

Västra Gästriklands samhällsbyggnadsnämnd

Antagen	2022-01-25
Laga kraft	2022-02-22
Akt-nummer	2181K-P2022/1

Detaljplan för Parkhallen, del av Storvik 12:90



Foto av Parkhallen taget från Magasinsgatan.

Handlingar

Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Fastighetsförteckning

Tillsammans skapar vi framtidens samhälle i Hofors, Ockelbo och Sandviken.



Hofors Kommun



Sandvikens Kommun

Sammanfattning	2
Planförslaget	2
Undersökning om betydande miljöpåverkan	3
Detaljplaneprocessen	4
Syfte och inledning	5
Planens syfte.....	5
Plandata	5
Tidigare ställningstaganden och övergripande analyser	7
Riksintressen.....	7
Miljökvalitetsnormer	7
Översiktsplan.....	8
Kommunala beslut och styrdokument.....	8
Beslut om planläggning	8
Gällande detaljplaner och fastighetsindelningsbestämmelser	8
Bebyggelse.....	9
Befintlig bebyggelse	9
Kulturmiljö och kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.....	9
Ny bebyggelse.....	9
Mark, natur och vatten	12
Mark.....	12
Grönstruktur och naturvärden ..	12
Landskapsbild	13
Fornlämningar	14
Geotekniska förhållanden och radon.....	14
Geohydrologiska förhållanden .	15
Strandskydd	15
Ekosystemtjänster	15

Service (offentlig/kommersiell) ...	15
Sociala aspekter	16
Trygghet	16
Barnperspektiv, Lek och Rekreation	16
Tillgänglighet och Närhet	17
Barriärer	17
Gator och trafik.....	17
Gatustruktur, gatumiljö, angöring	17
Gång- och cykeltrafik	18
Kollektivtrafik	18
Biltrafik	18
Teknisk försörjning	19
Vatten och avlopp	19
Dagvatten	19
El, fiber och värme.....	19
Avfall	20
Störningar, hälsa och säkerhet...20	
Buller och vibrationer	20
Föroreningar	21
Översvämning och skyfall	21
Farligt gods.....	21
Risker från närliggande verksamheter.....	21
Brandvattenförsörjning	22
Genomförande.....	23
Fastighetsrättsliga frågor.....	23
Huvudmannaskap	24
Genomförandetid	24
Kommunalekonomiska konsekvenser	24
Tidplan	24
Medverkande tjänstemän.....	25

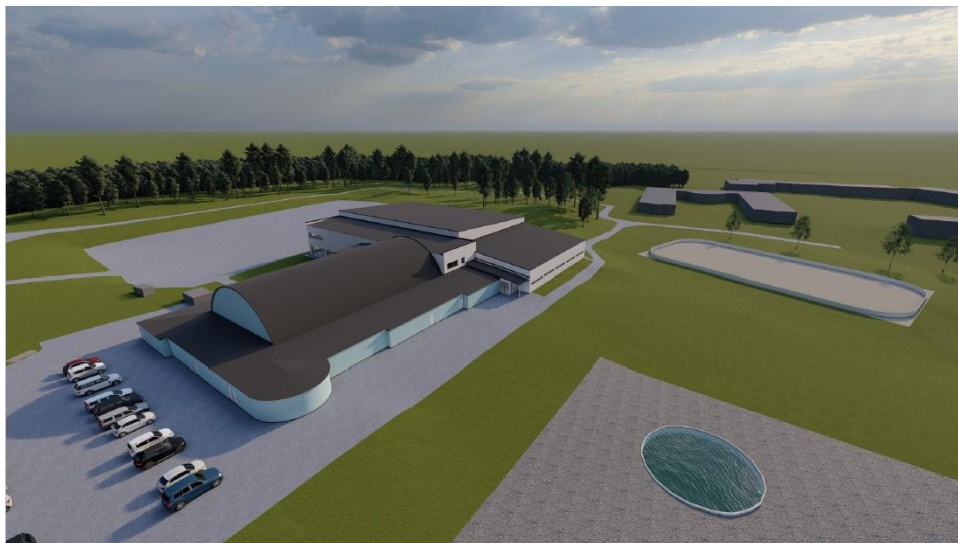
Sammanfattning

Planförslaget

Sandvikens kommun vill bygga till Parkhallen med en allaktivitetshall som ska inrymma en innebandyplan med tillhörande omklädningsrum och läktarplatser. Allaktivitetshallen kommer också att innehålla ett antal bouleplaner med tillhörande ytor. För att tillåta en sådan byggnation behöver en ny detaljplan tas fram för att tillåta dessa byggnationer samt för att bekräfta den befintliga användningen av Parkhallen. Användningen för planområdet kommer bli besöksanläggningar. Den nya allaktivitetshallen kommer att placeras norr om den befintliga Parkhallen och den tillåtna nockhöjden på den nya byggnaden kommer vara 14 meter, det är 2 meter högre än de befintliga byggnaderna. Den nya byggnaden kommer byggas ihop med den befintliga Parkhallen för att bland annat kunna samutnyttja olika verksamheter inom hallarna samt för att minska byggytorna. Nya entréer kommer placeras i anslutning till parkeringsytor och gång och cykelstråk. För att säkerställa ytor för kommunikationer, parkeringar, grönytor och underjordiska ledningar styrs den nya byggnadens placering till ett område norr om den befintliga byggnaden.



Situationsplan som visar den nya hallens placering (grå färg) och storlek i förhållande till den nuvarande Parkhallen. Illustrationsbild Skoog Arkitekter.



3D Bild som visar den nya hallens placering och volym i förhållande till den nuvarande Parkhallen. Illustrationsbild Skoog Arkitekter.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Planförslagets genomförande bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan. Bedömningen grundas på att marken redan idag är ianspråktagen för olika typer av besöksändamål. Tillkommande tänkta byggnationer av bland annat en allaktivitetshall anses inte förändra användningen för området eller dess påverkan på närområdet. Planområdet är en del av ett större idrotts- och besöksområde centralt placerat i Storvik. Angränsande bebyggelse består främst av industriverksamheter, andra idrottsanläggningar, skola samt park och naturmark. Magasinsgatan som är den gata som trafikförsörjer området är en bred industrigata med icke bullerkänsliga verksamheter. Eventuella trafikökningar som kan uppkomma i samband med nybyggnationer anses dock vara av begränsande omfattning och inte påverka närområdet negativt.

Länsstyrelsens ställningstagande

Samråd med Länsstyrelsen gällande kommunens ställningstagande sker i samband med detaljplanens samråd.

Miljömål

I samband med detaljplanens undersökning om betydande miljöpåverkan har inga nationella miljömål identifierats som miljömål som kan komma att påverkas av detaljplanens genomförande.

Detaljplanprocessen

En detaljplan reglerar hur marken får användas och hur miljön är tänkt att förändras eller bevaras. Kommunen kan i en detaljplan pröva om ett område till exempel är lämpligt för ny bebyggelse och hur den ska utformas eller hur en befintlig bebyggelse ska bevaras.

Handlingar och läshänvisningar

Planen omfattar följande handlingar:

Plankarta. Plankartan och dess planbestämmelser är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som till exempel ska vara allmän plats, kvartersmark och hur bebyggelsen ska regleras.

Planbeskrivning. Planbeskrivningens syfte är att beskriva områdets förutsättningar och de förändringar och konsekvenser som planen innebär. Planbeskrivningen ska vara ett stöd för att kunna tolka plankartan.

Planprocessen

Arbetet med att ta fram en detaljplan, planprocessen, kan ske med antingen standard- eller utökat förfarande och är indelad i flera skeden. Kriterierna för när kommunen ska tillämpa respektive förfarande finns i plan- och bygglagen. Förfarandena är väldigt snarlika och skiljer sig främst i att vid ett utökat förfarande ska planförslaget kungöras för allmänheten vid samrådet. Detaljplanen handläggs med standardförfarande.



Figuren ovan visar planprocessen och i vilket skede planen befinner sig i nu.

Planuppdrag, d.v.s. beslut om att ge Västra Gästriklands samhällsbyggnadsförvaltning i uppdrag att påbörja ett detaljplanearbete, beslutas av Västra Gästriklands samhällsbyggnadsnämnd.

Under samrådet ges berörda möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Efter samrådet upprättas en samrådsredogörelse där alla synpunkter sammanställs och bemöts och planförslaget bearbetas innan den skickas ut för granskning. Synpunkter från granskningen sammanställs i ett granskningsutlåtande. Efter granskningen antas planen av Västra Gästriklands samhällsbyggnadsnämnd eller, i undantagsfall, av Kommunfullmäktige. Om ingen överklagar beslutet vinner detaljplanen laga kraft.

Syfte och inledning

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att ändra användningen från folkparksändamål till besöksanläggningar inom planområdet. Anledningen till ändringen är att man vill kunna uppföra en ny allaktivitetshall i anslutning till den befintliga Parkhallen. För att möjliggöra nybyggnation av en allaktivitetshall i anslutning till Parkhallen behöver detaljplanens användning ändras. Ändringen av användningen inom planområdet till besöksanläggning bekräftar dessutom dagens användning av Parkhallen och dess angränsande parkerings- och grönytor. Ytterligare ett syfte är att säkerställa placeringen av befintliga och nya tekniska anläggningar och ledningar som finns inom planområdet.

Den äldre gällande detaljplanen reglerar att marken får användas för folkparksändamål. Den äldre användningen har spelat ut sin roll och planområdet nyttjas idag för olika typer av besöksanläggningar.

Planområdet inrymmer idag den befintliga aktivitetsanläggningen Parkhallen med angränsande parkerings- och grönytor samt området som behöver ianspråktagas för den planerade allaktivitetshallen. I anslutning till planområdet ligger också flera befintliga besöks- och idrottsanläggningar. Bland annat Storviksbadet och Storviks IF's fotbollsplan.

Plandata

Planområdet är beläget ca 650 meter från centrala Storvik och avgränsas i söder av Magasinsgatan, i öster av en gång och cykelväg i anslutning till Storviksbadet i Norr av en kulle som angränsar till Hedängsskolan och i Väster av en grusplan.

Planområdet begränsas till att bara omfatta ytan för den befintliga Parkhallen och dess parkeringsytor samt området som behövs för att bygga den nya allaktivitetshallen.

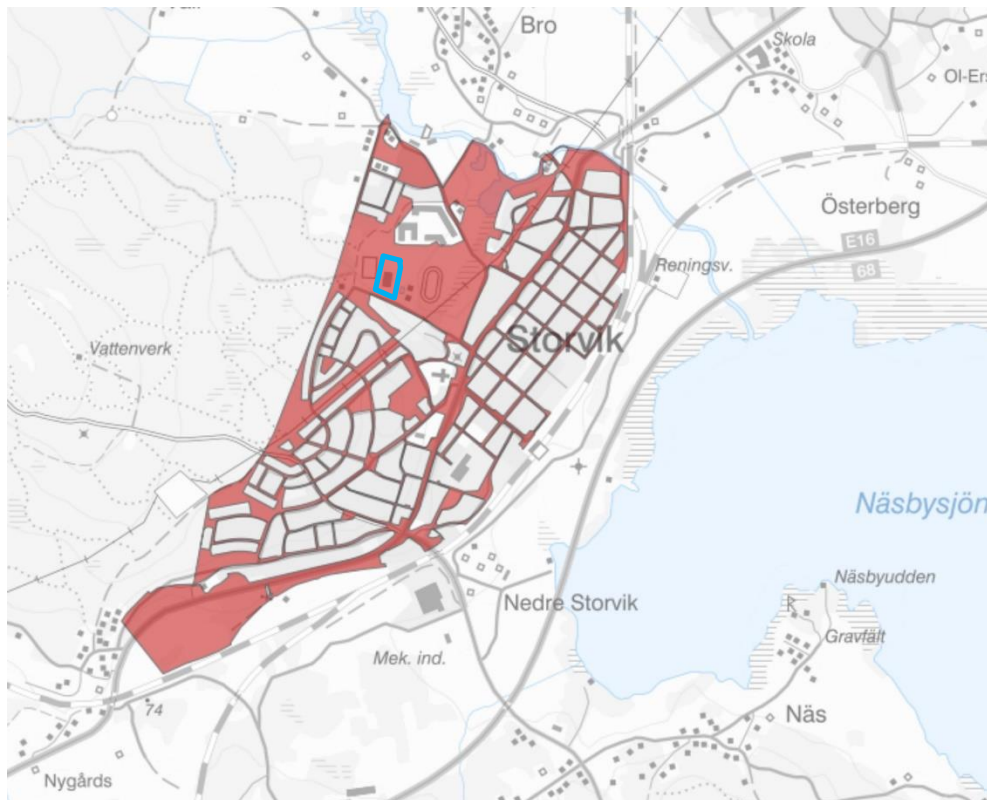
Planområdet har en total areal på ca 1,0 hektar



Översiktskarta med planområdets yttre gränser inom röd markering.

Markägförhållanden

Marken inom planområdet är i kommunal ägo. Planområdets mark är en del av en större fastighet, Storvik 12:90, som förutom det berörda planområdet också inrymmer större delen av den allmänna platsmarken inom Storvik.



Översiktskarta som visar fastigheten Storvik 12:90 med röd skraffering och planområdet markeras med en blå linje.

Tidigare ställningstaganden och övergripande analyser

Riksintressen

Detaljplanen påverkar inga riksintressen

Miljökvalitetsnormer

Idag finns det miljökvalitetsnormer för olika föroreningar i utomhusluften, omgivningsbuller, vattenkvalitet i yt- och grundvattenförekomster, olika kemiska föreningar i fisk- och musselvatten samt havsmiljön.

De som är aktuella för planförslaget är utomhusluften samt vattenkvalitet i yt- och grundvattenförekomster.

Vattenkvalitet i yt- och grundvattenförekomster

Mottagande recipient för planområdet är Vallbyån. Recipienten är klassad som vattenförekomst vilket gör att den omfattas av miljökvalitetsnormer (MKN). Dessa uttrycker den kvalitet som ska uppnås för ett visst vatten vid en viss tidpunkt. Vattendraget mynnar i Näsby sjön. Senaste MKN är beslutad i förvaltningscykel 2 (2010 – 2016) och säger att Vallbyån ska uppnå god ekologisk status år 2027. God kemisk ytvattenstatus ska också uppnås men för detta finns ingen tidsangivelse.

Vattenförekomsten uppnår inte god ekologisk status med avseende på hydrologisk regim. Vallbyån har måttlig ekologisk status enligt klassning i förvaltningscykel 2. Vallbyån uppnår inte god kemisk status. Detta hänförs till de överallt överskridna ämnena bromerad difenyleter (PBDE) och kvicksilver och kvicksilverföreningar.

Konsekvenser

En tillbyggnad av Parkhallen med en allaktivitetshall anses leda till en ökning av dagvatten från främst tak samt mer hårdgjorda parkeringsytor. Byggnationerna är dock att betrakta som små utifrån Vallbyåns avrinningsområde. Den begränsade ökningen av föroreningshalter som kan uppkomma från planområdet bedöms inte utgöra en risk för Vallbyån, eller för möjligheterna att fortsatt uppnå god status enligt MKN.

Utomhusluft

Enligt luftföroreningskartor gjorda av SLB-analys på uppdrag av Östra Sveriges Luftvårdsförbund finns det ingen risk att halten av luftföroreningar överskrider miljökvalitetsnormerna.

Enligt haltkartorna beräknas årsmedelhalten av kväveoxid (NO₂) inom planområdet till 5–10 µg/m³, normvärdet som ska klaras är 40 µg/m³ och Miljökvalitetsmålet är 20 µg/m³. Dygnsmedelvärde är 9–12 µg/m³ inom planområdet. Normvärdet som ska klaras är 60 µg/m³.

Enligt haltkartorna beräknas årsmedelhalten av inandningsbara partiklar (PM₁₀) inom planområdet vara 0–10 µg/m³ (mikrogram per kubikmeter). Normvärdet som ska klaras är 40 µg/m³ och miljökvalitetsmålet är 15 µg/m³. Dygnsmedelvärde är beräknat till 16–18 µg/m³. Normvärdet som ska klaras är 50 µg/m³ och miljökvalitetsmålet är 30 µg/m³.

Konsekvenser

Utomhusluftsmätningarna som har genomförts är översiktliga och har inga exakta värden. Nivåerna ligger dock så pass långt under normvärdena för PM10 och NO2 att riskerna för att uppnå miljökvalitetsnormerna för luft inte bedöms påverkas negativt som en konsekvens av planförslaget.

Översiktsplan

Gällande översiktsplan för området pekar ut området som att marken ska användas för idrottsplats och det är en del av den större grönstrukturen som finns utpekad i översiktsplanen väster om Storvik och som inrymmer bland annat elljusspår.

Planförslaget följer översiktsplanens intentioner och ger området möjligheter att utveckla områdets idrotts- och besöksanläggningar. En utbyggnad av Parkhallen med en kompletterande allaktivitetsbyggnad som den nya detaljplanen tillåter kommer förhoppningsvis leda till bättre tränings- och tävlingsmöjligheter för Storviks IF, Hedängsskolan och andra föreningar som nyttjar den nuvarande Parkhallen. En utbyggnad av idrottsområdet bedöms inte påverka den närliggande bebyggelsen negativt då den primära tillfartsgatan till planområdet är Magasinsgatan och bebyggelsen efter den gatan främst består av kontors- och industribyggnader. Avståndet till närmaste kringliggande bostadsbebyggelse är över 150 meter och därför anses inte heller den nya byggnadens storlek och volym påverka landskapsbilden eller ljusförhållanden negativt för den närliggande bostadsbebyggelsen.

Kommunala beslut och styrdokument

Magasinsgatan finns med i Sandvikens kommuns cykelplan där avsikterna finns att förbättra trafiksäkerheten genom att anlägga en cykelväg längs Magasinsgatan från Landsvägen förbi Parkhallen.

Beslut om planläggning

Ansökan om planbesked med beslut om planuppdrag har beslutats i Samhällsbyggnadsnämnden den 18:e Maj 2021.

Gällande detaljplaner och fastighetsindelningsbestämmelser

För området gäller följande stadsplan:

Arkivnr. 2181-STO:768 fastställd/laga kraft 1965-06-18

Gällande detaljplan reglerar att planområdet får användas för Folkparksändamål och att byggnaderna får vara i två våningar och icke uppföras till en större höjd än 8.0 meter. [**Rf II**]

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse

Den befintliga bebyggelsen inom planområdet består idag av Parkhallen med tillhörande service och omklädningsbyggnader.

Parkhallen är i grunden en funkisbyggnad där själva hallbyggnaden har ett välvt tak och runt detta välvda tak så finns det främst lägre envåningslokaler och omklädningsrum. Det finns även en högre kvadratisk byggnadsvolym som tidigare var kopplad till folkparkens inom- och utomhusscener. Under årens lopp har flera om- och tillbyggnader skett på Parkhallen, men man kan trots det idag utläsa byggnadens originalvolym.

Kulturmiljö och kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Parkhallen är idag en viktig lokal och samlingspunkt för Storviks innevånare. Den nya detaljplanens användning, Besöksanläggning, bekräftar de nuvarande användningarna av Parkhallen, men kommer också tillåta att man kan utveckla området genom möjligheten att komplettera bebyggelsen med en ny allaktivitetshall inom planområdet.

Planförslag och konsekvenser

Den föreslagna användningen av planområdet kommer fortsatt att tillåta att området kommer inrymma besöksverksamheter som vänder sig till Storviks och kommunens innevånare. Därmed säkerställs också en fortsatt användning av de befintliga kultur- och idrottsmiljöer som funnits på platsen sedan folkparken etablerades här.

Detaljplanen reglerar att en ny större byggnad kommer kunna uppföras i anslutning till Parkhallen. Den nya byggnaden kommer att vara högre än Parkhallens befintliga byggnader.

De befintliga byggnaderna anses genom sina om- och tillbyggnader ha förändrats så pass mycket att det inte är aktuellt att införa några speciella skyddsbestämmelser på byggnaderna.

Ny bebyggelse

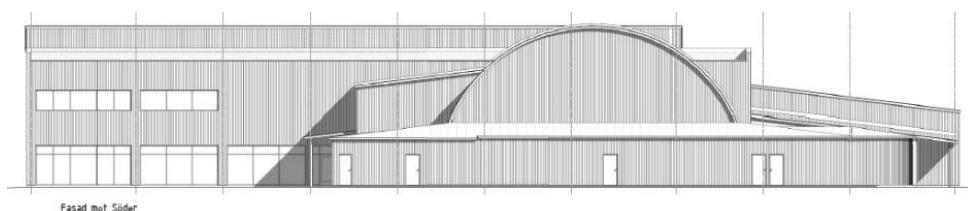
Planförslag och konsekvenser

Befintliga byggnader och verksamheter inom planområdet kommer kunna vara kvar. Den tillkommande bebyggelsen kommer att bestå av en ny allaktivitetshall som är tänkt att byggas samman med Parkhallen.

Användningen inom planområdet kommer att vara besöksanläggning och den används för områden för verksamheter som riktar sig till besökare. I tolkningen av besöksanläggning ingår kulturella och religiösa verksamheter, sport- och idrottsverksamheter samt övriga besöksverksamheter. Även komplement till verksamheten besöksanläggningar ingår i användningen det kan till exempel röra sig om kiosker eller caféer.

Den nya allaktivitetshallen är tänkt att innehålla bland annat en fullstor innebandyplan med tillhörande läktare för ca 300 personer, omklädningsrum, entrétyr samt ett antal inomhusplaner för boule. Byggnaden kommer att placeras norr om den befintliga Parkhallen och kommer att ianspråkta bland annat ett markområde som tidigare använts som utomhusscen, dansgolv och läktare till Folkparken. Taket och läktaren revs i början av 2000-talet och

marken där de tidigare anläggningarna låg består idag av gräs och naturmark med yngre växtlighet i form av buskar och lövträd. För att kunna uppföra en ny allaktivitetshall med de ytkrav samt krav på bland annat fri höjd inomhus krävs det att den nya detaljplanen tillåter en högre byggnad än vad den äldre detaljplanen tillåtit. Utifrån de skisser som tagits fram för allaktivitetshallen erfordras en nockhöjd på som mest 14 meter för att inrymma den nya byggnaden med tillhörande ventilationsrum. Detta regleras med en planbestämmelse för den tillkommande byggnadens nockhöjd som gäller inom egenskapsområdet där den nya byggnaden kommer att uppföras. Den befintliga nockhöjden för Parkhallens välvda hallbyggnad bekräftas även den med en nockhöjds planbestämmelse på 12 meter. Den nya allaktivitetsbyggnaden är planerad att få en egen entré, men tanken är att den också ska länkas samman med och vara tillgänglig från Parkhallens befintliga byggnader. Den äldre höga byggnadsdelen som inrymt folkparkens utom- och inomhusscener samt utrustning kopplade till dessa verksamheter kommer att behöva rivas för att möjliggöra en tillgänglig och byggnadsteknisk bra lösning av sammankopplingen mellan Parkhallen och den nya allaktivitetsbyggnaden.



*Illustration av fasaderna mot söder av Parkhallen och den nya allaktivitetshallen.
Illustrationsbild Skoog Arkitekter.*



3D Bild som visar den nya allaktivitetshallens huvudentré och byggnadsvolym i förhållande till den nuvarande Parkhallen. Illustrationsbild Skoog Arkitekter.

Nya parkeringsytor för cyklar kommer att placeras i anslutning till byggnadernas entréer. Parkeringsytor för bilar kommer främst att tillskapas i anslutning till planområdets in och utfarter till Magasinsgatan och Parkhallens befintliga parkeringsyta.

Användning

Planbestämmelse

R**Besöksanläggningar**

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra byggnationen av en ny allaktivitetshall samt att bekräfta pågående verksamheter inom planområdet. I användningen besöksanläggningar ingår kulturella och religiösa verksamheter, sport- och idrottsverksamheter samt övriga besöksverksamheter. Även komplement till verksamheten besöksanläggningar ingår i användningen t.ex. kiosker eller caféer.

Placeringen av byggnader styrs genom att visa vilka ytor där byggnade tillåts och i vilken omfattning nybyggnationer får göras. Övrig mark förses med bestämmelser som begränsar byggnationer inom fastigheten för att säkerställa ytor för kommunikation, parkeringar samt växtlighet.

Utformning, placering och gestaltning

Planbestämmelse

h₁**Högsta nockhöjd är 14 meter**

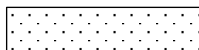
Syftet med planbestämmelsen är att begränsa nockhöjden på den tillkommande bebyggelsen. Tillåten högsta nockhöjd är 14 meter.

h₂**Högsta nockhöjd är 12 meter**

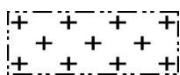
Syftet med planbestämmelsen är att bekräfta nockhöjden på den befintliga Parkhallen. Tillåten högsta nockhöjd är 12 meter.

h₃**Högsta nockhöjd är 5 meter**

Syftet med planbestämmelsen är att begränsa nockhöjden på komplementbyggnader som hör till besöksanläggningarna. Tillåten högsta nockhöjd är 5 meter.

**Marken får inte förses med byggnad**

Syftet med planbestämmelsen är att styra vart inom planområdet byggnader får uppföras. Prickmarkens funktion är också att säkerställa ytor för kommunikation, parkeringar och växtlighet till den befintliga och nya bebyggelsen.



Marken får endast förses med komplementbyggnader som är kopplade till besöksanläggningarna

Syftet med planbestämmelsen är att styra placeringen av komplementbyggnader som besöksanläggningarna kan behöva. Det kan till exempel röra sig om miljöhus, skärmtak för cyklar och förrådsbyggnader.

Mark, natur och vatten

Mark

Marken inom planområdet kan idag delas upp i två olika delområden, där varje delområde i sin tur beror på den nuvarande markanvändningen. Parkhallen med sina angränsande parkeringsytor är plana och det finns inga större nivåskillnader inom det området. På Parkhallens baksida norr om hallen finns idag en kulle med en viss växtlighet bestående av buskar och unga lövträd. Kullens norra sluttning används vintertid som pulkabacke. Väster om Parkhallen finns en befintlig grusplan där delar av grusplanen kommer att ingå i planområdet. Grusplanen ligger i nivå med Parkhallens entréytor.

Öster om Parkhallen ligger Storviksbadet. Badets bassänger ligger lägre än Parkhallen och nivåskillnaden tas upp av en flack gräsbevuxen slänt som finns inom badets inhägnade område. Öster om Storviksbadet ligger fotbollsarenan som i sin tur ligger några meter lägre än badets bassängområde. Även här tas nivåskillnaderna upp av en lite brantare grässlänt mellan badet och fotbollsplanen.

Planförslag och konsekvenser

Marken som kommer att tas i anspråk av nybyggnationen av den nya allaktivitetshallen ligger strax norr om den nuvarande Parkhallen. Området består idag av en låg kulle med enklare växtlighet i form av buskar och yngre lövskog. Delar av kullen kommer att behöva schaktas bort för att jämna till marken och skapa utrymme för den nya byggnaden. Kullens norra sluttningar som vintertid används som pulkabacke ligger utanför planområdet och kommer inte beröras av planändringen. Dock kommer nya stigar till kullens krön söderifrån behöva skapas för att bevara tillgängligheten till pulkabacken.

Den befintliga grusplanen som idag främst används vid bilbingo kommer inte längre att inrymma en fullstor 11-manna plan, eftersom delar av grusplanen kommer ianspråkta av den nya bebyggelsen samt tillkommande kommunikations och parkeringsytor. Möjligheten att nyttja planen för bilbingo kommer dock fortsatt att finnas.

Grönstruktur och naturvärden

Inom planområdet finns det idag flera mindre grönytor som ligger inom kvartersmark. Det rör sig främst om gräsytor och planteringar i anslutning till Parkhallen. Det finns även annan växtlighet bestående av buskar och unga lövträd på och i anslutning till kullen mellan Parkhallen och Hedängsskolan.

Planförslag och konsekvenser

Ny bebyggelse kommer ianspråkta markområden inom kvartersmark som idag är olika typer av grönytor. Det kommer leda till en viss påverkan av den befintliga grönstrukturen inom och i anslutning till planområdet. Marken norr om Parkhallen där allaktivitetshallen är tänkt att placeras, är i dag bevuxen med buskar och yngre lövskog som inte har ansetts besitta några höga naturvärden. Befintliga grönytor i form av gräsmattor med enstaka större träd inom kvartersmarken kommer fortsatt kunna vara kvar om det inte krävs att marken behöver tas i anspråk för något annat.

Det smala befintliga grönstråket som finns mellan dagens idrottsanläggningar och Hedängsskolan norr om planområdet kommer fortsatt att kunna finnas kvar även om grönstråket smalnas av något i och med att marken bebyggs.

Landskapsbild

Planområdet och idrotts- och besöksverksamheterna i dess anslutning har idag en låg exploateringsgrad när det gäller byggnader och området kännetecknas av stora öppna ytor kopplade till de olika idrotts- och besöksanläggningarna. Det är främst Parkhallen som avviker från detta med sin storlek och volym och som kan ses på långt håll på grund av det öppna landskapet. Närliggande bebyggelse består främst av flervånings industribyggnader i tegel och plåt som är placerade efter Magasinsgatan söder om planområdet samt Hedängsskolans låga skolbyggnader som är placerade norr om planområdet. Söder om Magasinsgatan finns idag också ett grönstråk med äldre barrskog på sluttningen till bostadsområdet som ligger på höjden söder om stråket. Bostadsbebyggelsen är idag väl avskild siktmässigt från planområdet av detta skogsstråk.

Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen reglerar att de befintliga byggnaderna och verksamheterna kan vara kvar inom planområdet samt att det kan ske nybyggnationer i anslutning till Parkhallen. För att både kunna utveckla planområdet samtidigt som man vill bevara den öppna känslan som finns inom planområdet regleras exploateringsgraden genom att det bara tillåts byggnader inom utpekade egenskapsområdena. Det rör sig om egenskapsområdet för Parkhallen och egenskapsområdet för den nya allaktivitetshallen. Mark som idag används som parkeringar, vägar och kommunikationsytor kommer inte att få försvinnas med byggnader, för att säkerställa att det finns tillräckliga ytor inom detaljplanen för detta införs begränsningar om vart man får bygga. Det regleras i detaljplanen med att dessa markområden inte får försvinnas med några byggnader [prickmark].

För att bevara och begränsa tillbyggnader av den nuvarande Parkhallen reglerar detaljplanen nockhöjden till 12 meter för de befintliga byggnaderna. För den tillkommande bebyggelsen tillåts en något högre nockhöjd på 14 meter. Den högre nockhöjden på den nya bebyggelsen behövs av byggnadstekniska skäl för att kunna tillskapa en allaktivitetshall med en lämplig fri höjd inomhus samt utrymmen för fläktrum och takkonstruktioner. Eftersom Parkhallen ligger väl avskilt ifrån angränsande bebyggelse anses den nya byggnaden inte påverka landskapsbilden eller de befintliga närliggande byggnadsmiljöerna negativt gällande volym eller skuggbildning.

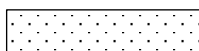
Planbestämmelse

h_1 **Högsta nockhöjd är 14 meter**

Syftet med planbestämmelsen är att begränsa nockhöjden på den planerade byggnaden. Tillåten högsta nockhöjd är 14 meter.

Högsta nockhöjd är 12 meter

Syftet med planbestämmelsen är att bekräfta nockhöjden på den befintliga Parkhallen. Tillåten högsta nockhöjd är 12 meter.



Marken får inte förses med byggnad

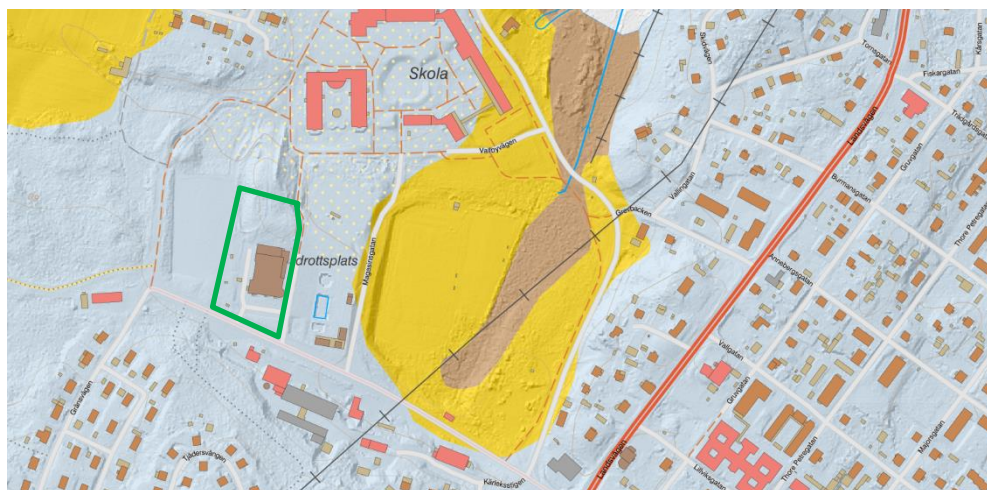
Syftet med planbestämmelsen är att styra vart inom planområdet byggnader får uppföras för att dels begränsa bygggrätten inom planområdet men också för att säkerställa ytor för kommunikationer, parkeringar och växtlighet.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Geotekniska förhållanden och radon

Jordarterna inom planområdet består till övervägande delen av morän med ett ytlager av lera och silt i området norr om planområdet.



Jordartskarta från SGU© som visar markförhållandena inom planområdet. Blått i kartan är morän, gult i kartan är glacial lera och gulprickad mark visar ytliga jordlager bestående av lera-silt. Ungefärligt planområde markeras med en grön linje.

Planområdet är inte registrerat som ett högriskområde för radon, men jordarten morän är ett känd för att kunna innehålla höga radonhalter och det finns mätvärden i angränsande bostadsområden som visar på radonhalter som överstiger gränsvärdena på 200 Bq/m³.

Planförslag och konsekvenser

Ingen geoteknisk utredning har genomförts i samband med framtagandet av detaljplanen. Eftersom planområdet sedan tidigare är planlagd och bebyggd görs bedömningen att marken är lämplig för bebyggelse. Jordarterna inom planområdet består främst av morän som är ett välkänt bra underlag att anlägga byggnader på.

Eftersom det finns angränsande bebyggelse där radonvärden uppmätts som ligger över gränsvärdena på 200 Bq/m³ kan tillkommande bebyggelse behöva uppföras radonsäkert.

Geohydrologiska förhållanden

Marken består till övervägande del av morän och den har en bra genomsläpplighet och infiltrationsförmåga.

Strandskydd

Planområdet omfattas inte av något strandskydd.

Ekosystemtjänster

Naturmarken inom planområdet innehåller inga utpekade naturvärden och vegetationen inom planområdet består till övervägande delen av buskar och yngre lövträd. Det finns dock några solitära äldre träd inom planområdet men de är främst placerade i anslutning till Magasinsgatan. Planområdet ingår dock i ett utpekat grönstråk som går i öst-västlig riktning genom området. Grönytorna inom området är i huvudsak kopplade till de olika idrotts- och besöksanläggningarna som finns inom och i anslutning till planområdet och består främst av gräsytor. Strax väster om planområdet ligger ett större skogsområde som inrymmer bland annat Storviks elljusspår. Öster om planområdet och idrottsanläggningarna går det en ledningsgata där det finns en lägre typ av växtlighet enligt ledningsrättens skötselkrav.

Ekosystemtjänsterna inom och i anslutning till planområdet får främst anses vara kulturella genom Storviksbadet och idrottsanläggningarna. Dessa skapar attraktiva rekreationsmiljöer, som bidrar till förbättrad hälsa och välbefinnande, och är en plats för lärande och underhållning. Inom och i anslutning till planområdet finns det även reglerande ekosystemtjänster i form av grönytor och växtlighet som hjälper till att rena luften, pollinera, reglera temperaturen och hjälpa till att ta hand om vatten vid skyfall.

Planförslag och konsekvenser

Utvecklingen av planområdet med olika besöksanläggningar kommer bidra till att stärka de kulturella ekosystemtjänsterna på platsen. Väl utformade och placerade grönområden inom kvartersmarken kan även komma att stärka de reglerande och stödjande ekosystemtjänsterna inom och i anslutning till planområdet.

Service (offentlig/kommersiell)

Livsmedelsbutik och andra affärer finns i Storviks centrum ca 650 meter sydöst om planområdet. Storviks Hälsocentral ligger ca 400 meter öster om planområdet. Hedängsskolan (F-9) ligger alldeles norr om planområdet och Bullerbyns förskola ligger ca 200 meter norr om planområdet.

Sociala aspekter

Trygghet

Planområdet och angränsande ytor är till största delen ianspråktaga av byggnader, parkeringsytor, vägar och öppna grönytor. Dessa områden har gatubelysning och omgärdas även av öppna ytor med goda siktförhållanden vid Magasinsgatan. Undantaget är norra delen av området som består av ett natur/parkstråk med främst en kulle som idag har en låg och tät växtlighet på vissa sidor. Magasinsgatan samt gång och cykelvägar kring området är belysta. Platser med tät växtlighet kan i vissa fall upplevas otrygga. Upplevelse av otrygghet längs Magasinsgatan har tidvis lyfts fram särskilt under kvällstid när platsen fungerat som samlingspunkt för olika grupper.

Planförslag och konsekvenser

En ny byggnad norr om den befintliga Parkhallen kan leda till att vissa gång- och cykelstråk kan få en ökad trygghetskänsla då delar av den täta växtligheten kommer att försvinna och ersättas med byggnader och mer öppna ytor. En ny allaktivitetshall kan leda till att fler personer vistas och rör sig i området även vid tidpunkter utanför skol- och arbetstider. Detta väntas bidra till en ökad trygghetskänsla.

Barnperspektiv, Lek och Rekreation

Planområdet ligger i anslutning till Hedängsskolan och ca 200 från Bullerbyns förskola. Det finns idag mindre grönytor inom planområdet och park-, natur- och idrottsytor i anslutning till planområdet. Väster om Parkhallen finns idag en grusplan och norr planen finns det en större naturparkyta. Väster om grusplanen ligger Storviks elljusspår med skid- och löparspår.

Närmaste lekutrustning finns på skolgården till Hedängsskolan och närmaste kommunala lekparken finns ca 3–400 meter från planområdet vid Tallplan samt vid Thore Petrégatan. Den norra sluttningen av kullen som ligger norr om Parkhallen nyttjas idag som pulkabacke av skolan och närboende. Planområdet är centralt beläget i Storvik och är tillgängligt för alla typer av personer, både små som stora. Genom och i anslutning till planområdet går det gång- och cykelstråk som kopplar ihop skol- och idrottsområdet.

Planförslag och konsekvenser

Nybyggnationen av en allaktivitetshall i anslutning till Parkhallen kommer förbättra Hedängsskolans möjligheter till skolidrott, då den nya hallen kommer utnyttjas på dagtid av skolan.

Ny bebyggelse kommer ianspråkta vissa grönytor som idag kan användas för spontanlek och rekreation. Detta kan upplevas som negativt för de som idag nyttjar ytorna. Kullen norr om Parkhallen nyttjas idag som pulkabacke av skolan och närboende. Själva backen är dock på den norra sidan av kullen och ligger idag utanför planområdet, pulkabacken kommer fortsatt kunna utnyttjas som den gör idag men vissa stigar söderifrån kommer behöva flyttas på grund av den nya bebyggelsen. Utvecklingen av besöksanläggningar inom området bör dock leda till att det skapas fler attraktiva rekreativmiljöer, som kan bidra till förbättrad hälsa och välbefinnande, och som kan bli en plats för inspiration, lärande och underhållning. Nya idrottslokaler kan leda till fler verksamheter inom

planområdet då lokaler och tider i Parkhallen kan bli lediga för fler organisationer då befintliga verksamheter kommer nyttja den nya allaktivitetshallen. Idag så är Magasinsgatan utformad som en bred industrigata utan några kantstenar eller tydliga trottoarer. En utökad verksamhet på platsen kan leda till behov av att förbättra trafiksäkerheten för gående och cyklister längs med Magasinsgatan, genom att tydligare trafikseparera de olika trafikslagen.

Tillgänglighet och Närhet

Befintliga verksamheter och byggnader är tillgänglighetsanpassade. Planområdet är platt och det finns bara några mindre nivåskillnader, där kullen norr om Parkhallen är den som sticker ut genom att vara ca 4 meter högre än marken runt Parkhallen och grusplanen. Parkeringar ligger idag i direkt anslutning till Magasinsgatan och till verksamheternas entréer. Planområdet omgärdas och genomkorsas av befintliga gång- och cykelvägar.

Planförslag och konsekvenser

En ny egen huvudentré till allaktivitetshallen avses att anordnas i anslutning till Magasinsgatan och de nya parkeringsytorna där.

En ny entré planeras också att anordnas i anslutning till den befintliga gång- och cykelvägen som går genom planområdet öster om Parkhallen. Den entrén kommer främst att nyttjas av skolbarn och besökare till Boulebanorna.

Delar av kullen kommer att behöva schaktas bort för att skapa en bra tillgänglighet mellan Parkhallens befintliga byggnader och de nya byggnaderna. Man kommer också behöva se över stigarna till pulkabacken och kullens topp eftersom de befintliga stigarna påverkas av schaktningen.

Barriärer

Planområdet är idag ingen barriär, det går flera gång- och cykelstråk och stigar igenom närområdet i nord-sydlig riktning som kopplar ihop Magasinsgatan och gång- och cykelvägen söder om Hedängsskolan. Vissa angränsande verksamheter som Storsviksbadet och Fotbollsarenan är dock inhängande och kan anses skapa en viss barriäreffekt.

Planförslag och konsekvenser

Utbyggnaden av nya eller expansionen av befintliga angränsande besöksverksamheter kan leda till en önskan om att planområdet kan vilja avgränsas och inhägnas ytterligare. Detta skulle leda till att vissa gångstråk kan påverkas negativt.

Gator och trafik

Gatustruktur, gatumiljö, angöring

Planområdet angörs från Magasinsgatan som idag har utformningen av en bred och rak industrigata. Parkhallens och Storsviksbadets parkeringar ligger i direkt anslutning till Magasinsgatan i form av en rad tvärställda parkeringar där backningsrörelsen sker direkt ut på Magasinsgatan och dels av en parkeringsyta framför entrén till Parkhallen. Parkhallen har idag sin nuvarande lastzon på den västra sidan av byggnaden. På Magasinsgatan finns även en asfalterad yta framför Sandviken Energis panncentral som kan

utnyttjas som vändplan för större fordon. Magasinsgatan används idag också vid lämning och hämtning av skolbarn till Hedängsskolan.

Planförslag och konsekvenser

Nya byggnader med fler verksamheter kommer kräva att det tillskapas fler parkeringar i anslutning till de nya byggnaderna. Primärt bör dessa parkeringar placeras i anslutning till Magasinsgatan och helst samordnas med befintliga parkeringars in- och utfarter. Eftersom Magasinsgatan idag används vid hämtning och lämning av skolbarn kan en översyn av hur man kan förbättra möjligheterna till detta behöva göras i samband med utbyggnationen av en framtida cykelväg längs med Magasinsgatan.

Gång- och cykeltrafik

Planområdet omgärdas av gång- och cykelvägar (GC). Norr om planområdet och söder om Hedängsskolan går en cykelväg i östvästlig riktning. Den GC-vägen svänger sedan av söderut väster om grusplanen och ansluter till korsningen Magasinsgatan-Gränsvägen. Öster om planområdet mellan Parkhallen och Storviksbadet går det en GC-väg i nord-sydlig riktning.

Magasinsgatan har idag bara en trottoar utanför Parkhallen och Storviksbadet samt stäckningen från Landsvägen ner till Vallbyvägen. Övrig sträckning av Magasinsgatan har idag inga trafikspreparerade ytor mellan bilar och gång- och cykeltrafikanter.

Planförslag och konsekvenser

En ny allaktivitetshall kommer leda till fler besökare till området och det kommer i sin tur att ställa högre krav på trafiksäkerheten i anslutning till planområdet. Magasinsgatan finns utpekad i kommunens cykelplan, där man vill förbättra trafiksäkerheten för gående och cyklister till främst Parkhallen och Storviksbadet. Behovet av en gång- och cykelväg längs med Magasinsgatan ökar i och med detaljplanens nybyggnationer.

Nya cykelparkeringar kommer att behöva anordnas i anslutning till de nya byggnadernas entréer.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats ligger ca 700 meter från Parkhallen och till Storviks järnvägsstation är det ca 900 meter.

Biltrafik

Trafikbelastningen på Magasinsgatan är idag okänd. En trafikmätning av Magasinsgatan är på gång att genomföras och planbeskrivningen kommer kompletteras med dessa uppgifter när mätningen är genomförd.

Biltrafiken till planområdet sker idag på Magasinsgatan. Magasinsgatan och parkeringen framför Parkhallen används idag också som lämnings- och hämtningsplats för många skolbarn som går på Hedängsskolan. Det leder till att det vid vissa tidpunkter, främst på morgonen, kan råda en högre trafikbelastning på Magasinsgatan. Magasinsgatan uppfattas idag också som en bred och rak industrigata och den har ingen bostadsbebyggelse i direkt anslutning till körbanorna. Under kvälls- och nattetid har det periodvis förekommit buskörning på Magasinsgatan och platsen upplevs då som otrygg.

Planförslag och konsekvenser

En ny allaktivitetshall kommer leda till en ökad trafikbelastning av utövare och besökare till de aktiviteter eller evenemang som kommer ske i området.

Det innebär att området framför Parkhallen och den nya allaktivitetshallen behöver anpassas för att möjliggöra bra parkeringslösningar för både cyklister, bilar men också för större fordon som t.ex. bussar. Eftersom det rör sig många barn och ungdomar i anslutning till Parkhallens utemiljöer kan trafiksituationen för bilar i området och Magasinsgatan behöva ses över för att förbättra trafiksäkerheten för de oskyddade trafikanterna. Ett sådant förbättringsförslag finns med i kommunens cykelplan.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Sandviken Energi är huvudman för vatten- och avloppsledningar i området och planområdet ingår i det befintliga verksamhetsområdet för dessa. Befintliga byggnader inom planområdet är idag också redan anslutna till det kommunala vatten- och avloppet. Befintliga vatten och avloppsledningar finns idag i Magasinsgatan samt öster om Storviksbadet.

Planförslag och konsekvenser

Sandviken Energi bedömer att det finns kapacitet i ledningsnätet för att kunna ansluta den nya allaktivitetshallen. Vidare diskussioner får ske mellan byggherre och Sandviken Energi om hur den anslutningen bör ske.

Dagvatten

Planområdet ligger idag inom Sandvikens Energis verksamhetsområde för dagvatten och är idag redan anslutet till dagvattennätet. Närmaste befintliga dagvattenledningar finns idag i Magasinsgatan samt strax norr om planområdet.

Planförslag och konsekvenser

Kommande bebyggelse i form av en allaktivitetshall samt mer hårdgjorda ytor för parkeringar kommer leda till en viss ökning av mängden dagvatten från planområdet. Befintliga dagvattenledningar i Magasinsgatan samt en befintlig större dagvattenledning som ligger norr om planområdet bedöms dock av Sandviken Energi att klara av den ökade dagvattenbelastningen som detaljplanen kommer medföra.

Ingen ny dagvattenutredning anses därför behöva tas fram i samband med detaljplanen.

El, fiber och värme

Planområdet är delvis redan bebyggt och Parkhallen är redan ansluten till det kommunala el- och fjärrvärmenätet.

I det sydvästra hörnet av planområdet finns det idag en transformatorstation.

Parkhallen har idag sin anslutningspunkt för fjärrvärme i hallens sydvästra hörn.

Planförslag och konsekvenser

Transformatorstationens läge inom planområdet säkerställs med ett område för tekniska anläggningar. Den befintliga högspänningsledningen som går norrut från transformatorstationen kommer behöva flyttas och placeras väster om den nya byggrätten. Kostnaden för flytten av ledningen kommer att bekostas av exploatören. Nya och vissa befintliga elledningars lägen inom planområdet säkerställs genom markreservatområden för allmännyttiga underjordiska ledningar [u₁].

Befintlig fjärrvärmeledning anses ha kapacitet att även klara av uppvärmningen av den tillkommande allaktivitetshallen. Befintlig anslutningspunkt för Parkhallen kommer att flyttas och en ny anslutning kommer att anordnas i den nya allaktivitetshallen. Detta innebär att delar av den befintliga fjärrvärmeledningen inom fastigheten kommer att behöva flyttas och placeras inom de nya markreservaten för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Planbestämmelse

E	<i>Tekniska anläggningar</i>
	Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra byggnationen av tekniska anläggningar. Användningen tekniska anläggningar ska tillämpas för områden för tekniskt ändamål. Även komplement till verksamheten tekniska anläggningar ingår i användningen. I denna detaljplan rör det sig om att bekräfta placeringen av en befintlig transformatorbyggnad.
u ₁	<i>Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar</i>
	Syftet med bestämmelsen är att säkerställa befintliga och nya underjordiska ledningars placering inom planområdet.

Avfall

Utrymmen för avfallshantering bör placeras så att de enkelt kan nås av Gästrike Återvinnares fordon. Förslagsvis i anslutning till Parkhallens nuvarande lastzon.

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

Störningar, hälsa och säkerhet

Buller och vibrationer

Planen anses inte medföra någon bullerproblematik. Fordonstrafik sker idag på Magasinsgatan. Bebyggelsen längs med gatan består av kontor och industrilokaler samt idrotts- och besöksverksamheter. Den ökning av trafikmängder som kan förväntas genom den nya detaljplanen bedöms inte förändra några trafikbullernivåer i närområdet.

Planförslag och konsekvenser

En nybyggnation av en allaktivitetshall i anslutning till Parkhallen med en läktarkapacitet på ca 300 sittplatser kan leda till en ökad trafik i anslutning till matcher och evenemang. Bebyggelsen längs Magasinsgatan består dock av industri- och kontorslokaler eller andra icke bullerkänsliga verksamheter. En ökning av trafik på Magasinsgatan bedöms inte leda till några förändringar av bullernivåerna för den närliggande bostadsbebyggelsen.

Föroreningar

Det finns inga kända föroreningar inom planområdet.

Översvämning och skyfall

Planområdet är så högt beläget inom Storvik att det inte finns någon risk för översvämningar av närmaste vattendrag som är Vallbyån. Marken sluttar svagt österut inom planområdet för att sedan övergå i några lägre etageyer i form av Storviksbadet och fotbollsplanen. Närområdets lågpunkt finns strax öster om fotbollsplanen, i den befintliga kraftledningsgatan. Lågpunkten avvattnas sedan mot norrut till Vallbyån.

Planförslag och konsekvenser

Vid skyfall då dagvattennätet går fullt kommer regnvattnets rinnvägar att vara österut längs med det befintliga vägnätet samt över Storviksbadet och de angränsande idrottsområdenas öppna grönytor för att sedan ansamlas i kraftledningsgatan som är en lågpunktszon i närområdet.

Farligt gods

Närmaste farligt gods led är järnvägen som ligger ca 700 meter från planområdet och E16 som ligger ca 900 meter från planområdet.

Risker från närliggande verksamheter

I närheten av planområdet finns två verksamheter som skulle kunna påverka den bebyggelsen genom sina respektive användningar. Det rör sig dels om panncentralen som kan ha en brand- eller explosionsrisk från sin gasoltank eller lossningsplats och storviksbadet som hanterar klor för att rena bassängerna.

För en ovanjordsförlagd gasolcistern <100 m³ anger rådtext till Myndigheten för samhällsskydd och beredskaps föreskrifter (MSBFS 2020:1) om hantering av brandfarlig gas och brandfarliga aerosoler att det bör finnas ett skyddsavstånd till utrymningsväg från svårutrymda lokaler på 100 m från cisternen och från lossningsplatsen. Med "svårutrymd lokal" avses bland annat samlingslokal för fler än 150 personer.

Dagens gasoltank är en med jord övertäckt tank med volymen 100 m³. Gasolen används enbart som reservbränsle och det kan enligt verksamhetsutövaren gå flera år mellan påfyllningarna.

Planförslag och konsekvenser

Gasoltanken är övertäckt med jord och därmed anses skyddsavstånden mellan tanken och besöksanläggningsbyggnader som kan bli aktuella inom planområdet kunna minskas. För en underjordscistern anses det inte behöva något skyddsavstånd med tanke på att jordlagret innebär ett tillräckligt

skydd. Tanken är också placerad minst 65 meter från den befintliga Parkhallen och över 100 meter från byggrätten till den nya allaktivitetshallen som kommer inrymma ca 300 åskådarplatser. Lossningsplatsen till Gasoltanken sker idag inom panncentralens fastighet i anslutning till Magasinsgatan. Avståndet mellan lossningsplatsen och Parkhallen är idag ca 50 meter och till den nya allaktivitetshallen är avståndet ca 95 meter. Lossningsplatsen ligger idag alltså närmare än de rekommenderade skyddsavståndet 100 meter till byggnader som kan klassas som svårutrymda lokaler. Lossningsplatsen används idag dock ytterst sällan, enligt verksamhetsutövaren sker påfyllning högst en gång per år och påfyllning sker enbart vardagar under dagtid. Evenemang med ett större antal åskådare sker primärt under kvällar och helger. Risken att en påfyllning skulle ske samtidigt som ett evenemang med ett stort antal åskådare bedöms därför som liten. För att ta hänsyn till de identifierade närliggande riskerna införs en planbestämmelse [m₁] som reglerar att "Utrymningsvägar ska placeras så att det är möjligt att utrymma byggnader bort från riskkällan (gasoltank och lossningsplats)". Detta innebär att flertalet utrymningsvägar från Parkhallen och den tillkommande allaktivitetshallen kommer att behöva placeras så att de leder bort från riskkällan eller att de är placerade minst 100 meter från lossningsplatsen för gasoltanken.

När det gäller klorhanteringen vid Storviksbadet så bedöms det inte finnas några risker, så länge Storviksbadet inte har samma ventilationssystem som Parkhallen eller den nya allaktivitetshallen. Så länge badet har ett separat ventilationssystem så bedöms risken att eventuell klorgas som skulle kunna bildas och spridas till andra lokaler som obefintlig. Storviksbadet är ett utomhusbad med ett antal fristående verksamhetsbyggnader och dess ventilationssystem kommer inte att höra ihop med Parkhallenbyggnaderna. Badet genomgår nu en renovering och kommer i samband med detta att få en översyn gällande verksamhetens egna risker.

Planbestämmelse

m₁

Utrymningsvägar ska placeras så att det är möjligt att utrymma byggnader bort från riskkällan (gasoltank och lossningsplats)

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att lokaler som kan inrymma mer än 150 personer utformas så att de säkert kan utrymmas med tanke på att det finns en gasoltank och lossningsplats närmare besöksanläggningarna än de rekommenderade skyddsavståndet 100 meter.

Brandvattenförsörjning

En brandpost är belägen strax sydväst om Parkhallen vid Magasinsgatan. Förutsättningar för räddningsingripanden bedöms vara god. Marken runt befintliga och planerade byggnader är plan och ytorna är hårdgjorda, körbara och kan fungera som uppställningsplatser för räddningsfordon.

Genomförande

Fastighetsrättsliga frågor

Med fastighetsbildning avses bland annat nybildning av fastigheter, ändring av fastigheters gränser och bildande av gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätter. Fastighetsbildningsåtgärder prövas i en lantmäteriförrättning som handläggs av Lantmäterimyndigheten i Sandvikens kommun.

Det finns inga kända servitut eller ledningsrätter inom planområdet.

Planförslag

Planområdet är idag en del av en större fastighet, Storvik 12:90 som förutom planområdet och angränsande idrottsanläggningar även inrymmer större delen av alla gator och annan allmän platsmark i Storvik.

Kommunen är idag fastighetsägare och kommunala bolag äger och sköter driften av de byggnader och anläggningar som finns inom fastigheten.

Planen ger en möjlighet att i framtiden genomföra en fastighetsbildning av planområdet om det skulle behövas.

Fastighetskonsekvenser

Nedan redovisas detaljplanens konsekvenser (främst fastighetsrättsliga) som i dagsläget kan bedömas för respektive fastighet. Beskrivningen är gjord i enlighet med förslag till detaljplan och innebär inget ställningstagande från lantmäterimyndighetens sida.

Lantmäteriförrättning ska vid behov sökas och bekostas av fastighetsägaren.

Fastighet	Fastighetskonsekvenser
Storvik 12:90	Inga, om man inte väljer att genomföra en fastighetsbildning av planområdet.
E-område (Tekniska anläggningar)	Möjlighet finns att avstycka E-området till en egen fastighet.

Kostnads- och ansvarsfördelning

Nedan redovisas detaljplanens konsekvenser (främst fastighetsrättsliga) som i dagsläget kan bedömas för respektive fastighet. Beskrivningen är gjord i enlighet med förslag till detaljplan och innebär inget ställningstagande från lantmäterimyndighetens sida.

Eventuell lantmäteriförrättning ska sökas och bekostas av fastighetsägaren. Ledningsförrättning söks och bekostas av ledningsägaren.

Fastighet	Fastighetskonsekvenser
Storvik 12:90	Plankostnad. Planarbetet bekostas av fastighetsägaren av Storvik 12:90 i enlighet med planavtalet.

	Eventuell lantmäteriförrättning ska sökas och bekostas av fastighetsägaren.
Ledningsflytt	Flytt av ledningar till följd av ny bebyggelse bekostas av exploatören
E-område (Tekniska anläggningar)	Eventuell lantmäteriförrättning ska sökas och bekostas av fastighetsägaren.

Huvudmannaskap

Detaljplanen innehåller ingen allmän platsmark men kommunen är huvudman för angränsande vägar och parkmark.

Kommunen äger idag fastigheten som bland annat inrymmer Parkhallen, Storviksbadet, fotbollsarenan samt angränsande gator och parkmark.

Genomförandetid

Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen ges en genomförandetid på 5 år från det datum planen vinner laga kraft. Planen fortsätter efter genomförandetidens utgång att gälla tills den ändras eller upphävs.

Kommunalekonomiska konsekvenser

Intäkter

Inga kommunala intäkter uppkommer i och med planen genomförande.

Kostnader

Nybyggnationen av en allaktivitetshall beräknas kosta ca 50 miljoner kr. Mark och befintliga byggnader ägs av Sandvikens kommun eller av kommunala bolag.

Flytt av elledningar bekostas av exploatören.

Den nya allaktivitetshallen kan också leda till ett behov av förbättringar för gång- och cykeltrafikanter längs med Magasinsgatan. Det är en kostnad som kommer att få tas av Kommunen eftersom de är huvudman för de allmänna platserna.

Planavgift

Planavtal har upprättats mellan VGS och Tekniska kontoret, Sandvikens kommun.

Tidplan

Detaljplanen upprättas med standardförfarande och beräknas preliminärt kunna antas av Västra Gästriklands samhällsbyggnadsnämnd första kvartalet 2022.

Samråd september-oktober 2021

Granskning december 2021

Antagande januari 2022

Detaljplanen vinner laga kraft tre veckor efter antagande förutsatt att den inte överklagas.

Medverkande tjänstemän

Detaljplanen är upprättad av Västra Gästriklands samhällsbyggnadsförvaltning genom Planarkitekt Henrik Siksjö.

Västra Gästriklands Samhällsbyggnadsförvaltning

Sofie Norberg Domsic

Plan- och byggchef

Henrik Siksjö

Planarkitekt