



Akt nr:
2181K-P09/13

AU\$2181K-P09/13



Planbeskrivning

Antagen av BMN	2009-09-01
Laga kraft	2009-10-02

Åsryggen 2

Detaljplan för fastigheten Åsryggen 2 i Sandviken, Sandvikens kommun,
Gävleborgs län



Församlingshemmet på Kyrkog. 12 uppfördes år 1923 Arkitekt: John Åkerlund

Handlingar

Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Behovsbedömning

Grundkarta
Fastighetsförteckning
Utlåtande

Planens syfte och huvuddrag

Sandvikens församling har begärt upprättande av en ny detaljplan för fastigheten Åsryggen 2, som ligger på Kyrkåsen, i Sandvikens centrum. Byggnaden på fastigheten har tidigare använts som församlingshem och står numera outnyttjad. Församlingen vill nu sälja den. Syftet med den nya planen är att ändra användningen från allmänt ändamål till bostads- och kontorsändamål, samt att möjliggöra byggandet av ett nytt bostadshus.

Detaljplanen handläggs med enkelt planförfarande, eftersom den saknar intresse för allmänheten och är av begränsad betydelse.

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.

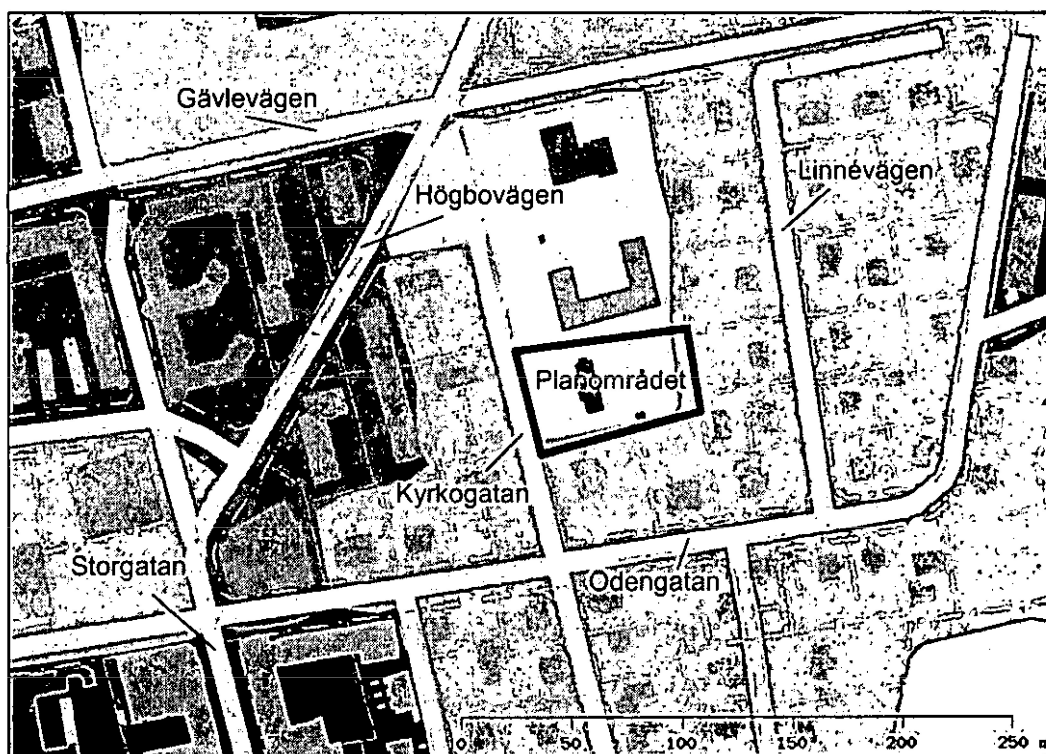
Plandata

Lägesbestämning, areal

Planområdet är beläget cirka 400 meter öster om Jerntorget på Kyrkåsen, alldeles söder om Sandbacka skola. Planområdet avgränsas av Kyrkogatan i väster, fastigheterna Åsryggen 3 och 4 utgör planområdets södra gräns och Åsryggen 7 och 11 utgör den östra. Planområdets areal är cirka 3300 m².



Översiktskarta med planområdet markerat



Planområdet med närliggande gator och vägar.

Markägoförhållanden

Sandvikens församling är i nuläget markägare till planområdet.

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 detaljplan:

Arkivnr. 4139, fastställd 1975-09-11

Aktbeteckning 21-75:2331

Program för planområdet

Program är inte nödvändigt då planens intentioner stämmer med gällande översiktsplan.

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 så som Energiplan/ klimatstrategi, Lokala miljömål, Naturvårdsprogram, Folkhälsoplan etc. Enligt Energiplanen/klimatstrategin ska energianvändningen vid uppvärmning av bostäder och lokaler till år 2010 minska med i genomsnitt 4% per invånare.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Planförslaget

Planändringen ger förutsättningar att använda planområdet för bostäder, varav en av dessa med tillhörande kontor, alternativt ej störande handelsverksamhet.

Församlingshemmet och förrådsbyggnaden kommer, i denna nya plan, att omfattas av skyddsbestämmelser gällande underhåll, samt att beläggas med rivningsförbud. På gavlar och baksida av huvudbyggnaden kommer tillbyggnad att tillåtas med max 100 m² byggnadsarea och med en totalhöjd på högst 5 m. Maxhöjden får dock inte överskrida den befintliga byggnadens takfot (undantaget absidens lägre takfot). Byggrätt för komplementbyggnader 55+55 m² med byggnadshöjd på högst 3 m och 22° taklutning skapas som flyglar till huvudbyggnaden, mot uppfarten.

Inom den breda markzonen mellan Kyrkogatan och församlingshemmet kan några parkeringsplatser anläggas, men med bevarande av befintlig tallskog och uppfart i form av halvcirkel.



Förrådsbyggnaden

Entrétrappan

Fönster m. blyinfattning

På baksidan av församlingshemmet ges byggrätt till en ny bostadsbyggnad. Minsta tomtstorlek är 1200 m². Byggnadshöjden är här satt till 6 meter, vilket gör att man kan uppföra en byggnad i 2 plan. Största tillåtna byggnadsarea är 200 m² för huvudbyggnad. Komplementbyggnad får vara max 60 m² med högsta taklutningen 22° och en byggnadshöjd på 3 meter.

Bebyggelseområden inom och utom planområdet

Planområdets karaktär och koppling till omgivningen

Norr om planområdet ligger Sandbacka skola och allra närmast Kyråsens förskola. Omgivningarna i övrigt består av bostäder i form av villor, parhus och flerfamiljshus, många av äldre modell. Området är idag en värdefull provkarta på några svenska arkitekturepoker och många av husen här var, vid sin tillkomst, hypermoderna. Läget är utmärkt för familjebostäder på grund av närheten till förskola och skola, men närheten till centrum ger också ett bra läge för ett tillhörande kontor alternativt en mindre handelsverksamhet. Området upplevs behagligt med mycket grönska och en lugn karaktär.

Gestaltning och byggnadskultur

De befintliga husen omfattas av plan- och bygglagens 3 kapitel, 12 och 13 § och får skyddsbestämmelsen q₁, som innebär att byggnaderna, som är särskilt värdefulla från historiskt och kulturhistoriskt perspektiv, inte får förvanskas. Vidare ska byggnadernas yttre hållas i vårdat skick. Underhållet ska anpassas till byggnadernas historiska och kulturhistoriska värde samt till omgivningens karaktär, så att deras särart bevaras. Byggnaderna får inte rivas.



Äldre flygfoto med kyrkan och församlingshemmet (längst upp i det högra hörnet)

Huvudbyggnaden uppfördes 1923. Fasaden är putsad. Taket är valmat och klätt med rött taktegel förutom röd plåt på norra gavelns absid. Huset har spröjsade träfönster med kopplade bågar och karmar med mittpost. Ett mindre rödslammat träförråd med valmat tegeltak och vita spröjsade fönster finns också på tomt.

Huvudbyggnadens och förrådsbyggnadens exteriörer skyddas. Fasader, tak, fönster och dörrar uppvisar ett mycket skickligt hantverksskunnande. Fasaden på huvudbyggnaden består av spritputs med slätputsade fönster-, dörramar och friser. Allt detta skyddas. Snickerierna i form av fönster och dörrar skyddas också liksom smidesräckena och stentrapporna. Vid tillbyggnad skall det dock vara tillåtet att flytta enstaka fönster eller dörr till ny placering (gäller dock inte västerfasaden). Både huvudbyggnad och förrådsbyggnad har helvalmat sadeltak av rött lertegel. Dessa tak får inte byggas till. All tillbyggnad skall ske under befintlig takfot (förråd får inte byggas till överhuvudtaget). Förrådsbyggnaden har en fasad av falurödfärgad, stående locklistpanel. Detta fasadmateriäl ska väljas till den bef. huvudbyggnadens komplement- och tillbyggnader. Detta p.g.a. av dess lämplighet med tanke på anpassning till bef. förråd, men också för att det passar den befintliga, putsade huvudbyggnaden bättre än en nyputsad dito, då en traditionell träfasad på ett lämpligt sätt underordnar sig en utsirad putsad. Vid tillbyggnad skall den bef. ytterfasaden bevaras, förutom där det krävs öppningar.

Anpassning till huvudbyggnad och förråd görs dock inte med fönster och dörrar i gammal stil. Jag anser här, att moderna format på falurödfärgade, ej spröjsade, träfönster, trädörrar och garageportar ger en mycket bättre anpassning, då de respekterar och underordnar sig bef. fönster och dörrar, utan att försöka imitera dessa.

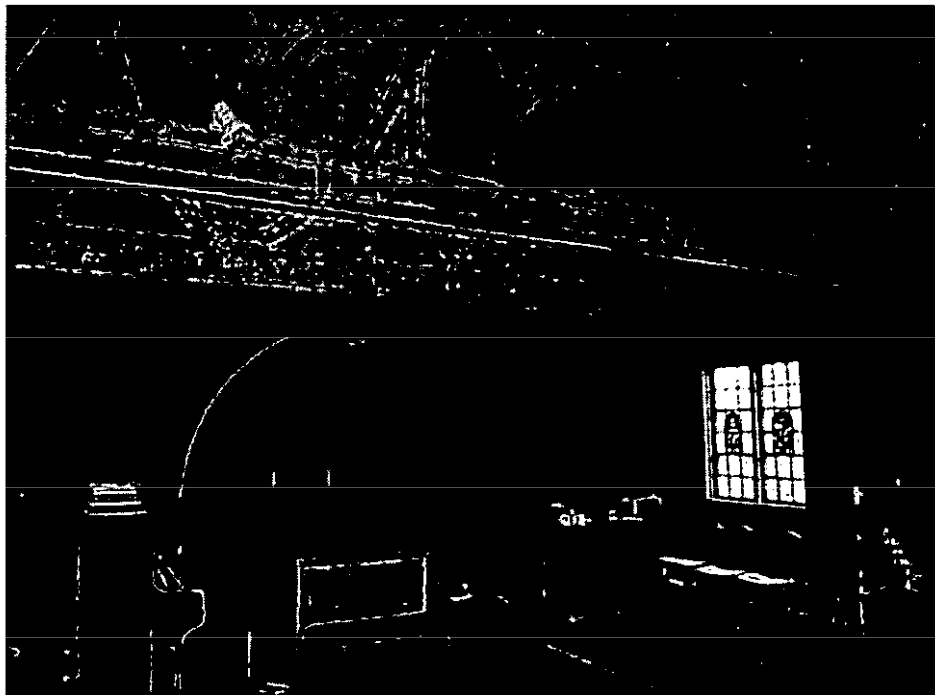
På den nya bostaden i öster råder större frihet vad gäller fasadmateriäl mm. Här är dock kraven på sakkunings hörande en garanti för att denna byggnad ändå kommer att passa ihop med de övriga.

Församlingssalen är rymlig och har hög takhöjd. Det är viktigt att rummets ursprungliga rymd bevaras och att en delning undviks. Alla tak- och väggmålningar ska bevaras. Innerfönstren i församlingssalen är blyinfattade och har religiösa motiv. Dessa bör allra helst finnas kvar i sin ursprungsmiljö, men kan också bytas ut till spröjsade innerbågar med klarglas (helst då cylinderglas som i befintliga bågar). De blyinfattade bågarna i de utbytta fönstren ska i så fall sparas, ges ny användning, alternativt bevaras på ett säkert ställe med lämpligt klimat. Vad gäller isoleringsaspekten interiört, kan extra innerrutor alternativt innerbågar monteras på de befintliga fönstren liksom nya, inre ytterdörrar innanför de befintliga, yttre.

Även väggmålningarna i källaren bör bevaras. Ursprungliga innerdörrar, innertak, väggpaneler, dörr- och fönsterlister ska bevaras.

Länsmuseet har besiktigt församlingshemmet vid två olika tillfällen, 1987 och 2001. De konstaterade att byggnaden besitter mycket höga konstnärliga, arkitektoniska och kulturhistoriska värden genom sin tidstypiska och välbevarade utformning. I den gällande detaljplanen från 1974 finns dock inga varsamhetsbestämmelser för byggnaden.

Byggnaden är omnämnd i Gästrik-Hälsinge Hembygdsförbunds kartering 1976, som byggnad med stort kulturhistorisk värde vilkas bevarande kan anses vara av väsentligt allmänt intresse.



Takmålningarna, absiden och de blyinfattade fönstren i församlingssalen

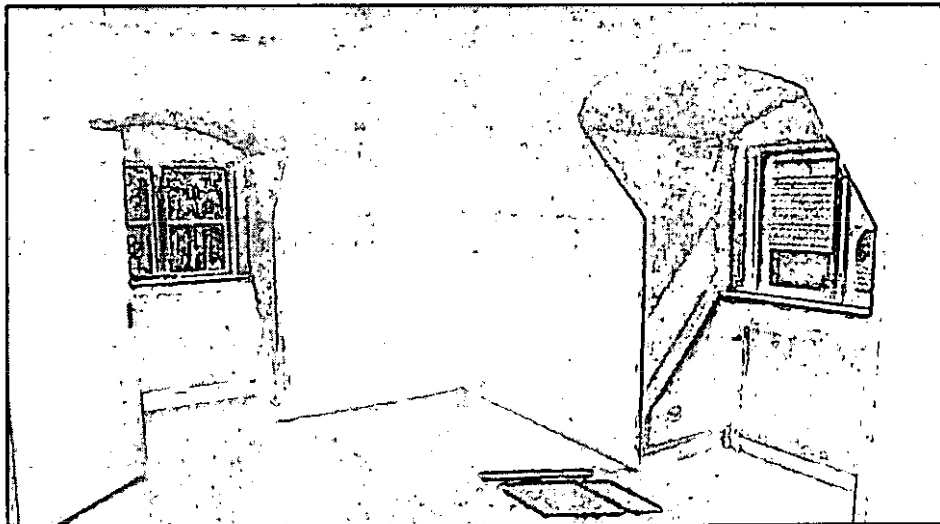
Eventuell ny-, till- och ombyggnad ska utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart. Med detta menas bland annat att ny byggnadsvolym inte får bli för klumpig, men också (som i den befintliga omgivningen) att i övrigt stor frihet ska tillåtas vad gäller ny byggnads form. Nytilskott med modernt formspråk och av hög arkitektonisk kvalitet kan anses ta särskild hänsyn till omgivningens särart, då det är just sådana tillskott som i stort är detta områdes historia. Om man i denna anda även tillåter nytilskott med annorlunda fasad- och takmaterial så får också ny teknik såsom solenergitak och nya byggnadsmaterial tillträde här.

Som en extra anpassning till befintlig byggnad och befintligt förråd införs på plankartan bestämmelsen f_1 med den av Läns museet föreslagna texten: tillbyggnad medges med maxhöjd till den befintliga byggnadens takfot (ej absidens takfot, min fotnot). Komplementbyggnader och tillbyggnader förses också med utformningsbegränsningar i och med denna bestämmelse (f_1) med texten: fasad på tillbyggnad och komplementbyggnad skall utföras med falurödfärgad, stående locklistpanel. Taktäckning av falsat plåt eller papp, men även solenergiupptagande takmaterial kan tillåtas.

Sammanfattningsvis kan sägas att de, inom detta planområde, kommande bygglovsprövningar, kräver ett nära samarbete med sakkunniga inom både byggnadsbevarande och arkitektur. Viktigt är att antikvariskt sakkunnig ges tillfälle att yttra sig i planområdets framtida bygglovs- och/eller byggnadsmålningsprocesser.

Bostäder

På övervåningen i församlingshemmet finns en mindre lägenhet på 1 rum och kök.



Övervåningen: Fönstersmygarna i det största rummet

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Den befintliga byggnaden har sedan färdigställandet år 1923 fungerat som församlingshem för Sandvikens församling och kyrka.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet ligger i centrala Sandviken med närhet till offentlig och kommersiell service. Sandbacka skola och Kyrkåsens förskola ligger granne med planområdet. Detta innebär att barnomsorg och skola finns på max 100 meters avstånd och till och med årskurs 5.

Tillgänglighet

Vid ändrad användning, ombyggnation och nybyggnation på planområdet ska högt ställda krav på tillgänglighet tillgodoses.

Det tidigare församlingshemmet har en ganska hög sockel med många trappsteg upp till entréerna. Utformning av ramp och räcke ska anpassas till byggnadens kulturhistoriska karaktär, detta innebär t ex att räcke bör utföras i smide. Det finns möjlighet att bygga till huset på gavlarna och då lösa problemet med tillgängligheten med hiss alternativt exteriör eller interiör ramp.

För att förebygga funktionshinder i planområdet ska tillgänglighet beaktas vid alla förändringar av utemiljön. Väl fungerande markbeläggning, marklutning, ramper samt kontrasterande material är exempel på åtgärder för en framkomlig utomhusmiljö. Se mer i Boverkets författningssamling BFS 2003:19 HIN 1 samt skriften *Enklare utan hinder*, utgiven av Boverket 2005. Tillgänglighetskravet kan uppfyllas om man vid nygrusning väljer rätt sorts grus, det vill säga den sort som packas väl till en jämn, hård yta. Vid detta tillfälle bör man även säkerställa lutningen på 1:20 via den södra uppfarten.

Natur

Mark och vegetation inom fastigheten

Marken inom delar av planområdet har skogsparkkaraktär och utgörs i huvudsak uppvuxna tallar. Marken är i stort sett plan förutom en mindre sluttning neråt i det



Tallskog på baksidan



och framsidan

nordvästra hörnet av planområdet. Gräsyterna under är mer eller mindre beströdda med barr. Den halvcirkelformade och grusbelagda entréuppfarten skall bevaras och tallarna här får inte fällas eller beskäras, annat än undantagsvis efter marklovsprövning. Inom hela planområdet är fällning av tallar marklovspliktigt och ska endast tillåtas med restriktivitet.

Naturmiljö

Cirka 900 meter (västerut och söderut) finns Hälsans stig. Åsgårdsparken ligger ännu närmre, bara 300 meter från planområdet.

Geotekniska förhållanden

Fastigheten ligger på en grusås, inom högriskområde för radon. Innan bygglov ges för ändrad användning av befintlig byggnad ska redovisning ske att tillåtna värden inte överskrids. Nytt bostadshus ska utföras med radonsäker byggnadsteknik.

Fornlämningar

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

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Kyrkogatan som ligger direkt väster om planområdet är en återvändsgata och trafikeras, förutom av de boende på denna gata, även av dem som skall till och från skolan och förskolan. Inga utfartsförbud är aktuella. Som gående och cyklist tar man sig från Kyrkogatan vidare till de gång- och cykelvägar som förbinder detta område med övriga delar av staden.

Kollektivtrafik

Resecentrum med buss- och järnvägsstation ligger cirka 1,3 kilometer från planområdet i riktning söderut. Närmsta busshållplats finns 200 meter bort, på Högbovägen. Vill man däremot åka längre är det resecentrum man skall ta sig till. Därifrån går det tåg bl.a. till Gävle, Falun och Stockholm. Resecentrum är den stora knutpunkten för tåg, buss och taxi.

Parkering och utfarter

Inom planområdet skall parkeringsyta ordnas, som tillfullo försörjer de inom planområdet liggande bostäderna och verksamheterna. Utmed Kyrkogatan och Odengatan finns 24-timmarsparkering. Utfart från den inre tomten sker lämpligen längs planområdets södra gräns, där nivåskillnaderna är mindre än vid den norra.

Störningar och luftkvalitet**Miljökvalitetsnormer för omgivningsbuller**

Människors hälsa kan påverkas negativt av buller. Miljökvalitetsnormer för omgivningsbuller infördes därför år 2004 (SFS 2004:675)

Fordonstrafiken kring planområdet kan upplevas störande. Tung trafik går längs Gävlevägen, 125 meter från huvudbyggnadens västfasad, men även in på Högbovägen och vidare till Sandvikens centrum. Årsdygnstrafiken (ÅDT) ligger i korsningen Gävlevägen/Högbovägen på uppskattningsvis 19450 fordon, varav 7% utgörs av tunga fordon. Enligt Naturvårdsverkets beräkningsmodell för vägtrafikbuller ger detta en bullernivå med ekvivalentnivå på 48 dBA och maximalnivå på 50 dBA vid huvudbyggnadens västfasad.

Sveriges riksdags rekommenderade, godtagbara maximalnivå utomhus vid fasad i boendemiljö är 70 dBA med ekvivalentnivån 55 dBA. Enligt Socialstyrelsens miljöhälsorapport från 2005 uppnås en god ljudmiljö utomhus först vid 45 dBA. Bullret inomhus ska inte överstiga riktvärdet 30 dBA ekvivalentnivå och 45 dBA maximalnivå. För arbetslokaler rekommenderas riktvärdet 65 dBA ekvivalentnivå vid fasad utomhus. Inomhus rekommenderas riktvärde 40 dBA ekvivalentnivå.

Åtgärder för att minska bullernivån utomhus och inomhus till godtagbar nivå ska göras. I den nordöstra delen av fastigheten kan exempelvis en kompletteringsbyggnad (garage och/eller förråd) också tjäna som en bullerdämpande åtgärd för en eventuell uteplats mot väster. Annars utgör huvudbyggnaden i sig själv ett bra bullerskydd för uteplatser mot söder men även, i princip, hela den östra delen av fastigheten. Innanfönster och inre ytterdörrar

Det kan även förekomma en del buller från Sandviks industriområde.

Miljökvalitetsnormer för luftkvalitet

Bygg- och miljöförvaltningen bedömer att miljökvalitetsnormerna för luftkvaliteten inom planområdet inte kommer att överskridas. Mätningar från Stockholms och Uppsala läns luftvårdsförbund, där Sandviken är medlem, visar

att värdena ligger under de normer som anges i miljöbalken. Nedan redovisas dessa mätvärden.

Med stöd av mätresultat från årsrapport 2009 från Stockholms och Uppsala läns luftvårdsförbund kan man dra slutsatsen att det är osannolikt att det råder risk för överskridanden av andra miljökvalitetsnormer än kvävedioxid och inandningsbara partiklar (PM10). Utifrån kartorna i Luftvårdsförbundets rapport 2007:25 kan man utläsa att kvävedioxidhalten för området är 12-24 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (dygnsmedelvärde för 8:e värsta dygnet). En norm anses vara överträdd om minst ett av normvärdena överskrids. För kvävedioxid är normen för dygn svårast att klara. Medelvärdet under det åttonde värsta dygnet får inte vara högre än 60 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (mikrogram per kubikmeter luft).

PM10 (inandningsbara partiklar) är enligt kartmaterialet i rapport 2007:25 *på gränsen mellan <27 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ och 27 – 39 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (båda är dygnsmedelvärden för 36:e värsta dygnet)*. Normerna omfattar dygnsmedelvärden och årsmedelvärde och skall klaras från och med 2005. För PM10 är dygnsvärdet svårast att klara. Medelvärdet under det 36:e värsta dygnet får inte vara högre än 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Sammanfattningsvis klaras miljökvalitetsnormerna för kvävedioxid och PM10 med god marginal.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Kommunalt vatten och avlopp finns. Ledningarna går under Kyrkogatan.

Värme

Fjärrvärme finns inom planområdet. En teknisk utredning behöver göras innan fler fastigheter ansluts.

Ei

Sandviken Energi Elnät AB ansvarar för elnätet.

Bredband

Sandnet är den lokala bredbandsleverantören i Sandvikens kommun. De erbjuder företag samt privatkunder tillgång till bredband.

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

Planen ger ett tillskott av två bostäder, varav den ena med tillhörande kontors/verksamhetsyta, i ett mycket centralt läge i Sandviken. Den befintliga byggnadens fortlevnad säkras i och med att den kommer till användning.

Medverkande tjänsteman

Detaljplanen är upprättad av Bygg- och miljöförvaltningen, Sandvikens kommun, genom planarkitekt Joakim Rudklint.

Stadsarkitektavdelningen


Anna Maria Häggblom
Stadsarkitekt


Joakim Rudklint
Planarkitekt

Revidering av detaljplanen

Planbestämmelser

Till plankartan tillkommer följande bestämmelser:

- q₂ skydd för de interiöra, kulturhistoriska värdena: planlösning, fast inredning, blyinfattade glas samt vägg- och takmåleri.
- f₁ begränsning av totalhöjden på tillbyggnader, men även anpassning av tillbyggnader och komplementbyggnader till befintlig huvudbyggnad och komplementbyggnad.

Informationen att: antikvariskt sakkunnig ska få tillfälle att yttra sig i planområdets framtida bygglovs- och/eller bygganmälnansprocesser.
I övrigt endast redaktionella ändringar.

Planbeskrivning

Till planbeskrivningen tillkommer:

Texter om omgivningsbuller, luftkvalitet och kollektivtrafik, men även texter om de interiöra och exteriöra skydden för de befintliga byggnaderna. Planbeskrivningen kompletteras även med en utförligare redogörelse för vad som skall tillåtas vid en ev. nybyggnation.
I övrigt endast redaktionella ändringar.

Genomförandebeskrivning

Endast redaktionella ändringar.

Stadsarkitektavdelningen


Anna Maria Häggblom
Stadsarkitekt


Joakim Rudklint
Planarkitekt



Genomförandebeskrivning

Antagen av BMN	2009-09-01
Laga kraft	2009-10-02

Åsryggen 2

Detaljplan för fastigheten Åsryggen 2 i Sandviken, Sandvikens kommun,
Gävleborgs län

Organisatoriska frågor

Tidplan

2008-12-09	Bygg- och miljönämnden beslutar om underrättelse
2009-09-01	Bygg- och miljönämnden beslutar att anta planen
2009-10-01	Detaljplanen vinner laga kraft om inga överklaganden

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Sandviken Energi Elnät AB ansvarar för elnätet och transformatorstationer.

Sandviken Energi AB Kraft & Värme ansvarar för fjärrvärme fram till husliv.

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 konsekvenser

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.

Detaljplanen möjliggör nybildning (avstyckning) av maximalt en till fastighet. Utfart från den nybildade fastigheten löses med servitut.

Ansökan om fastighetsbildning inges av ägaren till Åsryggen 2.

Ekonomiska konsekvenser

Kostnadsfördelning

I samband med bygglovsprövning ska inte planavgift enligt PBL § 11:5 tas ut.

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

Medverkande tjänstemän

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

Stadsarkitektavdelningen


Anna Maria Häggblom
Stadsarkitekt


Joakim Rudklint
Planarkitekt