



Detaljplan för del av fastigheten Logården 6

Storvik, Sandvikens kommun, Gävleborgs län

Antagandehandling



Handlingar

Plankarta med bestämmelser 2017-08-10

Plan- och genomförandebeskrivning 2017-08-10

Fastighetsförteckning 2017-04-13

Behovsbedömning av MKB 2017-08-10

Grundkarta 2017-04-11

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



Hofors Kommun



Sandvikens Kommun

Planens syfte och huvuddrag

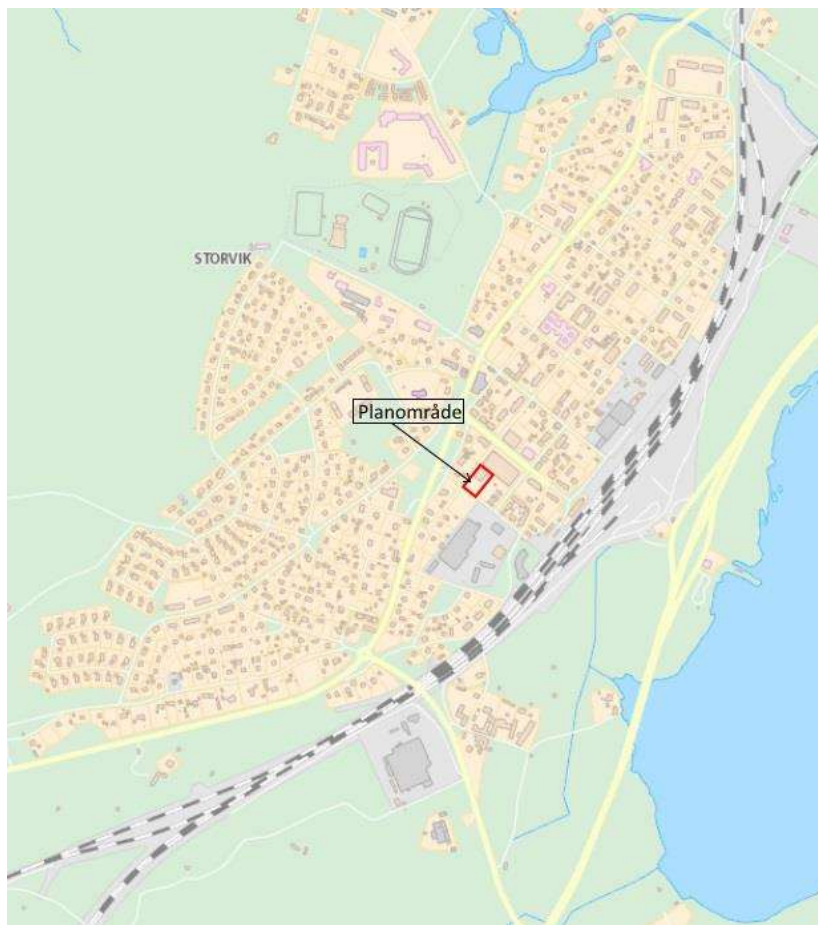
Syftet med planen är att möjliggöra en annan användning av marken än den som anges i nuvarande detaljplan (garage- och parkeringsändamål). Den nya användningen är handel, kontor eller centrumverksamhet. Detta medger även en avstyckning av den byggnad som idag ligger inom fastigheten enligt önskemål från fastighetsägaren.

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

Området som är aktuellt för detaljplanen ligger i centrala Storvik. Inom planområdet ligger idag en byggnad. Planområdet gränsar i sydväst mot Mejerigatan, i nordväst mot Thore Petregatan, i nordöst mot en affärsbyggnad som innehåller bla en mataffär och i sydost mot parkeringar. Planområdets areal är ca 1700 kvm.



Planområdets läge i centrala Storvik.

Markägoförhållanden

Logården 6 ägs av Trebeko Gävle-Dala AB (Gästrike fastigheter) även affärsbyggnaden och parkeringarna som gränsar till planområdet ligger på denna fastighet.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

För planområdet gäller *Översiktsplan 1990 för Sandvikens kommun*, reviderad i januari 1991 och aktualiserad i september 2000. Fastigheten Logården 6 ligger inom ett markerat område med stora kulturvärden.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

För området gäller följande stadsplan: Aktnr, 21-79:1217 fastställd 1979-04-06. Den nuvarande detaljplanen anger parkerings- och garageändamål för området. Genomförandetiden för gällande plan har gått ut.



Översiktsskarta med gällande detaljplaner/stadsplaner i området. Här syns nuvarande markanvändning garage- och parkeringsändamål (GPI). Befintliga byggnader i orange färg. Planområdet i är markerat med röd linje.

Angränsande detaljplaner:

Aktnr. 2181-STO:785, fastställd 1966-01-10

Aktnr. 2181-STO:945, fastställd 1970-10-19

Planbesked

Västra Gästriklands samhällsbyggnadsnämnd beslutade att lämna positivt planbesked 2016-04-26 § 16.

Program för planområdet

Samhällsbyggnadsförvaltningen har gjort bedömningen att något program inte behövs för detaljplanen.

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.

Riksintressen

Planområdet berörs inte av några riksintressen.

Strandskydd

Planområdet berörs inte av det generella strandskyddet.

Kulturvärden

Fastigheten Logården 6 ligger inom ett markerat område som enligt Översiktsplan 1990 för Sandvikens kommun har stora kulturvärden och beskrivs med följande ord. *”Det centrala området i Störvik med sin bevarade rutnätsplan och sin karaktär av stationssamhälle, är av stort värde som sammanhängande miljö. Det är angeläget att rutnätsplanen och bebyggelsens skala bevaras vid förändringar i området. Ny bebyggelse bör normalt placeras på det traditionella sättet, med huvudbyggnaderna i kvartershörn och nära gatan och med uthusen längre in i kvarteret.”* (ÖP 90)

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Planförslaget

Planförslaget innebär att den byggnad som idag ligger inom området blir planenligt (idag är marken planlagd för parkering- och garageändamål). Planen medger även en mindre tillbyggnad av huset. Planen medger en byggnation i två plan.

Användningen i planen sätts till handel [H] centrum [C] och kontor [K]. Detta medför att fastigheten kan användas för flera olika ändamål som bedömts vara lämpliga. I planen finns mark reserverad för parkering.

Bebyggelseområden inom och utom planområdet

Planområdets karaktär och koppling till omgivningen

Området är idag planlagt för parkering- och garageändamål. Det står idag trots detta en byggnad på området som bland annat har fungerat som post.



Befintliga byggnaden inom planområdet.

I omgivningen finns bostadsbebyggelse och en större affärslokal som innehåller bland annat en mataffär. Övriga området runt omkring består av bostadsbebyggelse och annan bebyggelse i mestadels två våningar. Det finns även en del industribyggnader i närområdet.

Gestaltning och byggnadskultur

Byggnaden som idag finns inom området följer den rekommendation som finns beskriven i ÖP (90) och ligger nära fastighetsgräns och passar väl ihop med omkringliggande bebyggelse.

Offentlig och kommersiell service

Området är beläget i centrala Storvik och ligger bredvid en mataffär. Området ligger även nära Storviks station med goda kommunikationsmöjligheter både med tåg och buss.

Tillgänglighet

Utvändig och invändig tillgänglighet regleras enligt BBR, Boverkets Byggregler och HIN, lagen om enkelt avhjälpna hinder. Planområdet är flackt utan några större nivåskillnader och plats för handikapparkering inom 25 meter från entré finns.

Natur och friytor

Mark och vegetation

Området består i stort av hårdgjord yta med undantag av enstaka buskar och träd.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGUs jordartskarta består området av morän.

Radon

Området ligger inte inom något riskområde för radon.

Fornlämningar

Om fornlämningar påträffas ska kontakt med Länsstyrelsen tas. Inga fornlämningar finns registrerade inom planområdet.

Vattenområden

Vattendirektivet

Sveriges vattenmyndigheter har det övergripande ansvaret att se till att EU:s ramdirektiv för vatten genomförs i landet. År 2015 ska alla sjöar, vattendrag, kustvatten och grundvatten i Europa ha uppnått en god vattenkvalitet. Vattenmyndigheterna har år 2009 beslutat om miljökvalitetsnormer (MKN) för samtliga vattenförekomster. Miljökvalitetsnormerna anger kvalitetskrav för varje enskild vattenförekomst. De ska beaktas i samband med att olika åtgärder genomförs som kan påverka förhållandena inom någon vattenförekomst, t ex vid planering av ny bebyggelse. Den planerade bebyggelsen inom planområdet bedöms inte påverka möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten negativt.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Detaljplanen kommer inte att innebära någon ändring i det befintliga gatunätet. Planområdet gränsar till vägar i nordväst och sydväst och mot parkeringar i sydost. Det befintliga gatunätet kan på ett bra sätt försörja planområdet.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger nära Storviks station som trafikeras med både bussar och tåg.

Parkering, varumottagning och utfarter

I planen tas hänsyn för att parkeringar för den verksamhet som ska bedrivas ska kunna lösas inom planområdet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Vatten och avlopp finns indraget i den befintliga byggnaden via handelshuset nordost om byggnaden. Det finns även möjlighet att ansluta planområdet via en egen anslutning.

Dagvatten, grundvatten

Dagvattnet tas idag hand om via det befintliga dagvattennätet vilket det bör fortsätta göras. Inom planområdet finns befintliga dagvattenbrunnar som tar hand om det vatten som hamnar på marken.

Värme

Värme finns indraget i den befintliga byggnaden via handelshuset nordost om byggnaden. Det finns även möjlighet att ansluta planområdet via en egen anslutning.

El

El finns indraget i den befintliga byggnaden via handelshuset nordost om byggnaden. Det finns även möjlighet att ansluta planområdet via en egen anslutning.

Avfall

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

Tele

Skanova ha markförlagd kabel inom planområdet. Där Skanovas kablar ligger förlagda anges marken som prickmark i planförslaget. Den befintliga byggnaden kommer inte kunna expandera åt det hållet inte heller kommer någon ny byggnad att kunna placeras på denna plats.

Hälsa och säkerhet

Brandvattenförsörjning

Planområdet skall brandvattenförsörjas från brandpostnät med minsta kapacitet 600 l/min (bebyggelse upp till 4 våningar) alternativt 1200 l/min (bebyggelse över 4 våningar eller verksamhetslokaler). Inbördes avstånd mellan brandposterna ska maximalt vara 150 meter. Om avståndet mellan brandposterna blir större än 150 meter ska samråd ske med Gästrike Räddningstjänst. Närmaste brandpost finns på ca 50 meters avstånd.

Skyddsrum

Skyddsrum behöver för närvarande inte anordnas.

Administrativa frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från att planen vunnit laga kraft.

Tidplan

Detaljplanen handläggs med standardförfarande och beräknas kunna antas av Västra Gästriklands samhällsbyggnadsnämnd hösten 2017.

Samråd april 2017

Granskning maj-juni 2017

Antagande augusti 2017

Detaljplanen vinner laga kraft tre veckor efter att antagandebeslutet anslagits på kommunens anslagstavla under förutsättning att beslutet inte överklagats.

Konsekvenser av planens genomförande

Detaljplanen ger fastighetsägaren för Logården 6 möjlighet att stycka av en fastighet med befintlig byggnad från Logården 6 och sälja den. Detaljplanen medger en avstyckning av hela planområdet till en ny fastighet.

Konsekvensen av detaljplanen innebär även en framtida möjlighet att bedriva handel-, centrum- och kontorsverksamhet.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.

Med fastighetsbildning avses bl.a. nybildning av fastigheter, ändringar av fastighetsgränser, inrättande av gemensamhetsanläggningar och upplåtelse av servitut och ledningsrätter. Fastighetsbildningsåtgärder prövas i en lantmäteriförrättning som handläggs av Lantmäterimyndigheten i Sandvikens Kommun.

Detaljplanen medger en avstyckning av planområdet från fastigheten Logården 6.

I östra delen av planområdet finns det plats för att upprätta ett servitut eller en gemensamhetsanläggning. Detta för att kunna säkerställa leveranser för in- och utlastning till handelshuset nordost om planområdet.

Ekonomiska konsekvenser

Kostnadsfördelning

Kostnader för fastighetsbildning betalas av fastighetsägaren
förrättningskostnader debiteras enligt lantmäteritaxan.

Kostnader för att eventuellt anordna en annan lösning för vatten och värme, så att ledningar inte behöver gå via handelshuset utanför planområdet, bekostas av fastighetsägaren.

Om de ledningar som ägs av Skanova av någon anledning behöver flyttas ska det bekostas av fastighetsägaren eller den part som initierar flytten.

Planekonomi

Planavtal har tecknats mellan Västra Gästriklands samhällsbyggnadsförvaltning och Trebeko Gävle-Dala. Planavtal tecknas i syfte att specificera betalningsvillkor och parternas åtagande i övrigt under framtagandet av detaljplanen.

Medverkande tjänsteman

Detaljplanen är upprättad av Västra Gästriklands samhällsbyggnadsförvaltning, genom samhällsplanerare Mikael Bodinson.

Plan- och byggenheten

Matti Lappi
T.f. Plan- och byggchef

Mikael Bodinson
Samhällsplanerare