

Akt nr:
2181K-P09/8

AU\$2181K-P09/8



Planbeskrivning

Antagen av BMN 2009-04-07

Laga kraft 2009-05-13

Röksvampen

Detaljplan för fastigheterna Röksvampen 2 och del av Röksvampen 1 i
Sandviken, Sandvikens kommun, Gävleborgs län



Röksvampen 2 med bostadshuset Smassens väg 47, sedd från väst.

(fotomontage)

Handlingar

Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Behovsbedömning

Grundkarta
Fastighetsförteckning
Utlåtande

Planens syfte och huvuddrag

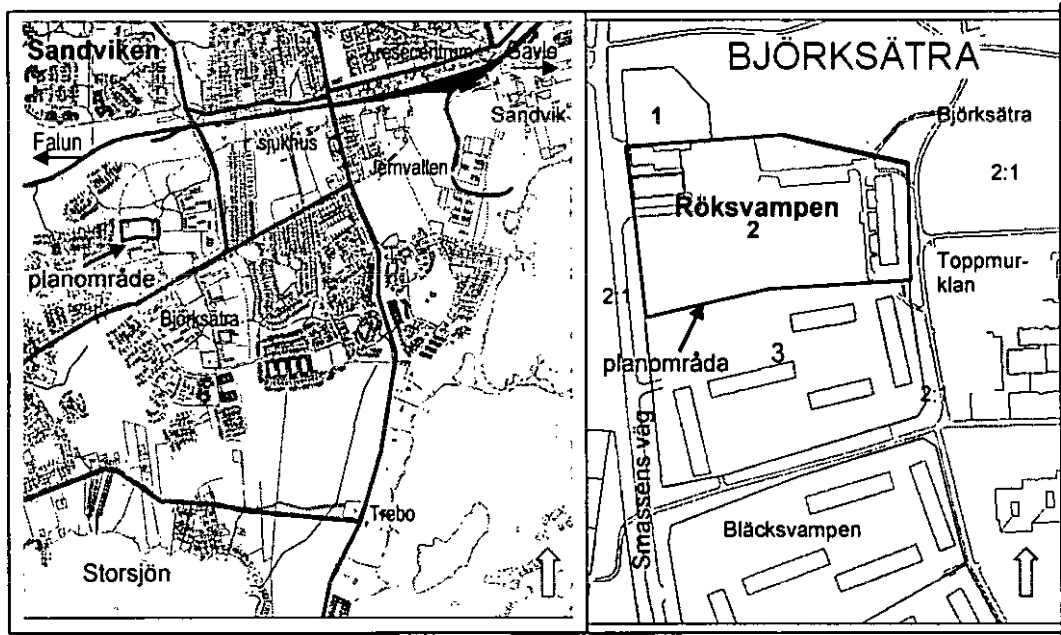
Fastigheterna Röksvampen 2 och Röksvampen 1 ligger i norra Björksätra, vid Smassens väg i Sandviken. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra boende i mindre enheter på fastigheten Röksvampen 2. På Röksvampen 1 finns en byggnad med service för bostäder. Denna pågående verksamhet bibehålls.

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



Översiktskarta med planområdet markerat

Planområdet Röksvampen 2 och del av Röksvampen 1 begränsas i väst av Smassens väg och fastigheterna Röksvampen 3, i syd, respektive Björksätra 2:1 i nord och ost.

Planområdets areal är ca 2 ha.

Markägoförhållanden

Markägare är Sandvikenhus AB.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

För planområdet gäller *Översiktsplan för centrala Sandviken* som antogs av kommunfullmäktige i december 2003. Enligt planen är markens användning bostadsändamål.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

I befintlig detaljplan avses marken för boende-, garage-, parkmarks- och värmecentralsändamål. Marken för byggnader är strikt anvisad och två- till trevåningshus får byggas. För området gäller följande detaljplan:

Arkivnr. 3473, fastställd 1968-02-07 aktbeteckning 2181-3473

Angränsande detaljplaner:	Aktbeteckning:
Arkivnr. 3360, fastställd 1966-12-30	2181-3360
Arkivnr. 3550, fastställd 1968-08-21	2181-3550
Arkivnr. 4540, antagen 1993-06-29	21-p93:74

För området gäller även en fastighetsplan:
Aktbeteckning 2181-3506, fastställd 1968-05-31

Program för planområdet

Detaljplanen är förenlig med *Översiktsplan för centrala Sandviken* från 2003 och därför upprättas inget program.

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

Energiplan / klimatstrategi KF 2007-10-29.
Naturvårdsprogram KF 2006-04-24.
Lokala miljömål KF 2005-05-30.
Tillgänglighetsplan, är under framtagande.

En gröstrukturplan för tätorten är framtagen. Den är inte antagen av kommunfullmäktige men är en handling som anger riktlinjer för grönytom i Sandviken.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Planförslaget

Förslaget lämnar öppet för en friare placering av mindre gruppshusbyggda bostäder för att skapa variation i Björksätra. Upplåtelseformerna kan variera mellan äganderätter, bostadsrätter och hyresrätter.

Byggrätten för befintligt bostadshus på Smassens väg 47, byggår 1970, ska vara 800 m². Högsta antalet våningar för bostäder är två. Största byggnadsarea för respektive flerbostadshus och komplementbyggnad är 270 m² respektive 60 m². Största byggnadsarea för respektive radhus är 400 m². För garage/carport är största sammanlagda byggnadsarea 1400 m², beräknat på arean 20 m² per carport.

Där egenskapen [e_x] finns på området på plankartan är den största sammanlagda byggnadsarean begränsad.

Viss vegetation ska sparas för att ge en högre kvalitet till utomhusmiljön, den är märkt med [n_1] i plankartan. Fördelen med att delar på området är äldre än det nya som byggs är att det finns spår från förr. Platsen har därmed en historia och blir bättre förankrad redan från första stund.

Bebyggelseområden inom och utom planområdet

Planområdets karaktär och koppling till omgivningen

Planområdet finns i nordöstra Björksätra, nära Björksätra centrum, i Sandviken. Det är en stadsdel som byggdes 1970 under miljonprogramsåren och har sin karaktär från den tiden. Stadsdelen består av längor med flerbostadshus i två till tre våningar. I den norra delen finns en nybyggd idrottsplats, friidrottsarenan i Björksätra.



Vy från Röksvampens nordöstra hörn, vid Smassens väg 47, mot grannfastigheten i söder, Röksvampen 3.

Flera bostadshus på Röksvampen 2 revs 2007. Det hus som finns kvar används för bostadsändamål och inrymmer gruppboende. En stark karaktär på Röksvampen 1 är en hög skorsten som tillhör en tidigare panncentral. Panncentralens byggnad fungerar idag som en enklare reparationsverkstad för Sandvikenhus AB.

Röksvampen 2 är ett av flera bostadskvarter i Björksätra. Det gränsar mot ett mindre naturligt område med gång- och cykelvägar, matargatan Smassens väg, en enklare fotbollsplan och bostadskvarteret fastigheten Röksvampen 3.

Gestaltning och byggnadskultur

Då byggnadskulturen i miljonprogramsområdet kan upplevas som enformig är det behövligt med en gestaltningsmässig variation från denna.

Vid höjdsättning och planering av bebyggelse ska hänsyn tas till dagvattenavrinningen.

Bostäder

Befintliga bostäder finns i en tvåvåningslänga med fasad av brunt tegel och vit puts. Balkongerna har vit korrugerad plåt som beklädnad. Taken är flacka.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Sandvikenhus AB har en reparationsverkstad i den nordvästra delen av området. Byggnaden, byggd 1969, har ett tungt uttryck med fasaden bestående av tätt brunt tegel. Bakom finns en hög skorsten, ett av landmärkena i Björksätra.

Offentlig och kommersiell service

Röksvampen 2 ligger nära centrum i Björksätra. På 100 - 200 meters avstånd finns skolor i alla grundskolestadier samt handel och bibliotek. Till sjukhus och vårdcentral är avståndet drygt en kilometer. Till Sandvikens centrum, tåg- och busstation är det ungefär 2 km.

Tillgänglighet

Marken inom Röksvampen 2 har en höjdskillnad på 4 meter. För boende och besökare ska det finnas gångvägar, som lutar högst 5 % på sträckor om längst 2 m samt vilplan, för att ta sig runt på fastigheten. För att förebygga funktionshinder i området ska tillgänglighet beaktas i genomförandet av detaljplanen. Se vidare i *Plan- och byggförordningen (1987:383) 6§*.

Natur och friitor

Mark och vegetation

I den södra delen av området sluttar marken kraftigt i nord-sydlig riktning. Den största delen av markytan är gräsbevuxen. Det finns ett antal välbevarade karaktäristiska tallar som ska bevaras, markerade med [n₁] på plankartan, dessa får inte fällas eller beskäras. Äldre träd tillför höga värden till boendemiljön, särskilt i nybyggda områden.

*Karaktäristiska tallar vid fastigheterna
Röksvampen 1 och 2.*



Mot Smassens väg finns en bård av naturmark som skärmar av fastigheten mot bilvägen. Den består av ris och blandskog med inslag av tall och björk. I sydost finns en dunge med blandskog och stenig mark. Vissa kulturväxter, från den tidigare bebyggelsen, finns kvar på området.

Naturmarken i väst, med vegetation, kan fungera som buffertzon mellan bostäderna och vägen utanför.

Sociala aspekter

Med tanke på möjligheten till den friare placeringen av byggnaderna i detaljplaneområdet bör de rumsliga dimensionerna mellan husen ses över noga. Det bör underlättas för de boende i de olika enheterna att kunna samlas på en naturlig plats utomhus. Rörelsen för de gående över området bör vara samlad så att de som vistas utomhus får en möjlighet till visuell kontakt med varandra.

Lek och rekreation

Närmsta lekplats finns på skolgården ca 100 meter bort. Där finns också en enklare fotbollsplan. Norr om Röksvampen 2 finns viss naturlig parkmark att vistas i. Skogsvallens idrottsplats med strövområden finns 1,5 km åt sydväst.

Dungen i den sydöstra delen av Röksvampen 2 har möjligheten att kunna användas som en enkel naturlig plats för lek inom kvarteret. För yngre barn kan det vara en kvalité och trygghet att ha tillgång till en sådan miljö nära hemmet.

Naturmiljö

På ungefär 2,5 kilometers avstånd finns Storsjön och på en halv kilometers avstånd börjar strövområden som leder till naturvårdsområdet Källriken, en plats med äldre hag- och betesmarker.

Geotekniska förhållanden

I samband med bebyggelsen av flerbostadshus på 60-talet utfördes en översiktlig geoteknisk undersökning som visar att grundförhållandena är mycket goda. Inga nya geotekniska undersökningar är gjorda i planområdet den senaste tiden. Marken består till största delen av morän.

Med rivningen av flerbostadshusen har miljöfarligt och skadligt avfall särskilt omhändertagits enligt rivningsplan. Vid nyupptäckt av eventuella markföroreningar ska dessa saneras.

Fornlämningar

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

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Gång- och cykelvägar finns inne i Björksätraområdet, separerade från fordonstrafiken som går utanför. Smassens väg fungerar som matargata in till bostadskvarteren. Fordonstrafik i planområdet bör anpassas efter gåendes villkor eftersom området är avsett för bostadsändamål.

Kollektivtrafik

Det finns en busshållsplats i den nordvästra delen av planområdet. Busslinjen går till resecentrum, dvs. buss- och tågstationen i Sandviken.

Parkering, varumottagning och utfarter

Den befintliga in- och utfarten till planområdet leder till reparationsverkstaden och parkeringsplatser samt till det befintliga bostadshuset Smassens väg 47. Tillgängligheten till byggnader i planområdet ska samordnas i genomförandet av detaljplanen.

Störningar

För att behålla en boendemiljö utan bullerstörningar från fordonstrafiken, efter dagens riktlinjer, hålls en zon, på ca 17 meters bredd mot Smassens väg, fri från bebyggelse av bostäder.*

Teknisk försörjning**Vatten och avlopp**

Sandviken Energi AB Vatten ansvarar för allmänt vatten och avlopp.

Fastighetsägarna ansvarar för ledningar inom fastighetsgräns. Anslutning skall ske till allmänt vatten och avlopp. Dagvattnet får inte anslutas till det allmänna vatten- och avloppsnätet, omhändertagandet ska ske lokalt. Byggherren är skyldig att kontakta huvudman för vatten och avlopp i samband med fastighetsköp.

Hårdgjord tomtmark bör möjliggöra infiltration av dagvatten. Markläggning av grus eller plattor förespråkas. Infiltration av dagvatten sker på fastighetens mark i största möjliga utsträckning. Dränering får inte anslutas till spillvattenledning. Anslutning av dränering till dagvatten får endast ske efter samråd med huvudman.

Värme

Fjärrvärme finns tillgänglig för planområdet. Ansvarig är Sandviken Energi AB Kraft & Värme.

Ei

Sandviken Energi Elnät AB ansvarar för elnätet i området.

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

Se genomförandebeskrivning.

* Rekommenderad maximalnivå utomhus vid fasad är 70 dBA med ekvivalentnivå 55 dBA. Bullret inomhus ska inte överstiga riktvärdet 30 dBA ekvivalentnivå och 45 dBA maximalnivå nattetid.

Konsekvenser av planens genomförande

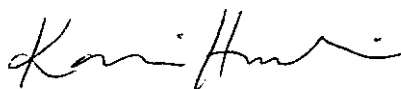
Genom en ny detaljplan för fastigheterna Röksvarpen 2 och del av Röksvampen 1 förtätas bostadsområdet Björksätra. Bebyggelsen ges en friare placering och en mer angenäm storlek, jämfört med den tidigare planen. Detaljplanen möjliggör en positiv variation av bostadsutbudet i bostadsområdet Björksätra.

Medverkande tjänsteman

Detaljplanen är upprättad av Bygg- och miljöförvaltningen, Sandvikens kommun, genom planarkitekt Karin Harlin.

Stadsarkitektavdelningen

Anna Maria Häggblom
Stadsarkitekt



Karin Harlin
Planarkitekt



Genomförandebeskrivning

Antagen av BMN	2009-04-07
Laga kraft	2009-05-13

Röksvampen

Detaljplan för fastigheterna Röksvampen 2 och del av Röksvampen 1 i Sandviken, Sandvikens kommun, Gävleborgs län

Organisatoriska frågor

Tidplan

2008-06-10	Bygg- och miljönämnden beslutar om underrättelse
2009-04-07	Bygg- och miljönämnden beslutar att anta planen
2009 i maj	Detaljplanen vinner laga kraft om inga överklaganden

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Då endast kvartersmark berörs, och därmed ingen allmän plats, är frågor om ansvarsfördelning och huvudmannaskap inte aktuella i detaljplanen.

Avtal

Planavtal är skrivet mellan Sandvikenhus AB, genom Patrick Skoglund och stadsarkitekt Anna Maria Häggblom på stadsarkitektavdelningen, bygg- och miljöavdelningen, Sandvikens kommun. Kommunen svarar för planens formella handläggning och upprättande av planhandlingar.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.

Detaljplanen möjliggör/medför fastighetsbildning.

Om planområdet indelas i flera fastigheter ska gemensamhetsanläggning(ar) inrättas. Gemensamhetsanläggningar:

- För körytor, parkering och grönytor inom detaljplaneområdet bildas gemensamhetsanläggning(ar).
- Tillfart till Smassens väg 47 ska säkras via köryta inom detaljplaneområdet och ska inrättas som gemensamhetsanläggning
- VA-ledningar inom kvartersmark, med därtill hörande anordningar, ska tillhöra gemensamhetsanläggningen.

En befintlig servisledning finns på området. En ansökan ska inges till lantmäterimyndigheten i Sandviken om befintligt servitut ska ändras eller flyttas.

Fastighetsplan

Fastighetsplan för kvarteret Röksvampen med aktbeteckning 2181-3506 upphävs helt då detaljplanen vinner laga kraft. Upphävandet möjliggör fastighetsbildning inom planområdet.

Ekonomiska konsekvenser

Kostnadsfördelning

Ansökan om nödvändiga lantmäteriförrättningar görs av exploatören och inges till lantmäterimyndigheten i Sandviken. Kostnader för förrättning utgår enligt förordningen (1995:1459) om avgifter vid lantmäteriförrättningar.

Vatten och avlopp bekostas av exploatören. Sandviken Energi AB ansvarar för allmänt vatten och avlopp fram till fastighetsgräns.

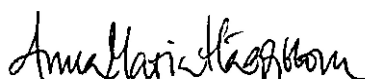
Lokalgator och ev. gång- och cykelvägar anläggs och bekostas av exploatören.

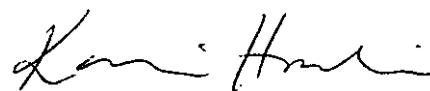
Kostnader för detaljplanen faktureras enligt planavtalet Sandvikenhus AB.

Medverkande tjänstemän

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

Stadsarkitektavdelningen


Anna Maria Häggblom
Stadsarkitekt


Karin Harlin
Planarkitekt