



Västra Gästriklands samhällsbyggnadsnämnd

Antagen	2021-08-24
Laga kraft	2021-09-21
Akt-nummer	2181K-P2021/4

Detaljplan för Förmannen 6, Sandvikens kommun



Bilden visar planområdet med dess omgivningar. Bebyggelsen på Förmannen 6 i förgrunden.

Handlingar

Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Fastighetsförteckning

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



Hofors Kommun



Sandvikens Kommun

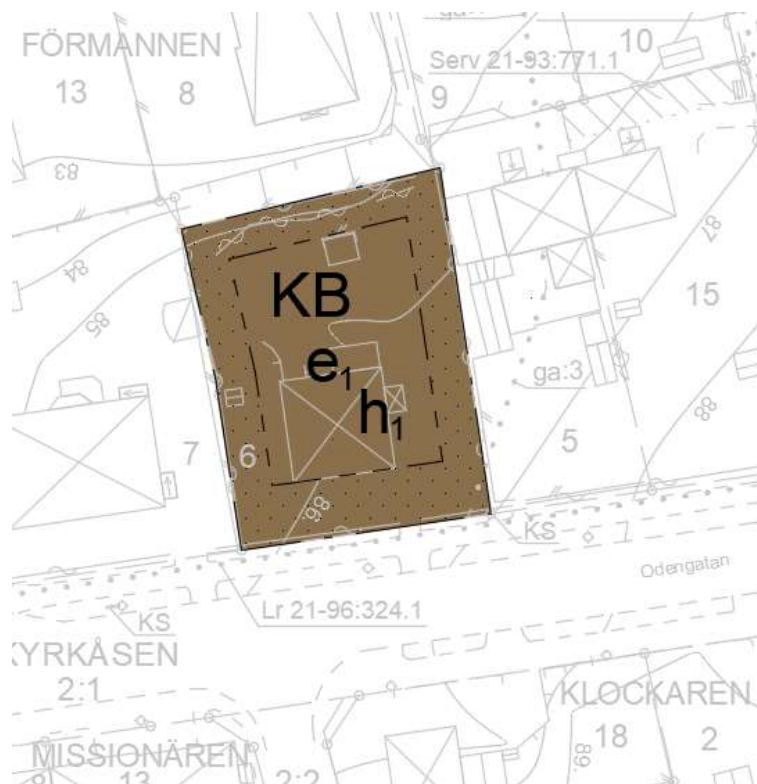
Sammanfattning	2	Sociala aspekter	8
Planförslaget	2	Trygghet	8
Undersökning om betydande miljöpåverkan	2	Barnperspektiv, Lek och Rekreation	8
Detaljplaneprocessen	3	Tillgänglighet och Närhet.....	8
Syfte och inledning	4	Gator och trafik.....	8
Planens syfte.....	4	Gatustruktur, gatumiljö, angöring samt gång- och cykeltrafik.....	8
Plandata	4	Kollektivtrafik	9
Tidigare ställningstaganden och övergripande analyser.....	5	Biltrafik.....	9
Riksintressen.....	5	Teknisk försörjning	9
Miljökvalitetsnormer	5	Vatten och avlopp.....	9
Översiktsplan	5	Dagvatten	9
Beslut om planläggning	5	El, fiber och värme	9
Gällande detaljplaner och fastighetsindelningsbestämmelser	5	Avfall.....	9
Bebyggelse	6	Störningar, hälsa och säkerhet.....	9
Befintlig bebyggelse	6	Buller och vibrationer.....	9
Kulturmiljö och kulturhistoriskt värdefull bebyggelse	6	Föroreningar	10
Mark, natur och vatten.....	7	Översvämning och skyfall	10
Mark	7	Genomförande	10
Stadsbild.....	7	Fastighetsrättsliga frågor.....	10
Fornlämningar	7	Huvudmannaskap	10
Geotekniska förhållanden och radon	7	Genomförandetid.....	10
Geohydrologiska förhållanden ...	7	Kommunalekonomiska konsekvenser	10
Ekosystemtjänster	7	Tidplan.....	10
		Medverkande tjänstemän	11

Sammanfattning

Planförslaget

Syftet med detaljplanen är att ge möjlighet för ändamålet kontor på fastigheten Förmannen 6. Detaljplanen avser även att bibehålla ändamålet bostäder på fastigheten för att skapa flexibilitet.

Bestämmelser om begränsningar i bebyggelsens omfattning sätts för framtida nybyggnad eller vid behov av om- och tillbyggnad.



Utdrag ur plankartan.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Samhällsbyggnadsförvaltningen har bedömt att planförslaget inte förväntas innebära någon betydande miljöpåverkan. Planen är av begränsad omfattning och kommer under den närmsta tiden inte innebära några stora förändringar på platsen.

En undersökning har gjorts och planens genomförande bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 11 § miljöbalken.

En miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning bedöms således inte behövas.

Länsstyrelsens ställningstagande

Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning om att en strategisk miljöbedömning inte behöver göras.

Miljömål

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

Detaljplanprocessen

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

Handlingar och läshänvisningar

Planen omfattar följande handlingar:

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

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

Planprocessen

Arbetet med att ta fram en detaljplan, planprocessen, kan ske med antingen standard- eller utökat förfarande och är indelad i flera skeden. Kriterierna för när kommunen ska tillämpa respektive förfarande finns i plan- och bygglagen. Förfarandena är väldigt snarlika och skiljer sig främst i att vid ett utökat förfarande ska planförslaget kungöras för allmänheten vid samrådet. Detaljplanen handläggs med standardförfarande.



Figuren ovan visar planprocessen och vilket skede planen befinner sig i nu.

Planuppdrag, d.v.s. beslut om att ge Västra Gästriklands samhällsbyggnadsförvaltning i uppdrag att påbörja ett detaljplanearbete, beslutas av Västra Gästriklands samhällsbyggnadsnämnd.

Under samrådet ges berörda möjlighet att lämna **synpunkter** på förslaget. Efter samrådet upprättas en samrådsredogörelse där alla synpunkter sammanställs och bemöts och planförslaget bearbetas innan den skickas ut för granskning. Synpunkter från granskningen sammanställs i ett granskningsutlåtande. Efter granskningen antas planen av Västra Gästriklands samhällsbyggnadsnämnd eller, i undantagsfall, av Kommunfullmäktige. Om ingen överklagar beslutet vinner detaljplanen laga kraft.

Syfte och inledning

Planens syfte

Tidningshuset i Sandviken AB (Tidigare Gästrike Tryckservice) har köpt fastigheten Förmannen 6 i syfte att bedriva redaktionsverksamhet i befintlig byggnad. Gällande plan anger Ö, en beteckning som inte längre används, men enligt praxis innebär bostäder med ett öppet byggnadssätt. Boverkets tolkning är att enbart bostadsändamål kan bedrivas på platsen.

Genomförandetiden för gällande stadsplan från 1944 har gått ut.

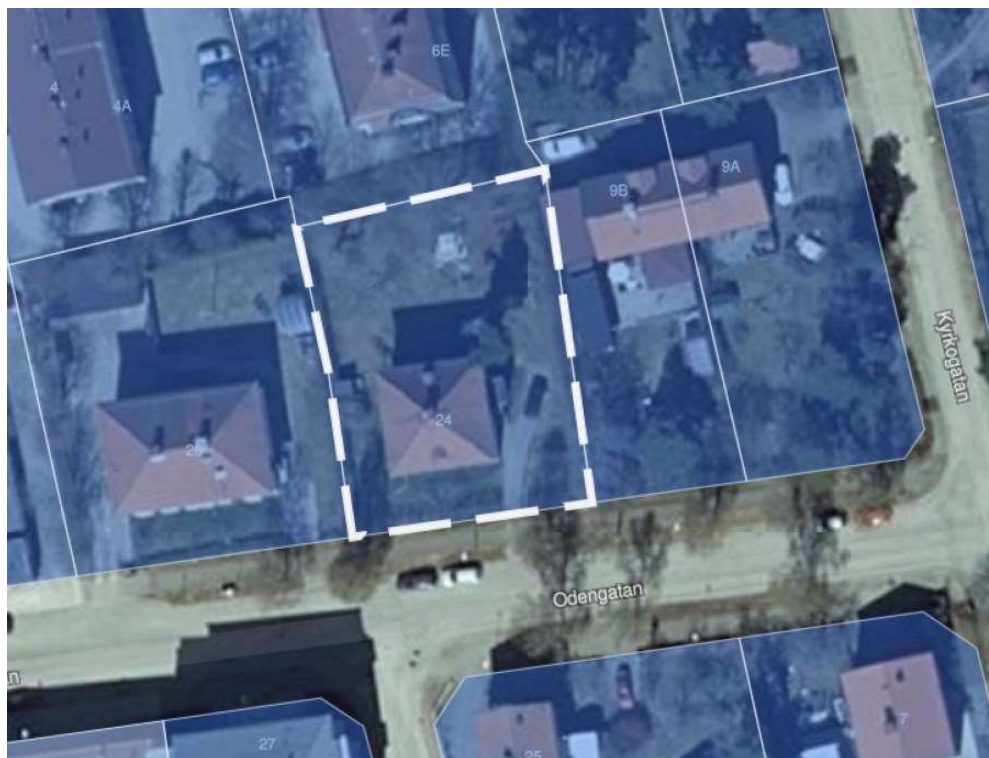
Västra Gästriklands samhällsbyggnadsnämnd har beslutat att en ny detaljplan måste upprättas om kontorsverksamhet ska kunna tillåtas på platsen. I förslaget till ny detaljplan har bostadsändamålet kompletterats med kontorsändamål. Bestämmelser för bebyggelsens omfattning har satts för framtida behov av ny-, alternativ om- och tillbyggnad på fastigheten. Ett genomförande av detaljplanen bedöms i närtid inte innebära några synbara förändringar inom området.

Plandata

Lägesbestämning och areal

Planområdet utgörs av fastigheten Förmannen 6 i centrala Sandviken. Fastigheten ligger utmed, och angörs från, Odengatan strax öster om korsningen med Storgatan.

Planområdet har en total areal på cirka 0,1 hektar.



Översiktskarta med planområdets yttre gränser inom vit markering. (Hitta.se)

Markägoförhållanden

Fastigheten ägs av Tidningshuset i Sandviken AB (Tidigare Gästrike Tryckservice).

Tidigare ställningstaganden och övergripande analyser

Riksintressen

Planområdet berörs inte av några riksintressen eller områdesskydd.

Miljökvalitetsnormer

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

På grund av planområdets begränsade omfattning bedöms ett genomförande inte innebära att några miljökvalitetsnormer överskrids.

Översiktsplan

Området utpekats för bebyggelseutveckling inom Översiktsplanens gränser. Detaljplanen föreslår en kombination av bostads- och kontorsändamål vilket är i enlighet med riktlinje för bebyggelseutveckling i tätorten. Inriktningen är att förtätningar ska göras främst inom befintlig bebyggelse. Detta medför att planen bedöms som förenlig med översiktsplanens ställningstagande och prövningen av frågor som lokalisering, resursanvändning och klimatpåverkan.

På grund av planområdets ringa omfattning finns inte något planprogram framtaget för området.

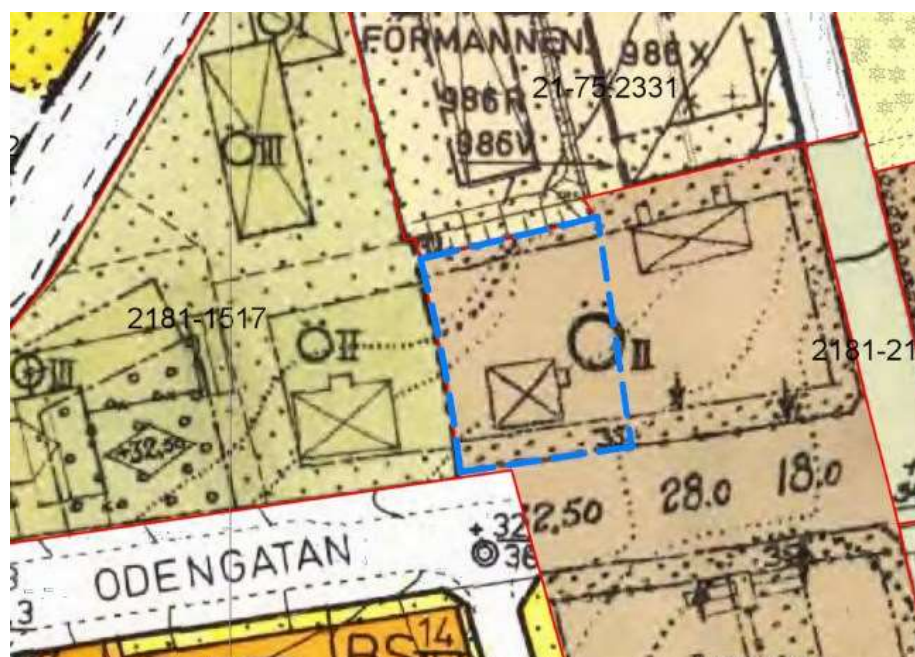
Beslut om planläggning

Ansökan om planbesked med beslut om planuppdrag har beslutats i Samhällsbyggnadsnämnden den 2 februari 2021.

Gällande detaljplaner och fastighetsindelningsbestämmelser

För området gäller följande stadsplan:

Arkivnr. 2181-1461, beslutad av Kungl. Majt. 29 augusti 1947



Utdrag ur gällande stadsplan från 1947. Planområdet markerat med streckad blå linje.

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse

Planområdet är i dag bebyggt med en villa från 1934. Byggnaden är välbevarad och har en ljus slätputsad fasad och ett tegeltak som är valmat åt fyra håll, populärt betecknat "bleckhornshus" i funkisstil. Grannvillan väster om Förmannen 6 är av samma typ men större. Tegel- och putsfasader dominerar i kvarteret, som utgör ett tidigt bebyggt område i Sandvikens innerstad. På angränsande fastigheter finns blandad bebyggelse med hyresfastigheter, äldre villabebyggelse och radhus samt en del verksamheter och butiker.

Kulturmiljö och kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Befintlig bebyggelse har inget utpekad kulturhistoriskt värde. Planområdet ligger utanför Riksintresse för kulturmiljö och bedöms ej vara känsligt utifrån ett kulturperspektiv.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget syftar till att utöka möjligheterna för användning till att både omfatta bostäder och kontor. I dagsläget innebär det att fastighetsägaren kommer att bedriva kontorsverksamhet i befintliga lokaler.

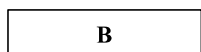
Placeringen av byggnader styrs genom att tillåta ytor där byggnader får uppföras. Bebyggelsen förses med bestämmelser om storlek och höjd för anpassning till befintlig bebyggelsestruktur i kvarteret.

Användning

Planbestämmelse



Kontor och bostäder



För att möjliggöra användningsområdet kontor på platsen planläggs markområdet med markanvändningen Kontor (K) och Bostäder (B).

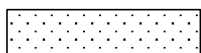
Utformning, placering och gestaltning

Planbestämmelse

h_1

Högsta nockhöjd är 9,5 meter

Syftet med planbestämmelsen är att begränsa nockhöjden på framtida byggnationer. Föreslagen höjd möjliggör två fulla våningar samt en normal takkonstruktion.



Marken får inte förses med byggnad

Syftet med planbestämmelsen är att styra var inom planområdet byggnader inte får uppföras. Mot angränsande fastigheter läggs ett byggnadsförbud om 4,5 meter. För att bevara gaturummet läggs ett byggnadsförbud om 6 meter mot gatan på samma sätt som i gällande plan.

Täthet

Planbestämmelse

e₁**Största byggnadsarea är 25 % av fastighetsarean inom användningsområdet**

Syftet med planbestämmelsen är att begränsa storleken av framtida bebyggelse för att harmoniera med övrig bebyggelse i det omgivande kvarteret.

Mark, natur och vatten**Mark**

Planområdet och dess närmsta omgivning utgörs av uppvuxna trädgårdar med generösa grönytor och enstaka större träd. Mot gatan och mellan tomterna finns anlagda häckar.

Häckar och gräsytor är av betydelse för kvarterets karaktär och bidrar till dagvattnets omhändertagande inom kvartersmarken och förhindrar att större ytor hårdgörs.

Ett plangenomförande bedöms inte förändra markens nyttjande eller omfattningen av vegetation nämnvärt. Inga naturvärden påverkas.

Stadsbild

I dagsläget påverkas inte stadsbilden av planens genomförande. Om fastigheten i framtiden förändras genom ny eller tillkommande bebyggelse påverkas inte stadsbilden i någon större omfattning tack vare de begränsande planbestämmelserna om höjd och exploateringsgrad.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

Geotekniska förhållanden och radon

Planområdet är beläget på en rullstensås. Det ligger inom högriskområde för radon men uppmätta värden ligger under rekommenderad högsta nivå.

Geohydrologiska förhållanden

Marken inom planområdet utgörs till största delen av genomsläppliga gräs- och grusytor. Angränsande fastigheter har en stor andel grönytor.

Ytvatten bedöms enkelt kunna omhändertas inom planområdet.

Ekosystemtjänster

De trädgårdsliknande förhållandena inom planområdet förändras marginellt och därför bedöms området även i fortsättningen kunna producera/tillhandahålla vissa reglerande ekosystemtjänster i mindre omfattning, som t.ex. pollinering.

Service

Utbudet av offentlig och kommersiell service i anslutning till planområdet är mycket god. Här finns all den service som en stad erbjuder inom gångavstånd.

Sociala aspekter

Trygghet

Odengatan och omgivningarna runt planområdet bedöms utgöra en lugn och trygg del av centrala Sandviken. Odengatan är en relativt stor lokalgata som är väl belyst. Bebyggelsen utgörs i huvudsak av bostäder vilket innebär att människor finns i området även nattetid.

Planförslag och konsekvenser

Planens genomförande innebär att en bostad får ianspråktagas som kontor vilket innebär en minskning av antalet boende i området. Det är dock inte av den omfattningen att tryggheten i området påverkas negativt. Kontorsverksamhet ökar antalet människor som rör sig i området under arbetsdagen, vilket kan ha en positiv inverkan på tryggheten dagtid.

Barnperspektiv, lek och rekreation

Tillgänglighet till lekplatser, friytor och rekreationsområden samt närhet till skolor, förskolor etc. bedöms som tillfredsställande ur ett barnperspektiv.

Planförslag och konsekvenser

Ur ett barnperspektiv är förändringarna, vid ett genomförande av planen, marginella.

Tillgänglighet och närhet

Tillgängligheten till och inom planområdet bedöms som god.

Utmed Odengatan går en gång- och cykelväg som ingår i ett trafikseparerat nät genom centrala delar av staden.

Inom fastigheten finns inga betydande höjdskillnader och för tillgänglighet till befintlig byggnads entré kan en utvändig ramp uppföras.

Gator och trafik

Gatustruktur, gatumiljö, angöring samt gång- och cykeltrafik.

Angöring till planområdet sker i dagsläget via gatunätet/Odengatan. En gång- och cykelväg, kantad av en allé, går utmed Odengatans norra sida, direkt i anslutning till planområdet.

Infart till planområdet sker direkt från gatan in på tomtmark och avses inte att förändras. Läget för infarten begränsas av alléträdens och gatubelysningens placering utmed Odengatan.

Planförslag och konsekvenser

I och med att fastigheten öppnas upp för kontorsverksamhet finns skäl att anta ett behov av ytterligare någon parkeringsplats. Detta bör ske inom den egna fastigheten.

Kollektivtrafik

I och med att planområdet ligger centralt i Sandviken finns god tillgänglighet till den kollektivtrafik som erbjuds.

Biltrafik

Odengatan är en lokalgata med ett trafikflöde om cirka 500 ÅDT. Huvuddelen av trafikanterna har målpunkter på gatan eller i närområdet. Nattetid är trafikflödet lågt.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp.

Dagvatten

Dagvatten ska omhändertas inom den egna fastigheten.

Tillåten byggnadsarea är av begränsad storlek. Marken består till stor del av grönytor som på ett tillfredsställande sätt bedöms kunna ta hand om de dagvattenmängder som tillförs fastigheten.

El, fiber och värme

Byggnaden på fastigheten värms idag via en egen bergvärmepump.

Nätägare för elnätet är Sandviken Energi Elnät AB.

Fiber finns i anslutning till planområde, nätägare är Sandviken Energi AB alternativt Telia Company AB.

Avfall

Hushållsavfall omhändertas i enlighet med Gästrike Återvinnares avfallsplan.

Övrigt avfall kan lämnas vid Återvinningen Sandviken, Järbovägen 20.

Störningar, hälsa och säkerhet

Buller och vibrationer

Området bedöms inte vara bullerutsatt då Odengatan är en lokalgata med begränsad genomfartstrafik. Omgivande bebyggelse skärmar trafikbuller från större gator runt kvarteret.

Planförslag och konsekvenser

Användningsområdet Kontor kan innebära att trafiken till och från planområdet ökar något under dagtid. Omfattningen är dock så begränsad att det inte bedöms innebära ökade bullernivåer för omgivande bebyggelse.

Föreningar

Inga kända föreningar finns inom planområdet.

Översvämning och skyfall

Planområdet ligger inte inom översvänningshotat område.

Risken för översvämning vid skyfall bedöms som låg då planområdet ligger i lutning mot sydväst.

Genomförande

Fastighetsrättsliga frågor

Inga fastighetsrättsliga frågor bedöms uppstå eller påverkas vid ett genomförande av detaljplanen. Några lantmäteriförrättningar kommer inte att krävas vid ett genomförande.

Planområdet berörs av en gemensamhetsanläggning Förmannen GA:3, för avloppsledning, men den påverkas inte av planens genomförande. Läget för gemensamhetsanläggningen på fastigheten är belagt med byggnadsförbud (prickmark).

Huvudmannaskap

Ingen allmän platsmark finns inom planområdet.

Genomförandetid

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

Kommunalekonomiska konsekvenser

Intäkter och kostnader

Detaljplanen bekostas av fastighetsägaren som upprättar planhandlingarna genom en egen konsult. För kommunens kostnader har ett planavtal upprättats mellan fastighetsägaren och kommunen.

Då planen är av så begränsad omfattning bedöms varken kommunala intäkter eller kostnader genereras av ett genomförande.

Planavgift

I och med att detaljplanens upprättande bekostas av fastighetsägaren så kommer ingen planavgift att tas ut vid bygglovgivning.

Tidplan

Detaljplanen upprättas med standardförfarande och antas av Västra Gästriklands samhällsbyggnadsnämnd hösten 2021.

Samråd maj 2021
Granskning juli 2021
Antagande augusti 2021

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

Medverkande tjänstemän

Klara Edvardsson, planhandläggare

Västra Gästriklands Samhällsbyggnadsförvaltning

Sofie Norberg Domsic

Planchef

Agneta Niklason, Arkreativa AB

Arkitekt FPR/MSA