



Antagen av VGS 2016-08-30
Laga kraft 2016-09-28
Plannummer 2181K-P16/5

Plan- och genomförandebeskrivning

Detaljplan för Ängsbackens vårdboende, del av Västanbyn 2:1 Sandvikens kommun



Befintligt byggnad inom planområdet.

Handlingar

Plankarta med bestämmelser
Plan- och genomförandebeskrivning (denna)
Fastighetsförteckning (tillkommer senare)
Behovsbedömning
Solstudie, Västra Gästriklands samhällsbyggnadsförvaltning, 2016-06-01

Västra Gästriklands samhällsbyggnadsförvaltning verkar för en hållbar utveckling i Hofors, Ockelbo och Sandviken.



Hofors Kommun

Postadress
Sandvikens kommun
811 80 Sandviken



Besöksadress
Sandbacka Park
Högbovägen 45
Sandviken

Telefon
026-24 00 00
Fax
026-27 07 75



Sandvikens Kommun

E-post
vgs@sandviken.se
Hemsida
www.sandviken.se
Organisationsnr
212000-2346

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 öka antal vårdplatser önskar sökanden få möjligheten att uppföra en ytterligare fyrvåningsbyggnad liknande den som nyligen byggts.

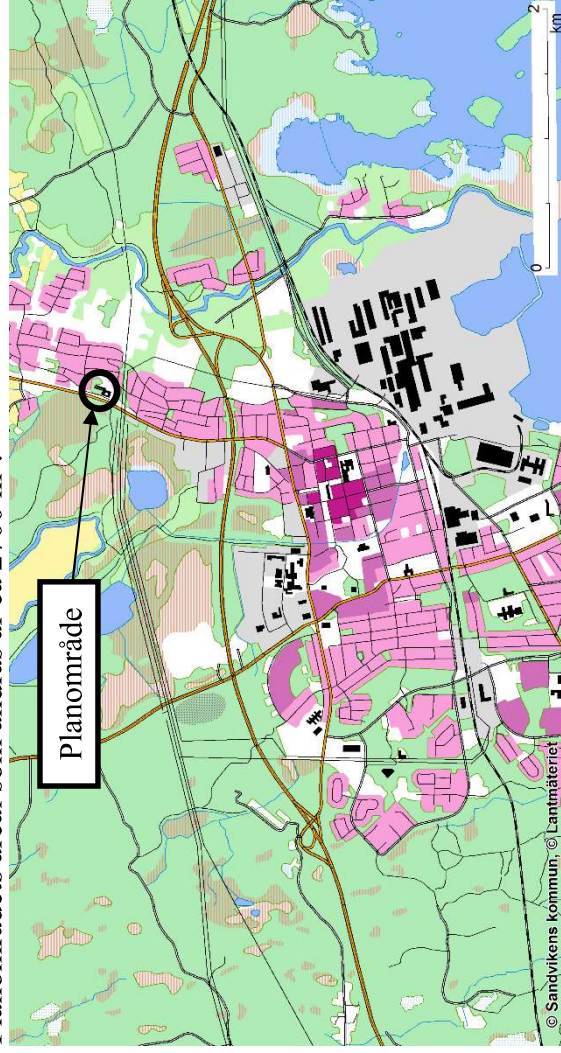
Förenligt med 3, 4, 5 kapitlet miljöbalken (MB)

Detailplanen medför markanvändning som från allmän synpunkt och föreliggande behov är god hushållning. Detailplanen 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 öster av interna bilvägar, samt i söder och väster av befintliga byggnader. Planområdets areal som ändras är ca 2700 m².



Planområdets läge i Västanbyn, strax norr om centrala Sandviken markerat med svart cirkel.

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 inklusive 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
Arkivnr. 2181K-P13/1, fastställd 2013-01-11 Aktbeteckning: 2181K-P13/1

Program för planområdet

Planområdet är redan planlagt, kvartersanvändningen förändras inte och planläggningen följer den fördjupade översiktsplanen för Sandviken. Plan- och byggenhetens bedömning är att ett planprogram därför inte behöver upprättas.

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 (Länsstyrelsen delar denna uppfattning, 2015-05-12).

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.

Riksintressen

Planförslaget påverkar inte några riksintressen.

Strandskydd

Planområdet berörs inte av det generella strandskyddet.

Företsättningar, förändringar och konsekvenser

Planförslaget

Syftet med ändringen av detaljplanen är att möjliggöra uppförandet av ytterligare 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. Det nya planförslaget möjliggör att en ny fyrvåningsbyggnad uppförs. Antingen att den befintliga trevåningsbyggnaden byggs till/på eller att en helt ny byggnad uppförs på samma plats som den befintliga. Den tillkommande byggnadens höjd regleras med en planbestämmelse om att nockhöjden max får vara [16,0] meter. Den nya fyrvåningsbyggnaden kan då max få en nockhöjd på ca 4,7 meter över nockhöjden på den befintliga byggnaden som ligger inom planområdet.

En solstudie har tagits fram som visar den nya byggnadens inverkan kringliggande byggnader (Se bilaga 1). I solstudien tar den nya tänkte byggnaden upp hela den bygggrätt som planen medger. 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, -94 och senast -2014). 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

Inom fastigheten finns idag Ängsbackens vård- och omsorgsboende samt Ängsbackens förskola. Norr om planområdet inom ett avstånd av 900 meter ligger Västanbyns skola.

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 utvändig och invändig tillgänglighet, som regleras enligt BBR, Boverkets Byggregler och HIN, lagen om enkelt avhjälpna hinder.

Natur och friytor

Mark och vegetation

Planområdet för den tänkta fyrvåningsbyggnaden består idag av en suterrängbyggnad från 1976. Marken inom planområdet har en nivåskillnad på ca 3 meter och den slänten kan komma att behöva schaktas bort vid en ny- eller ombyggnation. Vid schaktning ska hänsyn tas till eventuella föroreningar i marken. Om föroreningar finns in marken ska dessa hanteras på ett korrekt sätt.

Lek och rekreation

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 ”vargropen” 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 inom högriskområde för radon. Byggnation bör ske i ett radonsäkert utförande.

Fornlämningar

Om fornlämningar påträffas ska kontakt med Länsstyrelsen ske.

Vattenområden

Vattendirektivet

Miljökvalitetsnormerna för grundvattenförekomsten Järbo/Jäderfors bedöms inte påverkas av planförslaget.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

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

Kollektivtrafik

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

Parkering, varumottagning och utfarter

Parkering ska lösas inom det egna kvarteret. De flesta parkeringarna finns idag öster om planområdet som ändras. Eftersom en eventuell nybyggnad eller ombyggnad sker av en redan befintlig byggnad finns inte behovet av att tillskapa några nya stora parkeringsytor, det kan räcka med en mindre komplettering av de befintliga parkeringarna. Varumottagning ska ske på ett sätt som inte stör övrig trafik.

Störningar

Enligt den trafikbullerutredning som togs fram i samband med den senaste planändringen som vann laga kraft 2014, ligger planområdet utanför ekvivalenta ljudnivåer som överstiger riktvärdet 55 dB(A). Den befintliga fyrvåningsbyggnaden väster om planområdet kommer också att fungera som bullerdämpande. Sammantaget anser därför Plan- och byggenheten att ingen ny bullerutredning behöver göras och att inga särskilda krav gällande buller behöver ställas i detaljplanen.

Teknisk försörjning

Planområdet är redan anslutet till det kommunala vatten- och avloppsnätet, dagvattenledningar, elnät och fjärrvärme.