



Detaljplan för skola, vård och bostäder, del av Storvik 12:90 med flera

Storvik, Sandvikens kommun, Gävleborgs län
Antagandehandling



Handlingar

Plankarta med bestämmelser, 2017-05-11
Plan- och genomförandebeskrivning, 2017-05-11
Fastighetsförteckning, 2017-03-06
PM-Ljudmätning av industribuller, WSP 2017-02-24
Grundkarta, fastighetsredovisningen aktuell 2017-03-06
Behovsbedömning av MKB, 2016-01-05
Samrådsredogörelse, 2017-05-16
Granskningsutlåtande, 2017-06-20

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



Hofors Kommun



Sandvikens Kommun

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en byggrätt för skoländamål samt utreda andra lämpliga markanvändningar i området som omges av Vallbyvägen samt Hesselgrens väg i Storvik. Bakgrunden till den nya detaljplanen är en ansökan om planbesked för utbyggnad av den befintliga förskolan Bullerbyns förskola.

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

Planområdet är beläget i nordvästra utkanten av Storviks tätort och avgränsas i stora drag av Vimurs lissas väg i väst, Vallbyvägen i öst samt Hesselgrens väg i söder. Området upptar en yta av cirka 2 hektar.



Översiktsskarta med planområdet inom orange streckad linje.

Markägoförhållanden

Storvik 12:90 är en större kommunägd fastighet som omfattar delar av Storviks tätort. Detaljplanen berör också del av fastigheten Storvik 13:3 och Brandyxan 1 som är privatägda.

Tidigare ställningstaganden

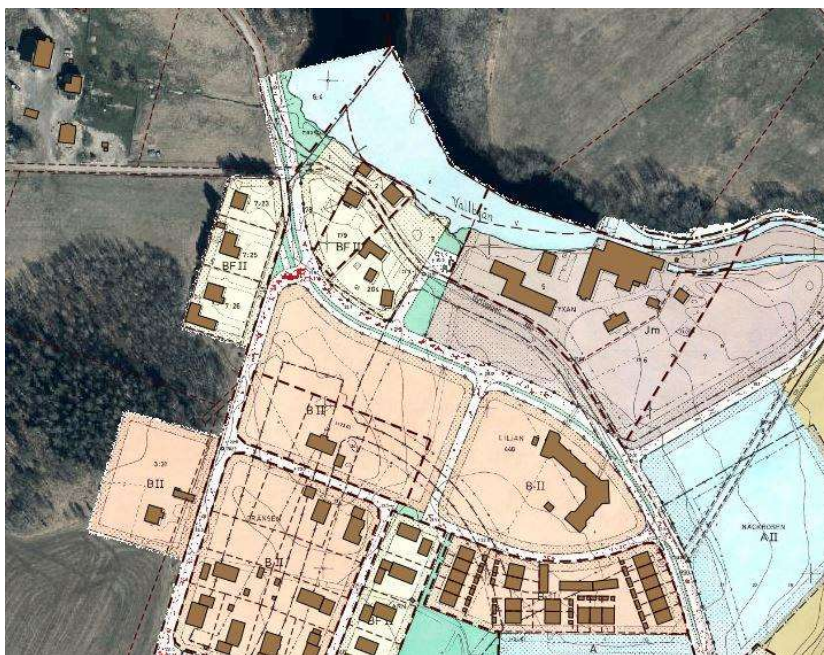
Översiktliga planer

Översiktsplanen (ÖP) antagen 91-03-04 § 20, aktualitetsförklarad september 2000 (ÖP 90), redovisar markens användning som bostäder. Området

redovisas delvis också som markreservat för en ny vägsträckning av Vallbyvägen, som leder trafiken förbi den närbelägna yxfabriken, Wetterlings yxor.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

För det aktuella området gäller också stadsplan, fastställd 1978-02-24 (akt nr. 27-78-919). Den anger bostadsändamål för det aktuella området. I stadsplanen finns vägreservatet i ÖP planlagt mer i detalj. Strax norr om planområdet finns i stadsplanen planlagd mark för småindustri. Genomförandetiden för gällande plan har gått ut. Bebyggelsens höjd är i gällande planbestämmelser både inom och utom planområdet begränsad till maximalt två våningar.



Översiktskarta med gällande detaljplaner/stadsplaner i området. Här syns nuvarande markanvändning bostadsändamål (BII) samt vägreservatet. Befintliga byggnader i brun färg.

Planbesked

Samhällsbyggnadsnämnden i Sandvikens kommun beslutade att lämna positivt planbesked 2016-01-26 § 10.

Program för planområdet

På förhand har några starka motstående intressen inte kunnat identifieras. Samhällsbyggnadsförvaltningen har därför bedömt att något inledande planprogram inte behövs.

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. Länsstyrelsen instämmer i detta (2016-02-24).

Strandskydd

Enligt Strandskyddsbestämmelserna i miljöbalken omfattas detaljplaneområdet av strandskydd. För att ny bebyggelse ska kunna beviljas måste strandskyddet prövas på nytt. För att kunna upphäva strandskyddet i en detaljplan måste det finnas särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c-d § miljöbalken samt att syftet med strandskyddet inte motverkas, det vill säga att djur- och växtlivet inte påverkas och allmänhetens tillgång till strandområden inte försämras.

Planområdet bör undantas från strandskydd av följande skäl:

Det har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften, samt

Det är genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering väl avskilt från området närmast strandlinjen.

I dag är planområdet ianspråktaget för bostadsändamål och vägreservat. Det är därför redan ianspråktaget på ett sådant sätt att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Mellan vattendraget Vallbyån och planområdet breder industrimark ut sig, där yxsmedjan Wetterlings manufaktur har sina lokaler. Området där industrilokalerna är belägna har länge varit ianspråktaget för det ändamålet vilket har fått som konsekvens att planområdet i sin tur har varit avskärmat från Vallbyån under lång tid. Vallbyvägen avskiljer också planområdet från strandlinjen. Strandskyddet föreslås med anledning av detta upphävas inom kvartersmark.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Planförslaget

Detaljplanen möjliggör en blandad markanvändning där utgångspunkten har varit att möjliggöra en utökad samhällsservice på en redan etablerad plats för sådan i Storvik samt se över möjligheterna till bostäder i området med hänsyn till översiktsplanens viljeinriktning för området samt markens lämplighet i övrigt.

Den östra delen av området planläggs därför för skola [S] och vård [D] med en byggrätt på 3000 m² bruttototalarea (BTA). Byggrätten regleras med anledning av behovet av parkeringsytor för besökande och personal, ytor för angöring av byggnaderna samt lek och rekreationsytor. Befintliga träd utgör en av områdets kvalitéer och bör sparas där det går. Våningsantalet inom området [SD] får vara högst två våningar [II] med hänsyn till omgivningen.



Användningsområdet [SD]. I bakgrunden skymtar industrilokalerna utmed Vallbyvägen.

I den västra delen av planområdet planläggs en yta för skola [S], vård [D] och bostäder [B]. Planen ger därför en ytterligare utbyggnadsmöjlighet för skola och vårdverksamhet men ger samtidigt möjlighet att bygga vidare på omkringliggande villaområde. Ytan regleras med en byggrätt om 1000 m² BTA med anledning av att ytor för bland annat rekreation, lek och parkering behöver säkerställas. Våningsantalet inom området [SDB] får vara högst två våningar [II] med hänsyn till omgivningen. I planområdets nordvästra del bedöms som lämpligt att planlägga kvartersmark för bostadsändamål [B]. Befintliga bostadsfastigheter kan därmed utökas. Inom fastigheterna Storvik 12:90, Brandyxan 13:3 samt Brandyxan 1 upphävs bestämmelse om att mark inte får bebyggas. Bebyggelsen får inte överstiga två våningar [II] med hänsyn till omgivningen. Bestämmelse om att byggnadsarea inte får överstiga 25 % av fastighetsarean läggs till då detta gäller på angränsande kvartersmark och det bedöms vara en lämplig avvägning mellan byggrätt och friyta för varje fastighet.



Användningsområdet [B]. Staketet är beläget i fastighetsgräns.

Bebyggelseområden inom och utom planområdet

Planområdets karaktär och koppling till omgivningen

Planområdet är beläget i utkanten av Storviks tätort där skogs- och jordbrukslandskapet tar vid. Området som är bevuxet med björkskog, omges delvis av enfamiljshus och radhus från senare halvan av 1900-talet. I närheten finns Hedängsskolan samt industribyggnader tillhörande yxsmedjan S.A. Wetterlings manufaktur AB. Norr om planområdet passerar Vallbyån. Idag finns i kvarteret Bullerbyns förskola.



Bilden visar den befintliga förskolebyggnaden.



Bilden visar en av de intilliggande industribyggnaderna (Wetterlings) strax norr om planområdet.

Sociala aspekter

Planområdet är beläget inom Storviks tätort och knyts samman med den övriga orten via en gång- och cykelväg som löper utmed Vallbyvägen. Planområdet ansluter utan några större höjdskillnader till allmän platsmark och området är i sig förhållandevis flackt. Detaljfrågor gällande tillgänglighet så som tillgänglighetsanpassade entréer, hissar och dylikt tas i bygglovskedet, som följer efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Planförslaget leder till mer bebyggelse i området och det kan få som konsekvens att antalet människor som uppehåller sig i området ökar. En större andel verksamheter i området medför en större aktivitet under dagtid i ett annars av bostäder dominerat område. Planförslaget möjliggör stora friytor som bidrar till lek- och utevistelse. Vägreservatet i gällande detaljplan plockas bort vilket bidrar till att en större barriäreffekt inom kvarteret försvinner.

Natur och friytor

Mark och vegetation

I dagsläget utgörs planområdet till stor del av ett mindre skogsparti med i huvudsak björkskog. Björkskogen inom planområdet kommer delvis att behöva avverkas för att ge plats för verksamheternas utomhusmiljöer. Delar av skogsområdet bör bevaras för lek- och utevistelse.

Lek och rekreation

Enligt Boverkets *”Gör plats för barn och unga!”* bör varje barn ha ungefär 40 m² friyta att röra sig på. Dessa riktmärken tillgodoses genom att väl tilltagna ytor lämnas obebyggda i och med regleringen av byggrätten. Lekgårdar kan anordnas inom kvarteret och sådana kan med fördel dra nytta av befintlig vegetation. Barnen behöver inte korsa någon större väg för att ta sig runt inom planområdet och kan röra sig förhållandevis fritt beroende på hur byggherren väljer att disponera ytorna.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGUs jordartskarta består området av morän med tunna eller osammanhängande ytlager av lera-silt.

Radon

Området är beläget inom normalriskområde för radon.

Höga vattenstånd

Översvämningrisk bedöms inte föreligga. Mellan Näsby sjön och planområdet råder stor höjdskillnad. Vallbyån regleras med dammar nedströms planområdet.

Fornlämningar

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

Miljö kvalitetsnormer

Planförslaget väntas inte komma att påverka möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten, luft och buller.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Området angörs primärt från Vallbyvägen alternativt någon av de omkringliggande vägarna, Hesselgrens väg eller Vimurs liss-väg. Gång- och cykelvägen utmed Vallbyvägen ges möjlighet att förlängas genom att mark reserveras för en sådan (Lokalgata). Det är angeläget ur trafiksäkerhetssynpunkt att utrymme för en sådan ska finnas. Vallbyvägen planläggs som Lokalgata. Även en kortare bit av Hesselgrens väg samt en mindre del av Vimurs-liss väg planläggs som Lokalgata. Lokalgatorna breddas så att befintliga belysningsstolpar kan ingå i gatumarken. Vägreservatet i gällande stadsplan tas bort. Konsekvenser av detta tas upp nedan under rubriken "Konsekvenser av planens genomförande".

Kollektivtrafik

Storvik trafikeras av ett flertal regionala busslinjer. Någon hållplats inom planområdet finns inte. Närmaste hållplats är belägen vid Burmansgatan och finns ca 700 meter från planområdet. Storviks station trafikeras av tåg mot Gävle och Falun-Borlänge-Örebro.

Parkering, utfart

Parkering för verksamheternas behov samt hämtning och lämning av barn med bil ska ske inom kvartersmark. Därför begränsas bygggrätten inom planområdet. Planförslaget innehåller inga restriktioner gällande utfart mot lokalgata. Minst två nya utfarter bedöms komma att anläggas mot Vallbyvägen som en konsekvens av detaljplanen.

Varumottagning

Detaljplanen reglerar inte var varumottagning ska ske. Bygggrätten regleras inom planområdet och planens intention är genom denna reglering bland annat att säkerställa varumottagning inom kvartersmark.

Störningar

Buller

Med anledning av den angränsande industrimarken har en ljudmätning utförts av WSP (2017-02-24). Ljudmätningen visar att gällande riktvärden enligt Naturvårdsverkets "Vägledning om industri- och annat verksamhetsbuller – rapport 6538" kan innehållas. Vid mätpunkten (se figur 1 i "PM - ljudmätning av industribuller") kunde en nivå om 35 dBA ekvivalent nivå uppmätas. Denna är belägen närmare industrin än den föreslagna bebyggelsen. Även om bullersituationen kan förändras över tid ser förvaltningen ändå att en negativ förändring går att avhjälpa med relativt enkla medel så som bullerplank. Planområdets läge bedöms ge god tillgänglighet till omkringliggande bostadsområden där elever och förskolebarn bor, och samtidigt god hushållning med mark då planförslaget innebär en förtätning av befintlig bebyggelsestruktur. Gång- och cykelväg finns redan mellan området och centrala Storvik och behovet av både bostäder och förskoleplatser är också stort.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Förutsättningar finns att försörja ny bebyggelse med vatten och avlopp. Planområdet är beläget inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Vatten- och avloppsledningar finns i de omkringliggande gatorna. Markreservat för allmännyttigunderjordisk ledning (u-område) utläggs också för framtida ledningsdragning till användningsområdet [SDB] från söder. Alla ledningar kan inte skyddas eftersom det i så fall skulle motverka en framtida utbyggnad inom kvarteret. Inriktningen har istället varit att skydda de ledningar som bedöms mest viktiga ur allmän synpunkt.

Dagvatten

Marken bör i största mån utföras genomsläpplig för dagvatten.

Värme

Uppvärmning kan ske med fjärrvärme. Kapacitet i fjärrvärmenätet för den planerade bebyggelsen bedöms finnas. De kommunala fjärrvärmeledningarna i omgivningarna behöver förlängas så att de når området för att kunna försörja bebyggelsen.

El

Genom området går en högspänningsledning. Denna ledning kommer sannolikt att behöva flyttas för att bebygga området. Eventuellt kommer en större transformatorstation bli nödvändig. Området för teknisk anläggning utökas därför något jämfört mot gällande detaljplan.

Avfall

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

Hälsa och säkerhet

Förorenad mark

Någon förorenad mark inom planområdet finns inte registrerad. Delar av planområdet är i gällande detaljplan planlagt för industri. Denna mark är dock försedd med byggnadsförbud (prickad mark) och har inte varit ianspråktagen för något industriändamål.

Förutsättningar för räddningsingripande

Brandposter finns i området. Byggnaderna får inte uppgå till mer än två våningar. Brandposterna klarar omkring 600 l/min. Framkomligheten för räddningsfordon bedöms tillgodosedd i detaljplanen.

Tidplan

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

Samråd mars, 2017

Granskning maj, 2017

Antagande september, 2017

Administrativa frågor

Genomförandetiden bestäms till 10 år.

Konsekvenser av planens genomförande

Detaljplanen kommer innebära att området, som idag är till stor del obebyggt, ianspråk tas för skol- vård och bostadsändamål. Planen innebär därför att förutsättningarna för en god samhällsservice i Storvik stärks men även att området kan fortsätta att utvecklas som bostadsområde. Träden inom området kommer delvis att avverkas för att bereda plats för bebyggelsen inom planområdet och dess bihang så som parkeringar och en större yta för utevistelse. Trafiken till och från området kan komma att öka i och med att den befintliga förskolan byggs ut. Mark reserveras för gång- och cykelväg. Vägreservatet i gällande plan avlägsnas vilket får som konsekvens att risken för en barriäreffekt i området försvinner men samtidigt att möjligheterna till en ny väg genom området försvåras. Planen får därför som konsekvens att en utbyggnad av nya bostadsområden väster om Vimurs-lisas väg måste utredas noggrannare med avseende på trafikmatning och trafiksäkerhet för de redan boende i området. Fastighetsbildningsåtgärder av marken inom det nuvarande vägreservatet blir möjliga.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighetsbildning

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. Följande konsekvenser har gått att bedöma på förhand:

Avstyckning och fastighetsreglering

Området SD bör tillsammans med området SDB utgöra en egen fastighet om området används för skola eller vård och därmed styckas av från Storvik 12:90. Mark inom området B kan i första hand överföras till fastigheter som är belägna i anslutning till Storvik 12:90 som Brandyxan 1 och Storvik 13:3 för att på så sätt utöka dessa fastigheter. I det fall området SDB används för bostäder kan området delas upp i flera bostadsfastigheter alternativt utgöra en egen fastighet som styckas av från Storvik 12:90.

Ledningsrätt

Markreservat för allmännyttig underjordisk ledning, u-område finns utlagt för främst befintliga ledningar men syftar också till att underlätta framtida bildande av ledningsrätt. Idag finns en ledningsrätt för teleledning utmed Vallbyvägen inom planområdet. Rättighetsområdet är beläget inom allmän platsmark för lokalgata.

Ekonomiska konsekvenser**Kostnadsfördelning**

Anslutning till kommunalt vatten- och avlopp samt fjärrvärme bekostas av byggherren. Kostnader för fastighetsbildning betalas av den som önskar utföra fastighetsbildningsåtgärd. Förrättningskostnader debiteras enligt lantmäteritaxan. Kostnad för flytt av ledning betalas av byggherren. Planavtal har tecknats mellan tekniska kontoret i Sandvikens kommun och samhällsbyggnadsförvaltningen vilket reglerar kostnader och åtaganden för framtagande av detaljplanen.

Inlösen

Är allmänna anläggningar belägna på kvartersmarken (u-område) är huvudmannen för anläggningen skyldig att lösa in området om fastighetsägaren begär det (PBL 14 kap. 18 §).

Medverkande tjänsteman

Detaljplanen är upprättad av Västra Gästriklands samhällsbyggnadsförvaltning genom Planingenjör Joel Eklund.

Plan- och byggenheten

Matti Lappi
T.f. Plan- och byggchef

Joel Eklund
Planingenjör