



Akt nr:
2181K-P13/1

AU\$2181K-P13/1



Sandvikens Kommun

Diarienummer
B2012/165

Datum
2012-11-14

Sidan 1(7)

Plan- och genomförandebeskrivning

Antagen av BMN	2012-12-11
Laga kraft	2013-01-11

Ängsbackens vård- och omsorgsboende

Ändring av detaljplan för del av Västanbyn 2:1 i Västanbyn, i Sandviken, Sandvikens kommun, Gävleborgs län



Entrén till Ängsbackens vård- och omsorgsboende sett från Högbovägen.

Handlingar

Plankarta med bestämmelser
Plan- och genomförandebeskrivning
Solstudie, Sandvikens arkitektkontor AB, 2012-09-05
Bullerutredning, Ramböll, 2012-09-18

Planens syfte och huvuddrag

Ängsbackens vård- och omsorgsboende består idag av ett äldreboende och ett demensboende. Behovet av vårdplatser/ lägenheter är stort i kommunen. För att effektivisera, minska kostnaderna och utnyttja befintliga byggnaders resurser vid en tillbyggnad, önskar sökanden att få uppföra en fyravåningsbyggnad.

Syftet är att ändra planbestämmelserna för ett begränsat område, så att en ny byggnad i fyravåningar kan tillåtas att uppföras i anslutning till den befintliga vårdanläggningen.

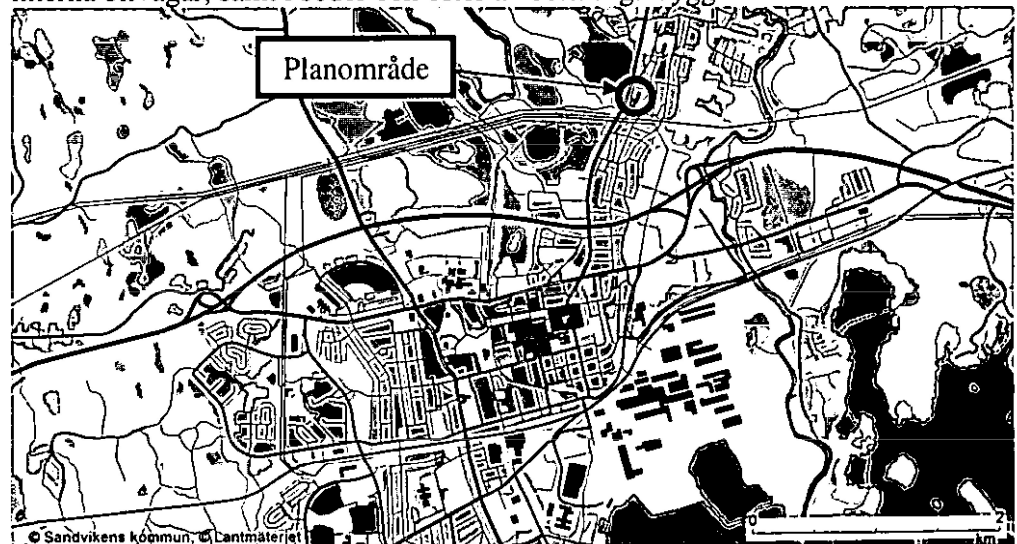
Förenligt med 3, 4, 5 kapitlet miljöbalken (MB)

Detaljplanen medför markanvändning som från allmän synpunkt och föreliggande behov är god hushållning. Detaljplanen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens 3, 4 och 5 kap, avseende grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden.

Plandata

Lägesbestämning, areal

Området som skall ändras ligger i anslutning till de befintliga byggnaderna som utgör Ängsbackens vård- och omsorgsboende. Det avgränsas i norr och väster av interna bilvägar, samt i söder och öster av befintliga byggnader.



Planområdets areal som ändras är ca 1200 m².

Markägoförhållanden

Västanbyn 2:1 ägs av Sandvikens kommun.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

För planområdet gäller *Översiktsplan för centrala Sandviken* som antogs av kommunfullmäktige i december 2003. Markens användning är enligt planen bostadsområde inkl allmänna ändamål.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

För området gäller följande stadsplan:

Arkivnr. 2610, fastställd 1960-09-29

Aktbeteckning: 2181-2610

Angränsande detaljplaner:

Arkivnr. 2982, fastställd 1963-09-18

Aktbeteckning: 2181-2982

Arkivnr. 4186, fastställd 1976-05-16

Aktbeteckning: 21-76:1046

Arkivnr. 4438, fastställd 1987-07-16

Aktbeteckning: 21-P87:4

Program för planområdet

Planen ligger i linje med översiktsplanens intentioner, varpå ett program inte bedöms behövas.

Miljöbedömning

En behovsbedömning, vars syfte är att klargöra behov av miljöbedömning och i vissa fall miljökonsekvensbeskrivning (MKB), visar att planens genomförande inte leder till någon betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning behöver därmed inte upprättas.

Kommunala beslut i övrigt, samt riktlinjer

Många kommunala beslut och riktlinjer är vägledande för vår verksamhet, se Sandvikens kommuns hemsida, www.sandviken.se så som Energiplan / klimatstrategi, Lokala miljömål, Naturvårdsprogram, Folkhälsoplan, etc.

Strandskydd

Planområdet berörs inte av det generella strandskyddet.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Planförslaget

Syftet med ändringen av detaljplanen är att möjliggöra uppförandet av en fyra våningsbyggnad [IV] i anslutning till de befintliga vårdbyggnaderna. Gällande detaljplan tillåter bara byggnader i tre våningar. Behovet av vårdplatser/lägenheter är stort i kommunen. För att effektivisera, minska kostnaderna och

utnyttja befintliga byggnaders resurser vid en tillbyggnad, önskar sökanden att få uppföra en fyravåningsbyggnad. Tillbyggnaden kommer att ligga i anslutning till den befintliga huvudentrén. Den nya byggnadens bottenvåning kommer att ha samma golvhöjd som den befintliga byggnaden som den länkas ihop med. För att möjliggöra detta, kommer en del av åsen och vegetationen att behöva schaktas bort. Den tillkommande byggnadens höjd regleras med en planbestämmelse om att nockhöjden max får vara [16,0] meter. Den nya fyravåningsbyggnaden kan då max få en nockhöjd på ca 4,7 meter över nockhöjden på den befintliga byggnaden som ligger öster om tillbyggnaden.

En solstudie har tagits fram som visar den nya byggnadens inverkan på den nya innergården och kringliggande byggnader (Se bilaga 1). Detaljer kring byggnadens utformning och inverkan kommer att behöva beaktas i bygglovsskedet.

Bebyggelseområden inom och utom planområdet

Planområdets karaktär och koppling till omgivningen

Inom området Ängsbacken har kommunen bedrivit äldreboende sedan 1916. De gamla byggnaderna har under årens lopp rivits och ersatts med dagens byggnader som har byggts ut i olika etapper (1959, -76 och senast -94). Där varje etapp speglar lite av sin tids arkitektur och byggnadsstil.

Gestaltning och byggnadskultur

Utformningen av den nya byggnaden fordrar en genomtänkt anpassning mot den befintliga bebyggelsen och att en bra inne- och utemiljö skapas för alla brukare.

Bostäder

Bebyggelsen runt Ängsbacken är till större delen bostäder, bestående av antingen enbostads-, rad-, eller kedjehus.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Förutom Ängsbackens vård- och omsorgsboende, finns en förskola söder om Ängsbacken och norr om planområdet ligger en kontorsfastighet.

Offentlig och kommersiell service

Inomfastigheten finns idag Ängsbackens vård och omsorgsboende samt Ängsbackens förskola. Norr om planområdet inom ett avstånd av 900 meter ligger Västanbyns skola och en livsmedelsbutik.

Tillgänglighet

Den nya byggnaden kommer att byggas ihop med befintliga byggnader och kommer få samma golvhöjd som byggnaden den byggs ihop med. Vårdboende ställer höga krav gällande utvändigt och invändigt tillgänglighet, som regleras enligt BBR, Boverkets Byggregler och HIN, lagen om enkelt avhjälpta hinder.

Natur och friytor

Mark och vegetation

Planområdet för den tänkta fyravåningsbyggnaden består idag av gräs och skogsbevuxen naturmark. Området har en nivåskillnad på ca 3 meter och delar av slänten kommer att behöva schaktas bort vid en nybyggnation. Den befintliga skogsdungen med dess träd kommer till större delen att försvinna. Möjligheten att återplantera träd på annan plats inom fastigheten bör beaktas i samband med projekteringen.

Lek och rekreation

Den befintliga byggnadskroppen öster om planområdet har idag några av sina uteplatser och balkonger mot skogsdungen och Högbovägen (Länsväg 272). En tillbyggnad i det tänkta läget leder till att en ny utemiljö kommer att behöva skapas i anslutning till huskropparna. Det finns stora grönytor runt Ängsbackens byggnader, där utrymme finns att skapa trevliga utemiljöer för de boende. Bakom Ängsbacken finns även en grönyta/lekplats som kallas "varggropen" och som nyttjas av närboende, Västanbyns skola och den angränsande förskolan. På andra sidan Högbovägen finns ett stort natur- och friluftsområde i anslutning till Fiskängstjärn.

Radon

Området ligger på gränsen till högriskområde för radon. Byggnation bör ske i ett radonsäkert utförande.

Vattenområden

Vattendirektivet

Miljökvalitetsnormerna för grundvattnet för "Gävle-Sandviken" bedöms inte påverkas av planändringen.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Ängsbacken har sin tillfarts trafik till området norr ifrån, d.v.s från korsningen Länsmansvägen-Orrvägen. GC-vägar löper parallellt med Högbovägen in mot centrum.

Kollektivtrafik

Busshållplatser som trafikeras varje halvtimme dagtid finns ca 200 meter ifrån Ängsbackens entréer.

Parkering, varumottagning och utfarter

Parkering ska lösas inom den egna fastigheten. Dessa bör placeras så de inkräktar så lite som möjligt på de sammanhållna öppna grönyterna. Exakt placering får lösas i samband med bygglovet.

Tillgänglighet för räddningsfordon

Utformningen av en räddningsväg med uppställningsplats för brandfordon mellan befintliga och nya byggnader får detaljstuderas och lösas i samband med bygglovet.

Störningar

Boverkets rekommenderade riktvärden för buller i bostäder ska följas. Högsta ekvivalenta ljudnivå inomhus 30 dB(A), maximal ljudnivå inomhus nattetid 45 dB(A). Den ekvivalenta ljudnivån vid fasad och på uteplats får inte överstiga 55 dB(A) och den maximala ljudnivån på uteplats får inte överstiga 70 dB(A). Om den ekvivalenta ljudnivån vid någon fasad överstiger 55 dB(A) ska lägenheterna vara genomgående och i minst hälften av bostadsrummen ska fönster då kunna öppnas mot sida med högst 50 dB(A). Fasad utformas med hänsyn till ljudnivåkraven i BBR.

En trafikbullerutredning har tagits fram (bilaga 2) som visar att fasad på planerad vårdlokal som ligger närmast Högbovägen, får ekvivalenta ljudnivåer som överstiger riktvärdet 55 dB(A). Bullerutbredningskartan visar att nybyggnationen av vårdlokal får ekvivalent ljudnivå på upp till 59 dBA på trafiksidan. Detta innebär att inga enkelsidiga lägenheter ska anordnas mot trafiksidan om gränsvärdet 55 dB(A) överskrids. Av de åtgärdsförslag som lämnats är alternativet "omplacering av boningsrum" ett som kan anses som genomförbart. Detta innebär att den nya byggnadens planlösning kommer att behöva anpassas så att gemensamma ytor är vända mot Högbovägen och boningsrum är vända mot tyst sida. Planlösningen kommer att behöva beaktas i bygglovsskedet.

Teknisk försörjning

Planområdet är kopplat till det kommunala vatten- och avloppsnätet, dagvattenledningar, elnätet och fjärrvärme.

Telekablar

TeliaSonera Skanova Access AB har markförlagda telekablar som matar fastigheten Västanbyn 2:1. En eventuell flytt av de befintliga teleanläggningarna bekostas av den som initierar flytten. Vid en flytt eller annan åtgärd ska Skanovas Nätförvaltning kontaktas.

Avfall

Kontakt ska tas med Gästrike Återvinnare i ett tidigt skede under projekteringen av området för utformning och placering av utrymmen för avfallshantering.

Administrativa frågor

Genomförande tiden är tio år från den dag planen vinner laga kraft.

Konsekvenser av planens genomförande

Den skogsdunge som idag finns mellan Högbovägen och den nordöstliga byggnaden kommer att försvinna. En tillbyggnad i det tänkta läget leder till att en ny utemiljö kommer att behöva skapas mellan huskropparna. Den synliga påverkan som en fyravåningsbyggnad kommer få i ändringens läge bedöms som ringa. Befintliga byggnader och växtlighet i området kommer att dölja stora delar av den nya byggnaden för den befintliga omkringliggande bostadsbebyggelsen. Inom fastigheten kommer det att behöva skapas ett antal nya parkeringsplatser för anställda och besökare.

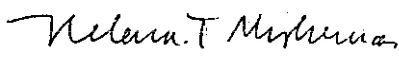
Fastighetsrättsliga konsekvenser

Planändringen innebär inga fastighetsrättsliga konsekvenser.

Medverkande tjänsteman

Detaljplanen är upprättad av Bygg- och miljöförvaltningen, Sandvikens kommun, genom planingenjör Henrik Siksjö i samråd med Sandvikens kommuns kommunala lantmäteri.

Stadsarkitektavdelningen


Helena Tallius Myhrman
Stadsarkitekt


Henrik Siksjö
Planningenjör