



Akt nr:
2181K-P10/19

AU\$2181K-P10/19



Planbeskrivning

Antagen av BMN	2010-09-14
Laga kraft	2010-10-13

Dalslänningen 8 m.fl.

Detaljplan för fastigheten Dalslänningen 8 m.fl., Sandvikens kommun, Gävleborgs län



Planområdet sett från Barrsättragatan

Handlingar

Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning

Planens syfte och huvuddrag

Planen syftar till att ändra byggrätten för att möjliggöra en påbyggnad med två våningar och installation av hissar. Den syftar också till att skapa förutsättningar för en eventuell gemensamhetslokal och kompletteringsbyggnader på områdets gård samt garage på parkeringen längs Barrsättragatan.

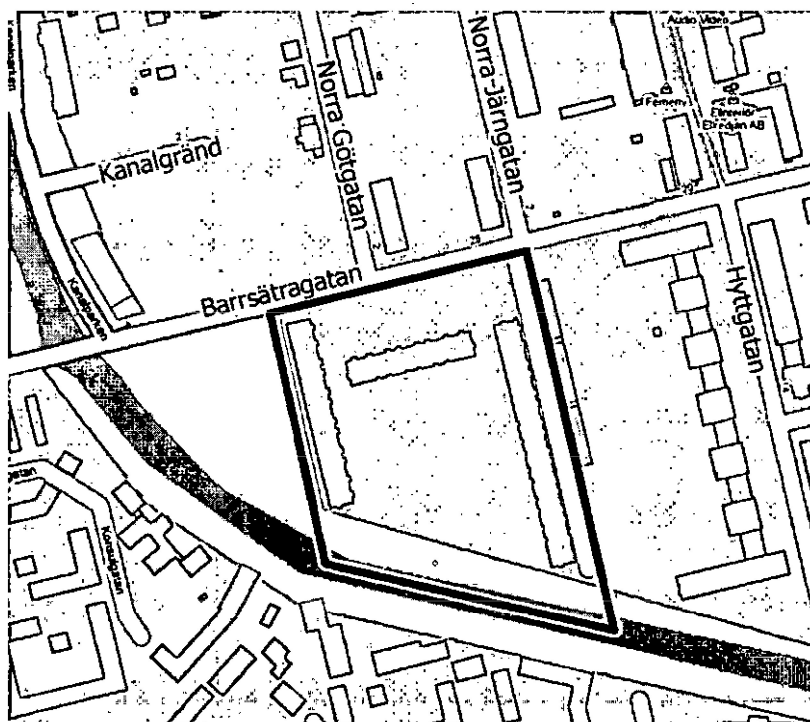
I syfte att underlätta byggnadernas underhåll och skapa en mer naturlig avgränsning av fastigheten föreslås att kvartersmarken för bostäder utökas något.

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 mellan Barrsättragatan och Kanalen i centrala Sandviken. Det avgränsas åt väster av allmän plats på fastigheten Centrum 2:2 och i öster av bostadsrättsföreningen på fastigheterna Dalslänningen 6-7 samt i norr av Barrsättragatan och i söder av Kanalen.

Planområdets areal är ca 2,2 ha.

Markägoförhållanden

Dalslänningen 8 ägs av Sandvikenhus AB. Övrig mark inom planområdet ägs av Sandvikens kommun.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

För planområdet gäller *Översiktsplan för centrala Sandviken* som antogs av kommunfullmäktige i december 2003. Markens användning är enligt planen kvar-
tersmark för bostäder och allmän plats längs planområdets södra och västra gräns.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

För området gäller följande detaljplaner:

Arkivnr. 1491, fastställd 1948-06-17 och

Arkivnr. 3019, fastställd 1964-01-23

Angränsande detaljplaner:

Arkivnr. 1461, fastställd 1947-08-29,

Arkivnr. 2496, fastställd 1959-10-23,

Arkivnr. 4362, fastställd 1979-07-19 och

Arkivnr. 2181K-p05/6, antagen 2005-10-06, laga kraft 2005-11-02

För området gäller även en fastighetsplan:

Arkivnr. 3041, fastställd 1964-04-22.

Program för planområdet

Den planerade förändringen har stöd i aktuell översiktsplan, medför ingen ändrad användning och har endast marginell påverkan på området. Behov av program för planområdet har därför inte bedömts föreligga.

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. Miljökonsekvensbeskrivning behöver därmed inte upprättas.

Kommunala beslut i övrigt, samt riktlinjer

Många kommunala beslut och riktlinjer är vägledande för kommunens 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.

De planerade byggnadsarbetena syftar till att bland annat att medföra minskad energianvändning och ökad tillgänglighet.

Riksintressen

Planen berör inga riksintressen för naturvård eller kulturmiljövård.

Skyddsrum

Skyddsrum i suterrängvåning finns i byggnaderna Barrsätragatan 29 och 33. Hänsyn skall tas till ökade raslaster vid högre byggnadshöjd.

Strandskydd

Gällande strandskydd upphävs inom planområdets kvartersmark.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Planförslaget

Planen syftar till att fortsätta den inledda processen att möta den stora efterfrågan på goda bostäder med hög tillgänglighet för kollektivtrafik och närhet till ett stort serviceutbud i centrala Sandviken. Den föreslagna påbyggnaden med två våningar innebär ett maximalt tillskott av 70-80 lägenheter.

Påbyggnaden skapar förutsättningar för installation av hiss till områdets samtliga lägenheter och andra åtgärder som avsevärt förbättrar tillgängligheten i det befintliga lägenhetsbeståndet. Även i övrigt avses enkelt avhjälpna hinder bli åtgärdade i samband med exploateringen.

Diskussioner pågår om att utforma ett antal lägenheter för trygghetsboende. Planen medger att gemensamma lokaler för dessa uppförs i markplan i områdets sydvästra del.



Påbyggda lägenheter mot Barrsätragatan

Byggrätten har utvidgats längs bostadshusens långfasader för att tillåta nya hisschakt och trapphus utanför fasadliv och på andra sidan eventuella utvidgade och inglasade balkonger och uteplatser. Byggrätt har också getts på gården för förrådsbyggnader eller andra komplementbyggnader till främst de nytillkomna lägenheterna. Placeringen av dessa bör ske integrerat med en översyn av markplaneringen för gården i sin helhet och har inte detaljstyrts i planen.

Högsta tillåtna byggnadshöjd för de påbyggda bostadshusen är 18,0 m, vilket motsvarar höjden för de nya hisschakten. Höjden för den gemensamma lokalen med en våning är 5,0 m och höjden för uthusbyggnader är 3,5 m. Byggrätt har även getts för de befintliga suterrängvåningarna.

Planen medger även att garage eller carports uppförs på parkeringen mot Barrstragatan. Dessa kan då avgränsa bostäderna från gatumiljön och ge ett visst bullerskydd. Placeringen med garagen vända mot bostadshusen ger bättre uppsikt och förbättrar därmed tryggheten i området.

Kvartersmarken har utökats in på nuvarande allmän plats i planområdets södra och västra gräns. I söder har hela bostadsgården omvandlats till kvartersmark och ansluter i förslaget till gång- och cykelvägen längs Kanalen. I väster har utrymme skapats på kvartersmark för fastighetsunderhåll och eventuella större balkonger.

Bebyggelseområden inom och utom planområdet

Planområdets karaktär och koppling till omgivningen

Området ligger i Sandvikens centrum, där bebyggelsen genom åren genomgått en förtätning med allt högre byggnader. På andra sidan Barrstragatan genomförs en exploatering av kv Dalkarlen i fyra våningar och de angränsande byggnaderna i kv Dalslänningen har upp till sju våningar.

Den föreslagna exploateringen med fem våningar över mark torde därför smälta väl in i den omgivande bebyggelsen. Den svarar också mot en stor efterfrågan på centralt belägna bostäder i Sandviken.

Gestaltning och byggnadskultur

De befintliga byggnaderna uppfördes i mitten på 60-talet efter ritningar av arkitekterna Backström & Reinius. De är framträdande exempel på den tidens bostadsbyggande och har ett stort kulturvärde.



Skiss till påbyggnad, sedd från gården

Den planerade påbyggnaden bör ges en egen karaktär och tydligt visa att den är ett senare tillägg till den ursprungliga arkitekturen. Ingreppen på de ursprungliga byggnaderna bör begränsas i så stor utsträckning som möjligt.

Även tillägg och förändringar av den karaktärsfulla gårdsmiljön bör ske med stor omsorg.

Bostäder

I området finns idag 108 lägenheter ovan mark, huvudsakligen på 3 RoK. I suter-rängvåning finns ytterligare ett tjugotal lägenheter på 1 RoK.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Förutom några mindre kontorslokaler finns inga arbetsplatser inom området.

Offentlig och kommersiell service

Genom sitt läge i centrum är planområdet väl försörjt med offentlig och kommersiell service i omedelbar närhet.

Närmaste förskola är Brukets förskola, som ligger i anslutning till området på andra sidan Kanalen. Närmaste kommunala skola är Murgårdsskolan, 500 m från planområdet. En friskola, Hyttgatsskolan ligger ca 500 m från planområdet.

Tillgänglighet

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

Planområdet medför inga svårigheter att uppfylla samhällets krav på tillgänglighet. Genom den planerade hissinstallationen kommer även flertalet av de befintliga lägenheterna att få tillgång till hiss.

Natur och friytor

Mark och vegetation

Bostädernas gård ansluter till parkstråket längs Kanalen och har ett antal stora löv- och barrträd av olika arter. Det är viktigt att de stora träden bevaras för att

bibehålla gårdens starka karaktär. Dessa träd får inte fällas eller kraftigt beskåras utan tillstyrkan från kommunens sakkunniga.

Lek och rekreation

Lekplats finns anordnad på bostädernas gård.

Naturmiljö

Planområdet ligger vid Kanalen, där ett långt parkstråk med gångvägar leder förbi Stadsparken och ut i naturen norr om riksväg 80.

Geotekniska förhållanden

Enligt tidigare utförd markradonundersökning ligger planområdet inom lågrisk-område för radon.

Ritningsunderlaget för befintliga byggnader visar att ytterväggarna består av lättbetong. Radonundersökning bör utföras med tanke på att gränsvärdet för tillåten nivå är föreslagen att sänkas.

En översiktlig utredning, utförd av Byggt teknik AB i oktober 2009, visar att grundförstärkning är nödvändig för en påbyggnad med två våningar. Ytterligare byggnadsförberedande geotekniska utredning skall utföras vid projekteringen.

Risk för skred/ höga vattenstånd

En skredutredning för området runt kanalen har utförts av Sweco VBB 2008. Risk för skred bedöms inte föreligga inom planområdet. Utredningen bör kompletteras med avseende på den ökade belastning som påbyggnaden medför.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga registrerade fornlämningar.

Vattenområden

Kanalen avses vara öppen vattenyta. Mindre överbyggnad med anläggningar, som stöder användningen för rekreation hos det angränsande parkstråket kan tillåtas efter godkännande från bygg- och miljönämnden.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Området ligger med tillfart från Barrsättragatan. Bostädernas gård ansluter till gång- och cykelbanan längs kanalen.

Kollektivtrafik

Hållplatser för lokal och regional busstrafik finns inom gångsavgång från planområdet. Sandvikens järnvägsstation ligger ca 500 m från planområdet.

Parkering, varumottagning och utfarter

Parkering finns idag med två infarter från Barrsättragatan. De ligger dels i två skepp längs tomtgräns i öster och längs Barrsättragatan, dels med ett mindre antal platser i källaren till Barrsättragatan 31. Totalt finns i området drygt 120 platser.

Platserna har, troligen till följd av områdets centrala läge, låg utnyttjandegrad och bedöms täcka behovet även efter den planerade påbyggnaden. Platserna föreslås bli omdisponerade så att en avgränsning med garage eller carport-byggnader mot Barrsätragatan kan erhållas. Byggrätt för garage har redovisats i planen.

Störningar

Buller

Planområdet påverkas av buller från Barrsätragatan. Genom påbyggnaden kan även påverkan av buller från industrierna söder om järnvägen, främst Sandvik AB, öka något.

Nya lägenheter skall vara utformade så att bullret inomhus inte överstiger 30 dB(A) ekvivalentnivå och 45 dB(A) maximalnivå, samt utomhus vid fasad eller uteplats 55 dB(A) ekvivalentnivå. Vid uteplats i anslutning till huvudbyggnad får bullret inte överstiga 70 dB(A) maximalnivå.

Till bygglovansökan för tillkommande lägenheter skall höra en detaljerad akustisk utredning, som visar att dessa högsta tillåtna bullernivåer inte överskrids. De lägen där kraven inte uppfylls eller kan kompenseras genom att minst hälften av bostadsrummen inom respektive lägenhet orienteras mot tyst sida, skall inte byggas.

Beräkningar av buller från Barrsätragatan mot de befintliga lägenheterna har utförts av stadsarkitektavdelningen. Enligt dessa är bullerexponeringen mot den närmaste gaveln 61-63dBA ekvivalentnivå och mot långfasaden i mellanhuset 56-57dBA.

Situationen för byggnaden parallell med Barrsätragatan kommer att förbättras när den planerade garagelängan mot Barrsätragatan blir uppförd. Beroende på utformningen av garagen kan en komplettering med bullerplank bli aktuell. Skulle dessa åtgärder inte vara tillräckliga kompenseras den bullerutsatta fasaden genom att minst hälften av bostadsrummen inom respektive lägenhet samt uteplatser orienteras mot en tyst sida. De befintliga lägenheterna uppfyller detta villkor och de nya lägenheterna utformas efter samma principer.

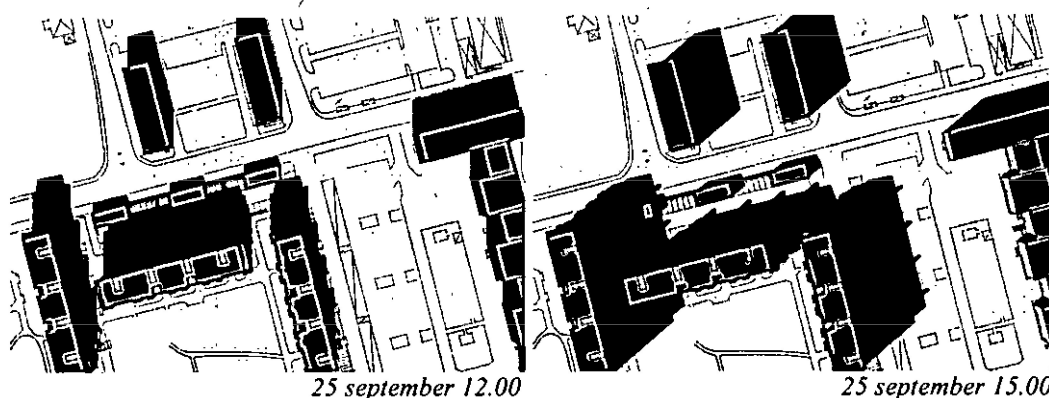
I den tvärsåttade byggnaden närmast Barrsätragatan ligger fönster, balkonger och uteplatser i fasader vinkelräta mot Barrsätragatan. För de tre lägenheterna närmast gatan kan bullerexponeringen mot dessa fasader förväntas ligga mellan 55 och 60dBA ekvivalentnivå. En akustisk utredning får visa i vilken utsträckning det är möjligt att placera nya bostäder i detta läge. För övriga lägenheter i byggnaden understiger den 55 dBA. För alla lägenheter erbjuder områdets gård en bullerskyddad attraktiv gemensam uteplats.

För ombyggnaden av de befintliga lägenheterna gäller de i planen angivna riktvärdena för buller inomhus.

Solförhållanden

Genomförandet av planen innebär längre skuggor från de påbyggda husen. Dessa torde i stort sett sakna betydelse för omgivande byggnader. Nedanstående skugg-

diagram visar förhållandena vid de mest kritiska klockslagen vid vår- och höstdagjämning.



Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet är anslutet till kommunens va-nät, som bedöms ha tillräcklig kapacitet även för den planerade påbyggnaden.

Värme

De befintliga byggnaderna är anslutna till Sandviken kommuns fjärrvärmenät. Påbyggnaden innebär ett ökat effektbehov. Bedömningen av detta och eventuella krav på ombyggnad görs i samråd med Sandviken Energi vid projekteringen av den planerade påbyggnaden.

Ei

Sandviken Energi ansvarar för områdets elförsörjning. Det ökade effektbehovet efter påbyggnaden medför troligen behov av ombyggnad av befintliga installationer. Omfattningen av denna bedöms i samband med projekteringen av påbyggnaden.

Avfall

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

Administrativa frågor

Den planerade påbyggnaden kan komma att kräva omfattande utredningar, varför genomförandetiden satts till 10 år.

Konsekvenser av planens genomförande

Planens genomförande medför ett ökat antal bostäder och fler boende. För de befintliga bostäderna inom planområdet förbättras tillgängligheten.

Påbyggnaden innebär en förändring av stadsbilden och en marginell ökning av trafiken på Barrsättragatan. Den kan även komma att påverka gårdsmiljön mot Kanalen med byggnader för förråd mm. till de nya lägenheterna.

Medverkande tjänsteman

Detaljplanen är upprättad av Claes-Göran Ahrén, Mondo arkitekter, Falun i samarbete med Bygg- och miljöförvaltningen, Sandvikens kommun, genom Anna Maria Häggblom, Stadsarkitektavdelningen.


Anna Maria Häggblom
Stadsarkitekt

Revideringar av det utställda planförslaget:

Efter utställningstidens slut har den 31 augusti följande revideringar gjorts av de utställda handlingarna:

Plankartan

Bestämmelse om tillåtna riktvärden för buller avser efter ändring enligt länsstyrelsens yttrande enbart buller utomhus.

Upphävande av strandskydd har kompletterats med länsstyrelsens beslutsdatum.

Planbeskrivning

Under rubriken *Lägesbestämning, areal* har texten om planavgränsning precisrats enligt granskning från bygg- och miljöförvaltningen.

Under rubriken *Planförslaget* har texten utvecklats enligt länsstyrelsens yttrande:

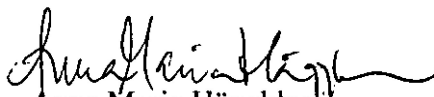
Tidigare text	Ny text
Den föreslagna påbyggnaden med två våningar innebär ett maximalt tillskott av 70-80 lägenheter, som avses få hög tillgänglighet. Genom hissinstallationen förbättras tillgängligheten avsevärt även för husens övriga lägenheter. I övrigt skall enkelt avhjälpna hinder åtgärdas i samband med exploateringen.	Planen syftar till att fortsätta den inledda processen att möta den stora efterfrågan på goda bostäder med hög tillgänglighet för kollektivtrafik och närhet till ett stort serviceutbud i centrala Sandviken. Den föreslagna påbyggnaden med två våningar innebär ett maximalt tillskott av 70-80 lägenheter. Påbyggnaden skapar förutsättningar för installation av hiss till områdets samtliga lägenheter och andra åtgärder som avsevärt förbättrar tillgängligheten i det befintliga lägenhetsbeståndet. Även i övrigt avses enkelt avhjälpna hinder bli åtgärdade i samband med exploateringen.

Under rubriken *Buller* har texten utvecklats enligt länsstyrelsens yttrande.

Tidigare text	Ny text
I byggnaden parallell med Barrsättragatan har de befintliga lägenheterna kök och ett sovrum mot gatan samt vardagsrum och ytterligare ett sovrum på gårdssidan. Gavellägenheterna har ytterligare ett sovrum som vetter mot gården. Balkongerna ligger generellt på gårdssidan. I denna byggnad har alltså minst hälften av boningsrummen samt balkonger och uteplatser redan idag ett bullerskyddat läge. Situationen kommer ytterligare att förbättras när den planerade garagelängan mot Barrsättragatan blir uppförd. Den tvärställda byggnaden närmast Barrsättragatan är utformad på samma sätt. Fönster, balkonger och uteplatser ligger här i fasader, vinkelräta mot Barrsättragatan. För de tre lägenheterna närmast gatan kan bullerexponeringen mot dessa fasader förväntas ligga mellan 55 och 60dBA ekvivalentnivå. För övriga lägenheter i byggnaden understiger den 55 dBA. Genom att förse balkongerna med en glasad gavel mot gatan torde bullernivån såväl på balkongerna som mot fönstren i den fasaden minska till i stort sett acceptabla värden.	Till bygglovansökan för tillkommande lägenheter skall höra en detaljerad akustisk utredning, som visar att dessa högsta tillåtna bullernivåer inte överskrids. De lägen där kraven inte uppfylls eller kan kompenseras genom att minst hälften av bostadsrummen inom respektive lägenhet orienteras mot tyst sida, skall inte bebyggas. Situationen för byggnaden parallell med Barrsättragatan kommer att förbättras när den planerade garagelängan mot Barrsättragatan blir uppförd. Beroende på utformningen av garagen kan en komplettering med bullerplank bli aktuell. Skulle dessa åtgärder inte vara tillräckliga kompenseras den bullerutsatta fasaden genom att minst hälften av bostadsrummen inom respektive lägenhet samt uteplatser orienteras mot en tyst sida. De befintliga lägenheterna uppfyller detta villkor och de nya lägenheterna utformas efter samma principer. I den tvärställda byggnaden närmast Barrsättragatan ligger fönster, balkonger och uteplatser i fasader vinkelräta mot Barrsättragatan. För de tre lägenheterna närmast gatan kan bullerexponeringen mot dessa fasader förväntas ligga mellan 55 och 60dBA ekvivalentnivå. En akustisk utredning får visa i vilken utsträckning det är möjligt att placera nya bostäder i detta läge. För övriga lägenheter i byggnaden understiger den 55 dBA. För alla lägenheter erbjuder områdets gård en bullerskyddad attraktiv gemensam uteplats.

Genomförandebeskrivning

Under rubriken *Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.* har en text om ansökan om förrättningsåtgärder infogats enligt granskning från bygg- och miljöförvaltningen.


Anna Maria Häggblom
Stadsarkitekt



Genomförandebeskrivning

Antagen av BMN	2010-09-14
Laga kraft	2010-10-13

Dalslänningen 8 m.fl.

Detaljplan för fastigheten Dalslänningen 8 m.fl., Sandvikens kommun,
Gävleborgs län

Organisatoriska frågor

Tidplan

2010-05-11	Bygg- och miljönämnden beslutar om utställning
2010-09-14	Bygg- och miljönämnden beslutar att anta planen
2010-10-15	Detaljplanen vinner laga kraft om inga överklaganden

Genomförandetid

Den planerade påbyggnaden kan komma att kräva omfattande utredningar, varför genomförandetiden satts till 10 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Sandvikens kommun är huvudman för allmänna platser

Avtal

Planavtal är skrivet mellan Sandvikens kommun och Sandvikenhus AB.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.

Gällande fastighetsgräns ändras så att den del av nuvarande allmän plats, som övergår till kvartersmark regleras över till fastigheten Dalslänningen 8.

Ansökan om förrättningsåtgärder inges av exploatören till den kommunala Lantmäterimyndigheten i Sandviken. Kostnaden för erforderliga förrättningsåtgärder debteras enligt lantmäteritaxan.

Fastighetsplan

Fastighetsplan för kv. Dalslänningen, arkivnr. 3041, fastställd 1964-04-22 skall upphävas.

Ekonomiska konsekvenser**Kostnadsfördelning**

Det befintliga ledningsnätet till fastigheten bedöms ha tillräcklig kapacitet även för den planerade tillbyggnaden.

Åtgärder på ledningsnätet inom kvartersmark bekostas av fastighetsägaren. Avtal om anslutningsavgifter mm. skall slutas mellan fastighetsägaren och Sandviken Energi AB.

Kostnader för fastighetsbildning betalas av ägaren till Dalslänningen 8. Förrätningskostnader debiteras enligt lantmäteritaxan.

Upphävande av tomtindelning/ fastighetsplan bekostas av Dalslänningen 8.

Tekniska frågor**Tekniska konsekvenser**

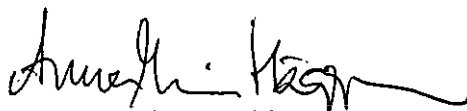
Planområdet berörs inte av externa underjordiska ledningar.

Tekniska utredningar

Byggnadsförberedande geoteknisk utredning och komplettering av skredutredning skall utföras vid projekteringen och bekostas av exploatören.

Medverkande tjänsteman

Detaljplanen är upprättad av Claes-Göran Ahrén, Mondo arkitekter, Falun i samarbete med Bygg- och miljöförvaltningen, Sandvikens kommun, genom Anna Maria Häggblom, Stadsarkitektavdelningen.



Anna Maria Häggblom
Stadsarkitekt