

Akt nr:
2181K-P09/11

AU\$2181K-P09/11



Planbeskrivning

Antagen av BMN 2009-06-09

Laga kraft 2009-07-09

Ovansjö Prästbord 2:1

Detaljplan för Ovansjö Prästbord 2:1 och 3:1 m.fl. i Kungsgården, Sandvikens kommun, Gävleborgs län



Planområdet med de befintliga bostäderna

Handlingar

Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Behovsbedömning

Grundkarta
Fastighetsförteckning
Samrådsredogörelse

Planens syfte och huvuddrag

Per Anders Jonsson har begärt ny detaljplan. PJ Maskin bedriver åkeriverksamhet och är etablerad på platsen sen tidigare. Enligt tidigare gällande detaljplan ska fastigheten Ovansjö Prästbord 2:1 användas endast för bostäder. I föreslagna detaljplan kommer användningen att bli bostäder och tomtmarken utökas över tidigare åkermark för småindustri.

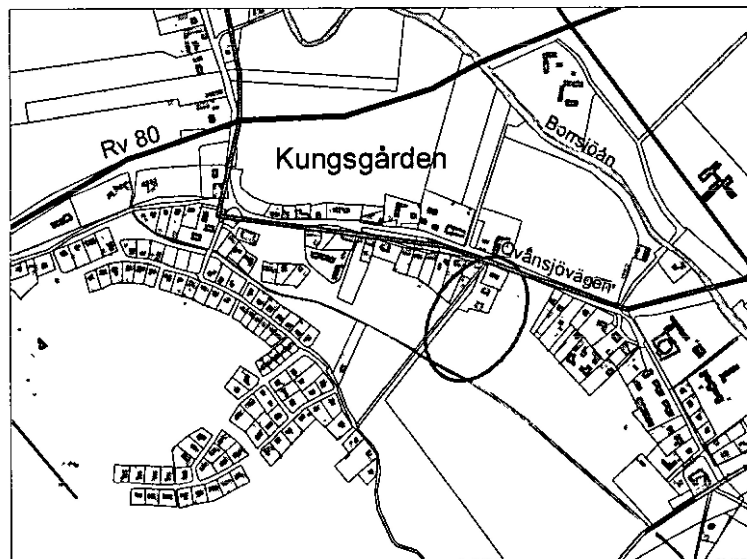
Avvägning enligt miljöbalken (MB)

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.

Plandata

Lägesbestämning, areal

Området ligger i Kungsgården, strax söder om Ovansjövägen (gamla riksväg 80), se översiktskartan nedan.



Översiktskarta med planområdet markerat

Planområdet avgränsas i norr av Ovansjövägen, i söder av Alsjöbäcken, i öster av fastigheten Kungsgården 1:28 och i väster av Myrvägen samt fastigheten Åsen 11:87.

Planområdets areal är ca 1,4 ha.

Markägförhållanden

Fastigheten Ovansjö Prästbord 3:2 ägs av Sigvardsson Invest Handelsbolag. Per Anders Jonsson äger Ovansjö Prästbord 2:1 samt ett område om ca 1 ha av fastigheten Kungsgården 1:28 enligt köpeavtalet. Sandvikens kommun äger fastigheten Åsen 11:87.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

För planområdet gäller *Översiktsplan 1990 för Sandvikens kommun*, reviderad i januari 1991 och aktualiserad i september 2000. Planområdet ligger inom tätortsområde för Kungsgården.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

För området gäller följande detaljplaner:

Arkivnr. 2010, fastställd 1956-09-18

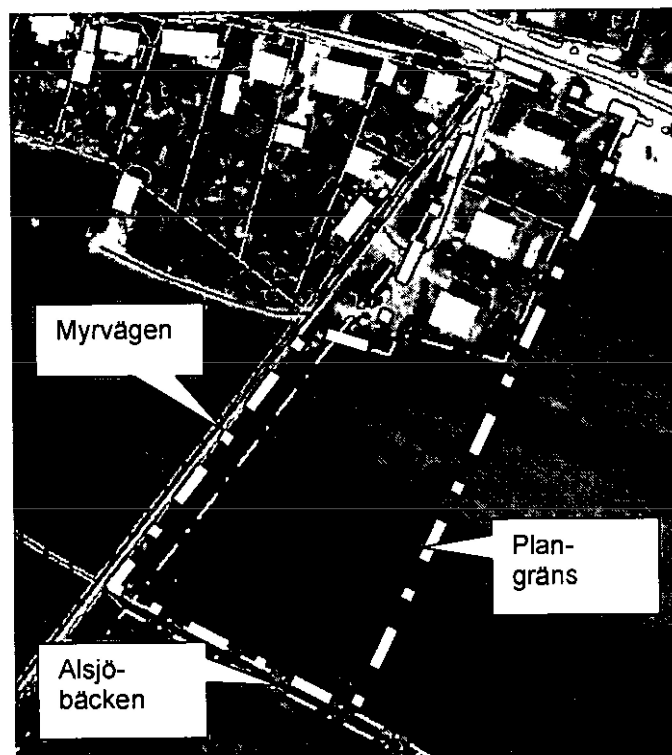
Arkivnr. 2047, fastställd 1957-06-15

Miljökonsekvensbeskrivning

Beslut om uppdrag togs redan 2003, då det inte fanns krav på upprättande av behovsbedömning. Ett genomförande av planen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan, men landskapsbilden förändras. En miljökonsekvensbeskrivning behöver därmed inte upprättas.

Förutsättningar och förändringar

Planförslaget



För den tidigare planlagda delen av området mot Ovansjövägen blir markanvändningen oförändrad, bostäder, B, och kontor, K, i två våningar, byggrätt 30% byggnadsarea av fastighetsarean.

Planområdet utökas med ca 1 ha över åkermark. Denna del av planområdet får beteckningen J₁, hantverk och småindustri, m₁, verksamheten får inte vara

störande för omgivningen. Maximal byggnadsarea är 2600 m². Dessa byggnader bör kläs med träpanel och färgsättningen vara Falu rödfärg för att inte se alltför främmande ut i omgivningen. För att orenade oljerester inte ska rinna ut i Alsjöbäcken ska dagvatten från uppställningsytorna avledas via oljeavskiljare. Inom en del av industriområdet kan kontor och personalbyggnad med övernattningsmöjligheter byggas, K₁, till en maximal bruttoarea på 400 m². Högsta byggnadshöjd sätts till 7,0 meter. Denna byggnadsvolym är möjlig att ansluta till allmänt vatten och avlopp.

Den befintliga infarten från Ovansjövägen ska bibehållas och en lokalgata ska inrättas längs planområdets västra del ända till entrén för industriområdet.

Natur

Mark och vegetation

Södra delen av planområdet består till största delen av åkermark. En grusplan ligger mellan planområdet och de två bostadsfastigheterna väster om området och är bevuxen av gräs och buskar. Myrvägen som utgör planområdets västra gräns är också en grusväg. Utefter kanterna på grusplanen och vägen växer syrenbuskar. I planområdet finns enstaka lövträd.

För att inte verksamheten ska upplevas som för utslängd på åkern är det viktigt att träd planteras vid tomtgränsen runt industrin. Träden kan med fördel vara av samma art som växer i omgivningarna, företrädesvis lövträd. En rekommendation är att sköta marken i tomtgränsen som ängsmark för att gynna den biologiska mångfalden i jordbrukslandskapet.

Vattenområden

Planområdets södra gräns följer Alsjöbäcken. Strandskydd gäller inte vid bäcken.



Alsjöbäcken utgör planområdets södra gräns

Geotekniska förhållanden

Hela planområdet är klassificerat som lågriskområde för radon. Ingen geoteknisk undersökning är utförd i planområdet, men bör göras.

Området är låglänt och det förekommer att Alsjöbäcken svämmar över. Av den anledningen föreskrivs lägsta höjd för underkant golvisolering till +10,40 för isolerade byggnader. För oisolerade byggnader finns ingen begränsning i höjd.

Fornlämningar

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

Bebyggelseområden**Bostäder**

I direkt anslutning till detaljplanens västra del ligger två bostadsfastigheter. Även i planområdet finns tre bostadshus i två våningar.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Inom planområdet driver sen tidigare Per Anders Jonson företaget PJ-maskin. Företaget har åkeriverksamhet med arbetsfordon som truckar, gräv- och lastmaskiner samt lastbilar.

Offentlig och kommersiell service

I Kungsgårdens centrum ligger ett antal mindre affärer med diverse utbud. 500 meter väster om planområdet finns en låg- och mellanstadieskola.

Tillgänglighet

För att förebygga funktionshinder i planområdet ska tillgänglighet beaktas i genomförandet av detaljplanen.

Friytor**Lek och rekreation**

I närheten av planområdet finns gott om områden för friluftsliv, inte minst Flyktsbacka fritidsområde.

Gator och trafik**Gatunät, gång-, cykel och mopedtrafik**

Norr om planområdet går Ovansjövägen som är genomfart genom Kungsgården. Via Myrvägen når man planområdet, som sedan går vidare till Flyktsbacka bostadsområde genom åkermarken. Den används mest av skolbarn i området. En gång- och cykelväg finns längs Ovansjövägen. Myrvägens sträckning ska ändras enligt den befintliga detaljplanen och ska följa den asfalterade delen av den föreslagna lokalgatan som även bör bli en säker väg för oskyddade trafikanter.



Myrvägen mot Ovansjövägen

Kollektivtrafik

På Ovansjövägen passerar ett flertal regionala bussar som trafikerar sträckorna Gävle – Falun, Sandviken – Lumsheden och Kungsgården – Hammarby. Hållplats finns i anslutning till planområdet.

Parkering, varumottagning och utfarter

Nuvarande infart till planområdet ska bibehållas. En kundparkering för ca 20 platser ska inrymmas i planområdet och parkeringar ska finnas inom bostadsfastigheterna.

Störningar

Viss tung trafik förekommer på Ovansjövägen. Viss trafik till och från det föreslagna industriområdet förekommer redan idag. Verksamheten får inte öka i omfattning så att den blir störande för omgivningen. Enligt naturvårdsverkets allmänna råd 1978:5 om externt industribuller gäller följande riktvärden för bostäder:

K1 07-18	50 dB (A) ekvivalent ljudnivå
K1 18-22	45 dB (A) ekvivalent ljudnivå
K1 22-07	40 dB (A) ekvivalent ljudnivå

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Sandviken Energi AB Vatten ansvarar för allmänt vatten och avlopp. Det är dålig kapacitet på spillvattenledningen idag och området ligger utanför verksamhetsområdesgränsen. Inom område markerat med J₁, småindustri och hantverk får av denna anledning inte vatten och avlopp installeras i byggnaderna.

Om det skulle visa sig att det ändå behövs en annan lösning är exploatören beredd att bygga ett eget reningsverk. Denna fråga är dock inte prövad inför planarbetet.

Fastighetsägare ansvarar för ledningar inom egen fastighet. Dagvatten kan ledas till dagvattenledning som passerar planområdet. Eftersom dagvattenanläggningen inte är avsedd för oljespill, ska eventuellt oljeläckage från hårdgjorda tomtytor avledas via oljeavskiljare innan det når det allmänna VA-systemet.

Områden tillgängliga för allmänna ledningar, s k u-områden ligger i planområdets södra gräns samt passerar igenom planområdet mellan industridelen och bostadsdelen.

Värme

Enskilda lösningar för fastighetsägarna i planområdet.

Ei

Sandvikens Energi Elnät AB ansvarar för elnätet i området. En högspänningsledning följer Myrvägen och passerar planområdets södra del. Två transformatorstationer som försörjer området finns vid den västra gränsen av planområdet.

Avfall

Gästrike Återvinnare ansvarar för avfallshanteringen i planområdet.

Administrativa frågor

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.
(Se även genomförandebeskrivning).

Konsekvenser av planens genomförande

Planens genomförande innebär att befintlig verksamhet på platsen får möjlighet att ges rimliga förutsättningar för att kunna fortgå. Landskapsbilden kommer att förändras.

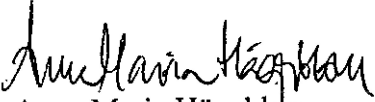
Ekonomiska frågor

Planavgift enligt plan- och bygglagen 11 kap 5§ skall ej tas ut vid bygglovsprövning.

Medverkande tjänsteman

Detaljplanen är upprättad av arkitekt Bashir Hajo och stadsarkitekt Anna Maria Häggblom. Plankartor har upprättats av planarkitekt Karin Harlin, stadsarkitektavdelningen, bygg- och miljöförvaltningen, Sandvikens kommun.

Stadsarkitektavdelningen


Anna Maria Häggblom
Stadsarkitekt



Genomförandebeskrivning

Antagen av BMN	2009-06-09
Laga kraft	2009-07-09

Ovansjö Prästbord

Detaljplan för Ovansjö Prästbord 2:1 och 3:1 m.fl. i Kungsgården, Sandvikens kommun, Gävleborgs län

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planprocessen bedrivs med "normalt planförfarande" i enlighet med plan- och bygglagen och enligt nedanstående tidplan. Tidplanen kan behöva ändras under arbetets gång.

2003-05-21	Bygg- och miljönämnden beslutar om uppdrag
2004-04-06	Bygg- och miljönämnden beslutar att sända ut på samråd
2008-04-08	Bygg- och miljönämnden beslutar om utställning
2008-06-10	Bygg- och miljönämnden beslutar att anta planen
2008 i juli	Detaljplanen vinner laga kraft

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmänna platser (lokalgatan och område betecknat som Natur). Del av den föreslagna lokalgatan ingår i Åsen ga:5 som förvaltas av Kungsgårdens vägförening.

Planavtal

Planläggningsavtal är skrivet mellan Per Anders Jonsson och Sandvikens kommun, bygg- och miljökontoret genom stadsarkitekt Anna Maria Häggblom.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.

Detaljplanen möjliggör förändringar i fastighetsindelning, t. ex.:

- avstyckning från Kungsgården 1:28 av området som betecknas med J₁/J₁KB
- Överföring genom fastighetsreglering av området betecknat J₁/J₁KB från Kungsgården 1:28 till Ovansjö 2:1

Kostnaden för fastighetsbildning debiteras enligt lantmäteritaxan och bekostas av exploatören.

Vägar

Den nya lokalgatan ska införlivas i Kungsgårdens vägförening. Detta sker genom omprövning enligt anläggningslagen av Åsen ga:5. Utrymme för den del av lokalgatan som är belägen på Ovansjö Prästbord 2:1 ska upplåtas utan ersättning. Ansökan om omprövning av Åsen ga:5 sker hos lantmäterimyndigheten i Sandviken efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Kostnader för omprövning av gemensamhetsanläggningen debiteras enligt lantmäteritaxan och bekostas av exploatören.

Exploatören bekostar vägar, parkering och även skötsel av dessa. Det säkerställs med ett avtal mellan exploatören och Kungsgårdens vägförening.

Ledningar

Rätten till ledningar inom u-område tryggas genom ledningsrätt eller servitut. Inom planområdet finns ledningsrätter upplåtna för starkström. Kostnader för upplåtelse av ledningsrätt alt servitut bestrids av ledningsägaren.

Fastighetsplan

Ingen fastighetsplan gäller inom planområdet.

Ekonomiska frågor

Per Anders Jonsson, Myrvägen 5, 812 40 Kungsgården betalar för detaljplanen enligt avtal.

Planavgift enligt plan- och bygglagen 11 kap 5§ ska ej tas ut vid bygglov-prövning.

Inlösen, ersättning

Inom detaljplanen föreslås del av fastigheten Ovansjö Prästbord 2:1 bli gatumark (allmän platsmark). Gatumarken ska skötas av exploatören.

Planförslaget innebär kostnader för exploatören i samband med gatubyggnad och VA-ledningar.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Vatten och avlopp kan anslutas till det allmänna nätet. Vatten- och avloppsdragning till anslutningspunkt utreds.

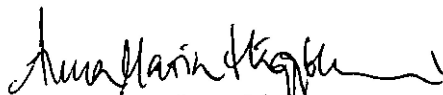
Övrigt

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

Medverkande tjänstemän

Genomförandebeskrivningen är upprättad av arkitekt Bashir Hajo, stadsarkitektavdelningen. Samråd har skett med lantmäterimyndigheten.

Stadsarkitektavdelningen



Anna Maria Häggblom
Stadsarkitekt