



Akt nr:
2181K-P00/9

AU\$2181K-P00/9

§ 84

Del av fastigheten Lasarettet 36 i Sandviken (Scoutgård i Björkparken), dnr B 41/1999
(bilaga)

BESLUT

Bygg- och miljönämnden beslutar att anta upprättad detaljplan för del av fastigheten Lasarettet 36 i Sandviken enligt bestämmelserna i 5 kap. 29§ plan- och bygglagen.

BESLUTSUNDERLAG

Stadsarkitektavdelningens yttrande (handläggare Bitu Almasian):
Förslag till detaljplan för del av fastigheten Lasarettet 36 har varit på samråd under tiden 5 april - 27 april 2000 och utställd för offentlig granskning under tiden 12 maj - 14 juni 2000. Förslaget har reviderats efter inkomna synpunkter under samrådet. Resultatet av utställningen framgår av stadsarkitektavdelningens utlåtande, bilaga.

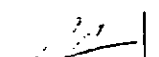
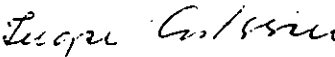
Stadsarkitektavdelningen föreslår bygg- och miljönämnden att anta den utställda detaljplanen.

Utdrag Stadsarkitektavdelningen

2181K-p00/9

Justerandes
sign

Utdragsbestyrkande

 |  |  | 



Planbeskrivning

Scoutgård i Björkparken

Detaljplan för del av fastigheten Lasarettet 36 i Sandviken södra, Sandvikens kommun, Gävleborgs län

Antagen av BMN den 21 juni 2000
Laga kraft den 19 juli 2000

HANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Miljökonsekvensbeskrivning
Grundkarta
Fastighetsförteckning
Samrådsredogörelse

PLANENS SYFTE M.M.

Syftet med denna detaljplan är att:

- överföra delar av planlagt område för allmänt ändamål till skol- och/eller vård- verksamhet samt naturmark,
- tillgodose Sandvikens scoutförenings behov av rimliga och lämpliga verksam- hetslokaler,
- säkerställa områdets natur- och grönområden för dels verksamhetsutövarna inom området och dels boende i närbelägna fastigheter,
- reglera områdets exploateringsgrad samt
- minimera störningarna för boende i närbelägna fastigheter.

Planområdet är enligt en stadsplan fastställd 1948 avsatt som "Mark för allmänt ändamål". I en del av området bedrivs idag skolverksamhet, Björkparkens korttids- boende. Björkparken utgör idag grönområde för omgivande bebyggelse och ovan- nämnda skolverksamhet.

AVVÄGNING ENLIGT PBL PLAN- OCH BYGGLAGEN (PBL)

Detaljplanen innebär att uppförande av lokaler för scoutföreningens verksamhet tillåts. Man behåller en buffertzoon av vegetation mot omgivande bebyggelse och tra- fiksystem, reglerar exploateringsgraden samt säkerställer och bevarar kvarvarande

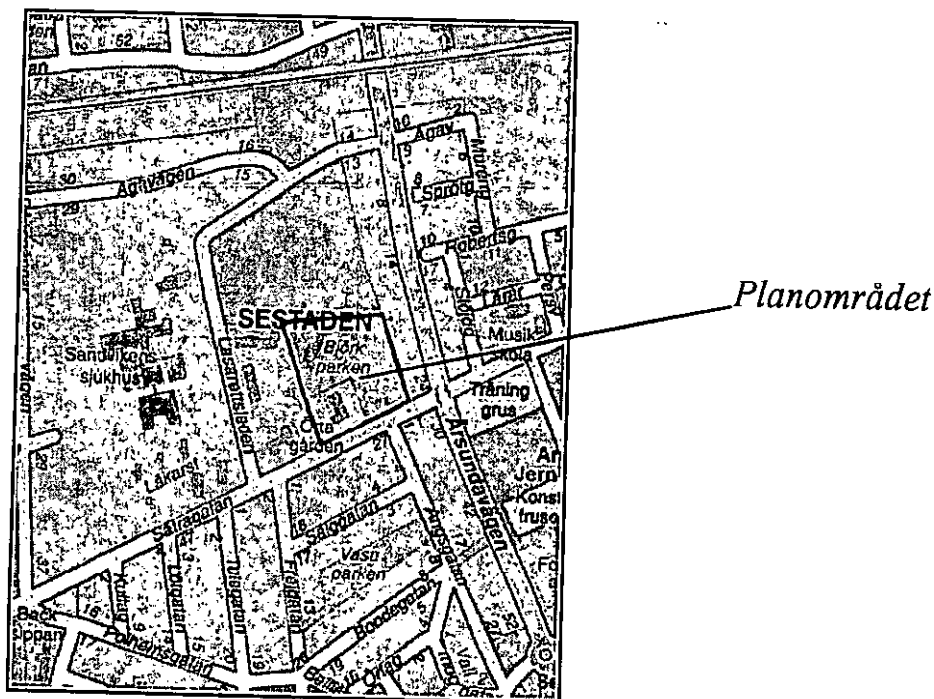
grönområde som naturmark. Detaljplanen bedöms vara förenlig med plan- och bygglagens bestämmelser om hushållning med mark- och vattenområden.

PLANDATA

Lägesbestämning

Läget vid Sättragatan har valts i samråd mellan Kultur- och fritidsförvaltningen, Bygg- och miljöförvaltningen och Tekniska kontoret. Platsen förordas med motiven att ledningsdragningarna blir korta, att byggandet kan ske med måttliga ingrepp i parken, att infart kan samutnyttjas med korttidsboendet och att läget förordas av scoutkåren.

Planområdet ligger i södra Sandviken och avgränsas i söder av Sättragatan, i öster av egnahemsbebyggelse, i norr av grönområde samt av Sandvikens sjukhus lokaler i väster. Planområdets totala area är ca. 22,1 ha. Marken ägs av Sandvikens kommun.



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

I den kommuntäckande översiktsplanen 1990 för Sandvikens kommun ingår området som en del i Sandvikens tätortsområde. Begreppet tätortsområde innefattar enligt översiktsplanen dels befintliga bebyggelseområden och dels vissa skogs- och jordbruksområden i tätorternas närzon. Tätortsområdena i översiktsplanen innefattar därmed även områden för framtida tätortsutbyggnad.

Enligt en stadsplan för blivande Lasarettssområde med angränsande delar, fastställd 5 mars 1948, arkivnummer 1484, ingår platsen som del i ett större område reglerat som "Mark för allmänt ändamål".

Miljökonsekvensbeskrivning MKB, är upprättad för den nu aktuella detaljplanen. Enligt MKB-dokumentet förordas detaljplanens alternativ (huvudalternativet) som det mest gynnsamma utifrån ett helhetsperspektiv.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Planområdet är till stora delar bevuxet med dels björkar av olika åldrar och dels lövsly och buskvegetation. Markvegetationen utgörs av bl.a. olika gräsarter och vit-sippa. Terrängen lutar med högsta höjdläge i områdets norra del och lägsta läge i områdets södra del. Således är områdets södra del, alltså närmast Sättragatan, fuktig och sank men torrare längre norrut vilket måste beaktas vid placering och grundläggning av nya byggnader.

Genom att reglera områdets exploateringsgrad och avsätta stora delar av området till naturmark, "NATUR" avser man att ta till vara och bevara befintlig värdefull vegetation i området samt möjligheten att nyttja området som närgrönområde för bl.a. boende i angränsande fastigheter. Ytterligare etablering och exploatering i övriga delar av Björkparken bör så långt möjligt undvikas.



Björkparken

*I bakgrunden:
Parkeringsplatsen och
korttidsboendet till höger*

Bebyggelse

I områdets södra del mot Sättragatan finns idag en enplansbyggnad där kommunal förskola och korttidsboende bedrivs. I anslutning till denna finns parkeringsplats för ca 6 personbilar samt cykelställ med skärmtak.

Verksamheterna "SKOLA" och/eller "VÅRD" kommer att kunna drivas inom planområdet. Beteckningarna innefattar alla slag av skolor och andra undervisnings- och forskningslokaler respektive all slags vårdverksamhet både offentlig och privat som avser människor eller djur.

Ny bebyggelsen bör placeras så långt norrut som möjligt inom redovisad kvartersmark. Vad gäller utformning av nya byggnader tillåts maximalt envåningsbyggnader. Taklutningen får maximalt vara 30 grader och taket ska utformas med tegeltak.

FRIYTOR

Befintlig naturmark, som har stor betydelse för boende i närheten, säkerställs som "NATUR". På tomtmarken avsätts en buffertzona som prickmark för att tillgodose verksamheternas eget behov av mer iordningsställt grönområde för exempelvis lek och rekreation.

GATOR OCH TRAFIK

In- och utfart, Parkering

Till området finns idag infart från Sättragatan. I anslutning till befintlig byggnad finns anlagd parkering med plats för 6 personbilar samt cykelställ med skärmtak. Rubricerad detaljplan innebär att befintlig infart kommer att utnyttjas av båda verksamheterna. Utöver befintlig infart gäller utfartsförbud mot Sättragatan. Befintlig parkeringsyta kommer att utökas för att tillgodose scoutstugans behov av parkeringsplatser. Enligt uppgift (Hans-Erik Olsson, ordförande för scouternas lokalförening) uppskattas scoutföreningens behov av parkeringsplatser vara begränsat till 5-8 platser för personbilar. Befintlig parkering utökas med plats för ytterligare max 8 personbilar.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten, avlopp och el

Den befintliga byggnaden är ansluten till kommunal vatten- och avloppsledning. Kommunal VA-ledning kommer att anslutas till scoutstugans tomtgräns. Befintlig ledning längs Ängsgatan kommer att förlängas till tomtgränsen där scoutstugan får egen anslutningspunkt. Kommunen ansvarar för ledningsdragningar till tomtgränsen. Sandviken Energi AB ansvarar för elförsörjning till området.

Befintlig byggnad inom planområdet är inte ansluten till kommunal fjärrvärme. Ny byggnad inom planområdet bör i första hand anslutas till denna. Sandviken Energi AB bekostar ledningsdragning till byggnaden. Även för befintlig byggnad bör strävan vara att ansluta sig till kommunal fjärrvärme.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Planområdet ägs av Sandvikens kommun. Scoutföreningen har för avsikt att arrendera del av området. Arrendeavtal måste upprättas mellan Tekniska kontoret och Scoutföreningen. Vid eventuell avstyckning av fastigheten måste servitut och servitutsavtal upprättas, alternativt gemensamhetsanläggning inrättas för den gemensamma infarten och vatten- och avloppsledningarna.

Kommunen är huvudman för de allmänna platserna (natur) i området. Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft, (se vidare den bifogade genomförandebeskrivningen).

Stadsarkitektavdelningen

Göran Olausson

Göran Olausson
Bygg- och miljöchef

Bitu Almasian

Bitu Almasian
Planarkitekt



BYGG- OCH MILJÖFÖRVALTNINGEN

Datum

2000-05-02

Dnr

B 41/1999

G 1 (2)

Genomförandebeskrivning

Scoutgård i Björkparken

Detaljplan för del av fastigheten Lasarettet 36 i Sandviken södra, Sandvikens kommun, Gävleborgs län

Antagen av BMN den 21 juni 2000
Laga kraft den 19 juli 2000

ORGANISATORISKA FRÅGOR

TIDPLAN - Preliminär

1999-02-12	Sandvikens scoutförening framställer önskemål om detaljplaneläggning av planområdet
1999-06-22	Bygg- och miljönämnden beslutar om planuppdrag
2000-03-14	Bygg- och miljönämnden beslutar om samråd och utställning
2000-maj	Bygg- och miljönämnden antar detaljplanen
2000-2005	Bygglov och byggstart

Genomförandetid

Delar av planen är iordningsställd sedan tidigare. Korttidsboendet sker i befintlig byggnad. Infart till området samt stora delar av parkeringen är färdigbyggda. För den delen av planen som innebär tillkomst av byggnad i området måste bygglov sökas efter planens antagande. Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Sandvikens kommun, tekniska kontoret kommer att vara huvudman för naturområde. Fastighetsägarna ansvarar för underhåll av infart samt parkering.

Avtal

Arrendeavtal måste upprättas mellan Sandvikens scoutförening och Tekniska kontoret. Frågor kring den gemensamma infarten kan behandlas i avtalet.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Sandvikens kommun äger marken och Scoutföreningen avser att arrendera del av planområdet av kommunen.

Vid eventuella framtida avstyckning och förvärv av marken måste servitut bildas alternativt gemensamhetsanläggning inrättas för den gemensamma infarten samt vatten- och avloppsledningar.

EKONOMISKA FRÅGOR

Plankostnaden beräknas uppgå till 25.000 kr. Den bekostas av Sandvikens scoutförening genom särskilt avtal.

Tekniska kontoret bekostar vatten- och avloppsledningar till tomtgränsen. Sandviken Energi AB bekostar kabeldragningar för elförsörjning och ledningsdragning för fjärrvärme till området. Anslutningsavgift till VA, elnät och fjärrvärme utgår och erläggs av Scoutföreningen

TEKNISKA FRÅGOR

Tillkommande byggnad ansluts till kommunal vatten- och avloppsledning. Kommunen ansvarar för att dra ledning till tomtgränsen där anslutningspunkten kommer att ligga. Sandviken Energi AB ansvarar för att elkablar dras till området för dess elförsörjning.

Ny byggnad inom planområdet bör i första hand anslutas till kommunal fjärrvärme. Även för befintlig byggnad bör strävan vara att ansluta sig till kommunal fjärrvärme.

Stadsarkitektavdelningen


Göran Olausson
Bygg- och miljöchef


Bitia Almasian
Planarkitekt



BYGG- OCH MILJÖFÖRVALTNINGEN

Datum

2000-05-02

Dnr

B 41/1999

M 1 (6)

MKB - MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Scoutgård i Björkparken

Detaljplan för del av fastigheten Lasarettet 36 i Sandviken södra, Sandvikens kommun, Gävleborgs län

Antagen av BMN den 21 juni 2000
Laga kraft den 19 juli 2000

VARFÖR MKB?

Miljökonsekvensbeskrivningar som beslutsunderlag har introducerats i det svenska beslutssystemet och finns i flertalet lagstiftningar, däribland plan- och bygglagen (PBL) samt miljöbalken (MB).

En miljökonsekvensbeskrivning skall upprättas, om detaljplanen medger en användning av mark eller av byggnader eller andra anläggningar som innebär en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark och vatten och andra resurser. Med MKB-dokumentet som beslutsunderlag ska det enligt 5 kap 18 § PBL vara möjligt att göra en samlad bedömning av

projektets inverkan på människors hälsa och säkerhet, på miljön och på hushållningen med naturresurser m.m. I ett MKB-dokument beskriver man det s.k. nollalternativet och ett eller flera förändringsalternativ och dess konsekvenser. Det alternativ som anses lämpligast ur ett helhetsperspektiv förordas.

Denna MKB omfattar hela planområdet och kommer att behandla detaljplanens positiva och negativa konsekvenser på människors hälsa och säkerhet, miljön samt hushållningen med naturresurser.

Nollalternativ

Nollalternativet innebär att detaljplanens förslag till ändrade markanvändningar inte äger rum. Detta innebär i första hand att scoutföreningens behov av verksamhetslokaler inte tillgodoses. Scoutkårens verksamhet är idag lokaliserat till Jemvallsområdet i två byggnader med en mycket låg sanitär standard. Den ena byggnaden är en timrad stuga som är kulturhistoriskt bevarandevärd. Det är därmed inte möjligt för scoutkåren att åtgärda stugan till lämpligare lokal för deras behov.

1. Huvudalternativ, detaljplanens förslag

Alternativet innebär att detaljplanens ambitioner genomförs. Detta medför att scoutföreningen får möjlighet att disponera mark och exploatera denna för sitt behov av lämpliga verksamhetslokaler samt att stora delar av planområdet säkerställs och bevaras som naturmark. Inom området gäller detaljplan fastställd 1948, arkivnr. 1484.

2. Alternativ placering strax norr om Björkparkens förskola

Inom området gäller detaljplan fastställd 1948, arkivnr. 1484

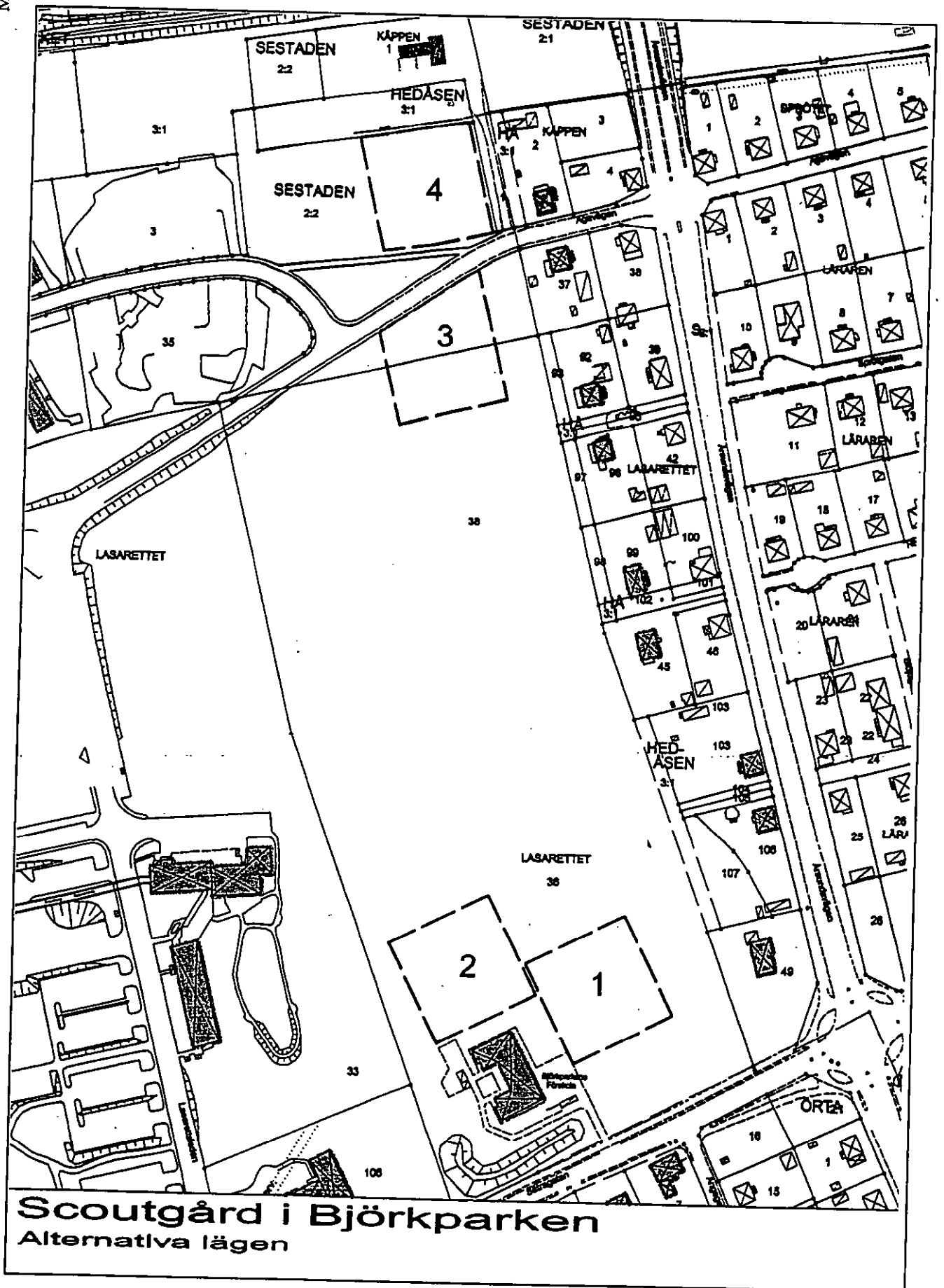
3. *Alternativ placering strax söder om Agavägen, Björkparkens nordligaste del*
Inom området gäller detaljplanerna 1484 och 4416 fastställda 1948 resp. 1983.

4. *Alternativ placering strax norr om Agavägen, del i fastighet Sestaden 2:2*
Inom området gäller detaljplan 4416 fastställd 1983.

KONSEKVENSBESKRIVNING

Nedan beskrivs samtliga alternativens konsekvenser för följande jämförelsekriterier:

- Markytan
- Grundvatten
- Luft
- Vegetation
- Landskap
- Stadsmiljö
- Människors hälsa och säkerhet
- Samhällsnytta
- Ekonomiska faktorer
- Kommunalplaner



Konsekvensbeskrivning:

M 4 (6)

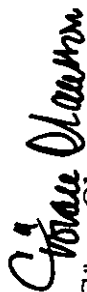
JÄMFÖRELSE- KRITERIER	HUVUD- ALTERNATIV	NOLL- ALTERNATIV	ALTERNATIV 2	ALTERNATIV 3	ALTERNATIV 4
MARKYTAN	En del jordmassa kommer att schaktas och flyttas om för grundläggningen av scoutstugan.	Ingen påverkan	En del jordmassa kommer att schaktas och flyttas om för grundläggningen av scoutstugan.	En del jordmassa kommer att schaktas och flyttas om för grundläggningen av scoutstugan.	En del jordmassa kommer att schaktas och flyttas om för grundläggningen av scoutstugan.
GRUNDTVATTEN	Ingen påverkan	Ingen påverkan	Ingen påverkan	Ingen påverkan	Ingen påverkan
LUFTE	Ingen påverkan	Ingen påverkan	Ingen påverkan	Ingen påverkan	Ingen påverkan
VEGETATION	- Inga känsliga växtarter finns i området - Vegetationen kommer att tas bort där scoutstugan och tillhörande parkering kommer att ligga. - På sikt kan slitaget på naturmark öka p.g.a. scoutföreningens aktiviteter.	- Ingen påverkan - Inga känsliga växtarter finns i området	- Inga känsliga växtarter finns i området - Vegetationen kommer att tas bort där scoutstugan och tillhörande parkering kommer att ligga. - På sikt kan slitaget på naturmark öka p.g.a. scoutföreningens aktiviteter.	- Inga känsliga växtarter finns i området - Vegetationen kommer att tas bort där scoutstugan och tillhörande parkering kommer att ligga. - På sikt kan slitaget på naturmark öka p.g.a. scoutföreningens aktiviteter.	- Inga känsliga växtarter finns i området - Vegetationen kommer att tas bort där scoutstugan och tillhörande parkering kommer att ligga. - På sikt kan slitaget på naturmark öka p.g.a. scoutföreningens aktiviteter.
LANDSKAP	Scoutstugan tillkommer området.	Ingen påverkan	Scoutstugan tillkommer området.	Scoutstugan tillkommer området.	Scoutstugan tillkommer området.
STADSMILJÖ	Planområdet är beläget i en urban miljö. Detaljplanens ändringar av markanvändningen innebär ingen större påverkan på den befintliga strukturen.	Ingen påverkan	Planområdet är beläget i en urban miljö. Detaljplanens ändringar av markanvändningen innebär ingen större påverkan på den befintliga strukturen.	Planområdet är beläget i en urban miljö. Detaljplanens ändringar av markanvändningen innebär ingen större påverkan på den befintliga strukturen.	Planområdet är beläget i en urban miljö. Detaljplanens ändringar av markanvändningen innebär ingen större påverkan på den befintliga strukturen.

JÄMFÖRELSE- KRITERIER	HUVUD- ALTERNATIV	NOLL- ALTERNATIV	ALTERNATIV 2	ALTERNATIV 3	ALTERNATIV 4
MÄNNISKORS HÄLSA OCH SÄKERHET	Ingen påverkan	Ingen påverkan	Ingen påverkan	Ingen påverkan	Platsen ligger närmare järnvägsspår
SAMHÄLLS NYTTA	Sandvikens Scoutkår får tillgång till lämpliga verksamhetslokaler samt att naturmark säkerställs.	- Sandvikens scoutkårs behov av lämpliga verksamhetslokaler tillgodoses inte. - Grönområdet kvarstår oförändrat.	Sandvikens Scoutkår får tillgång till verksamhetslokaler samt att naturmark säkerställs.	Sandvikens Scoutkår får tillgång till verksamhetslokaler samt att naturmark säkerställs.	Sandvikens Scoutkår får tillgång till verksamhetslokaler samt att naturmark säkerställs.
EKONOMISKA FAKTORER	Låga kostnader p.g.a. befintlig infart och korta ledningsdragningar	Ingen påverkan	Högre kostnader p.g.a. längre ledningsdragningar	Låga kostnader p.g.a. korta ledningsdragningar	Låga kostnader p.g.a. korta ledningsdragningar
KOMMUNALA PLANER	- Detaljplanen innebär ingen motsättning mot vad som sägs i kommuntäckande översiktsplan 1990. 1948 fastställd detaljplan för området, arkivnr. 1484 ersätts inom planområdet.	Ingen påverkan	- Detaljplanen innebär ingen motsättning mot vad som sägs i kommuntäckande översiktsplan 1990. 1948 fastställd detaljplan för området, arkivnr. 1484 ersätts inom planområdet.	- Detaljplanen innebär ingen motsättning mot vad som sägs i kommuntäckande översiktsplan 1990. 1948 och 1983 fastställda detaljplaner för området, arkivnr. 1484 resp. 4416 ersätts inom planområdet.	- Detaljplanen innebär ingen motsättning mot vad som sägs i kommuntäckande översiktsplan 1990. 1983 fastställd detaljplan för området, arkivnr. 4416 ersätts inom planområdet.

SLUTSATS

Utifrån ovanstående konsekvensmatrix bedömer stadsarkitektavdelningen att detaljplanens förslag till utvecklingsalternativ för del av Björkparken är det mest gynnsamma ur ett helhetsperspektiv. Planens förslag innebär dels att Sandvikens scoutkårs behov av lämpliga verksamhetslokaler tillgodoses och dels att stora delar av planområdet säkerställs och bevaras som naturmark för fortsatt utnyttjande för både boende i närliggande fastigheter och verksamhetsutövarna inom planområdet. Ingreppet i befintligt grönområde bedöms vara av ringa omfattning.

Stadsarkitektavdelningen


Göran Olausson
Bygg- och miljöchef


Bitu Almasian
Planarkitekt