

Akt nr:
2181K-P09/6

AU\$2181K-P09/6



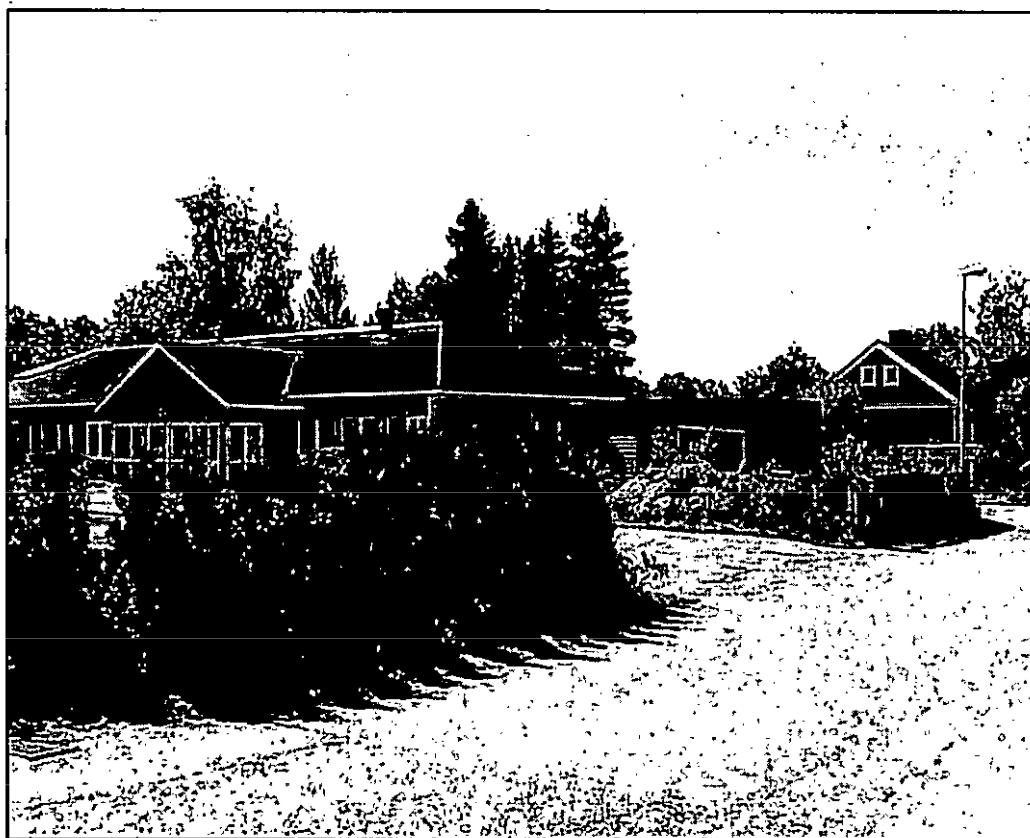
Planbeskrivning

Antagen av BMN 2009-02-10

Laga kraft 2009-03-13

Järvsgatan 3

Detaljplan för fastigheten Sättra 37:3 i Sandviken, Sandvikens kommun,
Gävleborgs län



Järvsgatan 3 eller fastigheten Sättra 37:3, sedd från nordost.

Handlingar

Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning

Behovsbedömning
Fastighetsförteckning
Samrådsredogörelse

Planens syfte och huvuddrag

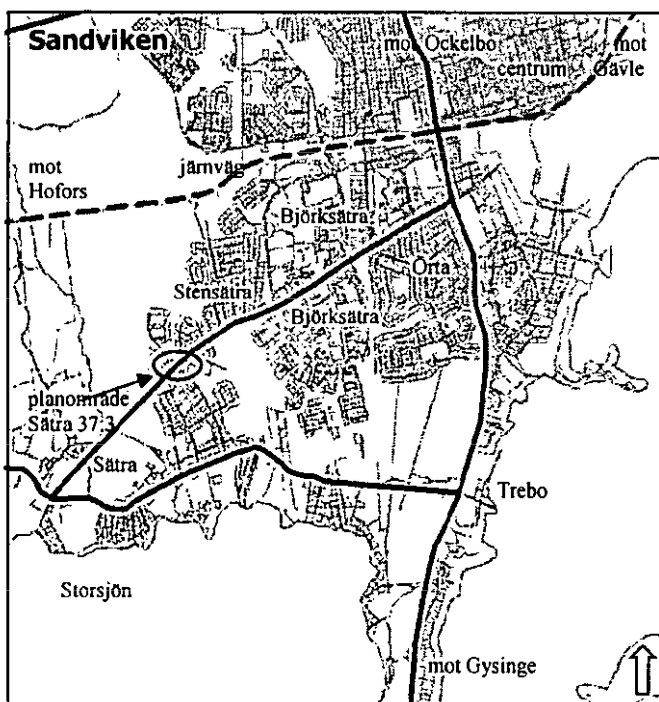
Syftet med detaljplanen är att möjliggöra fastigheten Sättra 37:3 för bostadsändamål. Fastigheten finns i ett egnahemsområde ca 4 km sydväst om Sandvikens centrum. Befintlig byggnad används som bostad men tidigare inrymde den en förskola. Planen lämnar öppet för komplementbyggander.

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



Översiktskarta med planområdet markerat.

Planområdet ligger sydväst om centrala Sandviken, vid korsningen Sättragatan och Sandstensvägen, i villaområdet Stensättra. Området avgränsas av Järvsgatan, Sandstensvägen, Sättragatan samt fastigheten Sättra 5:104.

Planområdets areal är ca 2400 m².

Markägoförhållanden

Markägare är Stefan och Lena Åström.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

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

Detaljplaner

Gällande detaljplan för planområdet är 4436 fastställd den 18 februari år 1987, akt. 21-87:144. Detaljplanen visar på allmänna ändamål i form av en förskola för fastigheten Sättra 37:3. Markanvändningen för övriga fastigheter i detaljplanen är bostäder, idrottsområde samt parkmark.

Angränsande detaljplaner:

Arkivnr. O. 1953 fastställd 1955-04-20	akt. 21-OVS-1953
Arkivnr. O. 2425 fastställd 1965-02-20	akt. 21-OVS-2425

Program för planområdet

Detaljplanen är förenlig med *Översiktsplan för centrala Sandviken* från 2003, därför upprättas inget program.

Miljöbedömning

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

Kommunala beslut i övrigt, samt riktlinjer

Energiplan / klimatstrategi KF 2007-10-29.

Naturvårdsprogram KF 2006-04-24.

Lokala miljömål KF 2005-05-30.

Tillgänglighetsplan, är under framtagande.

En grönstrukturplan för tätorten är framtagen. Den är inte antagen av kommunfullmäktige men är en handling som anger riktlinjer för grönytorna i Sandviken.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Planförslaget

Planen ger förutsättningar för bostadsändamål för planområdet samt utrymme för komplementbyggnader. Planområdet är avsett att utvecklas med hänsyn till den befintliga bebyggelsen i området.

Bebyggelseområden inom och utom planområdet

Planområdets koppling till omgivningen, bostäder, gestaltning och byggnadskultur

Den befintliga byggnaden har tidigare rymt förskoleverksamhet och före det varit avsedd för handel.

Bebyggelsen i egnahemsområdet vid Sättra består av villor med medelstora tomter. De flesta är byggda på 40-talet och några tillkom på 1960-talet. Fasaderna utgörs av tegel eller träpanel. Byggnaderna har sadeltak. Garagebyggnader står intill eller friliggande från huvudbyggnaderna. Fastigheternas gränser markeras med staket, häckar eller öppen gräsmatta. Själva Järvsgatan utgörs av dessa egnahem. Genom de något äldre träden som förekommer längs gatan upplevs området som frodigt. I den yttersta östra delen, på båda sidor om gatan, finns fastigheten Sättra 37:3 och Stensättra Kyrka. De bildar en entréyta in till resten av Järvsgatan. Den före detta förskolan och kyrkan bryter av mot den övriga bostadsbebyggelsen.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

På södra sidan om Sättra 37:3, på motsatt sida om Sättragatan, finns en däckfirma. Övriga bostadsgator i området kännetecknas av villor från olika tider samt ett fåtal längor med radhus respektive flerfamiljshus. Bebyggelsen är låg.

Offentlig och kommersiell service

Förskola och grundskola, skolan, finns 600 meter från området. Sjukhuset med hälsocentral ligger 2 km därifrån. Det finns en pizzeria och livsmedelsbutik 700 meter från området. Bibliotek ligger 1,3 km bort i Björksättra.

Natur och friyor

Mark och vegetation

Fastigheten Sättra 37:3 är en vanlig bostadstomt med en större grösyta, omgärdad av syrén- och tujahäck. Vissa fruktträd finns på tomten. Hela området vid Järvsgatan upplevs som frodigt och bakom bebyggelsen, norrut, finns ett mindre blandskogsparti. Gatan angränsar till det mosaikartade jordbrukslandskapet sydväst om Sandviken.

Lek och rekreation

Bostäderna har medelstora tomter och det finns mycket grönska i området. Lek kan ske på privata tomter. Det är 1 km till Storsjön och strövområde med jord- och skogsbruksmarker finns på norra sidan om Järvsgatan. Ett naturvårdsområde med kulturmiljö, bestående av betesmark, finns ett par hundra meter åt nordväst. I slutet av Järvsgatan finns fotbollsplaner. Ett elljusspår finns 200 meter norrut. Det är nära till olika slags rekreationsområden.

Fornlämningar

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

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Järvsgatan utgörs av en lugn kvartersgata. Sandstensgatan fungerar som en matargata med fordon som ska vidare in på andra kvartersgator. Sättagatan har en årsdygnsvardagstrafik på 2200 ÅVDT¹. Längs Sandstensgatan och Sättagatan finns gång- och cykelvägar.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafik i form av lokalbuss till och från Sandviken resecentrum går precis från sydöstra hörnet av planområdet, på Sättagatan. Sandvikens resecentrum ligger 4 km bort.

In- och utfarter

In- och utfart till och från fastigheten på planområdet ska ske via Järvsgatan. Utfartsförbud gäller mot Sandstensvägen och Sättagatan.

Störningar

Från Sveriges riksdag rekommenderad *godtagbar* maximalnivå utomhus vid fasad gäller 70 dBA med ekvivalentnivå 55 dBA. Enligt Socialstyrelsens miljöhälsorapport från 2005 uppnås en *god* ljudmiljö utomhus först vid 45 dBA².

Viss bullerstörning från Sättagatan kan förekomma då maxvärden på 77 dBA kan bli aktuella. Ett bullerplank kan uppföras vinkelrätt mot bostadshusets långsida så att bullervärdet inte överstiger 55 dBA vid en av byggnadens fasader, för en så kallad tyst sida.

Bullret inomhus ska inte överstiga riktvärdet 30 dBA ekvivalentnivå och 45 dBA maximalnivå nattetid.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Sandviken Energi AB Vatten ansvarar för allmänt vatten och avlopp. Fastighetsägarna ansvarar för ledningar inom fastighetsgräns.

Värme

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

Ei

Sandviken Energi Elnät AB ansvarar för elnätet i området.

Avfall

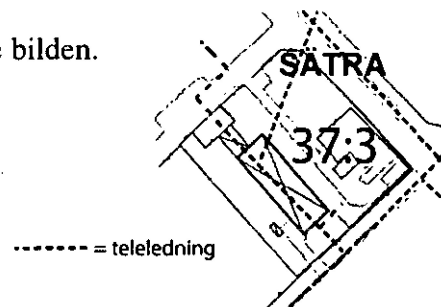
Gästrike Återvinnare ansvarar för avfallshanteringen i planområdet.

¹ ÅVDT (årsvardagsdygnstrafik) är en enhet som står för en uppmätt passerande bilmängd ett genomsnittligt vardagsdygn, måndag-fredag under året.

² Miljöhälsorapport 2005., s. 228. Socialstyrelsen. Institutet för miljömedicin, Arbets- och miljömedicin, Stockholms läns landsting.

Teleledning

Fastigheten genomkorsas av teleledningar, se bilden.

**Genomförandebeskrivning**

Genomförandetiden är 5 år från den dag ändringen av detaljplanen vinner laga kraft. Motivet till kort genomförandetid är planens ringa omfattning. Planändringen föranleder inga fastighetsrättsliga åtgärder.

Konsekvenser av planens genomförande

Med genomförandet av detaljplanen övergår fastigheten Sättra 37:3 från allmänna ändamål till bostadsändamål. Järvsgatans bostadsområde förlängs österut och går ut till Sandstensgatan.

Ekonomiska frågor

Då detaljplanen vunnit laga kraft ska nytt bygglov sökas för ändrad användning från förskola till boendeändamål för huvudbyggnaden. Bygglovskostnad om bullerreducerande åtgärder bekostas av sökanden.

Övrigt

En formell grundkarta har ej bedömts nödvändig p.g.a. att detaljplanen inte medför några större förändringar.

Medverkande tjänsteman

Detaljplanen är upprättad av bygg- och miljöförvaltningen, Sandvikens kommun, genom planarkitekt Karin Harlin.

Stadsarkitektavdelningen

Anna Maria Häggblom
Anna Maria Häggblom
Stadsarkitekt

Karin Harlin
Karin Harlin
Planarkitekt

Revidering av detaljplanen**Planbestämmelser**

Till plankartan tillkommer följande bestämmelse:

- Bygglov för bostad får inte ges förrän åtgärder gjorts för att uppnå riktvärdet på bullernivå vid uteplats.

Följande bestämmelse har tagits bort från **plankartan** på grund av att ledningarna inte är allmänna:

- Beteckningen samt områden med beteckningen "u". Texten "marken ska vara tillgänglig för underjordiska ledningar" och "u" har tagits bort i planbestämmelsema.

Plan- och genomförandebeskrivningen

Till plan- och genomförandebeskrivningen tillkommer texten:

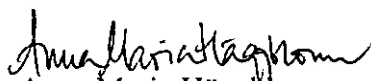
- **Teleledning**
Fastigheten genomkorsas av teleledningar,
se bilden. [bild]
- **Ekonomiska frågor**
Då detaljplanen vunnit laga kraft ska nytt bygglov sökas för ändrad användning från förskola till boendeändamål för huvudbyggnaden.
- Bygglovskostnad om bullerreducerande åtgärder bekostas av sökanden.

Följande text har tagits bort från plan- och genomförandebeskrivningen:

- Dagvattnet får inte anslutas till det allmänna vatten- och avloppsnätet, omhändertagandet ska ske lokalt.
- Enligt bullerberäkning kommer inte ekvivalentnivån att uppnå 55 dBA.
- Skyddade uteplatser kan också anordnas på andra platser utomhus.

I övrigt endast redaktionella ändringar.

Stadsarkitektavdelningen


Anna Maria Häggblom
Stadsarkitekt


Karin Harlin
Planarkitekt