



Akt nr:

2181K-P12/7

AU\$2181K-P12/7



Plan- och genomförandebeskrivning

Antagen av BMN 2012-06-29

Laga kraft 2012-07-27

Åsen 22:1

Detaljplan för del av fastigheten Åsen 22:1 i Kungsgården, Sandvikens kommun, Gävleborgs län



Planområdet mot väster

Handlingar

Plankarta med bestämmelser
Plan- och genomförandebeskrivning
Behovsbedömning
Besiktningsprotokoll, Läns museet Gävleborg

Planens syfte och huvuddrag

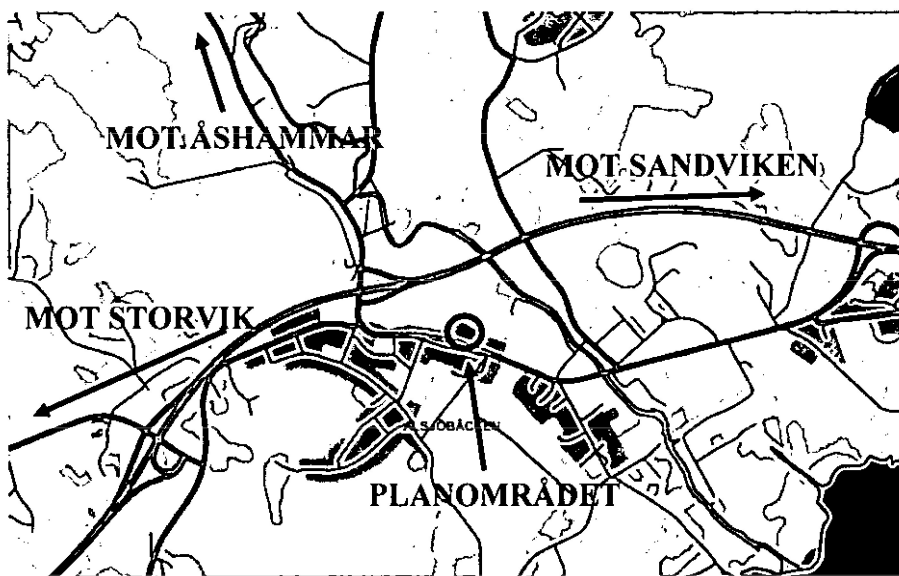
Sandvikens kommun har för avsikt att sälja fastigheten Åsen 22:1. Syftet med planändringen är att möjliggöra en flexiblare användning. Områdets användning är i gällande detaljplan A (allmänt ändamål), en föråldrad bestämmelse som inte längre används. På fastigheten ligger två byggnader vilka har ett dokumenterat kulturhistoriskt värde. De har i dagsläget inget skydd utan byggnaderna kommer genom detaljplanen få ett kulturhistoriskt skydd. Övrig användning anpassas till en i dagsläget lämpligare användning.

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



Det aktuella området ligger på norra sidan av Ovansjövägen väster om kyrkan i Kungsgården. Planområdets areal är ca 8000 m².

Markägförhållanden

Sandvikens kommun äger fastigheten Åsen 22:1.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Översiktsplan 1990 för Sandvikens kommun är reviderad i januari 1991 och aktualiserad i september 2000. Planområdet ligger inom tätortsområde för Kungsgården. I gällande översiktsplan ligger det aktuella området som utredningsområde där det kan vara möjligt att förtäta bebyggelsen.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

För området gäller följande detaljplaner samt angränsar till planområdet:
Arkivnr. 21-OVS-2010, fastställd 1956-09-18
Arkivnr. 2181-4522, antagen 1992-03-23

Program för planområdet

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en lämplig användning av byggnaderna samt att skydda de byggnader som har ett kulturhistoriskt värde. Bygg- och miljöförvaltningens bedömning är att ett program 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.

Kommunala beslut i övrigt, samt riktlinjer

Många kommunala beslut och riktlinjer är vägledande för vår verksamhet, se Sandvikens kommuns hemsida, www.sandviken.se såsom Energiplan/klimatstrategi, Lokala miljömål, Naturvårdsprogram, Folkhälsoplan, Tillgänglighetsplan etc. Enligt Energiplanen/klimatstrategin ska energianvändningen vid uppvärmning av bostäder och lokaler till 2010 minska med 4 % i genomsnitt per invånare.

Riksintressen

Området omfattas inte av några riksintressen.

Strandskydd

Området omfattas inte av det generella strandskyddet.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Planförslaget

Användningen för byggnaden som tidigare varit kommunalhus sätts till bostäder, förskola och centrumändamål [BS₁C]. Syftet är att möjliggöra en bred användning av det f.d. kommunalhuset där olika aktiviteter kan förekomma. Byggrätten begränsas till byggnadens idag befintliga storlek vilket är ung. 600 m² (byggnadsarean), samt två våningar med suterrängvåning där garage och förråd ligger.

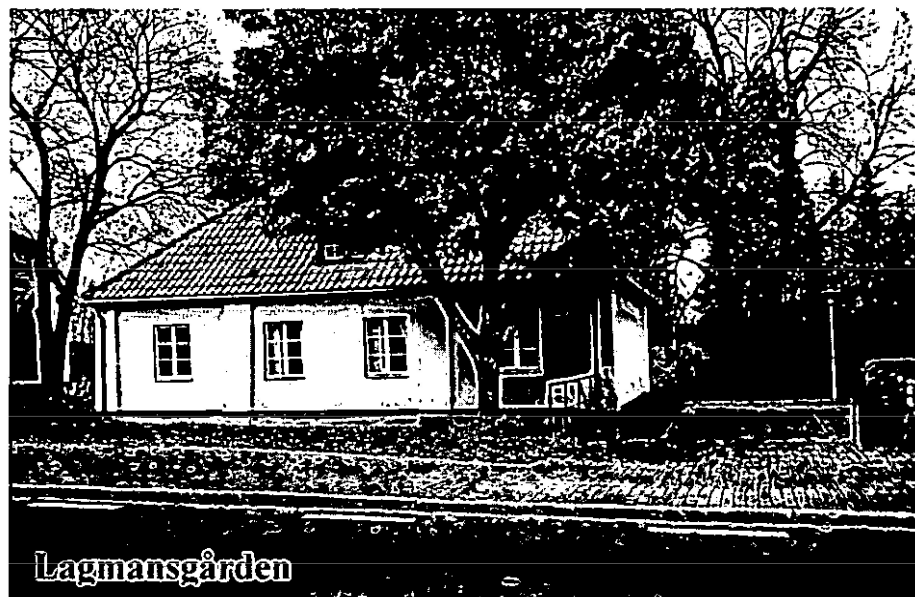
Norra delen av planområdet får användningen bostäder där man möjliggör en nybyggnation. Byggnadsarean [e₁] sätts till totalt 700 m² för huvudbyggnad samt komplementbyggnad och högst två våningar. Då området ligger låglänt tillåts endast bostadshus utan källare.

De två kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna Lagmansgården och Sockenstugan anges som centrumändamål [C₁] för kulturella ändamål, samlings- och föreningslokaler, bibliotek och liknande. Sockenstugan och Lagmansgården skyddas genom [q] vilket innebär att bägge byggnaderna förses med följande skyddsbestämmelser:

- Rivningsförbud. Putsfasaden med dess utsmyckning, dörr- och fönsterlägen, samt takets utformning skall bevaras.
- Interiört ska planlösning, äldre snickerier, kakelugnar, spisar, brädgolv, äldre innertak bevaras.
- Nuvarande våningshöjd ska bevaras.
- Vid ombyggnad eller renovering ska man eftersträva att behålla byggnadernas befintliga material. Allt byggnadsarbete ska ske med traditionella material och metoder.

Lagmansgården och Sockenstugan förses med förhöjd bygglovplikt [a₁] gällande renovering samt underhållsarbete.

Lagmansgården och Sockenstugan har idag ett miljöskapande värde längs Ovansjövägen och det är av vikt att ny bebyggelse underordnar sig Sockenstugan och Lagmansgården. Ingen komplementbebyggelse bör uppföras så att den syns från Ovansjövägen. Prickmark läggs därför utefter Ovansjövägen, runt Lagmansgården och Sockenstugan och omfattar nästan halva planområdet.



Bebyggelseområden inom och utom planområdet

Planområdets karaktär och koppling till omgivningen

Området ligger utefter Ovansjövägen, väster om Ovansjö kyrka och komministergården. På områdets östra del ligger det tidigare kommunalhuset, senare distriktsköterska och bibliotek där man nu planerar bostäder m.m. På den västra delen ligger ett flerfamiljshus. På östra delen utefter Ovansjövägen ligger två äldre hus, Lagmansgården och Sockenstugan som bägge har ett stort kulturhistoriskt värde. På fastigheten finns även flera uppvuxna lövträd och barrträd.

Norr om planområdet ligger åkrar som sträcker sig ned mot Borrsjöån och riksväg 80. Väster och öster om området på bägge sidor av Ovansjövägen ligger bostäder av äldre karaktär.

Gestaltning och byggnadskultur

Lagmansgården finns med i en redovisning från Läns museet Gävleborg med beskrivning av huset samt riktlinjer för renovering och skötsel. Byggnaden är uppförd av timmer med reverterad fasad. Taket är valmat och klätt med lertegel. Gården är mycket välbevarad och har ett högt kulturhistoriskt värde.

Sockenstugan har uppförts någon gång under 1700-talet. Byggnaden är uppförd i liggande timmer och reveterad med en grund av natursten med valmat tak.

Båda byggnaderna finns beskrivna i ett besiktningsprotokoll som Läns museet Gävleborg har upprättat för detaljplanen. I protokollet finns även anvisningar för hur underhåll och reparationer ska utföras.

Bostäder

På området ligger ett bostadshus, två byggnader där föreningsaktiviteter bedrivs och det tidigare kommunalhuset. I anslutning till planområdet ligger flera bostäder, flest enfamiljshus.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Öster om planområdet ligger Ovansjö kyrka med tillhörande samlingslokaler.

Offentlig och kommersiell service

Närmsta service som mataffärer, skola m.m. finns i Kungsgården. En ridskola ligger ca. en km österut utefter Ovansjövägen. I Hillsta ca en km från planområdet ligger en idrottsplats. Hälsocentral med distriktsköterska finns i Storvik ca 6 km västerut. Åker man ca 8 km österut kommer man till Sandviken.

Tillgänglighet

Utvändig och invändig tillgänglighet regleras enligt BBR, Boverkets Byggregler och HIN, lagen om enkelt avhjälpta hinder.

Natur och friytor

Mark och vegetation

Runt byggnaderna ligger en stor uppvuxen trädgård med bl.a. stora vackra lövträd. Norrut mot åkrarna växer delvis en barriär av stora granar.

Naturmiljö, lek och rekreation

Planområdet ligger naturnära med goda möjligheter för friluftsliv, lek och idrott.

Geotekniska förhållanden

Planområdets södra del ligger delvis inom högriskområde för radon samt den norra delen inom lågriskområde för radon.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Genom Kungsgården och gränsande till norra delen av planområdet löper Ovan sjövägen med tillhörande gång- och cykelbana. Ner till södra delen av planområdet åker man via Gistvallsstigen.

Kollektivtrafik

På Ovan sjövägen passerar ett flertal regionala bussar som trafikerar sträckorna, Gävle – Falun, Sandviken – Lumsheden och Kungsgården – Hammarby. Hållplats finns på Ovan sjövägen och ligger i anslutning till planområdet.

Parkering

Utrymme för parkering till bostäder och besökande finns inom planområdet.

Störningar

Buller från i första hand tyngre fordon kan förekomma från Ovan sjövägen. Bygg- och miljöförvaltningens bedömning är att det inte utgör något större problem. Bostadshuset i norra delen av planområdet ligger ca 37 m från vägen. Bullerdämpande åtgärder kan behöva utföras om bostäder inrättas på byggnaden som ligger ca 10 m från Ovan sjövägen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet är anslutet till det allmänna ledningsnätet.

Värme

Enligt kommunens Energiplan/Klimatstrategi ska energianvändningen vid uppvärmning av bostäder och lokaler till 2010 minska med 4 % i genomsnitt per invånare, jämfört med 2006.

Enskild uppvärmning.

Ei

En luftledning löper rakt igenom den norra delen av planområdet och redovisas som l-område. Vid en nybyggnation av bostäder i planområdet kommer Sandviken Energi Elnät AB att gräva ned ledningen då nuvarande luftledning inte klarar en utökning. Ett u-område för detta ändamål läggs på plankartan i anslutning till fastighetsgräns.

Telekablar

TS Skanova Access har markförlagda telekablar som matar fastigheten Åsen 22:1 och intilliggande fastigheter. En eventuell flytt av befintliga teleanläggningar bekostas av den som initierar flytten. Vid en flytt eller annan åtgärd ska Skanovas Nätförvaltning kontaktas.

Avfall

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

Konsekvenser av planens genomförande

Detaljplanen medför att de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna Lagmansgården och Sockenstugan skyddas. Planen medför även att bostäder kan skapas i bra läge.

Administrativa frågor**Tidplan**

Detaljplanen ute på samråd	2012, mars-april
detaljplanen ute på granskning	2012, maj-juni
Bygg- och miljönämnden beslutar att anta planen	2012, 29 juni

Avtal

Planläggningsavtal är skrivet mellan teknisk chef, tekniska kontoret och dåvarande stadsarkitekt Anna Maria Häggblom på stadsarkitektavdelningen, bygg och miljöförvaltningen, Sandvikens Kommun.

Fastighetsrättsliga konsekvenser**Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.**

Planens genomförande kräver inte några fastighetsbildningsåtgärder.

Genom den södra delen av planområdet ligger Sandvikens Energi Vatten AB:s vatten- och avloppsledning. En ledningsrätt kommer att bildas enligt ledningsrättslagen. Ett område för underjordisk ledning med byggförbud [u] [prickmark] anges på plankartan.

In- och utfarten till planområdet går via Gistvallsstigen. Vägen berör två fastigheter vilka ägs av en privatperson och Åsens samfällighetsförening UPA. Vägen förvaltas i dagsläget av Sandvikens kommun tillsammans med Ovansjö-Järbo pastorats kyrkliga samfällighet. Det noteras att vid lantmäteri-förrättning, akt 21-OVS-1770, har ett vägservitut bildats till förmån för Åsen 22:1. Eventuellt bör nya servitut bildas eller avtal skrivas för att säkerställa nya bostäder tillgång till in- och utfart via Gistvallsstigen.

Ekonomiska konsekvenser

Kostnadsfördelning

Sandvikens Energi Vatten AB ansöker om samt bekostar lantmäteriförrättningen avseende ledningsrätt för vatten- och avloppsledningen inom planområdet.

Sandviken Energi Elnät AB bekostar och ansvarar för flytt och nedgrävning av luftledning för el vid en nybyggnation.

Fastighetsägaren ansöker om och bekostar en eventuell ansökan av servitut eller upprättande av avtal för att säkerställa nya bostäders tillgång till in- och utfart via Gistvallsstigen.

Eventuella bullerdämpande åtgärder på byggnaderna bekostas av fastighetsägaren.

Tekniska frågor

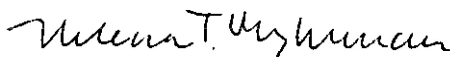
Tekniska konsekvenser

Ett område för luftledning, (ej starkström) läggs i detaljplanen. Marken beläggs inte med byggförbud (prickmark), då Sandviken Energi Elnät AB vid en nybyggnation i planområdet avser att gräva ned ledningen, då den i dagsläget inte uppfyller kraven för den planerade utbyggnaden. I den norra delen av detaljplaneområdet läggs därför ett 5 m prickat område med byggförbud för att möjliggöra en nedgrävning av ledningen.

Medverkande tjänsteman

Detaljplanen är upprättad av Bygg- och miljöförvaltningen, Sandvikens kommun, genom planingenjör Monica Lindström i samråd med Sandvikens kommuns lantmäterimyndighet.

Stadsarkitektavdelningen



Helena Tallius Myhrman
Stadsarkitekt



Monica Lindström
Planingenjör