

Akt nr:
2181K-P13/2

AU\$2181K-P13/2



Plan- och genomförandebeskrivning

Antagen av BMN 2013-02-25

Laga kraft 2013-03-29

Österfärnebo prästgård

Detaljplan för fastigheten Klappsta 7:27 i Österfärnebo, i Sandvikens kommun, Gävleborgs län



F.d Prästgården i Österfärnebo och Sockenstugan

Handlingar

Plankarta med bestämmelser

Plan- och genomförandebeskrivning

Behovsbedömning

Planens syfte och huvuddrag

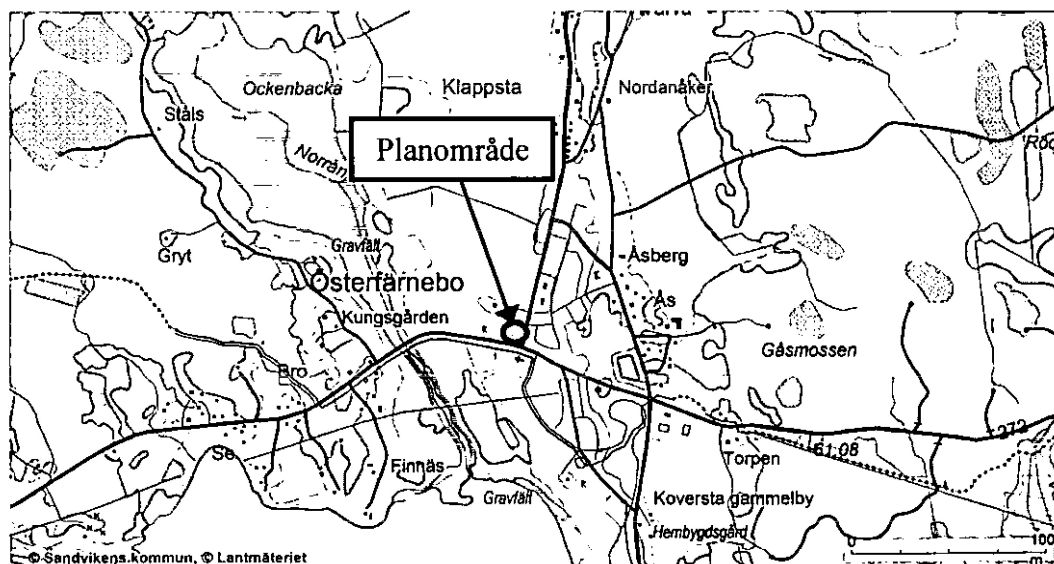
Syftet med planen är att ändra gällande detaljplan från allmänt ändamål till bostäder och samlingslokal. Svenska kyrkan, Årsunda-Österfärnebo församling har ansökt om att ändra gällande detaljplan för Österfärnebo prästgård till bostäder och Sockenstugan till samlingslokal. Vid en planändring skapas möjligheten att avstycka en del av fastigheten Klappsta 7:27. Den blivande fastigheten med byggnader kan då säljas som ett enbostadshus. Ett annat syfte är att förtydliga skyddsbestämmelserna för sockenstugan som idag är utpekad som kulturhistorisk värdefull bebyggelse.

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 består av fastigheten Klappsta 7:27 och avgränsas i norr av befintliga bostäder, i öster av länsväg 272 och i söder av en grönta och parkeringen till Österfärnebo kyrka. Planområdets areal är ca 5300 kvadratmeter.

Markägoförhållanden

Svenska Kyrkan, Årsunda-Österfärnebo församling äger fastigheten Klappsta 7:27.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

För planområdet gäller *Översiktsplan 1990 för Sandvikens kommun*, reviderad i januari 1991 och aktualiserad i september 2000. Fastigheten ligger inom Österfärnebo tätortsområde, inom ett område med stora kulturvärden. Till detta räknas den äldre byggnad som hört samman med bygdens centrum kallad "Sockenstugan". Huset byggdes som folkskola, har sedan använts som kommunalhus och används idag samlingslokal för kyrkan.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

För området gäller följande byggnadsplan:

Arkivnr. 2181-4268 (21-77:1337), fastställd 1977-09-15.

Angränsande detaljplaner:

Arkivnr. 2181-572 (21-ÖST-572), fastställd 1953-11-09.

Arkivnr. 2181-4444 (21-P87:12), fastställd 1987-09-01.

Arkivnr. 2181K-P09/15 laga kraft 2009-10-07.

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.

Riksintressen

Planområdet angränsar till riksintresseområdet Österfärnebo – Strångnäs som omfattar bebyggelsen och odlingslandskapet längs Enköpingsåsen, från kyrkan i norr till den smala landtunga åsen bildar i Färnebofjärden.

Strandskydd

Planområdet omfattas inte av det generella strandskyddet.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Planförslaget

Detaljplanens syfte är att ändra planbestämmelsen ”allmänt ändamål” till bostäder för den f.d. prästgården [B] och samlingslokal[C₁] för sockenstugan. En ändrad planbestämmelse innebär att en avstyckning möjliggörs och prästgården med komplementbyggnad kan säljas som ett enbostadshus. Bebyggelsen regleras till bostäder i två våningar [II] samt ett område för uthus och garage i en våning [plusmark]. Bostadshusets största tillåtna byggnadsarea är 300 m² [e 300]. I översiktsplanen ligger prästgården i ett område med stora kulturvärden. I detta fall rör det sig om jordbrukslandskapet kring kyrkan och Färnebo Kungsgård. För att värna om detta begränsas byggnadernas placering på fastigheten och för att bevara utsikten från Sockenstugan över jordbrukslandskapet, kommer inga byggnader att få uppföras inom området mellan prästgården och den norra fastighetsgränsen. Detta säkerställs med planbestämmelsen [prickmark]. Befintliga ledningar (VA) som går över fastigheten Klappsta 7:27 säkerställs med ett område för underjordiska ledningar [u]. Utfart från den nya fastigheten kan komma att ske på den befintliga in- och utfarten till prästgården. Sockenstugans utfarter nyttjas idag även av bostadshuset nordväst om sockenstugan. Nödvändiga servitut skapas vid fastighetsbildning.

I den gamla byggnadsplanen är området kring sockenstugan markerat som reservat för befintlig kulturhistorisk värdefull bebyggelse. Detta regleras även i den nya detaljplanen med bestämmelsen [q₁] särskilt värdefull bebyggelse, byggnaden får inte rivas eller ändras utvändigt. Vid bygglov ska samråd ske med byggnadsantikvarisk expertis.

Sockenstugan byggdes ursprungligen som folkskola år 1848. Byggnadens exteriör är mycket välbevarad och har ett högt kulturhistoriskt värde. Några av de [q₁] värdefulla exteriöra särdrag som byggnaden uppvisar och som ska beaktas vid en bygglovsprövning är:

Fasaderna är symetriskt uppbyggda vad gäller fönsterplacering, entrédörren på långsidan är det enda som bryter denna symmetri. Fasaden består av stående locklistpanel med varierande bredd och är målad med faluröd slamfärg.



De spröjsade fönstren har mittpost och tvärpost. De är indelade i 8 respektive 4 lika stora rutor. Över fönstren finns enkelt utsmyckade fönsterkrön, så kallade

kornicher (gesims). Entrédörrarna har överljus och omfattas av enkelt utsmyckade pilaster.



Taket är ett halvvalmat mansardtak med två skorstenar och är belagt med enkupigt lertegel. På varje långsida finns en karaktärsskapande centrerad takkupa med spröjsade lunettfönster.

Entrétrappor med ramp, källarentré samt utrymningsstege har tillkommit senare. Invändigt har vissa förändringar skett under årens lopp, men vissa rum är mer välbevarade än andra.

Bebyggelseområden inom och utom planområdet

Planområdets karaktär och koppling till omgivningen

Den tidigare prästgården med pastorsexpedition ligger på gränsen mellan Österfärnebo tätort och jordbrukslandskapet. Planområdet och området runtomkring har de senaste 100 åren använts för byggnader som hört till bygdens centrum: det gamla skolhuset (senare kommunalhus) och nu församlingshem, som går under tilltalsnamnet "Sockenstugan". Ett av bostadshusen har tidigare använts som läkarmottagning. Sockenstugan används idag flitigt och är en viktig samlingspunkt för orten.

Gestaltning och byggnadskultur

I den gamla byggnadsplanen är området kring sockenstugan markerat som reservat för befintlig kulturhistorisk värdefull bebyggelse. Hänsyn till detta regleras genom olika planbestämmelser (se ovan i rubriken planförslaget).

Bostäder, arbetsplatser, övrig bebyggelse

I anslutning till den gamla prästgården finns idag några befintliga bostadshus norr om planområdet. Öster om länsväg 272 ligger mer bostadshus och ett äldreboende.

Offentlig och kommersiell service

Österfärnebo tätort har idag en bra samhällsservice. Det finns bland annat en förskola, en skola F-9, bibliotek, äldreboende, distriktssköterskemottagning, restauranger samt en livsmedelsbutik som även är ombud för apoteket, Swedbank och systembolaget. Allt inom en kilometers radie från planområdet. Hälsocentral och folktandvård finns i Hedesunda ca 2,2 mil från planområdet.

Tillgänglighet

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

Natur och friitor**Mark och vegetation**

Marken inom planområdet är idag att betrakta som en plan gräsbevuxen villatomt med äldre löv- och fruktträd. Delar av planområdet består idag av asfaltbelagda körytor och parkeringar. De stora lövträden är karaktärsbildande och bevaransvärda, men ges inte något särskilt skydd. I de fall de behöver tas bort bör de dock ersättas med ny vegetation.

Lek och rekreation

Möjlighet till lek och rekreation finns både inom planområdet och i områdets närhet. Det är även nära till Österfärnebo skola, med deras lokaler och närmiljö.

Radon

Planområdet ligger inom lågriskområde för radon.

Vattenområden**Vattendirektivet**

Miljökvalitetsnormerna för grundvattnet i Österfärnebo beräknas inte att påverkas eftersom byggnaderna redan finns och eventuell ny bebyggelse som skulle kunna tillkomma, i så fall kommer att ersätta befintliga byggnader.

Gator och trafik**Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik**

Marken bredvid sockenstugan används idag som cykelparkering av pendlare. Även körytan runt sockenstugan nyttjas idag av privatpersoner som väntar på ankommande med bussen.

Kollektivtrafik

I anslutning till planområdet finns en av busshållplatserna i Österfärnebo med dagliga turer mot Sandviken och Gysinge.

Parkering, varumottagning och utfarter

För att förbättra trafiksäkerheten kommer befintliga utfarter mot länsväg 272 begränsas till att den befintliga in- och utfart till den tidigare prästgården behålls samt in- och utfarten till Sockenstugan och det befintliga bostadshuset ska ske via den befintliga norra infarten. Detta innebär att den idag breda in- och utfarten söder om Sockenstugan kommer begränsas till in- och utfarten för den tidigare prästgården. Om fastighetsägaren fortfarande vill att möjligheten ska finnas till att köra runt Sockenstugan, kommer det krävas vissa förändringar av körytorna. Parkeringar till bostadshusen löses inom de egna fastigheterna och till

Sockenstugan finns möjlighet till parkering dels inom den egna fastigheten eller på den stora parkeringen söder om planområdet.

Störningar

Planområdet påverkas av buller ifrån länsväg 272. De bedöms dock inte vara så stora att det föranleder några speciella åtgärder gällande bostadshuset.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Byggnaderna är idag anslutna till kommunalt vatten och avlopp. Den befintliga vatten- och avloppsledningen som går över fastigheten säkerställs med ett [u] område.

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. Byggnaderna är idag anslutna till fjärrvärme. Anslutningspunkten för denna är i sockenstugan, från sockenstugan har sedan kyrkan grävt en egen ledning till f.d. prästgården. Ett servitut för den ledningen kan behöva skapas i samband med avstyckningen.

El och Tele

El- och teleledningar finns i anslutning till planområdet.

Avfall

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

Tidplan

Detaljplanen upprättas med enkelt planförfarande och beräknas att kunna antas av Byggnads- och miljönämnden vid årsskiftet 2012/2013.

Samråd	sept-okt, 2012.
Granskning	dec-jan, 2012.
Antagande	feb, 2013.

Administrativa frågor

Genomförandetiden är tio år från den dag den vinner laga kraft.

Konsekvenser av planens genomförande

Möjligheten ges att avstycka och sälja den f.d prästgården som ett bostadshus. Skyddsbestämmelserna för Sockenstugan förtydligas. Utfarterna mot länsväg 272

begränsas i sin utformning. Nya fastighetsgränser kan leda till att vissa asfalterade ytor kan komma att förändras eller försvinna.

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 möjliggör en avstyckning av den f.d prästgården från Klappsta 7:27. Den ger även möjlighet att göra en fastighetsreglering mellan Klappsta 7:27 och Klappsta 7:20 om intresse finns.

Servitut mellan den nya fastigheten och Klappsta 7:27 kan komma att behöva skapas för att säkerställa rätten att behålla vissa ledningar och för att reglera infartsfrågan. Ledningsrätt för befintligt fjärrvärmenät bör tillskapas.

Ekonomiska konsekvenser

Kostnadsfördelning

Kostnaden för detaljplanen faktureras byggherren enligt planavtalet.

Utfarter mot länsväg 272 anpassas enligt planbestämmelserna och bekostas av ägaren till sockenstugan, för närvarande Svenska kyrkan, Årsunda-Österfärnebo församling.

Kostnader för eventuell fastighetsbildning betalas av Svenska kyrkan, Årsunda-Österfärnebo församling. Förrättningskostnader debiteras enligt lantmäteritaxan.

Medverkande tjänsteman

Detaljplanen är upprättad av Bygg- och miljöförvaltningen, Sandvikens kommun, genom planingenjör Henrik Siksjo i samråd med Sandvikens kommuns kommunala lantmäteri.

Stadsarkitektavdelningen



Helena Tallius Myhrman
Stadsarkitekt



Henrik Siksjo
Planingenjör