



Plan- och genomförandebeskrivning

Antagen av BMN	2014-11-24
Laga kraft	2014-12-18

Fröken 2 (Storviks hälsocentral)

Detaljplan för fastigheten Fröken 2 m.fl. i Storvik, Sandvikens kommun,
Gävleborgs län



Foto på hälsocentralen i Storvik.

Handlingar

Plankarta skala 1:1000, 2014-05-14

Plan- och genomförandebeskrivning, 2014-05-14

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att ändra användningsområdet inom fastigheten från allmänt ändamål till vård och kontor. Fastigheten ägs idag av Landstinget Gävleborg och inom fastigheten finns det idag ett kontorshus (Storviks hälsocentral) med tillhörande parkeringar och komplementbyggnader. Landstinget Gävleborg har ansökt om planändringen för att möjliggöra en flexiblere användning av fastigheten. Den ändrade användningen förtydligar bara vilka verksamheter som kan bedrivas inom fastigheten i framtiden.

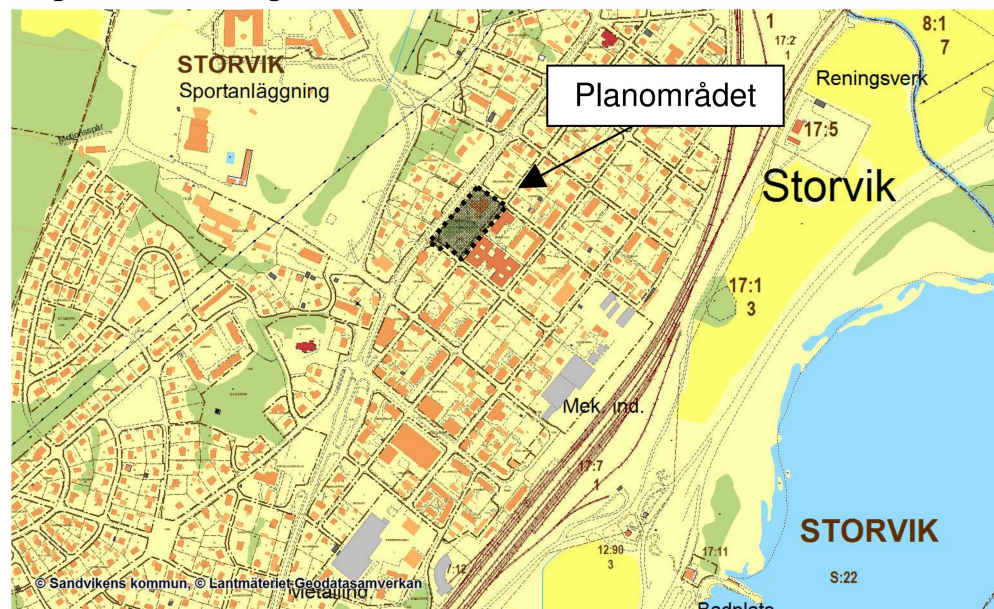
Planområdet utökas också för att anpassa sig till dagens förhållanden gällande vägarna Gruvgatan och Lillviksgatan, som angränsar till fastigheten Fröken 2.

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



Copyright Sandvikens kommun och Lantmäteriet Geodatasamverkan.

Det föreslagna området ligger i de centrala delarna av Storviks tätort och avgränsas av Landsvägen, Vallgatan, Gruvgatan och Lillviksgatan.

Planområdets areal är ca 0,74 ha.

Markägoförhållanden

Fastigheten Fröken 2 ägs av Gävleborgs läns landsting och fastigheten Storvik 12:90 ägs av Sandvikens kommun.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Översiktsplanen för Sandvikens kommun från 1990 som aktualitetsprövats 2000-09-25, anger att planområdet ligger inom ett område med stora kulturvärden (Centrala Storvik).

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

För området gäller följande stadsplan:

Arkivnr. 2181-STO:922, fastställd 1970-01-30

Angränsande detaljplaner:

Arkivnr. 2181-STO:521, fastställd av Kungl. Maj:ts beslut 1959-11-27

Arkivnr. 21-P92:64, laga kraft 1992-04-20

Program för planområdet

Planområdet är redan planlagt och planläggningen kommer att specificera kvartersanvändningen samt bekräfta befintliga förhållanden. Bygg- och miljöförvaltningens bedömning är att ett planprogram därför inte behöver upprättas.

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. Samråd har skett med länsstyrelsen som instämmer i kommunens bedömning.

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.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Planförslaget

Planområdet föreslås inrymma vård **[D]** och kontor **[K]** där fastighetens befintliga byggnader finns idag. Antalet våningar begränsas till tre **[III]** med möjlighet att inreda en suterrängvåning utöver det angivna våningsantalet. Planbestämmelsen bekräftar bara de befintliga byggnaderna. Närmast Gruvgatan begränsas våningsantalet till två **[II]** våningar med suterrängvåning för att anpassa bebyggelsen till närliggande fastigheter. Den centrala delen av fastigheten används idag som personal- och besöksparkering (ca 35 platser). Parkeringarna för verksamheterna ska fortsatt ligga i detta läge och det regleras i detaljplanen men planbestämmelsen **[parkering]**. Ett område runt ett befintligt sophus regleras i detaljplanen till att marken får med undantag av uthus inte föras med byggnader **[korsmark]**. Byggnadshöjden regleras också till max 3.0 meter. Begränsningar av möjligheten till körbara förbindelser mot angränsande vägar regleras för att undvika in- och utfarter mot Landsvägen samt vid hörnet Gruvgatan-Vallgatan. I den äldre stadsplanen är korsningen där Lillviksgatan ansluter till Landsvägen parkmark. Korsningen används idag dock som lokalgata och en planbestämmelse om att korsningen ska vara **[Lokalgata]** bekräftar bara de befintliga förhållandena. I den äldre stadsplanen är Gruvgatan som går igenom planområdet reglerad till en parkväg. En del av Gruvgatan regleras så att den blir **[Lokalgata]**. Delen som regleras är även den att betrakta som lokalgata och den slutar där infarten till planområdets parkering ligger. Resterande del av Gruvgatan inom planområdet blir en **[GCMVÄG]** det vill säga en väg för gång-, cykel- och mopedtrafik. Planområdet söder om den centrala parkeringen kan dels betraktas som kvartersmark med anlagda gräsytor, träd och buskar närmast Gruvgatan och dels som trädbevuxen naturtomt med främst tall och björk närmast Landsvägen. Ett område längs med Lillviksgatan mellan transformatorstationen och Gruvgatan används även idag som parkering (ca 8 platser). Genom planområdet går det flera underjordiska ledningar (el och fjärrvärme), dessa säkerställs med planbestämmelsen **[u]** marken skall vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar. Inom planområdet finns det idag en befintlig transformatorstation. Området där transformatorstation är placerad ges planbestämmelsen **[E]** som reglerar att marken får bebyggas med tekniska anläggningar med en högsta byggnadshöjd på 3.0 meter. Detaljplanen begränsar också vart byggnader inte får uppföras **[prickmark]**. Det är av trafiksäkerhets- och stadbyggnadsskäl som detaljplanen begränsar vart byggnader inte får uppföras.

Bebyggelseområden inom och utom planområdet

Planområdets karaktär och koppling till omgivningen

Byggnaden inom planområdet var från början Storviks polishus. Det är en vacker tegelbyggnad uppförd efter ritningar från 1956 av dåvarande stadsarkitekten för Sandviken, Storvik och Hofors, Sten Dalén Arkitekt S.A.R. Byggnaden har byggts om och till i flera omgångar för att anpassas till de verksamheter som huserat i den efter det att polisen flyttat ut.

Gestaltning och byggnadskultur

Det centrala området i Storvik, mellan landsvägen och järnvägen är av stort värde som sammanhängande miljö. Värdena ligger i bevarande av rutnätsplanen och sin karaktär av stationssamhälle. Det är angeläget att rutnätsplanen och bebyggelsens skala, uttryck och material bevaras vid förändringar i området. Ny bebyggelse bör normalt placeras i kvartershörn och nära gatan med uthusen längre in i kvarteret.

Bostäder

Bostadsbebyggelsen runt planområdet består främst av fristående villor.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Inom planområdet ligger Storviks hälsocentral. Öster om planområdet ligger även ett vård-, omsorgs- och trygghetsboende som går under namnet Kvarteret Lillvik.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet ligger ca 400 meter från Storviks centrum med dess service av affärer. På andra sidan Lillviksgatan ligger en restaurang (Granliden).

Tillgänglighet

Inom planområdet finns det en nivåskillnad på ca 3 meter. Tillgängligheten till dagens entréer och parkeringar är dock god. Nivåskillnaden löses idag genom att byggnaden har en suterrängvåning och att en gångväg med vilplan skapats mellan den större besöksparkeringen och huvudentrén. Utvändig och invändig tillgänglighet regleras enligt BBR, Boverkets Byggregler och HIN, lagen om enkelt avhjälpta hinder.

Natur och friitor

Mark och vegetation

Inom planområdet finns idag ett antal stora lövträd som omgärdar den befintliga bebyggelsen. Den södra delen av planområdet är dels att betrakta som anlagd grönyta med gräsmattor, träd och buskar och dels som naturmark (marken är inte ianspråktagen för något ändamål). Grönyterna är ett positivt tillskott för närmiljön.

Lek och rekreation

Södra delen av planområdet som har anlagda grönytor kan nyttjas som rekreatiomsområde av besökare till hälsocentralen eller "Kvarteret Lillvik". Utrymme finns inom planområdet att förbättra och utveckla grönyterna.

Geotekniska förhållanden

Ingen geoteknisk utredning har genomförts eftersom planområdet redan är bebyggt. Inom planområdet består jorden av morän (informationen hämtad från jordartskarta framtagen av SGU) som ur geoteknisk synpunkt erbjuder enkla grundläggningsförhållanden.

Radon

Enligt radonkartan ligger planen i ett område med normalriskområde för radon.

Fornlämningar

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

Vattenområden

Vattendirektivet

Miljökalitessnormen för Näsbysjön bedöms inte påverkas av eventuellt tillkommande bebyggelse inom kvarteret Fröken.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Lillviksgatan och en del av Gruvgatan blir lokalgator. Den befintliga delen av Gruvgatan som idag är en gata för gång-, cykel- och mopedtrafik planläggs för att även i fortsättningen användas för detta ändamål.

Kollektivtrafik

Närmsta busshållplats ligger utefter Landsvägen ca 180 meter norr om dagens huvudentre och trafikeras av busslinje 41.

Parkering, varumottagning och utfarter

Parkeringar till verksamheterna ska lösas inom fastigheten. Idag finns det 51 stycken anlagda parkeringsplatser varav 2 stycken är handikapparkeringar inom fastigheten Fröken 2. Utfarter och varumottagning finns idag mot Vallgatan och Gruvgatan.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheten Fröken 2 ligger inom Sandviken Energi vatten AB:s verksamhetsområde. Planområdet är anslutet till det allmänna vatten- och avloppsnätet samt dagvattennätet.

Värme

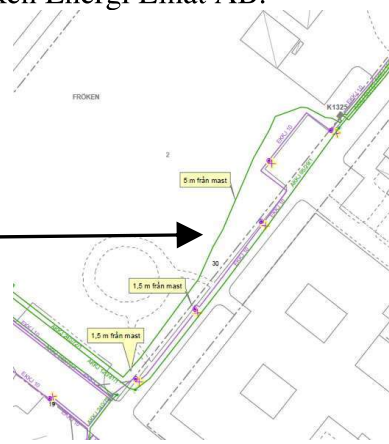
Storviks tätort har ett utbyggt fjärrvärmenät. Befintliga byggnader inom Fröken 2 är anslutna till fjärrvärmenätet. Fjärrvärmeledningarna är till huvuddelen förlagda i angränsande lokalgator. Fastigheten Fröken 2 belastas dock av en allmän underjordisk fjärrvärmeledning efter en del av Gruvgatan. Denna fjärrvärmeledning är i detaljplanen säkerställd med ett område för underjordiska ledningar [**u**].

Ei

Fastigheten Fröken 2 ligger inom Sandviken Energi Elnäts AB:s verksamhetsområde. Efter Lillviksgatan finns en transformatorstation som elförsörjer närområdet. Denna transformatorstation säkerställs i detaljplanen med ett område för teknisk anläggning [**E**] och en högsta byggnadshöjd på 3 meter.

Underjordiska ledningar till denna transformatorstation följer Lillviksgatan men går delvis även inom kvartersmarken. Dessa ledningar säkerställs med u-områden i detaljplanen. Det finns en lågspänningsledning som följer Gruvgatan. Denna ledning ägs av Sandviken Energi Elnät AB och de är villiga att flytta denna om behov finns. Flytt av ledningen kommer att ske på fastighetsägarens/ byggherrens bekostnad efter samråd med Sandviken Energi Elnät AB.

Sandviken Energi Elnät AB:s ledning inom fastigheten, ungefärligt läge.

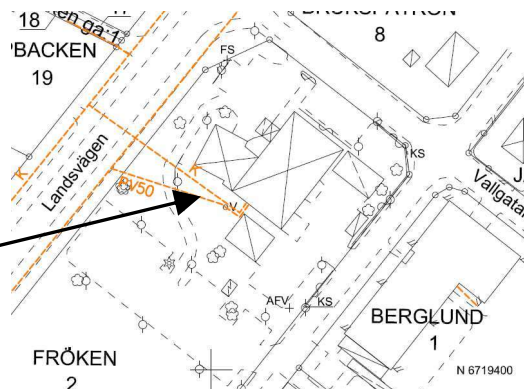


Karta som visar var Sandviken Energi Elnät AB:s lågspänningsledning går inom fastigheten.

Bredband, telefoni

Huvudledningarna för Skanova följer idag Landsvägen. Anslutningen till fastigheten Fröken 2 sker genom två olika underjordiska ledningar som idag ligger strax söder om den befintliga byggnaden. Flytt av dessa ledningar är möjlig efter samråd med ledningsägaren och kostnaden för eventuell flytt sker på fastighetsägarens bekostnad.

Skanova:s ledningar inom fastigheten, ungefärligt läge.



Karta som visar var Skanova:s servisledningar går inom fastigheten.

Avfall

Kontakt ska tas med Gästrike Återvinnare i ett tidigt skede under projekteringen av området för utformning och placering av utrymmen för avfallshantering. Idag finns inom fastigheten ett sophus placerat parallellt med Gruvgatan.

Hälsa och säkerhet

Brandvattenförsörjning

Det finns två brandposter i närområdet, en i närheten av korsningen Lillviksgatan - Landsvägen och en i korsningen Vallgatan - Gruvgatan.

Administrativa frågor

Genomförande tiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.
Sandvikens kommun är huvudman för allmänna platser.

Konsekvenser av planens genomförande

Den nya detaljplanen bekräftar befintliga förhållanden inom planområdet vad gäller byggnadernas storlek och var parkeringar till verksamheten skall finnas. Den ändrade användningen kommer inte att innebära några förändringar mot hur fastigheten nyttjas idag, den förtydligar bara vilka verksamheter som kan bedrivas inom fastigheten i framtiden. Möjligheten ges dock att bygga till de befintliga byggnaderna om verksamheten behöver utökas.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen upprättas med enkelt planförfarande och beräknas kunna antas av Bygg- och miljönämnden hösten 2014.

Samråd	juni-juli 2014
Granskning	sept 2014
Antagande	okt 2014

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.

Avstyckning och fastighetsreglering

E-område läggs ut i planen för teknisk anläggning. Området kan tryggas genom avstyckning eller fastighetsreglering. Ansökan om fastighetsbildning görs till lantmäterimyndigheten.

Ledningsrätt

E-området för teknisk anläggning som är utlagt i planen kan tryggas med ledningsrätt. De områden som befintliga underjordiska ledningar går igenom i planområdet (el och fjärrvärme) läggs ut med planbestämmelsen [**u**] = *Marken skall vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar* i detaljplanen. Detta möjliggör att dessa kan tryggas med ledningsrätt. Ansökan om ledningsrätt görs till lantmäterimyndigheten.

Ekonomiska konsekvenser

Kostnadsfördelning

Kostnaden för detaljplanen faktureras byggherren enligt planavtalet.

Kostnaden för bildande av ledningsrätt bekostas av respektive ledningsägare.

Kostnader för eventuell framtida fastighetsbildning betalas av sökande. Förrättningskostnader debiteras enligt lantmäteritaxan.

Det finns en lågspänningsledning som följer Gruvgatan. Denna ledning ägs Sandviken Energi Elnät AB och de är villiga att flytta denna om behovet finns. Flytt av ledningen kommer att ske på fastighetsägarens/byggherrens bekostnad efter samråd med Sandviken Energi Elnät AB. (Se kap teknisk försörjning El.)

Skanova har 2 st underjordiska servisledningar till fastigheten. Ledningarna kommer från Landsvägen och går strax söder om den befintliga byggnaden. Flytt av dessa ledningar är möjlig efter samråd med ledningsägaren och kostnaden för eventuell flytt sker på fastighetsägarens bekostnad. (Se kap teknisk försörjning Bredband, telefoni.)

Medverkande tjänsteman

Detaljplanen är upprättad av Bygg- och miljöförvaltningen, Sandvikens kommun, genom planingenjör Henrik Siksjö. I genomförandebeskrivningens fastighetsrättsliga delar har samråd skett med KLM genom förrättningslantmätare Kristina Johansson.

Stadsarkitektavdelningen

Helena Tallius Myhrman
Stadsarkitekt

Henrik Siksjö
Planingenjör