

Akt nr:

2181K-P08/7

AU\$2181K-P08/7



Planbeskrivning

Antagen av BMN 2008-06-10

Laga kraft 2008-07-10

Kv. Tallkotten

Detaljplan för del av fastigheten Hedgrind 3:1 m.fl. i Sandviken, Sandvikens kommun, Gävleborgs län



Östra delen av detaljplaneområdet kv. Tallkotten vid Seglargatan, från väst.

Handlingar

Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Behovsbedömning

Grundkarta
Fastighetsförteckning
Samrådsredogörelse

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att ge förutsättningar för tre bostadstomter i ett äldre befintligt villaområde, i stadsdelen Hedgrind, 2,5 kilometer söder om Sandvikens centrum. Målet är att skapa förutsättningar för en naturlig och harmonisk utveckling av bebyggelsen i området. Nybyggnationen ska ta hänsyn till områdets befintliga byggnader. Planen lämnar öppet för eventuella parhus.

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



Oversiktskarta med planområdet markerat

Planområdet ligger vid korsningen Hedåsvägen och Seglargatan i villaområdet Hedgrind, söder om centrala Sandviken. Området avgränsas av Villagatan samt fastigheterna Grindslanten 1 och 10 i norr. I söder avgränsas planområdet av fastigheterna Tallkotten 1 och 2. I väst går gränsen mot Hedåsvägen samt mot Hedgrindsgatan i öst.

Planområdets areal är ca 6400 m².

Markägoförhållanden

Markägare är Sandvik AB och 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

En mindre del av planområdet, dvs. Seglargatan, ligger inom detaljplanen med arkivnr. 1700, fastställd 15 juni år 1951. Detaljplanen visar på lokalgata i planområdet och bostadsändamål i omkringliggande kvarter. Den delen av den gällande planen kommer att ersättas av denna detaljplan för Tallkotten. Resten av planområdet är inte planlagt.

Angränsande detaljplaner:
Arkivnr. 1461 fastställd 1947-08-29

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.
Handikapplan, 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 tre större enbostadshus alternativt parhus längs Seglargatan. Huvudbyggnaderna ska placeras längs förgårdsmarken för att ta vara på söderläget inom tomterna samt ge gatan en angenäm boendeatmosfär.

Huvudbyggnaderna har kontakt med lokalgatan genom att långsida samt entréer riktas mot Seglargatan. Genom det ökar den sociala kontrollen över gatan och den upplevs mer trygg.

Garage bör inte byggas i linje med huvudbyggnaden vid förgårdsmarken på grund av att huvudbyggnaden bör framhävas. För samtliga komplementbyggnader gäller 3,0 meter som högsta byggnadshöjd samt högst 30° takvinkel.

Minsta tomtstorlek för enbostadshus är 1600 m² resp. 800 m² för parhus. Den totala byggnadsarean ska vara högst 20 % av fastighetsarean. Huvudbyggnadens lägsta höjd ska vara 6,0 meter och byggs med mansard- eller valmtak, diskret utformat. Fasadmaterial av ska vara puts och/eller trä och takmaterial bör vara rött tegel.

Vissa äldre träd, markerade n₁ på kartan, ska sparas för att hålla ihop utemiljön med omkringliggande kvarters karaktär och för att förankra platsen med föregående tider.

Ett område för transformatorstation läggs i planområdets sydvästra hörn, vid den befintliga transformatorstationen.

Bebyggelseområden inom och utom planområdet

Planområdets koppling till omgivningen, bostäder, gestaltning och byggnadskultur

Planområdet avses komplettera befintlig villabebyggelse i området med större enbostadshus samt bilda en samlad del på västra Seglargatan. Samtidigt utgör området ett nyare inslag bland övrig äldre bebyggelse.

Bebyggelsen i villaområdet Hedgrind består av större tvåvåningsvillor med stora tomter, från 1910-talet samt 1930- och 40-talen. Fasaderna utgörs av puts eller träpanel. Byggnaderna har diskreta mansard- eller valmtak. I den södra delen av området samt längs Strandvägen är villorna lägre, här förekommer även sadeltak. Garagebyggnader står separata från huvudbyggnaderna.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Sandvik AB med sitt industriområde ligger strax norr om bebyggelseområdet. Södra kyrkogården i Sandviken har sin huvudentré strax nedanför korsningen Hedåsvägen och Seglargatan.

Offentlig och kommersiell service

Förskola och grundskola, Jernvallsskolan, finns 400 meter från området. Sjukhuset med hälsocentral ligger 1,4 km därifrån. Kollektivtrafik finns i kvarteret och Sandvikens resecentrum ligger 2 km bort. Det finns en livsmedelsbutik 400 meter från området. Bibliotek ligger ungefär 2 km bort i Björksätra samt i Folkets hus i Sandvikens centrum.

Natur och friitor

Mark och vegetation

Den västra delen består av flerskiktad blandad vegetation med björk, tall och asp. Vid fastighetsgränsen mot söder står en större gran. På sina håll finns tät sly av björk. Även sälj förekommer.

Den östra delen domineras av kortvuxet gräs några högre björkar och tallar samt yngre granar i söder. Hela området sluttar svagt mot söder. Den befintliga naturmarken som är på Hedåsen 3:1 och den västra delen av Hedgrind 3:1 har inget betydande naturmiljövärde.

De äldre träden, tallar och björkar, är värdefulla i boendemiljön ur ett tids- och klimatperspektiv, varför vissa ska sparas.

Lek och rekreation

Bostäderna har stora tomter och det finns mycket grönska i området. Lek kan ske på privata tomter. Det är 250 meter till vattnet och strövområde vid stranden, det vill säga den östra delen av Storsjön. Närmaste lekplats finns 400 meter bort, vid Jernvallsskolan.

Geotekniska förhållanden

Den östra halvan av området ligger inom ett beräknat högriskområde för markradon. Radonsäkert byggande krävs.

Fornlämningar

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

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Seglargatan och övriga gator runt planområdet utgörs av övervägande lokalgator med smalare trottoarer. Fotgängare, cyklister och mopedförare använder själva gatan. Hedåsvägen i väster är mer trafikerad då den leder till kyrkogården samt Årsundavägen. Den används som skolväg av barnen i området. Här finns två meter breda trottoarer på vardera sidan om vägen.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafik i form av lokalbuss linje 17 till och från Sandviken resecentrum, går precis från sydvästra hörnet av planområdet, på Hedåsvägen. Regionalbuss linje 47 från Gysinge till Sandviken resecentrum går också därifrån.

In- och utfarter

In- och utfart till och från tomterna på planområdet sker via Seglargatan. Utfartsförbud gäller mot Hedåsvägen och Hedgrindsgatan.

Störningar

Viss bullerstörning från Sandvik AB kan förekomma då området ligger inom en 1000-metersgräns, vilket är ett från Boverket rekommenderat skyddsavstånd mellan ny industri och bostäder.

Husen vid Seglargatan ska byggas så att bullret inomhus inte överstiger riktvärdet 30 dBA ekvivalentnivå och 45 dBA maximalnivå nattetid.

Krematoriets verksamhet sker enligt miljölagstiftningen samt ligger på tillbörligt avstånd.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Sandviken Energi AB Vatten ansvarar för allmänt vatten och avlopp. Fastighetsägarna ansvarar för ledningar inom fastighetsgräns. Dagvattnet får inte anslutas till det allmänna vatten- och avloppsnätet, omhändertagandet ska ske lokalt.

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.

Administrativa frågor

Se genomförandebeskrivning.

Konsekvenser av planens genomförande

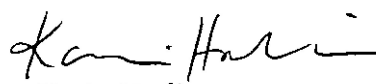
Med genomförandet av detaljplanen förtätas bebyggelseområdet med tre större villor. Den västra delen längs med Seglargatan, som används som park- och naturmark idag, försvinner och blir till villabebyggelse. Området blir ett nyare inslag bland övrig äldre bebyggelse.

Medverkande tjänsteman

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

Stadsarkitektavdelningen


Anna Maria Häggblom
Stadsarkitekt


Karin Harlin
Planarkitekt



Genomförandebeskrivning

Antagen av BMN	2008-06-10
Laga kraft	2008-07-10

Kv. Tallkotten

Detaljplan för del av fastigheten Hedgrind 3:1 m.fl. i Sandviken, Sandvikens kommun, Gävleborgs län

Organisatoriska frågor

Tidplan

2007-12-04	Bygg- och miljönämnden beslutar om uppdrag, samråd och utställning
2008-06-10	Bygg- och miljönämnden beslutar att anta planen
2008 i juli	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.

Sandviken Energi AB är huvudman för allmänna SVD-ledningar

Sandviken Energi Elnät AB ansvarar för elnätet och transformatorstationer.

Sandviken Energi AB Kraft & Värme ansvarar för fjärrvärmens fram till tomtgräns.

Sandviken Energi AB Vatten ansvarar för vatten och avlopp fram till tomtgräns.

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

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Detaljplanen möjliggör nybildning (avstyckning) av maximalt sex fastigheter. I samband med avstyckning ska del av Hedåsen 3:1 och Hedgrind 2:1, i planområdets västra del, genom fastighetsreglering överföras till Hedgrind 3:1.

Planen förutsätter dessutom att avstyckning sker av ett område för befintlig transformatorstation, belägen på Hedåsen 3:1.

Ansökan om fastighetsbildning inges av ägaren till Hedgrind 3:1.

Ekonomiska frågor

Kostnader för detaljplanen faktureras enligt planavtalet. Faktureringen sker då detaljplanen har vunnit laga kraft. I samband med bygglovsprövning ska inte planavgift enligt PBL § 11:5 tas ut.

Kostnader för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder debiteras enligt vid varje tillfälle gällande lantmäteritaxa.

Tekniska frågor

Med fördel kan radonhalten undersökas.

Medverkande tjänstemän

Genomförandebeskrivningen är upprättad av bygg- och miljöförvaltningen, Sandvikens kommun, genom planarkitekt Karin Harlin. Samråd har skett med lantmäterimyndigheten.

Stadsarkitektavdelningen


Anna Maria Häggblom
Stadsarkitekt


Karin Harlin
Planarkitekt