

Akt nr:

2181K-P07/14

AU\$2181K-P07/14



Planbeskrivning

Antagen av BMN	2007-09-11
Laga kraft	2007-10-04

Del av kv Rostbrännaren

Detaljplan för fastigheten Rostbrännaren 7 i Sandviken, Sandvikens kommun,
Gävleborgs län



Planområdet sett från Barrsättragatan, mot nordost (husets västra fasad)

Handlingar

Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Bedömning av miljöpåverkan

Grundkarta
Fastighetsförteckning
Samrådsredogörelse

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att skapa ett attraktivt boende i centrala Sandviken. I den befintliga byggnaden som rustas blir det lägenheter och i markplanet handelsverksamhet. Den nya byggnaden planeras med radhuslägenheter i två plan med garage och förråd i bottenplanet. Mellan husen byggs en terrass med plantering och under densamma planeras även här parkeringar samt förråd på gatuplanet.

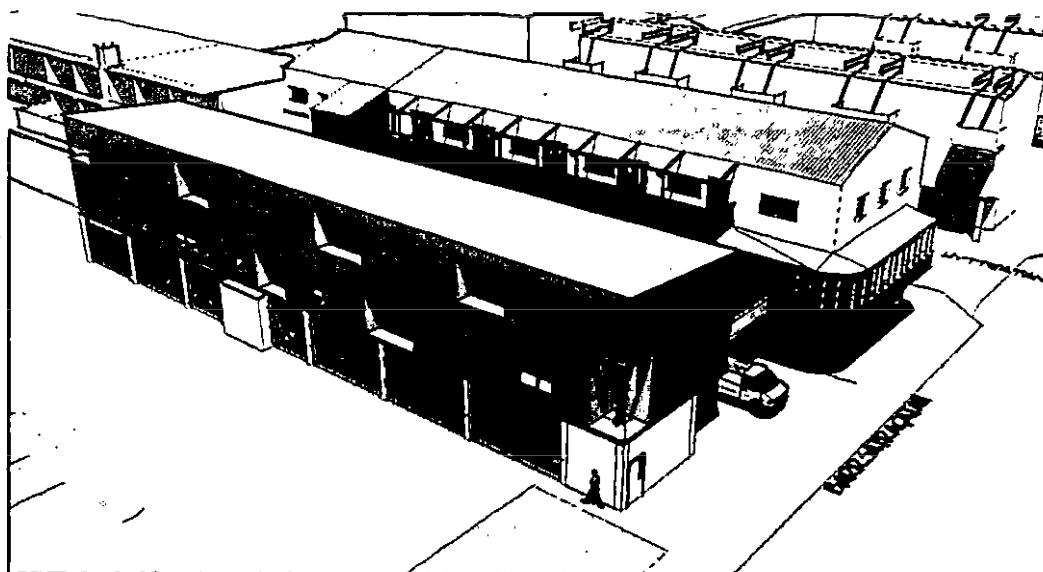


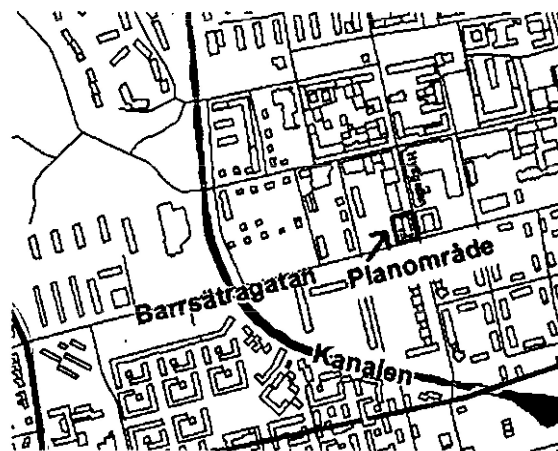
Illustration över planområdet i riktning mot nordost

Avvägning enligt 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.

En behovsbedömning visar att ett genomförande av planen inte bedöms medföra någon betydande miljöpåverkan inte heller att områdets karaktär och markanvändning nämnvärt förändras av detaljplanen. En miljökonsekvensbeskrivning behöver därmed inte upprättas.

Plandata



Lägesbestämning

Planområdet ligger i korsningen Barrsättragatan och Hyttgatan i centrala Sandviken. Södra delen av planområdet följer Barrsättragatan och östra delen gågatan utefter Hyttgatan. Den västra delen gränsar mot parkeringen på fastigheten Rostbrännaren 8 och norra delen gränsar mot fastigheten Rostbrännaren 6.

Planavgränsning

Plangränsen följer gränsen på fastigheten Rostbrännaren 7.

Areal

Planområdets areal är ca 1400 m².

Markägoförhållanden

John Gustavsson Byggnads AB äger marken.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

För planområdet gäller *Översiktsplan för centrala Sandviken* som antogs av kommunfullmäktige i december 2003. Markens användning är enligt planen bostäder och handel.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

För området gäller följande detaljplaner:
Arkivnr. 2801, fastställd 1962-06-29
För området gäller även en fastighetsplan:
Akt.nr. 2181 2909, fastställd 1963-04-24

Till området angränsande planer:
Arkivnr. 1491, fastställd 1948-06-17
Arkivnr. 4362, fastställd 1979-07-19

Förutsättningar och förändringar

Planförslaget

Befintligt flerbostadshus byggs om och ett nytt bostadshus för radhuslägenheter byggs parallellt med befintlig byggnad. Mellan dessa byggs ett planterbart bjälklag som en grön innergård till området. Under bjälklaget på gatuplan läggs parkeringar och förrådsutrymmen.



Idag finns en genväg över tomten mellan Hyttgatan och parkeringsplatsen som kommer att stängas igen (gående till Barrsätragatan och parkeringen hänvisas via Hyttgatan runt planområdet). Porten till garage och förråd på gatuplanet ska ha en låsanordning. Den ska ligga fem meter innanför fastighetsgränsen mot Barrsätragatan för en säker infart till planområdet.

In- och utfart för sophämtning, varutransporter samt tillgång till transformatorstationen för Sandviken Energi AB Elnät sker via parkeringen på fastigheten Rostbrännaren 8.

Huset mot Barrsätragatan ska byggas så att bullret inomhus inte överstiger riktvärdet 30 dB(A) ekvivalentnivå och 45 dB(A) maximalnivå nattetid t.ex. med inglasade balkonger. Den maximala ljudnivån på innergården får inte överstiga 70 dB(A).



Ortofoto över planområdet

Störningar

Viss störning från Sandvik AB kan förekomma då planområdet ligger inom en 1000- meters gräns vilket är ett rekommenderat skyddsavstånd till bostäder (ny-producerade) enligt "Bättre plats för arbete", Allmänna råd 1995:5 från industri-område.

Barrsätragatan är en huvudgata som är starkt trafikerad med centrumhållplatsen för bussar ca 20 -30 m från planområdet. Ingen trafikmätning är gjord efter om-läggningen av den lokala och regionala busslinjesträckningen. En mätning av tra-fiken kommer att ske under våren/sommaren 2007. Hyttgatan är en gågata där endast ett begränsat antal fordon passerar.

Bygg- och miljökontoret bedömer att miljökvalitetsnormerna inte kommer att överskridas då Sandvikens miljöbokslut för 2004 och URBAN-projektet om luft-kvaliteten i Sandviken anger att värdena ligger under de normer som anges i miljöbalken. Friskluftsintag ska förläggas in mot gården eller Hyttgatan.

I markplanet under planerat bostadshus ligger en transformatorstation med spän-ningen 10 kV. De elektriska och magnetiska fälten kring en anläggning av denna typ och spänning är ca 0,1 μ T vid 3 m avstånd. Sandviken Energi AB Elnät ska ha fri tillgång till densamma, vilket anges på plankartan som z₁ område. Enligt Miljödomstolen får magnetfältet i bostäder inte överstiga en gräns på 0,4 μ T (årsmedelvärde) vilket får anses som ett riktvärde i avsaknad av generella rikt-värden utfärdade av centrala myndigheter.

Natur

Mark och vegetation

Fastigheten Rostbrännaren 7 består till största delen av hårdgjorda ytor. På en rad utefter parkeringens norra del växer ett flertal medelstora lindar. På parkeringens mittremsa står en rad med lönnar. Bredvid hållplatsen växer några stora tallar och lönnar. På Hyttgatan, öster om planområdet står lönnar mitt i gågatan. Där gåga-tan blir bredare bredvid den nordöstra delen av planområdet växer en hästkastanj.

Geotekniska förhållanden

Lågriskområde för radon. Ingen geoteknisk undersökning är gjord i området, men skall utföras innan området bebyggs ytterligare.

Fornlämningar

Inga kända fynd i området. Om fornlämningar påträffas ska detta anmälas till länsstyrelsen.

Bebyggelseområden

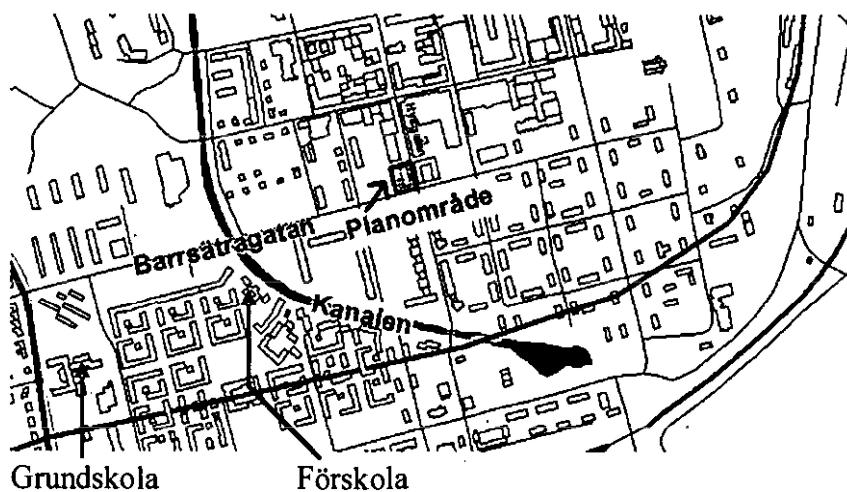
Bostäder, byggnadskultur och gestaltning

I den befintliga byggnaden på nedre botten finns lokaler för handelsändamål samt en korvkiosk. På första våningen har det tidigare varit restaurangverksamhet och i övrigt bostäder. Omgivande bebyggelse består av flerbostadshus, tre till fyra våningar med handel i bottenvåningen. Bebyggelsen är blandad och från olika tids-epoker. Utformningen av Sandvikens centrum är influerad av arkitekten Ralph Erskine som även har ritat ett flertal av husen.

Arbetsplatser, offentlig och kommersiell service

Mitt emot planområdet utefter Hyttgatan ligger ett postkontor och ett flertal olika affärer. I centrala Sandviken ligger flera arbetsplatser som handel, kontor m.m. Inom en radie på ca 500 m finns badhus, mataffär, banker, försäkringskassa, apotek, bibliotek, övrig offentlig service och ett flertal restauranger.

Planområdet ligger i centrala Sandviken vilket innebär att skolor, daghem, hälso-central och annan offentlig service finns inom gångavstånd från planområdet. Gång- och cykelväg finns/planeras till förskola som ligger utefter Kanalen i Nya bruket och till grundskolan som ligger i korsningen Barrsättragatan och Sveavägen.



Tillgänglighet

Under 2007 ska arbetet med en tillgänglighetsplan för Sandvikens kommun vara slutförd. Parkering och förråd ligger i gatuplanet. Till innergården och bostäderna kommer man via ett trapphus med hiss.

Friytor

Lek och rekreation

I stadsparken som ligger i närheten av planområdet finns lekplats samt utrymme för rekreation. Här passerar också Hälsans stig, en motionsslinga som fortsätter norrut utefter kanalen. I anslutning till stadsparken ligger Kanalen med högt naturvärde. Utefter Kanalen löper en gång- och cykelväg.

Utevistelse för små barn bör ske på innergården där gräs och grönväxter planeras. Till lekparker i närområdet, t ex stadsparken för äldre barn eller små barn med vuxet sällskap finns gång- och cykelvägar att tillgå.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel och mopedtrafik

En gång- och cykelväg är planerad på södra sidan av Barrsätragatan från Hyttgatan och västerut mot Sveavägen och som ansluter till befintliga gång- och cykelvägar.

Kollektivtrafik

Alla regionalbussar och flera av de lokala passerar förbi planområdet där hållplatsen ligger 20-30 m från planområdet.

Parkering, varumottagning och utfarter

In- och utfart från planområdet sker från Barrsätragatan. Stora och höga transporter till handelsverksamheten samt hämtning av sopor i planområdet sker via angiven plats på plankartan med beteckningen z1. För mindre transporter gäller att fri höjd under takbjälklaget är 3,3 m.

Teknisk försörjning

Sandviken Energi AB Vatten ansvarar för allmänt vatten och avlopp. Fastighetsägarna ansvarar för ledningar inom fastighetsgräns. Dagvattnet leds ut i kanalen för transport till Fiskängstjärns våtmarksdamm där rening sker.

Om golvbrunnar anläggs i gatuplanet ska oljeavskiljare installeras för att utesluta risken för oljeläckage.

Värme

Fjärrvärme finns tillgängligt för planområdet. Ansvarig är Sandviken Energi AB Kraft & Värme.

Ei

Sandviken Energi Elnät AB ansvarar för elnätet i området.

Avfall

Gästrike Återvinnare ansvarar för sophanteringen i planområdet. På grund av nya bestämmelser angående avfalls- och hämtningsutrymmen planeras dessa platser så att sopbilarna kan åka direkt och hämta avfall utan att behöva backa eller åka in i området. Lokala bestämmelser om avfallshantering finns i *Renhållningsordning för Gävle, Hofors, Ockelbo, Sandviken och Älvkarleby kommun*.

Administrativa frågor

Se genomförandebeskrivning

Medverkande tjänsteman

Detaljplanen är upprättad av bygg- och miljökontoret, Sandvikens kommun, genom planingenjör Monica Lindström i samarbete med trafikingenjör Tommie Larsson.

Stadsarkitektavdelningen



Anna Maria Häggblom
Stadsarkitekt



Monica Lindström
Planningenjör



Genomförandebeskrivning

Antagen av BMN	2007-09-11
Laga kraft	2007-10-04

Del av kv Rostbrännaren

Detaljplan för fastigheten Rostbrännaren 7 i Sandviken, Sandvikens kommun, Gävleborgs län

Organisatoriska frågor

Tidplan

2007-03-06	Bygg- och miljönämnden beslutar om uppdrag och samråd
2007-06-12	Bygg- och miljönämnden beslutar om utställning
2007-10-03	Bygg- och miljönämnden beslutar att anta planen
2007 i oktober	Detaljplanen vinner laga kraft

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Stadsarkitektavdelningen	detaljplanarbete bygglov bygganmälan
Stadsingenjörsavdelningen Lantmäterimyndigheten	grundkarta lantmäteriförrättningar
Sandviken Energi AB	Huvudman för allmänna SVD-ledningar, ägare till befintlig transformator- station inom planområdet

John Gustafsson Byggnads AB
(exploatör)

Ansvarig för planens genomförande

I detaljplanen finns endast kvartersmark.

Exploateringssamverkan

- Sandviken Energi Elnät AB ansvarar för elnätet och transformatorstationer.
- Sandviken Energi AB Kraft & Värme ansvarar för fjärrvärmen fram till tomtgräns.
- Sandviken Energi AB Vatten ansvarar för vatten- och avlopp fram till tomtgräns.
- John Gustafsson Byggnads AB bekostar grävning och skyddsmaterial för Sandviken Energi Elnät AB:s ändring av kablar inom fastigheten Rostbrännaren 7.

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

Avtal

Planläggningsavtal är skrivet mellan John Gustafsson Byggnads AB genom Christer Gustafsson och Urban Öhman och Sandvikens kommun, bygg- och miljökontoret genom stadsarkitekt Anna Maria Häggblom.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.

Då ny bebyggelse kommer att ägas av en bostadsrättsförening förutsätter ett plangenomförande inga förändringar av gällande fastighetsindelning. Ej heller erfordras inrättande av gemensamhetsanläggning/ar.

Ledningsrätt upplåts för befintlig transformatorstation inom det med BE₁ markerade området. Ansökan om ledningsrätt inges av Sandviken Energi AB.

Utrymmen markerade med "u" på plankartan möjliggör upplåtelse av ledningsrätt eller bildandet av servitut för ledningar tillhörande Sandviken Energi AB.

In- och utfart för sophämtning, varutransporter samt tillgång till transformatorstationen för Sandviken Energi AB Elnät sker via parkeringen på fastigheten Rostbrännaren 8. Rättighet att använda parkeringen regleras genom att ett servitut bildas vid en lantmäteriförrättning hos lantmäterimyndigheten i Sandviken.

Förrättningskostnader debiteras enligt lantmäteritaxan.

Fastighetsplan

Rostbrännaren 7 berörs av tomtindelning som gäller som fastighetsplan, 1963-04-24 akt 2181-2909. Fastigheterna Rostbrännaren 7 och 8 har tidigare ombildats i strid mot gällande tomtindelning efter medgivande från bygg- och miljönämnden. Tomtindelningen för fastigheterna Rostbrännaren 7 och 8 upphör därför, i och med detaljplanens antagande, att gälla i sin helhet. En ändring alt. ny fastighetsplan för detaljplanens genomförande anses inte nödvändigt.

Ekonomiska frågor

Kostnader för detaljplanen faktureras enligt planavtalet. Första faktureringen sker efter det att samrådsredogörelsen är godkänd av bygg- och miljönämnden. Andra faktureringen sker då detaljplanen har vunnit laga kraft. I samband med bygglovsprövning ska inte planavgift enligt PBL § 11:5 tas ut.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Byggherren John Gustafsson Byggnads AB ansvarar för upprättandet av en geoteknisk undersökning för området.

Förslag på hur erforderlig avskiljning för brandskydd är ordnat, på befintligt fönster i brandväggen vid fastighetsgränsen mot Rostbrännaren 6, ska vara klart innan detaljplanen antas av bygg- och miljönämnden.

Medverkande tjänstemän

Genomförandebeskrivningen är upprättad av bygg- och miljökontoret, Sandvikens kommun, genom planingenjör Monica Lindström i samarbete med stadsingenjör Robert Brook.

Stadsarkitektavdelningen


Anna Maria Häggblom
Stadsarkitekt


Monica Lindström
Planningenjör