



Detaljplan för Tuna handelsområde

Kommunfullmäktige antog detaljplanen den 22 oktober 2018.

Beslut

Länsstyrelsen har den 21 november 2018 beslutat att inte överpröva kommunens antagandebeslut.

LAGAKRAFTBEVIS

Enligt Västra Gästriklands samhällsbyggnadsnämnds diarium har kommunens beslut att anta detaljplanen inte överklagats.

Beslutet har vunnit laga kraft den 24 november 2018.

Joel Eklund

Planarkitekt

Tillsammans skapar vi framtidens samhälle i Hofors, Ockelbo och Sandviken.



Hofors Kommun



Sandvikens Kommun



Laga kraft: 2018-11-24
Antagande: 2018-10-22 § 167
Plannummer: 2181K-P2018/9

Detaljplan för Tuna handelsområde

Detaljplan för del av fastigheten Tuna 3:1 samt Tuna 3:3 i Sandviken,
Sandvikens kommun, Gävleborgs län

Antagandehandling



Handlingar

Plankarta med bestämmelser i skala 1:2000, 2018-07-09
Plan- och genomförandebeskrivning, 2018-08-16
Samrådsredogörelse, 2018-02-07
Granskningsutlåtande, 2018-08-16
Fastighetsförteckning, 2018-02-20
Dagvattenutredning Tuna Handelsområde Sandviken, 2017-10-10
Handelsutredning, 2013-08
Kapacitetsanalys Trafikplats Tuna, 2014-04-08
Dagvattenutredning, 2014-02-19, Reviderad 2015-05-07

Tillsammans skapar vi framtidens samhälle i Hofors, Ockelbo och Sandviken.



Hofors Kommun



Sandvikens Kommun

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till att få en flexiblere detaljplan som inrymmer markanvändning handel, småindustri, fordonsservice, lager och kontor. Detaljplanen syftar till att få en markanvändning som bättre kan svara upp till den efterfrågan som finns på marknaden. Planområdet ligger i ett strategisk och logistisk bra läge efter E16. Ur stadsbildssynpunkt är det viktigt att få ett enhetligt och attraktivt handels- och verksamhetsområde. Utefter Järbovägen planeras en utbyggnad av gång- och cykelväg vilket inryms efter planens östra del i naturmarken. En viktig del i planen är att få en tillfredsställande trafiklösning mot Järbovägen. Detaljplanen inrymmer även cirkulationsplatsen efter Järbovägen.

Förenligt med 3, 4, 5 kapitlet miljöbalken (MB)

Detaljplanen är förenlig med nedanstående kapitel i miljöbalken (MB). Detaljplanen följer de grundläggande bestämmelserna för hushållning med mark och vatten enligt kapitel 3 MB. Området ingår inte i något av de områden som nämns i kapitel 4 MB. Planen medger inte till att några miljökvalitetsnormer överskrids enligt kapitel 5 MB.

PLANOMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR

LÄGE OCH OMFATTNING

Planområdet ligger vid nordvästra delen av Sandvikens tätort efter Järbovägen (väg 541). Planområdet är ca 19 ha stort.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdet omfattar fastigheten Tuna 3:1 som ägs av Sandvikens kommun och fastigheten Tuna 3:3 som är i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Översiktsplanen för centrala Sandviken 2003 anger området i huvudsak som arbetsområde. Utefter Järbovägen (väg 541) planeras en gång- och cykelväg efter Järbovägens västra sida mot Jäderfors. Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanens intentioner och föregås inte av något programskede.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

För fastigheten del av Tuna 3:1 gäller detaljplan, Industriområde i Tuna, som är fastställd 1997-12-25, arkivnummer 21-P97:69. Marken är planlagd för industriändamål. I gällande detaljplan finns även bestämmelser kring störningsskydd som säger att industri som har ett skyddsavstånd på 400 m till bostäder får etableras. Byggnadshöjden i gällande detaljplan är satt till 27 m. Kommunen är huvudman för allmänna platser i form av lokalgator och naturmark i den gällande detaljplanen. Genomförandetiden för detaljplanen gick ut 2012-12-31.

Fastighetsplan

Det finns inga tomtindelningar eller fastighetsplaner i området.

Planuppdrag

Bygg- och miljönämnden beslutade 2012-11-13, § 210, att ge Bygg- och miljöförvaltningen i uppdrag att upprätta en detaljplan för det nu aktuella planområdet.

Riksintressen

Planen berör inte några riksintresseområden. Planområdet angränsar mot söder till E16 som är en väg av riksintresse för kommunikation. E16 är även en primär väg för farligt gods. Det råder 50 meter byggnadsfritt avstånd från E16.

Bedömning av miljöpåverkan

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 beaktades den totala effekten av planen avseende främst ur dagvatten-, buller-, stadsbils- och trafiksynpunkt. Planförslaget väntades inte påverka naturområden med skyddsstatus och bedöms heller inte få påverkan på några speciella särdrag i naturen eller på kulturarvet. Planens genomförande bedömdes inte innebära att risk för människors hälsa eller för miljön förelåg, eller till att någon miljökvalitetsnorm skulle komma att överskridas.

Samråd hölls sedan med länsstyrelsen angående behovsbedömningen och länsstyrelsen instämde i kommunens bedömning.

Se vidare i kapitlet om ”Konsekvenser av planens genomförande”

MARK OCH VEGETATION

Vegetation

Marken inom planområdet består till största del av kalhygge där man har förberett för en utbyggnad av industriområde. I den södra delen börjar det växa en del sly. Interngator och infrastruktur i form av vatten- och avloppsledningar finns till stora delar utbyggt i området. Gatorna är dock inte helt färdigställda inom planområdet. Mot Järbovägen (väg 541), i västra delen av planområdet samt mot E16 finns ett fåtal mindre träd och en del växtlighet kvar.



Ortofoto på planområdet. Copyright Sandvikens kommun. Det aktuella planområdet är ungefärligt avgränsad med streckad svart linje. Den skrafferade ytan illustrerar den gällande detaljplanen 21-P97:69.

Geoteknik och radon

Från SGU:s översiktliga kartering består marken i planområdet av moränmark. Enligt tidigare genomförd grundundersökning i områdets norra del visar goda grundläggningsförhållanden. Sandviken Energi Vatten AB har erfarenheter att grundvattennivån ligger högt inom planområdet då bolaget kontinuerligt får pumpa ur rörgravarna.

Förorenad mark

Inom området finns inga kända markföroreningar. Strax öster om planområdet finns en deponi som var i bruk åren 1967-1977 "Bredmossens avfallsupplag". Deponin har genomgått en så kallad MIFO 1 undersökning som är en fas i Länsstyrelsens klassificering av misstänkt förorenad mark. I samband med MIFO 1-fasen görs en bedömning av marken baserat på vilken bransch som har verkat inom området, skadliga ämnen som kan ha hanterats och på vilket sätt dessa har hanterats. Några provtagningar görs inte i samband med MIFO 1-fasen. Riskklassningen görs sedan enligt en fyrgradig skala graderad 1 (hög risk)-4 (liten risk). Baserat på detta har området givits riskklass 3 vilket betyder måttlig risk.

Fornlämningar

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

BEFINTLIG BEBYGGELSE

Det aktuella planområdet är i norra delen bebyggt med en större byggnad. I övrigt är området inte exploaterat. Det finns delvis förberett med vägar och ledningar i området. Transformatorstation finns byggd centralt i planområdet för att kunna försörja planområdet med el.

Närliggande bebyggelse

Öster om planområdet ligger en återvinningscentral som består av en del lägre bebyggelse, skärmtak, uppställning av containrar samt en del körytor. Återvinningscentralens bebyggelse (öster om planområdet) avskärmas av en trädridå mot E16.

Norr om planområdet finns en gällande detaljplan för mer industribebyggelse med en möjlig byggnadshöjd på 27 meter. Ett genomförande av den detaljplanen har dock inte skett.



Foto taget på återvinningscentralen från E16. Copyright Google.

Söder om E16 ligger verksamhetsområdet Bredmossen och bostadsområdet Norrsätra. Bostadsområdet Norrsätra består av flerbostadshus i 9 våningar i kombination med lägre flerbostadshus.



Foto taget på del av norra Norrsätra. Copyright Google.

Söder om planområdet ligger Bredmossens verksamhetsområde som tillåter en byggnadshöjd upp till 10 meter i gällande detaljplan.



Foto taget på del av Bredmossen efter Järbovägen. Copyright Google.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät, utfarter, cirkulationsplats

Planområdet angränsas i öster av Järbovägen (väg 541) och i söder mot E16 vägområde. Efter Järbovägen (väg 541) går det 3590 fordon/dygn (mätning 2003) och hastighetsbegränsningen 80 km/h (från avfarten till återbruket och norrut). Trafikflöde efter Järbovägen har ökat från 2003 med tanke på Kungsbergets utbyggnad och kommer att fortsätta att öka i framtiden. Den största ökningen av trafiken handlar framför allt om den trafik som det nya handels- och verksamhetsområdet kommer att alstra. In- och utfart till handels- och verksamhetsområdet är tänkt att ske mot Järbovägen. Cirkulationsplatsen efter Järbovägen tas med i detaljplanen. Från cirkulationsplatsen efter Järbovägen möjliggörs en framtida ny anslutning till återbruket och ersätta den befintliga infarten. Lokalgatan (Granvidjevägen) utformad som en slinga trafikförsörjer handels- och verksamhetsområdet internt. För att tydliggöra gatans höjdläge föreskriver detaljplanen gatans höjdnivå med plushöjder. I västra delen av detaljplanen finns två släpp med lokalgator för att möjliggöra framtida etapper. I detaljplanen sydöstra del finns en lokalgata med tillhörande vändplan (radie 16). En ytterligare infart till området möjliggörs från den nya trafiklösningen vid E16 via denna vändplan och vidare in på Granvidjevägen. Det är då i första hand en gång- och cykelväg som avses. Utfartsförbud råder på lokalgatans (Granvidjevägen) första del in i handelsområdet för att undvika trafikproblem in i handelsområdet vid höga trafikflöden.

Till detaljplanen finns kapacitetsberäkningar gjorda av Sweco, 2014-04-08. Kapacitetsutredningen är beräknad med en begränsning (10 000m²) inom dagligvaruhandeln. I detaljplanen finns dock inga begränsningar av vilken typ av handel som tillåts. Detta kan innebära att resultatet skiljer sig gentemot Swecos gjorda kapacitetsberäkning. Kapacitetsberäkningen finns kortfattat sammanfattad nedan. PM kapacitetsberäkningen finns i sin helhet som bilaga till planhandlingen.

Sammanfattning av kapacitetsberäkningen

Kapacitetsanalysen visar att de två föreslagna cirkulationsplatserna vid trafikplats Tuna torde kunna hantera de förkommande trafikmängderna idag och i framtiden (2030). År 2030 finns det risk med höga belastningsgrader (0.8) på ett par tillfarter men dessa bedöms kunna avhjälpas med lokalbreddning till två körfält på de berörda tillfarterna. Med de uppskattade trafikflödena tyder resultaten på att det inte finns någon risk för köbildning

på avfartsrampen från västgående E16 varken i nuläget eller i framtiden (2030).

Varumottagning

Varumottagningen är tänkt att ske till huvuddelen på baksidan av respektive verksamhetslokal för att få en kundorienterad sida in mot Granvidjevägen och dels en sida som hanterar varor till verksamheterna i området.

Gång- och cykelnät

I dagsläget finns inga separata gång- och cykelvägar till planområdet. Det planeras dock en gång- och cykelväg efter Järbovägen från Sandviken till Jäderfors. I planområdet östra del finns naturmark utlagt för att inrymma denna framtida gång- och cykelväg. Den norra delen av Granvidjevägen har ett 10 m brett vägområde medan södra delen av Granvidjevägen som går parallellt med E16 är 14,5 m bred för att inrymma en separat gång- och cykelväg.

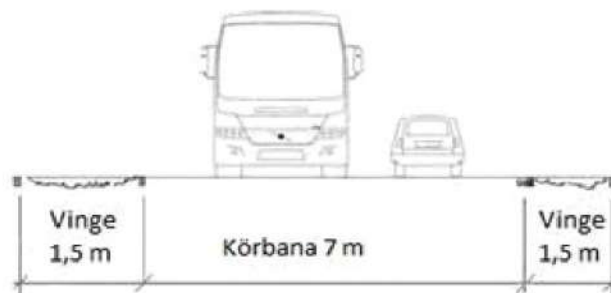


Bild på en typsektion för 10 m breda lokalgatan (norra delen av Granvidjevägen).

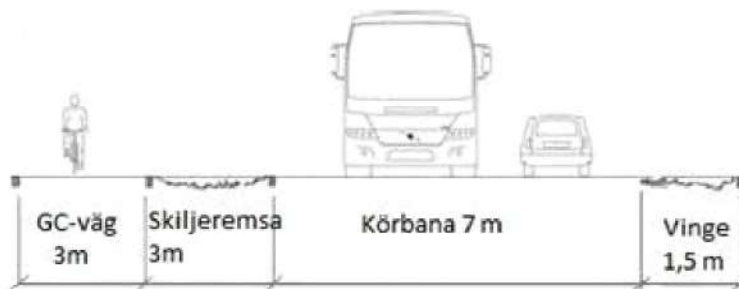


Bild på en typsektion för 14,5 m breda lokalgatan (södra delen av Granvidjevägen).

Vid södra Granvidjevägens förlängning planeras en gång- och cykelväg som avses anslutas till den befintliga gång- och cykelvägen som angör områdets sydvästra del och vidare mot bostadsområdet Norrsätra.

En GC- infart planeras ansluta till lokalgatan i planområdets sydöstra del från den nya av- och påfarten vid E16.

Kollektivtrafik

Busslinje 43 trafikerar Sandviken-Järbo/Jäderfors. Närmaste busshållplats finns längs Järbovägen 700 meter söder om planområdet. Nya busshållplatser kan anläggas efter Järbovägen. För att få till en ny slinga för stadstrafiken gäller det att det finns tillräckligt med kundunderlag innan en

sådan busslinjesträckning är möjligt. Viktigt är i första läget att dimensionera för en framtida kollektivtrafik samt få till ett antal busshållplatser inom handels- och verksamhetsområdet. Möjliga hållplatslägen ligger främst efter Granvidjevägens södra del där gatusektionen är tillräckligt bred och det finns en skiljeremsa i gatusektionen som man i framtiden kan bygga om till hållplats. Samråd kring utformning och placering av busshållplatser bör hållas i ett tidigt skede med region Gävleborg.

Parkering

Parkeringsbehovet ska ordnas inom kvartersmark inom respektive nybildad fastighet. Huvuddelen av parkeringsplatserna för kunderna till området förläggs mot Granvidjevägen för att få en kundorienterad sida. Handikapparkerings-platser ska finnas i anslutning till entrén.

OFFENTLIG OCH KOMMERSIELL SERVICE

Det nya handels- och verksamhetsområdet ligger ca 2 km nordväst om Sandvikens centrala delar där den mesta kommersiella och offentliga servicen finns. Bredmossens industriområde som idag inrymmer allt från bilhandel till skolor i form av Bessemerymnasiet ligger ca 1 km sydost om planområdet.

Verksamhetsområdet Mosaiken har en tydligare karaktär av halvexternt handelsområde och inrymmer idag exempelvis Ica Maxi, Willys, Rusta och Dollarstore. När det gäller livsmedelsbutiker i närområdet så finns en Lidlbutik ca 1 km söder om det nu aktuella planområdet. Det finns även ett mindre handelsområde i korsningen Gävlevägen-Västerleden som idag har butiker som Överskottsbolaget, Coop Extra, Jysk och Klädjätten och ligger ca 1 km sydväst om planområdet.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten- och avloppsnät

Vatten- och avloppsnät är till stora delar redan utbyggt efter den föreslagna gatustrukturen för att klara den föreslagna exploateringen.

Ei

Sandviken Energi Elnät AB ansvarar för elförsörjningen till området. Elförsörjningen är väl utbyggd i området. Dock behövs en ytterligare plats för en transformatorstation för att säkerställa elförsörjningen till området. Denna plats för transformatorstationen finns i planområdets nordvästra del betecknat i plankartan med planbestämmelsen (E). De elledningar som idag finns nedgrävda i området önskar Sandviken Energis Elnät AB att dessa kan ligga kvar i nuvarande läge och att dessa säkerställs med ledningsrätt. Huvuddelen av elledningarna är förlagda i Granvidjevägen.

Dagvatten

I Sandvikens kommun finns i dagsläget ingen antagen dagvattenpolicy. Inom det aktuella planområdet föreslås att dagvatten från hårdgjorda ytor ska tas omhand till största del lokalt och fördröjas inom respektive fastighet. Inför granskning har en ny dagvattenutredning genomförts som redovisar konsekvenser av ett 10- 20- och 100- årsregn samt ger förslag på hur en lösning för dagvattenhanteringen i hela området skulle kunna se ut. Utredningen har bidragit med inspel till arbetet med detaljplanen.

I detaljplanen finns en planbestämmelse att minst 15 % av fastighetsytan ska vara genomsläpplig för dagvatten. Denna kan också bidra till att få ett grönt inslag i handelsområdet. Dessa grönytor skulle kunna vara lämpliga för fördröjning av dagvattnet. Om det konventionella ledningssystemet blir överfullt kommer diken och i extrema fall vägarna att leda vattnet i första hand österut mot den kommunala dagvattenreningsanläggningen Fiskängstjärn men även mot omkringliggande skogsmark söder- och norr om planområdet. I öster finns ett cirka 8 meter brett dikesstråk (SKYDD) reserverat för att möjliggöra omhändertagande och fördröjning inom allmän plats. Området SKYDD är tänkt att tjäna som fördröjning och avledning österut mot dagvattenreningsanläggningen. Utredningen pekar också på vikten av att byggnaderna uppförs på högre nivå än vägarna för att minska risken för skador. Därför införs en bestämmelse om att nivå för färdigt golv ska vara minst 0,3 meter ovanför anslutande gatunivå.

Uppvärmning

Allmänna krav på energiförbrukning som framgår av Boverkets byggregler, BBR, gäller generellt. Området är möjligt att anslutas till fjärrvärmenätet.

Elektronisk kommunikation

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

Avfall

Avfall skall hanteras enligt Sandviken kommuns lokala renhållningsföreskrifter. Organiskt avfall och restavfall ska sorteras inom varje fastighet i miljöbodas 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

Tillgänglighet, trygghet

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 avhjälpta hinder. Samråd kring tillgänglighet bör föras under bygglovsprocessen med det kommunala handikapprådet.

Störningar

Trafikbuller

Planen ger möjlighet att bygga kontorslokaler. Svensk Standard SS 25268:2007 Byggakustik – Ljudklassning av utrymmen i byggnader Vårdlokaler, undervisningslokaler, dag- och fritidshem och kontor ingår i Boverkets Byggregler. I standarden anges dimensionerade ljudnivåer från

trafik i inomhusmiljön. För exempelvis utrymmen för enskilt arbete, samtal eller vila anges för ljudklass C (minimikrav enligt BBR) 35 dBA ekvivalent ljudnivå och 50 dBA maximal ljudnivå. De närmaste bygggrätterna ligger ca 70 meter från E16. Bullerriktvärdena inomhus för kontor bedöms klaras av.

Olycksrisker med farligt gods

E16 är en primär farligt godsled. Planområdets södra gräns ligger ca 60 meter från E16. Längs den södra gränsen mot E16 finns även ett område 16 meter brett som prickmarkerats dvs. byggnad får inte uppföras. Enligt rapporten Riktlinjer för riskhänsyn i samhällsplaneringen, 2007:06, klarar den föreslagna bebyggelsen skyddsavstånden och någon ytterligare riskbedömning bedöms inte behövas.

Förutsättningar för räddningsingripande

Brandposter finns utbyggda i området. Planområdet skall brandvattenförsörjas från brandpostnät med minsta kapacitet 1200 l/min (bebyggelse över 4 våningar eller verksamhetslokaler). Inbördes avstånd mellan brandposterna ska maximalt vara 150 meter. Om avståndet mellan brandposterna blir större än 150 meter ska samråd ske med Gästrike Räddningstjänst. Efter samrådet har provtryckning och flödesmätningar av befintliga brandposter gjorts. Resultaten visar ett flöde på 1200 l/min. Samråd har sedan förts med räddningstjänsten. VAV P83 kommer följas och därmed kommer brandposter placeras ut på 150 meters avstånd från varandra.

Skyddsanordningar

Några nya skyddsrum behöver inte anordnas.

Översvämning

Översvämningrisk till följd av högt vattenstånd i vattendrag bedöms inte föreligga. Avståndet till närmaste större vattendrag, Jädraån och Tunasjön, är cirka en kilometer och planområdet är beläget som minst 5-8 meter högre än de båda vattendragen.

FÖRSLAG TILL FÖRÄNDRING (PLANFÖRSLAGET)

NY BEBYGGELSE

Planen ger möjlighet att bygga ett nytt handels- och verksamhetsområde i ett attraktivt och logistiskt bra läge i Sandviken. Planen ger möjlighet för sällanköps- och dagligvaruhandel.

I detaljplanen finns inga begränsningar på dagligvaruhandeln. Möjligheterna för handel (H) ges inte inom hela planområdet utan begränsas främst till skyltlägena mot E16 och Järbovägen, se även plankartan.

Exploateringsgraden är reglerad till en maximalt 50 % av varje fastighets yta uttryckt i byggnadsarea (BYA). Byggnadshöjden inom planområdet är satt till maximalt 12 meter. Regleringen av exploateringsgraden görs mot bakgrund av att områdets byggnadsvolymer behöver hållas ihop gestaltningmässigt och ge ett gott intryck.



Foto taget på Hemlingby köpcentrum som ett exempel på hur man kan hålla ihop färgskalan men samtidigt tillåta en accentuerande färg på företagsetableringen.

En gemensam skylt med syfte att orientera kunder/besökare kan med fördel förläggas i anslutning till infarten till området.

Grönstruktur inom planområdet

Inom planområdet skall även 15 % av fastighetsarean vara grönyta som med fördel kan nyttjas för att rena och fördröja dagvatten. Bestämmelse om grönyta finns reglerat som planbestämmelse n_1 =Minst 15% av fastighetsarean skall vara grönyta genomsläpplig för dagvatten. För att få till en attraktiv miljö för besökande till området kan träd planteras utmed parkeringarna. Dessa kan dels ta hand om en del av dagvattenflödena inom planområdet.



Exempel på planterade parkeringsplatser för att skapa ett grönt inslag på parkeringsytorna.



Fotot taget från E16 i riktning mot nordväst.

UPPHÄVANDE AV GÄLLANDE DETALJPLAN

Gällande detaljplan för del av Tuna 3:1 upphävs mot Järbovägen, se plankarta. Motivet för upphävandet är att anpassa framtida busshållplatser samt gång- och cykelvägar till Järbovägens vägområde.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Planens genomförande att få konsekvenser främst inom handel, tillgänglighet, stadens stadsliv och trafik.

Handelskonsekvenser

I detaljplanen finns inga begränsningar ur dagligvarusynpunkt (livsmedel) vilket kan få stora konsekvenser framförallt på dagligvaruhandeln i Sandvikens tätort med omnejd (ex. Järbo, Årsunda m.fl.). För Sandvikens del riskerar en ny livsmedelsetablering (dagligvaruhandel) i Tuna att flytta den nu halvcentrala livsmedelshandeln vid Mosaiken (Ica Maxi och Willys) till ett läge som framförallt nås av bilburna kunder. Det är dock oklart hur mycket en livsmedelsetablering i Tuna skulle få påverkan utanför Sandvikens tätort som ex. Ica i Järbo.

Till detaljplanen har en handelsutredning tagits fram av Handels- och utredningsinstitutet (HUI) augusti 2013. Nedan sammanfattas handelsutredningen. Hela handelsutredningen finns i sin helhet som bilaga till planhandlingen.

Sammanfattning av handelsutredningen

Målet med HUI:s rapport har varit att kartlägga marknadsförutsättningarna för att etablera ett nytt handelsområde i Sandviken samt göra en konsekvensanalys för handeln i Sandviken. Mer specifikt har målet varit att:

- Kartlägga konkurrenssituationen inom handeln i Sandviken, Gävle och andra relevanta handelskommuner i regionen idag och i framtiden.
- Beräkna vilket etableringsutrymme det finns (uttryckt i omsättning och yta, BTA) för olika branscher
- Göra en bedömning av hur starkt det geografiska läget är för Tunaområdet
- Göra en bedömning av de marknadsmässiga förutsättningarna för etablering av hotellverksamhet i Tunaområdet

Marknadsförutsättningar

- Marknadsområdet innefattar 9 kommuner och kan beskrivas som det område som handeln i Sandviken konkurrerar inom.
- Upptagningsområdet kan beskrivas som det område butiker i Sandviken idag i huvudsak hämtar sin omsättning ifrån. Här ingår Sandviken, Hofors och Ockelbo som tillsammans med Forsbacka i Gävle kommun bildar en marknad på ca 54 000 personer.
- Befolkningsunderlaget i upptagningsområdet kommer den närmaste tiden att stabiliseras omkring dagens nivå. Detta innebär att köpkraften utvecklas måttligt för dagligvaror men bättre för sällanköpsvaror, då segmentet alltmer ökar sin andel av den totala detaljhandelskonsumtionen.
- Inom dagligvaruhandeln finns idag ett bra utbud av dagligvarubutiker inom upptagningsområdet. Här finns stormarknader såväl som lågprisbutiker som

bidrar till att kommuninnevånarna väljer att handla lokalt. Index för dagligvaror uppvisar i stort en balans mellan utbud och efterfrågan.

- För sällanköpshandeln är utbudet idag inte lika väletablerat som för dagligvaruhandeln, vilket föranleder konsumenterna att förlägga stora delar av sina inköp i handelsområden knutna till Gävle eller Falun/Borlänge. Utflödet från upptagningsområdet är idag ca 50 procent av köpkraften.

Etableringsutrymme och lokalisering

- Detaljhandeln är idag lokaliserad i huvudsak till tre handelsplatser i Sandviken. HUI:s rekommendation är att i normalfallet eftersträva att förtäta handelsstråk och om möjligt etablera tillkommande ytor så nära stadskärnan som möjligt och på så vis kunna erbjuda ett kompakt handelsstråk integrerat i centrum. Av olika anledningar är dessa möjligheter begränsade i Sandviken och utifrån den verkligheten ser HUI Tunaområdet som en god möjlighet att etablera tillkommande handelsytor. Läget är bra ur trafikhänseende men förutsätter trafiklösningar för av- och påfart. Läget ger dessutom utmärkta exponeringsmöjligheter för detaljhandel mot E16.
- Etableringsutrymmet inom segmentet dagligvaruhandel är begränsat för större nyetableringar då det idag råder en god balans mellan utbud och efterfrågan inom dagligvarusegmentet. Marknaden för nyetableringar är alltså begränsad men genom att anlägga Tuna handelspark ges möjlighet för aktörer att omlokalisera butiker som idag inte är optimala och på så vis få nya marknadsförutsättningar.
- Inom sällanköpshandeln finns det avsevärt större möjligheter för nyetableringar av handelsytor. Handeln är i behov av rationella handelsrelaterade lösningar som kan erbjudas genom nyanläggning av Tuna handelsområde. Under optimala förutsättningar finns det utrymme för etableringar av handelsyta på ca 20000 kvadratmeter.
- Störst etableringsutrymme finns vad gäller hemutrustning och fritidsvaror, men även inom beklädnadshandeln.
- Möjligheterna att etablera hotell på Tuna är begränsad, då Sandvikens boendeanläggningar har relativt låg belägningsgrad. Visserligen går mycket trafik till Kungsberget förbi Tuna men HUI ser inte att Tuna kommer att bli ett inkvarteringsalternativ för skidturismen då Kungsberget själva bygger ut sin kapacitet.

Konsekvensanalys

- Om tillkommande handel för sällanköpsvaror inte överskrider de ytor och den omsättning som redovisas i rapporten finns det fortfarande goda möjligheter för befintliga butiker att bibehålla eller öka sin omsättning, vilket innebär att risken för utslagning relaterat till Tuna är relativt begränsad. Om det etableras avsevärt mer handel än de ytor och den omsättning som redovisas så finns en risk för viss utslagning av befintlig handel.
- Omfattningen av konsekvenserna för befintlig sällanköpshandel är beroende av i vilken grad tillkommande handel kompletterar den handeln som redan finns representerad i upptagningsområdet.

Stadskärnan

- För Sandvikens stadskärna beror konsekvenserna inte bara på vilken och hur mycket externhandel som etableras. Det handlar även om hur attraktivt handeln är i stadskärnan och om stadskärnans totala attraktivitet. HUI rekommenderar därför Sandvikens kommun att vara en aktiv part i centrumutvecklingen.

Trafik

Enligt Trafikverkets prognoser förväntas trafiken öka i området med 0,6 % per år fram till 2030. Detta motsvarar en total ökning på 12 % från dagens nivå. Enligt uppgifter från kommunen innefattar det planerade handelsområdet en försäljningsyta på ca 58 100 kvm (BTA) uppdelat mellan sällanköp- och dagligvaruhandel. Trafikalstringen för handelsområdet uppskattas till ca 11 000 resor per dygn. Det planeras för ytterligare 1 600 bäddar vid skidområdet Kungsberget, som ligger norrut på Järbovägen. Dessa beräknas generera ytterligare 1 200 fordonsrörelser per dygn 2030. Det planerade handelsområdet innebär mer än dubbelt så mycket trafik på Järbovägen söder om E16 (11 000 fordon år 2030, jämfört med 3 400 fordon idag). Trafikflödet på ramperna från västgående E16 ökar med faktor tre från 1 450 fordon (ÅDT) till nästan 4 200 fordon (ÅDT). Norr om trafikplatsen ökar flödet till 16 500 fordon (ÅDT) år 2030, jämfört med 5 000 fordon (ÅDT) idag. Längre norrut på Järbovägen ökar flödet från 4 000 fordon (ÅDT) idag till nästan 6 800 fordon (ÅDT) år 2030.

För att få en bra trafikförsörjning till området planläggs för cirkulationsplats på Järbovägen, utfartsförbud på den första delen av lokalgatan (Granvidjevägen) samt en cirkulationsplats på Granvidjevägen. Vägområdet i detaljplanen medger en cirkulationsplats med två körfält vid Järbovägen. Parallellt med arbetet med att ta fram en detaljplan för Tuna handelsområde pågår Trafikverkets planeringsarbete med nya av- och påfartsramper till E16 samt cirkulationsplats vid Järbovägen. Viktigt att påpeka att trafikkapacitetsutredningen som togs fram hade en begränsning i dagligvaruhandeln (livsmedel). Denna begränsning finns inte i detaljplanen utan de beräknade trafikflödena kan skilja mot Swecos utredning.

Tillgänglighet

Området kommer att nås framförallt med bil men även som gående eller cyklist. Det gäller både de som är kunder till området men även de som kommer att jobba i området. I förlängningen kan detta bidra till att behovet av parkeringsplatser minskas om kunder och arbetande nyttjar ett alternativt färdmedel för bilen. Förutsättningar finns även för att handelsområdet i framtiden kan komma att trafikeras med bussar. En gång- och cykelväg kommer att angöra området men då avståndet till centrum är ca 2 km kommer den största delen av besökarna att nå området med bil.

Sociala konsekvenser

Genom att ge möjligheter till fri etablering av dagligvaruhandel i det planerade handelsområdet Tuna, i ett nuläge där dagligvaruhandeln är i balans, kan innebära att denna balans rubbas. Att balansen rubbas innebär att marknadsandelar kommer att tas från befintliga dagligvarubutiker, i första hand från de större butikerna som Ica Maxi och Willys i Mosaiken, men även andelar från andra dagligvarubutiker. På sikt kan detta innebära att butiker som ligger i stadsdels- och bostadscentrum och övriga kommundelar

kan tappa marknadsandelar och i värsta fall slås ut. I förlängningen leder detta till att antalet butiker per invånare kommer att minska. Butiker som ligger i stadsdels- och bostadscentrum når ut till kunder som inte har bil eller har svårt att ta sig ut till de externa handelsområdena. Detta förklarar närmare i handelsutredningen s.17 under kap. ”Den enes bröd den andres död? ”

Stadsbild och stadsliv

Förändringen av landskapsbilden kommer tydligast att upplevas från E 16. Bygg- och miljöförvaltningens bedömning är att föreslagen bebyggelse kommer att bidra till en förbättrad landskapsbild/stadsbild. Området kommer att fylla en viktig funktion som annonsläge för staden i stort för handeln i synnerhet.

Dagvatten

Verksamheterna som föreslås inom planområdet kommer till största del att vara hårdgjorda ytor i form av tak- och körytor. Detta kommer att leda till stora och snabba dagvattenflöden inom området. För att få en effektiv hantering och avledning av dagvattnet fördröjs dagvattnet till viss del inom kvartersmark men också inom kommunal gatumark (diken) innan vattnet leds vidare till det kommunala nätet och slutgiltigt renas i Fiskängstjärns dagvattenanläggning.

Buller

Planområdet ligger i ett utsatt läge ur bullersynpunkt dels från E16 och dels från Järbovägen. Planen inrymmer dock inte allt för störningskänslig verksamhet utan det är kontorsanvändningen som den mest störningskänsliga verksamheten. Avståndet till de angränsande vägarna bedöms bullerriktvärdena klaras för kontorsändamålet. Ur kontorssynpunkt är det inomhusnivåerna som är viktiga. Se även kapitlet Störningar, Trafikbuller.

Miljö- och ekonomiska konsekvenser

Planen har en huvudinriktning med handel och främst sällanköpshandel. Med en utbyggnad av handelsområdet leder detta till att sandvikenborna kan få ett alternativ till Valbo köpcentrum och handla mer i sin hemkommun.

Handelsutredningen som togs fram i samband med detaljplanen visar på att det finns ett utflöde av sällanköpshandel ur kommunen och att stor del idag hamnar i Valbo Köpcentrum och Gävle. Med en utbyggnad av Tuna handelsområde leder detta i sin tur till minskade transporter i regionen och miljövinster i samband med detta. Den dominerande delen av kunderna till det nya handels- och verksamhetsområdet är bilburna kunder samt personal. Det finns planer på att bygga en gång- och cykelväg till Jäderfors efter Järbovägen vilket skulle kunna få en del av att välja ett miljömässigt bättre alternativ till bilen. Det finns även en möjlighet att ta sig över till handelsområdet via Norrsätra och en gång- och cykelbro över E16. Lokalgatan inom planområdet förlängs västerut för att kunna möjliggöra en framtida utbyggnad västerut samt att kunna ansluta gång- och cykelvägen från Norrsätra. Handels- och verksamhetsområdet är tänkt att nås med kollektivtrafik med i första hand en ny busshållplats efter Järbovägen (väg 541). Se även kapitlet om Kollektivtrafik.

I och med att det inte finns någon begränsning i handelsändamålet kan detaljplanen leda till en överetablering av dagligvaruhandel vilket i sin tur kan leda till att befintliga dagligvarubutiker som ligger bra till med hänsyn till boende tvingas lägga ner och resorna ökar till de halvexterna lägena som Tuna.

MILJÖKVALITETSNORMER

Utomhusluft

Miljökvalitetsnormerna för luft bedöms inte överskridas med ett plangenomförande.

Vattenförekomster

Dagvattenutredningen som tagits fram av Sweco belyser förslaget verkan på miljökvalitetsnormer för vatten. Utsläpp från planområdet kan komma att påverka recipienten negativt men det är också mycket beroende på hur området utformas med möjlighet till avringning och infiltration. Med vidtagna åtgärder i detaljplanen bedöms områdets utsläpp till recipient reduceras. Se avsnittet dagvatten.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

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

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen upprättas med normalt planförfarande och beräknas att kunna antas av kommunfullmäktige i Sandvikens kommun vinter 2017.

Detaljplanen är av betydande intresse för allmänheten varför ett antagande ska ske i kommunfullmäktige.

Granskning vår 2018.

Antagande höst 2018.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning

Sandvikens kommun är huvudman för de allmänna platserna inom planområdet i form av lokalgator samt naturområde med gång- och cykelväg efter Järbovägen. Kommunen ansvarar även för utbyggnad och underhåll av allmänna vatten- och avloppsledningar. För s.k. servisledningar på respektive nybildad fastighet ansvarar däremot fastighetsägaren. Sandviken Energi El AB ansvarar för distribution av el och Sandviken Energi Värme AB för fjärrvärme till området. Sandnet ansvarar för utbyggnad av bredband till området.

Väghållaransvar

Kommunen har väghållaransvar fram till cirkulationsplatsen efter Järbovägen.

Huvudmannaskap

Sandvikens kommun är huvudman för allmän platsmark i form av lokalgator och naturmark.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Med fastighetsbildning avses bl.a. nybildning av fastigheter, ändringar av fastighetsgränser och upplåtelse av servitut och ledningsrätter. Fastighetsbildningsåtgärder prövas i en lantmäteriförrättning som handläggs av lantmäterimyndigheten i Sandvikens kommun.

Fastighetsplan

Inom planområdet finns inga tomtindelningar eller fastighetsplaner.

Fastighetsbildning

Från fastigheten Tuna 3:1 kan flera fastigheter styckas av. Detta görs genom ansökan till Lantmäterimyndigheten. De allmänna platserna i detaljplanen i form av lokalgator samt naturmark kvarstår på fastigheten Tuna 3:1.

Servitut

Det finns 5 st avtalsservitut gällande kraftledningar kopplade till fastigheten Tuna 3:1. Kontakt har förts med Vattenfall som redovisar att man ska hålla 25 meter säkerhetsavstånd till närmaste ledning som angränsar till planområdets norra del. Sprängning i ledningsrätts/servitutsområdet får inte ske utan att man i god tid inhämtat ledningsägarens medgivande.

Man får inte utföra sprängning invid befintlig lednings närområde som kan medföra fara för ledningen eller medföra att ledningen kan vålla skada på person eller egendom.

Ledningsrätt

Inom området finns ledningar och kablar nedgrävda. Dessa ledningsområden finns utmarkerade på plankartan med planbestämmelsen, u= Marken skall vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar. Rätten att behålla ledningarna bör säkerställas med ledningsrätt eller servitut. Inom detaljplanen finns tre områden utsatta för teknisk anläggning (E) dels för transformatorstation och dels för pumpstation. Dessa tekniska anläggningar bör säkerställas med ledningsrätt. Ansökan om ledningsrätt görs till Lantmäterimyndigheten.

Gatunamn

Lokalgatan som går som en slinga runt handels- och verksamhetsområdet heter Granvidjevägen vilket beslutades i bygg- och miljönämnden den 21 oktober 2013.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planområdet ligger inom verksamhetsområdet för vatten- och avlopp. Utbyggnaden av vatten- och avloppsnätet utförs av Sandviken Energi Vatten

AB och anslutningsavgifter tas ut enligt antagen vatten- och avloppstaxa. Sandvikens kommun är huvudman för allmän platsmark i form av lokalgata samt naturmarken som ligger ut mot Järbovägen. I naturmarken avses en gång- och cykelbana byggas mot Jäderfors. Utbyggnaden av gatorna och iordningsställandet av naturmarken bekostas av Sandvikens kommun. Den planerade cirkulationsplatsen efter Järbovägen bekostas av Sandvikens kommun. Kostnader för fastighetsbildning betalas av Sandvikens kommun genom tekniska kontoret i samband med tomtförsäljning.

Förrättningskostnader debiteras enligt gällande lantmäteritaxan. Kostnader för erforderliga ledningsförrättningar bekostas av respektive ledningsnätsägare.

Planekonomi

Planavtal har tecknats mellan Tekniska kontoret och dåvarande Bygg- och miljöförvaltningen (numera VGS) vilket reglerar kostnader och åtaganden för framtagande av detaljplanen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen är upprättad av Västra Gästriklands samhällsbyggnadsförvaltning i samarbete med andra berörda förvaltningar och bolag inom Sandvikens kommun.

Plan- och byggenheten

Henrik Modigh
Stadsarkitekt och enhetschef
Plan- och byggenheten

Joel Eklund
Planarkitekt