

Akt nr:

2181K-P08/6

AU\$2181K-P08/6



Planbeskrivning

Antagen av KF	2008-05-26
Laga kraft	2008-06-24

Sjukstugan – kontor för Sandvik AB

Detaljplan för fastigheten Sjukvårdaren 2 m.fl. i Sandviken, Sandvikens kommun, Gävleborgs län



Sjukstugan med den ursprungliga delen, mot Stationsgatan

Handlingar

Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning med MKB
Genomförandebeskrivning
Behovsbedömning
Översiktlig skadeutredning 2006

Grundkarta
Fastighetsförteckning
Samrådsredogörelse
Förundersökning (byggnadsantikvarisk)
2006

Planens syfte och huvuddrag

Sandvik AB, som är fastighetsägare, behöver byggbar mark centralt i Sandviken och har för avsikt att utveckla området för nya kontor. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ca 3 000 m² kontorsyta inom fastigheten Sjukvårdaren 2. Planen innebär att tidigare rivningsförbud upphävs och att nybyggnation av hus, väl anpassade till den omgivande kulturmiljön blir möjlig. Fastighetens parkeringsbehov löses inom intilliggande fastighet Nöjet 9.

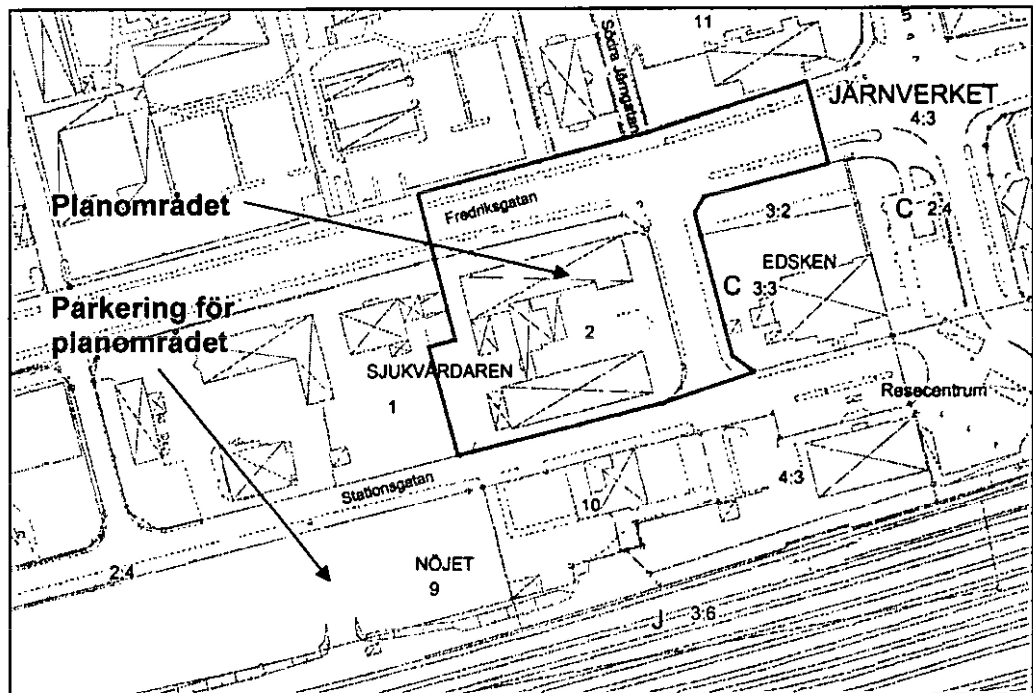
Avvägning enligt miljöbalken (MB)

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

Planområdet ligger i centrala Sandviken strax väster om Resecentrum. Det omfattar fastigheten Sjukvårdaren 2 och delar av intilliggande gator mot norr och öster. Planområdet avgränsas av fastighetsgränser.



Översiktsskarta

Areal

Planområdets areal är ca 6 000 m².

Markägoförhållanden

Sandvik AB är ägare till Sjukvårdaren 2 medan gatumarken (Centrum 2:4) 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.

Fastigheten ligger inom Riksintresse för kulturmiljövård. Karaktäristiken är Stads- och industrimiljö från 1800-talet som tydligt visar den bostadssociala strukturen i ett bolagsägt, välplanerat "idealsamhälle". Enhetliga bostadsområden... samt gemensamhetsanläggningar...finns åtskilliga byggnader som speglar samhällets utveckling. Den gamla huvudgatan (anm. Stationsgatan) längs järnvägen finns bevarad.

Se även under rubriken *Bebyggelseområden*.

Detaljplan

För området gäller detaljplan:

Arkivnr 4501, antagen 1991-01-29, område vid Stationsgatan.

Enligt gällande detaljplan får byggnaderna inom fastigheten inte rivas. Området utgörs av värdefull miljö. Ändring av en byggnad får inte förvanska dess karaktär eller anpassning till omgivningen. Ny bebyggelse skall utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart. Bebyggelse i två våningar medges. Vård och kontor anges som användning av kvartersmark.

Ur planbeskrivningen, angående kulturvärdena:

I kvarteret Sjukvårdaren ligger ... sjukstugan (Sandvik AB:s företagshälsovård). Även ... sjukstugan är byggda före sekelskiftet (1880-1900). Avsikten med planen är att den gamla bruksbebyggelsen inom planområdet ska bevaras. För större delen av bebyggelsen ... införs därför i planen en bestämmelse om förbud mot rivning (q₁). För all kvartersmark inom planområdet införs dessutom en generell s k "anpassningsbestämmelse" (q) som innebär att den befintliga bebyggelsen inte får förvanskas och att ny bebyggelse ska utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart, dvs. till den gamla bruksbebyggelsen.

Angränsande detaljplaner:

Arkivnr. P03/7, antagen 2003-05-05

Arkivnr. 4380, fastställd 1980-04-25

Arkivnr. 2070, fastställd 1955-12-02

Arkivnr. 1461, fastställd 1947-08-29



Den äldre delen av sjukstugan, sedd från gården

Utredningar

En byggnadsantikvarisk förundersökning daterad 2006-09-08 har utförts av byggnadsantikvarie Klara Wirdby. Utredningens slutsats är att *det huvudsakliga värdet ligger i byggnadens ursprungliga funktion, dess placering och sammanhang... Att riva hela eller delar av byggnaden vore olämpligt.*

En översiktlig skadeutredning utförd av Hus & Miljö i Falun AB från 2006-10-05 visar att byggnaden är kraftigt fuktskadad och att *Erfarenheter visar att en så pass svårt skadad byggnad som denna är svår att åtgärda till en helt problemfri byggnad.*

I Gästrik-Hälsinge hembygdsförbunds inventering över bebyggelsen i Sandviken (1976) är sjukstugan och den omgivande bebyggelsen, som resterna av tvåvåningsbruket i kv Hyveln, posthuset, bruksmässen, apoteket, läkarbostaden och järnvägsstationen markerade som kulturhistoriskt värdefulla.

Program för planområdet

Enligt PBL 5 kap 18 § ska detaljplan grundas på ett program om det inte är onödigt. Program har inte bedömts nödvändigt att upprätta.

Miljökonsekvensbeskrivning (MKB)

En behovsbedömning visar att ett genomförande av planen medför betydande miljöpåverkan. Därför har en miljökonsekvensbeskrivning upprättats (se rubriken *Konsekvenser av planens genomförande, MKB*). MKBn är inriktad på att belysa påverkan på riksintresset och kulturmiljön vid rivning samt påverkan på människors hälsa vid bevarande (i enlighet med *Bedömning av miljöpåverkan* och länsstyrelsens yttrande över behovsbedömningen).

Förutsättningar och förändringar

Bakgrund till Sandvik AB:s begäran om planuppdrag

Sandvik AB, som är ägare till fastigheten Sjukvårdaren 2 har under längre tid (sedan år 2000) försökt sälja den. Inga seriösa spekulanter har förekommit, även om priset varit lågt. Sandvik AB anser inte att byggnaderna skulle kunna uppfylla deras krav på rationella och effektiva utrymmen vid en renovering och har inte heller intresse av att bevara dem om de inte kommer till användning. Byggnaderna har skadats genom ett bristande underhåll under många år. Särskilt den södra huskroppen mot Stationsgatan är starkt angripen av bl.a. mögel.

Samtidigt har Sandvik AB skriande behov på kontorslokaler i centrala Sandviken. För närvarande finns det inga lediga kontorsutrymmen i Sandviken. Därför är Sandviks uttalade önskemål att riva och låta bygga kontor på denna plats och att dessutom uppföra kontor på ett par ytterligare platser i staden.

Sandvik AB är en mycket viktig arbetsgivare i Sandvikens kommun. Av den anledningen är det av största vikt att kunna tillgodose företaget med möjligheter till kontorsbyggnader och dylikt. Fler arbetsplatser i centrum ökar dessutom underlaget för handel, restauranger och service och bidrar därmed till ett livaktigare centrum.

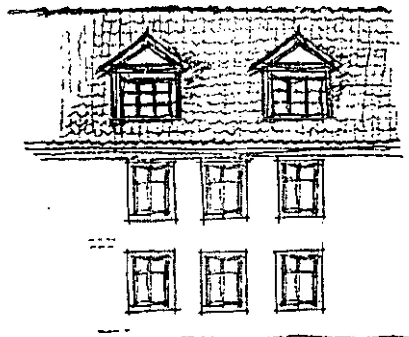
Bebyggelseområden

Gestaltning och utformning av planområdet

Bygg- och miljökontoret förordar ett bevarande av delar av befintlig bebyggelse. Den nya huskroppen bör i så fall i första hand läggas mot Stationsgatan (se även rubriken *Konsekvenser av planens genomförande, MKB*). Svårigheter kan uppstå att tillgodose Sandvik AB:s ytbehov med det alternativet. Planförslaget möjliggör även rivning av samtliga befintliga byggnader inom fastigheten Sjukvårdaren 2 samt uppförande av ca 3 000 m² kontorsyta.

Utformningen av nya huskroppar ska anpassas till den omgivande bebyggelsen, vilket innebär att fasadmateriäl ska vara puts och takbeläggning lertegel. På mellandelens tak får även röd falsad plåt användas. Högsta tillåtna byggnadshöjd är något lägre än Bruksmässen. Huskropparnas längd och bredd bör vara lika de befintliga hus som avses rivas. Därför har byggrätten begränsats till i princip markytan för de befintliga hus som ligger parallellt med Fredriksgatan och

Stationsgatan, och en förbindelsedel mellan dessa som tillåts vara betydligt större än idag. Särskild vikt ska läggas vid byggnadernas detaljeringsgrad och utformningen av nya byggnader ska ske i samråd med stadsarkitektavdelningen.

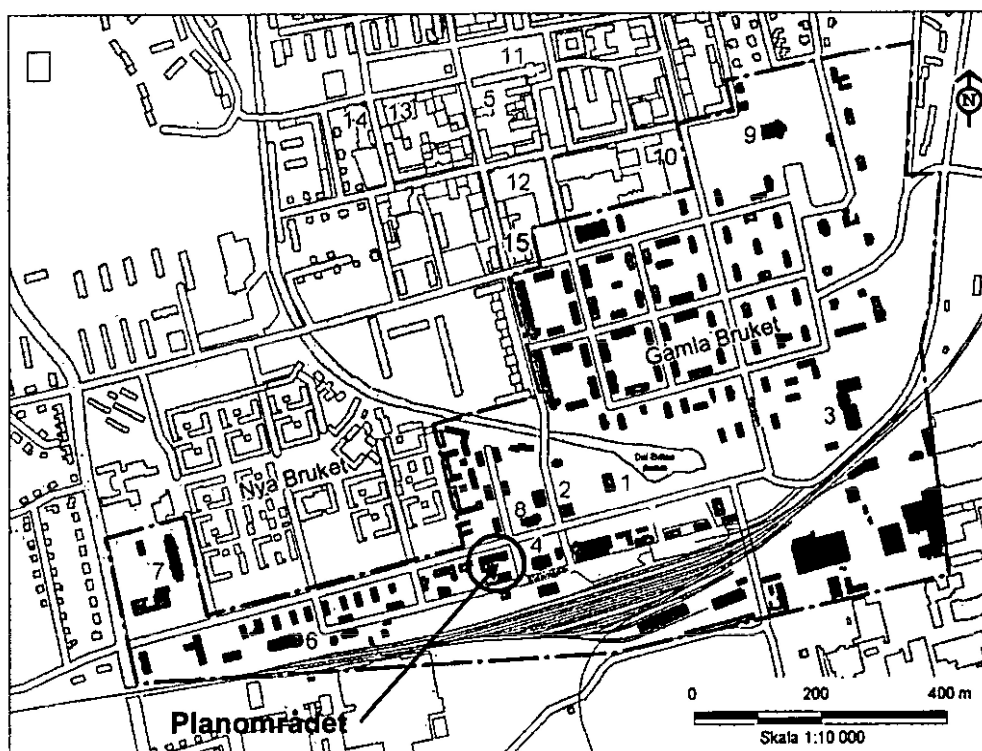


Exempel på utformning av ny byggnad

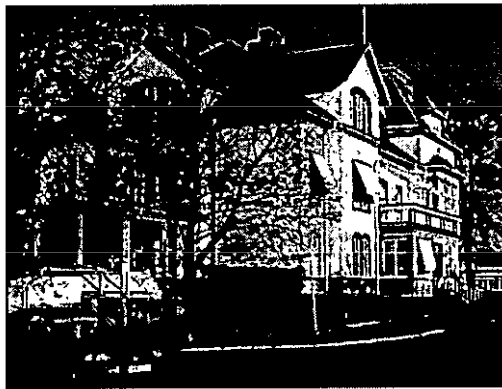
I den byggnadsantikvariska förundersökningen beskrivs sjukstugans historia. Någon form av offentlig utsmyckning som visar kvarterets tidigare användning ska placeras inom fastigheten.

Riksintresse

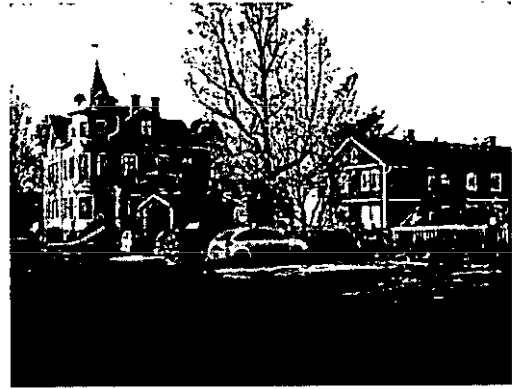
Planområdet ingår i ett område som är klassat som riksintresse för kulturmiljövård. Som framgår av beskrivningen av riksintresset, beskrivningen i den tidigare gällande detaljplanen och Hembygdförbundets inventering, är den omgivande miljön kulturhistoriskt värdefull.



Planområdet ingår i ett större område som är klassat som riksintresse för kulturmiljövården



Bruksmässen sedd från Stationsgatan



*Byggnaderna väster om planområdet.
Gamla Apoteket till vänster i bild.*

Kulturmiljö och befintlig bebyggelse

Bruksmässen från 1898 har en höjd till takfoten som motsvarar en modern trevåningsbyggnad. Övriga byggnader i omgivningen är lägre. På motsatt sida av Fredriksgatan ligger ett stråk av bevarade byggnader från tvåvåningsbruket, som har varit arbetarbostäder och numera är ett välskött område med bostäder. Väster om detta stråk börjar bostadsområdet Nya Bruket, ritat av Ralph Erskine och byggt på 1970-talet. Väster om planområdet ligger en läkarbostad byggd 1898 och Företagshälsovårdens nuvarande lokaler. Gatuköket på motsatt sida av Stationsgatan utgör ett inte särskilt väl anpassat exempel på modernare bebyggelse.



Vyer norrut från planområdet – mot kvarteret Bruket (Nya Bruket till vänster och tvåvåningsbruket till höger)

Tillgänglighet

Kontorsbyggnaden ska vara tillgänglig och anpassas för funktionshindrade. Handikapparkeringsplatser ska finnas och placeras på ett rimligt avstånd från entréer.

Mark

Vegetation

Den befintliga tallen i planområdets västra del är det enda kvarvarande trädet inom fastigheten och får inte fällas. Kompletteringar ska göras av alléträd utefter Fredriksgatans södra sida samt en tall och ett lövträd mot fastighetens västra gräns.

Geotekniska förhållanden

De geotekniska förutsättningarna måste klarläggas inför byggande genom lämplig markundersökning.

Radon

Planområdet ligger inom lågriskområde för markradon.

Fornlämningar

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



Planområdet sett från Resecentrum

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Fredriksgatan som passerar detaljplanens norra del är en länk i huvudnätet med ca 4600 fordon/vardagsdygn. Fredriksgatan räknas som primär utryckningsväg för brandkår och ambulans med hastigheten 50 km/h. Avståndet till Sandvikens centrum är 700 m. Planområdet nås via gång- och cykelvägar. Vid nybyggnation ska cykelställ ordnas på lämpliga platser inom fastigheten.

Kollektivtrafik

Fastigheten ligger i omedelbar anslutning till Sandvikens Resecentrum. Ytterst goda möjligheter till kollektivt resande finns därmed från hela regionen.

Parkering, varumottagning och utfarter

Handikapparkering ska anordnas i anslutning till entrén. Övrig parkering kan inte skapas inom fastighetens nuvarande gräns. Däremot finns möjligheter att anordna parkering på intilliggande fastighet Nöjet 9, invid järnvägen. Ca 70 parkeringsplatser krävs vid full exploatering, vilket innebär att omkring halva fastigheten Nöjet 9 kan komma att användas som parkeringsyta.

Varumottagning kan ske från Stationsgatan.

Utfartsförbud gäller liksom i tidigare gällande plan mot Fredriksgatan.

Störningar

Fastigheten ligger ca 50 m från järnvägsspåren. Störningar i form av buller förekommer från järnvägen och Fredriksgatan och kan inte elimineras helt. Även vibrationer kan förekomma.

Viss störning från Sandvik AB kan förekomma då området ligger inom 1000 m från industriområdet.

Teknisk försörjning**Vatten och avlopp**

Fastigheten ligger inom verksamhetsområde för vatten och avlopp, och är ansluten till det allmänna nätet. Ansvarig fram till tomtgräns är Sandviken Energi AB Vatten. VA-anslutningen kan behöva dimensioneras upp. Vidare utredning av detta behövs. En ny dagvattenservis behövs för bortledning av dagvatten. Dagvatten från hårdgjorda ytor ska avledas via oljeavskiljare, innan det når det allmänna VA-systemet.

Värme

Fastigheten är ansluten till fjärrvärmenätet. Ansvarig fram till tomtgräns är Sandviken Energi AB Kraft & Värme.

EI

Ansvarig för elnät och transformatorstationer är Sandviken Energi Elnät AB. Ingen särskild transformatorstation bedöms nödvändig.

Avfall

Gästrike Återvinnare är ansvarig för avfallshanteringen. Utrymme för källsortering av avfall ska inrymmas inom fastigheten. Kontakt ska tas med Gästrike Återvinnare i ett tidigt skede under projekteringen av området för utformning och placering av utrymmen för avfallshantering.

Administrativa frågor

Genomförandetiden är 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Exploateringsavtal mellan Sandvik AB och Sandvikens kommun samt avtal om

fastighetsreglering alternativt servitut för mark för parkering ska föreligga innan detaljplanen antas, se genomförandebeskrivningen.

Konsekvenser av planens genomförande, MKB

Nollalternativet belyser om inga förändringar sker inom fastigheten och ingen ny detaljplan upprättas.

Alternativ 1 belyser om ny detaljplan görs och samtliga byggnader inom fastigheten rivs.

Alternativ 2 belyser om ny detaljplan görs och byggnaderna bevaras delvis inom fastigheten.

Nollalternativ

Fastighetsägarens ansvar är att se till att byggnader underhålls (PBL 3 kap 13§) Kommunens möjligheter att se till att underhåll sker, om det inte görs på frivillig väg, inskränker sig till föreläggande angående det yttre underhållet (PBL 10 kap 15, 18, 20§§). Det innebär att om fastigheten inte säljs till någon som kan uppfylla detaljplanens krav, vilket i dagsläget inte bedöms som sannolikt, kommer byggnaderna att förbli obrukbara och det inre förfallet att fortskrida. Byggnadernas yttre kan hållas i skick, men risken för vandalisering tilltar.



Den nyare delen av sjukstugan, uppförd under 1920-talet

Om byggnaderna renoveras och kommer till användning, bevaras helhetsmiljön. Eftersom klimatskalet är dåligt på byggnaderna, är det dock sannolikt att vissa

exteriöra förändringar kommer att ske. Byggnaderna kommer inte heller att uppfylla optimala krav på energieffektivitet och hälsosam inomhusmiljö.

Ett hävdande av bestämmelserna i gällande detaljplan fördröjer en rivning i ett kortare perspektiv, men förhindrar sannolikt inte en rivning helt eller delvis i det längre perspektivet.

Alternativ 1, samtliga byggnader rivs och ersätts helt med nya hus

Det socialhistoriska perspektivet går förlorat till stor del om byggnaderna rivs. Byggnaderna som i sig inte betraktas som unika, ingår i en helhetsmiljö, som då berövas en länk till historien. Riksintresset kommer till skada om rivning sker. Möjligheter att på annat sätt (utställning, relief e dyl.) inför framtiden tydliggöra vilken verksamhet som förekommit inom fastigheten är ett krav om byggnaderna rivs, men kan givetvis inte kompensera förlorade byggnader. Nya byggnader, även om de anpassas, kommer att bryta sönder en del av den värdefulla historiska miljön vid järnvägen. Användning av likartade material, takvinklar och kulörer som befintliga hus kan reducera skadan.

Nya byggnader kan uppföras med energibesparande teknik, skydd mot buller och framför allt, problematiken med det hälsoskadliga möglet som finns i de befintliga byggnaderna elimineras helt. Därmed är det sannolikt att anta att nya byggnader totalt sett blir mer sunda för människors hälsa och miljön.



Den nyare delen av sjukstugan sedd från Stationsgatan. Befintlig tall ska bevaras

Alternativ 2, en del av byggnaderna rivs och ersätts med nya hus

Att riva en del av byggnaderna inom fastigheten står i strid med rekommendationerna i den byggnadsantikvariska utredningen. Riksintresset skadas även om en del av byggnaderna inom fastigheten rivs. Skadan på kulturmiljön är rimligen ändå mindre vid en partiell rivning än vid en total rivning.

Byggnadskroppen mot Stationsgatan, som delvis utgörs av den ursprungliga sjukstugan befinner sig i sämre skick än den nyare mot Fredriksgatan. Samtidigt är denna byggnad mer historiskt värdefull. Byggnaden mot Fredriksgatan är inte lika värdefull men har ett miljöskapande värde, och binder samman stråket från Bruksmässen och västerut.

Nya byggnadskroppar blir mer energieffektiva än de ursprungliga. Inomhusbuller från järnväg kan reduceras och en sundare inomhusmiljö kan uppnås.

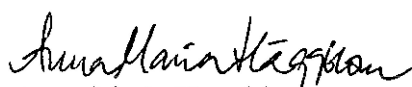
En ny huskropp mot Stationsgatan leder totalt till att en sundare inomhusmiljö uppnås, och att riksintresset skadas mer, än om huskroppen mot Fredriksgatan ersätts. Kultur- och hälsoaspekter står således i motsättning till varandra.

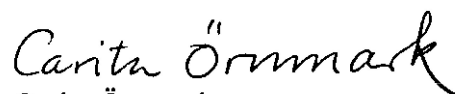
Bygg- och miljökontoret förordar alternativ 2 som medger delvis bevarande i kombination med en sundare inomhusmiljö. Den nya huskroppen bör i första hand läggas mot Stationsgatan. En nackdel med alternativ 2 är att Sandvik AB:s ytbehov kan bli svårare att förena med ett måttligt och anpassat byggnadsskick.

Medverkande tjänsteman

Detaljplanen är upprättad av Bygg- och miljökontoret, Sandvikens kommun, genom stadsarkitekt Anna Maria Häggblom och arkitekt Carita Örmmark.

Stadsarkitektavdelningen


Anna Maria Häggblom
Stadsarkitekt


Carita Örmmark
Arkitekt SAR/MSA



Genomförandebeskrivning

Antagen av KF	2008-05-26
Laga kraft	2008-06-24

Sjukstugan – kontor för Sandvik AB

Detaljplan för fastigheten Sjukvårdaren 2 m.fl. i Sandviken, Sandvikens kommun, Gävleborgs län

Organisatoriska frågor

Tidplan

2007-10-02	Bygg- och miljönämnden beslutar om uppdrag och samråd
2008-02-12	Bygg- och miljönämnden beslutar om utställning
2008-04-08	Bygg- och miljönämnden beslutar att godkänna planen
2008-05-26	Kommunfullmäktige beslutar att anta planen
2008 i juni	Detaljplanen vinner laga kraft

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Sandvikens kommun är huvudman för allmänna platser.

Avtal

Planläggningsavtal är skrivet mellan Sandvik Holding genom Carl Larsson och Sandvikens kommun, bygg- och miljökontoret genom stadsarkitekt Anna Maria Häggblom.

Exploateringsavtal

Följande exploateringsavtal ska föreligga innan detaljplanen antas:

1. Mellan Sandvik AB och Sandvikens kommun (gällande dagvatten, fjärrvärme, gång- och cykelväg, utfarter samt träd mot Fredriksgatan och mot planområdets västra gräns)
2. Mellan Sandvik AB och Skanska AB, ägare till Nöjet 9 (gällande fastighetsreglering alternativt servitut för mark för parkering)

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Parkering för kontorshus på fastigheten Sjukvårdaren 2 är tänkt att placeras på intilliggande fastighet Nöjet 9. Ändamålet i detaljplanen för Nöjet 9 är kontor och småindustri.

För att säkerställa parkeringsplatser för kontorshuset på Sjukvårdaren 2, föreslås följande alternativ:

- a) Del av Nöjet 9 överförs genom fastighetsreglering till Sjukvårdaren 2 med stöd av avtal enligt jordabalken eller överenskommelse enligt fastighetsbildningslagen.
- b) Del av Nöjet 9 upplåts med officialservitut enligt fastighetsbildningslagens 7:e kapitel till förmån för Sjukvårdaren 2. Överenskommelse om servitut förutsätts upprättas.

Ansökan om nödvändiga fastighetsbildningsåtgärder skall vara ingiven till lantmäterimyndigheten senast sex månader efter det att avtalen/överenskommelsen undertecknats av berörda parter.

Fastighetsplan

Det finns ingen fastighetsplan i området. En ny fastighetsplan för detaljplanens genomförande anses inte nödvändig.

Ekonomiska frågor

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

Kostnader för fastighetsbildning betalas av Sandvik AB. Förrätningskostnader debiteras enligt lantmäteritaxan.

Komplettering av träd mot Fredriksgatan och mot planområdets västra gräns samt offentlig utsmyckning som visar kvarterets tidigare användning bekostas av Sandvik AB.

Fjärrvärmeanslutning till Sjukvårdaren 1 sker via Sjukvårdaren 2. Om flyttning av anslutningen krävs bekostas denna av Sandvik AB.

Vatten och avlopp, el och fjärrvärme för fastigheten bekostas av Sandvik AB.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

En byggnadsantikvarisk förundersökning är upprättad 2006-09-08 av byggnadsantikvarie Klara Wirdby.

En översiktlig skadeutredning är utförd 2006-10-05 – 2006-11-24 av Hus & Miljö i Falun, Bo Millbäck.

Dokumentation och kontroll

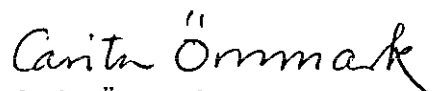
Innan rivning ska antikvarisk dokumentation utföras.

Medverkande tjänsteman

Genomförandebeskrivningen är upprättad av bygg- och miljökontoret, Sandvikens kommun, genom stadsarkitekt Anna Maria Häggblom och arkitekt Carita Örmmark i samarbete med stadsingenjör Robert Brook.

Stadsarkitektavdelningen


Anna Maria Häggblom
Stadsarkitekt


Carita Örmmark
Arkitekt SAR/MSA