

Västra Gästriklands samhällsbyggnadsnämnd

Antagen	2019-03-24
Laga kraft	2019-04-18

Detaljplan för Snöplogen 1, i Sandvikens kommun, Gävleborgs län

Antagandehandling



Planområde inom röd markering

Handlingar

Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Fastighetsförteckning

Tillsammans skapar vi framtidens samhälle i Hofors, Ockelbo och Sandviken.



Hofors Kommun



Sandvikens Kommun

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att möjliggöra för inrättande av en räddningsstation i befintliga lokaler. Detaljplanen ska också möjliggöra för markanvändningen småindustri. Inom det område som detaljplanen befinner sig finns höga kulturmiljövärden utifrån byggnadernas volym och placering vilket skyddas i detaljplanen i form av prickmark samt restriktioner för maximal byggnadshöjd.

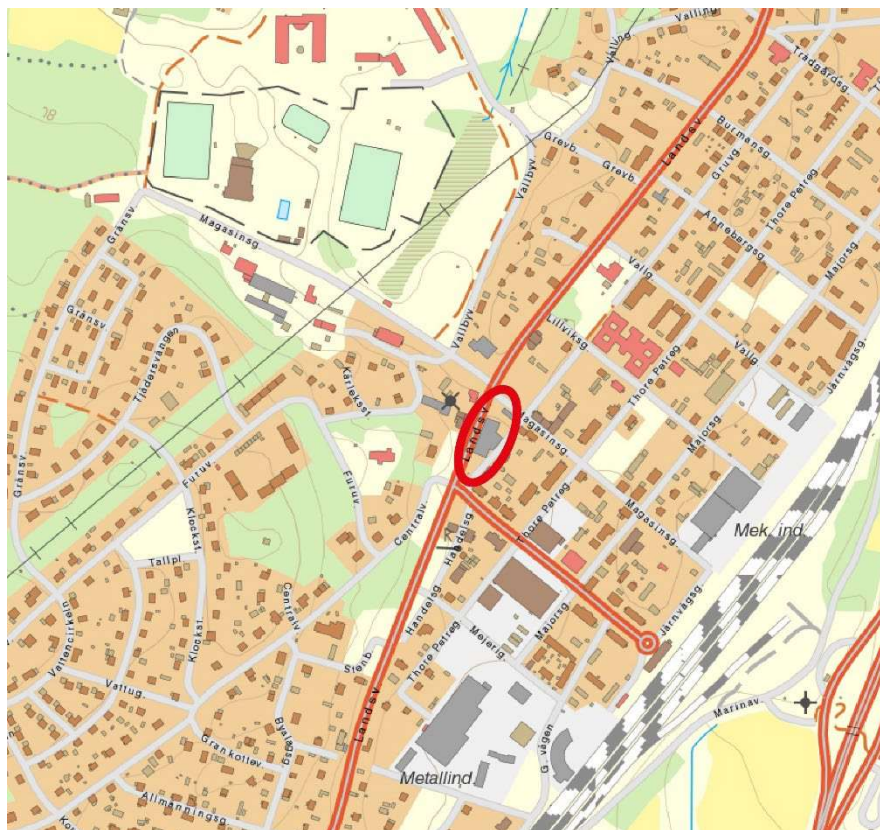
Förenligt med 3, 4, 5 kapitlet miljöbalken (MB)

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 och areal

Området för detaljplanen ligger i centrala Storvik, sydöst om Landsvägen. Planområdets areal är ca 2500 m² och innefattar fastigheten Snöplogen 1 samt del av fastigheten Storvik 12:90.



Översiktlig karta med det ungefärliga planområdet markerat i en röd cirkel.

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheten Snöplogen 1 som är i privat ägo samt del av fastigheten Störvik 12:90 som ägs av Sandvikens kommun.

Området belastas av ledningsrätter för tele: 21-87:653.1, 21-92:210.1 och 21-92:734.1.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Översiktsplan för Sandvikens kommun 2030 som antogs av kommunfullmäktige 2018-11-19 pekar ut området som ett område med stora kulturvärden. Översiktsplanen menar att området, 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.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

För området gäller följande stadsplaner:

Arkivnr. 2181-STO:521, laga kraft 1959-11-27

Arkivnr. 2181-STO:740, laga kraft 1963-12-18

För båda dessa stadsplaner har genomförandetiden gått ut.

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 påverkas inte av några riksintressen.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Planförslaget

Detaljplanen innebär att användningen för kvartersmarken ändras från småindustri till trafik [T] samt verksamheter [Z]. Inom användningen trafik innefattas bland annat räddningsstation samt tillhörande aktiviteter och fordon. Inom användningen verksamheter innefattas bland annat olika typer av ytkrävande verksamheter som har en begränsad omgivningspåverkan samt lokaler för serviceverksamheter, tillverkning, lager och verkstäder. Det kan till exempel vara fordonsservice, bilprovning eller liknande. Med den nya detaljplanen skapas det endast möjligheter för expansion inom planområdet i nordöstlig riktning och då endast med komplementbyggnader i form av **korsmark**. För att bevara skalan på bebyggelsen har en restriktion för maximal nockhöjd införts för både huvudbyggnad och

komplementbyggnader. För huvudbyggnad gäller 9 meter och för komplementbyggnader 4 meter räknat från medelmarknivå invid byggnaden.

För att möjliggöra för en trafiksäker situation har ett **utfartsförbud** för fordonstrafik skapats mot Länsväg 522. In- och utfarterna i området är alltså fortfarande endast från Gruvgatan och Magasingatan. I sydvästligt läge kommer det fortsatt att vara användningen **park** med kommunalt huvudmannaskap liksom det är i dagsläget. Området kommer dock minska för att möjliggöra in- och utfart för räddningsfordonen.

I planområdets östra del går ledningar för fjärrvärme vilka inte får överbyggas vilket symboliseras med [u1]. Det finns också en ledningsrätt för teleledning i planområdets södra del som heller inte får överbyggas. Ledningsrätten för teleledning symboliseras med [u2].

Bebyggelseområden inom och utom planområdet

Planområdets karaktär och koppling till omgivningen

Planområdet är enligt Översiktsplan för Sandvikens kommun 2030 placerat i ett område där det finns stora kulturvärden. På området står idag en tegelbyggnad som skiljer sig avsevärt jämfört med omkringliggande bebyggelse. Byggnaden har många olika höjdskillnader beroende på vilken del av byggnaden som är i fokus. Omkringliggande bebyggelse är mestadels av äldre träbebyggelse i ett rutnätsmönster.

I dagsläget finns en mindre industriverksamhet på platsen som server och säljer maskiner av olika slag.



Den befintliga industriverksamheten med den äldre träbebyggelsen i bakgrunden.

Kulturmiljö och landskapsbild

Särskild hänsyn bör tas för kulturmiljön som området idag karaktäriseras av. Den nya planen kommer endast att möjliggöra ytterligare bygg rätt för komplementbyggnader vilket inte kommer påverka rutnätsmönstret eller bebyggelsens skala. Tegelbyggnaden på platsen är byggd år 1984 och bedöms därför inte ha något kulturhistoriskt värde i sig, utan endast vägstrukturen och skalan.



Delen av befintlig byggnad som kommer användas som deltidsbrandstation.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet är lokaliserat i centrala Storvik där det finns en god närhet till all sorts service. Exempelvis finns caféer, restauranger, bibliotek och en livsmedelsbutik inom 200 meter från planområdet. Det finns också en bensinstation i västerläge, ca 25 meter ifrån planområdet.

Tillgänglighet

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

Natur och Fritid

Mark och vegetation

Planområdet saknar växtlighet då stora delar består av hårdgjorda ytor och redan bebyggd mark. Det finns ett större idrotts- och friluftsområde nordväst om planområdet med elljusspår för skidor, orientering och annan rekreation. Detta område har också simbassäng, inomhushall och fotbollsplaner.

Geotekniska förhållanden

Enligt Sveriges Geologiska Undersökningars (SGU) jordartskarta består marken i planområdet av morän. Ingen ytterligare utredning angående de geotekniska förhållandena bedöms vara nödvändig för detaljplanens syfte och genomförande.

Fornlämningar

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

Miljökvalitetsnormer

Vatten

Planområdet ligger på grundvattenförekomsten Gävle/Sandviken (SE673104-157612), som har delavrinningsområde i inloppet i Näsby sjön och har huvudavrinningsområde Gävleån. Grundvattenförekomsten har idag både god kemisk och kvantitativ status. Enligt vatteninformation Sverige (VISS) finns det ingen risk att miljökvalitetsnormerna för en god miljöstatus inte uppnås år 2021.

Eftersom brandstationen endast kommer vara en deltidsbrandstation kommer ingen form av miljögifter (exempelvis PFAS från släckrum) förvaras eller användas enligt Gästrike Räddningstjänst.

Den nya planen bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för en god miljöstatus till år 2021.

Luft

Enligt luftföroreningskartor gjorda av SLB-analys på uppdrag av Östra Sveriges Luftvårdsförbund finns det ingen risk att halten av luftföroreningar överskrider miljökvalitetsnormerna.

Enligt beräkningar av kväveoxid (NO₂) är årsmedelshalten på planområdet beräknat till 5-10 µg/m³, normvärdet som ska klaras är 40 µg/m³.

Dygnsmedelvärde är 15-18 µg/m³ inom planområdet. Normvärdet som ska klaras är 60 µg/m³.

Enligt haltkartorna från undersökningen beräknas årsmedelshalten av inandningsbara partiklar (PM₁₀) vara 10-15 µg/m³ (mikrogram per kubikmeter). Normvärdet som ska klaras är 40 µg/m³. Dygnsmedelvärde är beräknat till 16-18 µg/m³. Normvärdet som ska klaras är 50 µg/m³.

Gator och trafik

För att ta sig in i planområdet kan både Magasingatan och Gruvgatan användas, via Tingsgatan eller Landsvägen. Den största vägen och tillika genomfartsled är Landsvägen där trafikflödet uppgår till ca 3483 ÅDT.

Trafiksäkerhet

Eftersom detaljplanen kommer möjliggöra för brandstation bör trafiksäkerhetsfrågorna beaktas. För att räddningsfordonen smidigast ska kunna ta sig till Landsvägen bör fordonen åka via Gruvgatan och Tingsgatan. Den totala ÅDT som enligt Trafikverket uppmätts på Tingsgatan är ca 1872 fordon, vilket är ca 78 fordon i timmen. Tingsgatans ÅDT bedöms därmed inte påverka trafiksäkerheten vid en eventuell utryckning.



Korsningen Gruvgatan, Tingsgatan och Landsvägen som kommer beröras vid eventuell uttryckning.

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Längs med Landsvägen finns trottoarer på båda sidorna för cykel- och gångtrafik. Det finns även trottoarer på båda sidor längs med Tingsgatan ned mot Storvik centrum. Gruvgatan som är i direkt anslutning till den tilltänkta utfarten för räddningsfordonen har endast en mindre trottoar på ena sidan, medan Magasingatan saknar dessa helt.

Gatunätverket är av rutnätskaraktär med en placering av bebyggelsen på ett traditionellt sätt.

Kollektivtrafik

I dagsläget finns goda förutsättningar för att resa kollektivt till och från planområdet. Tågstationen ligger ca 400 meter från planområdet och kan erbjuda tågavgångar till Sandviken och Gävle en gång i timmen. Det finns också en busshållplats 100 meter sydväst om planområdet (Storvik Centralvägen) som kan erbjuda bussavgångar till Sandviken och Gävle en gång i halvtimmen.

Parkering, varumottagning och utfarter

Ingen ny utfart skapas i och med detaljplanen då utfarterna i dagsläget bedöms tillfredsställa behovet för en brandstation och mindre industri/verksamheter. Parkering kommer möjliggöras i sydvästligt läge samt för norra delarna av planområdet. Viktigt är att parkeringarna i sydvästligt läge inte påverkar räddningsfordonen vid uttryckning och att stora ytor inom planområdet frigörs för att fordonen ska kunna komma ut.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom allmänt verksamhetsområde för spillvatten och vatten. Byggnaden är idag kopplad till det kommunala ledningsnätet för vatten och avlopp.

Dagvatten

Planområdet ligger inom allmänt verksamhetsområde för dagvatten.

Värme

Området är anslutet till fjärrvärme. Fjärrvärmeledningen är placerad i den östra delen av kvartersmarken och får ej överbyggas. Eventuell flytt av ledningar eller anläggningar ska bekostas av exploatören.

El

Inom och omkring planområdet är det ett allmänt elnät.

Avfall

Avfall ska hanteras enligt gällande avfallsplan framtagna av Gästrike Återvinnare och antagna av kommunfullmäktige.

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

Hälsa och säkerhet

Förutsättningar för räddningsingripande

I planområdet bedöms det finnas goda förutsättningar för räddningsingripande vad gäller tillgång till byggnaderna och uppställningsplatser. Det finns möjligheter för uppställning av brand- och räddningsfordon runt hela byggnaden via vägarna Landsvägen, Gruvgatan och Magasingatan. Avståndet mellan byggnaderna i området är större än 8 meter vilket innebär att risken för spridning av brand till närliggande byggnader minskar.

Det finns två brandposter i närområdet. Dessa är lokaliserade nordöst respektive sydväst om planområdet.

Radon

Planområdet ligger inte inom riskområde för radon.

Förorenad mark

En historisk inventering har gjorts för att utreda kring risken för att byggnaden är så pass förorenad att de nya användningarna inte skulle vara lämplig.

Snöplogen 1 var tidigare platsen där Storviks bageri hade sin verksamhet fram till år 1920 med en äldre fastighetsbeteckning vid namn X-Storvik Stg 143. År 1920 bildades företaget Bröderna Hansson AB vilka hade en av sina verkstäder på fastigheten Snöplogen 1. Det som verkstaden innefattade var bilhandel, alla slag av bilreparationer, bilelektriska arbeten, batteriladdningar, gummireparationer, karosseriarbeten, bilsadelmakeri och billackeringar. Verksamheten var på platsen till någon gång på 1970-talet.



Bild på verkstaden Bröderna Hansson hade år 1929.

Sandvikens fastigheter AB köpte sedan fastigheten 1980 för att år 1984 uppföra den byggnad som står på platsen idag till förmån för Televerket. Användningen för byggnaden var då till för parkering för Televerkets fordon samt kontor/verkstad för personalen. Televerket var på platsen i 7 år fram till år 1991. Från 1991 till 2009 har byggnaden varit avsedd för verkstad, däcklager och liknande.

Runt 2009 hyrde Storviks Maskinservice först lokalen för att sedan köpa den permanent år 2013. Storviks Maskinservice har i sina lokaler en oljeavskiljare som kontrolleras 4 ggr/år samt säkerhetsdatablad för kemikalier.

Den historiska inventeringen av platsen och främst byggnaden (som uppfördes 1984) visar inte på några användningar som kan vara av betydande vikt när det gäller hälsorisker för den nya användningen verksamheter/småindustrier och trafik/deltidsbrandstation. I konsultation med Miljö- och hållbarhetsenheten bedöms det att ingen ytterligare utredning behöver göras för tillfället.

Risk för skred

Planområdet ligger inte inom riskområde för skred.

Risk för översvämning

Planområdet riskerar inte att översvämmas vid beräknat högsta flöde.

Buller och störningar

Verksamheten kring brandstationen kan medföra vissa störningar och något ökade bullernivåer på grund av ökad trafik. Dessa störningar kan uppkomma vid främst uttryckningar. Eftersom brandstationen endast kommer vara en deltidbrandstation kommer detta endast innebära begränsad övningsverksamhet och provning av bilar. Bullernivåerna bedöms därför inte öka nämnvärt.

Bullernivåerna från den småskaliga industriverksamheten bedöms avge en begränsad omgivningspåverkan och inte heller påverka omgivningen nämnvärt.

Eftersom räddningsstationen endast kommer vara en deltidstation kommer personalen vara på ordinarie arbetsplats eller i hemmet vid larm och därefter ta sig till stationen. Bullernivåer för den planerade användningen behöver därför inte beaktas.

Farligt gods

Ingen av vägarna kring området är rekommenderad väg för farligt gods.

Skyddsrum

Skyddsrum behöver för närvarande inte anordnas.

Tidplan

Detaljplanen upprättas med standardförfarande och beräknas preliminärt kunna antas av Västra Gästriklands samhällsbyggnadsnämnd våren 2019.

Samråd december 2018

Granskning februari 2019

Antagande mars 2019

Detaljplanen vinner laga kraft tre veckor efter antagande förutsatt att den inte överklagas.

Genomförande

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år efter det datum detaljplanen vunnit laga kraft.

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.

Fastighetsreglering

För att uttryckningsfordonen ska kunna ta sig ut från fastigheten Snöplogen 1 utan att behöva åka över kommunens parkmark ändras del av parkmark till kvartersmark. Det aktuella området kan då överföras från Storvik 12:90 till Snöplogen 1. Marköverföringen sker i en fastighetsreglering som utförs av lantmäterimyndigheten efter ansökan av fastighetsägarna. Efter genomförd fastighetsreglering kommer Snöplogen 1 att belastas av ledningsrätt för tele.

Kostnads- och ansvarsfördelning

I det fall det krävs att ledning flyttas på grund av exploatering ska detta bekostas av exploitören. Den fastighetsbildning som ska ske vid

genomförande av planen ska sökas och bekostas av fastighetsägaren.
Förrättningskostnader debiteras enligt gällande lantmäteritaxa.

Avtal

Planavtal har tecknats mellan Södergren & Gunnarsson Fastighets AB och Västra Gästriklands samhällsbyggnadsförvaltning vilket reglerar kostnader och åtaganden för framtagande av detaljplanen.

Medverkande tjänstemän

Detaljplanen är upprättad av Västra Gästriklands samhällsbyggnadsförvaltning, genom Tobias Wennergrund.

Plan- och byggenheten

Henrik Modigh
Stadsarkitekt och enhetschef
Plan- och byggenheten

Tobias Wennergrund
Planarkitekt