



Plan- och genomförandebeskrivning

Detaljplan för Ängsbackens vårdboende, del av Västanbyn 2:1 Sandvikens kommun



Befintligt byggnad inom planområdet.

Handlingar

Plankarta med bestämmelser

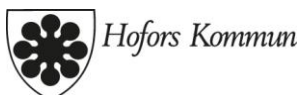
Plan- och genomförandebeskrivning (denna)

Fastighetsförteckning (tillkommer senare)

Behovsbedömning

Solstudie, Västra Gästriklands samhällsbyggnadsförvaltning, 2016-06-01

Västra Gästriklands samhällsbyggnadsförvaltning verkar för en hållbar utveckling i Hofors, Ockelbo och Sandviken.



Hofors Kommun



OCKELBO
KOMMUN



Sandvikens Kommun

Planens syfte och huvuddrag

Ängsbackens vård- och omsorgsboende består idag av ett äldreboende och ett demensboende. Behovet av vårdplatser/ lägenheter är stort i kommunen. För att öka antal vårdplatser önskar sökanden få möjligheten att uppföra en ytterligare fyrvåningsbyggnad liknande den som nyligen byggts.

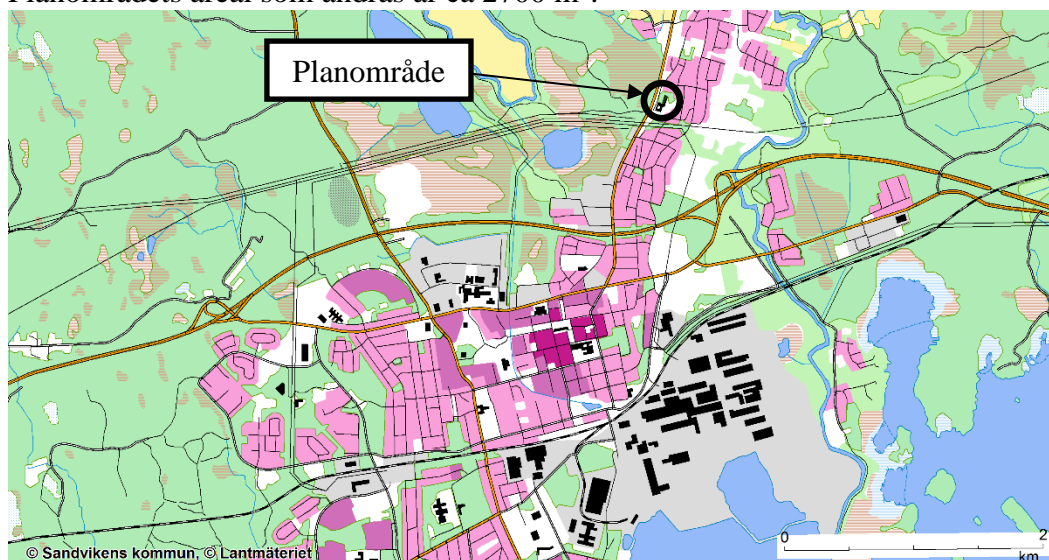
Förenligt med 3, 4, 5 kapitlet miljöbalken (MB)

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

Området som skall ändras ligger i anslutning till de befintliga byggnaderna som utgör Ängsbackens vård- och omsorgsboende. Det avgränsas i norr och öster av interna bilvägar, samt i söder och väster av befintliga byggnader. Planområdets areal som ändras är ca 2700 m².



Planområdets läge i Västanbyn, strax norr om centrala Sandviken markerat med svart cirkel.

Markägoförhållanden

Västanbyn 2:1 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 bostadsområde inklusive allmänna ändamål.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

För området gäller följande stadsplan:

Arkivnr. 2610, fastställd 1960-09-29 Aktbeteckning: 2181-2610

Angränsande detaljplaner:

Arkivnr. 2982, fastställd 1963-09-18 Aktbeteckning: 2181-2982

Arkivnr. 4186, fastställd 1976-05-16 Aktbeteckning: 21-76:1046

Arkivnr. 4438, fastställd 1987-07-16 Aktbeteckning: 21-P87:4

Arkivnr. 2181K-P13/1, fastställd 2013-01-11 Aktbeteckning: 2181K-P13/1

Program för planområdet

Planområdet är redan planlagt, kvartersanvändningen förändras inte och planläggningen följer den fördjupade översiktsplanen för Sandviken. Plan- och byggenhetens 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 (Länsstyrelsen delar denna uppfattning, 2015-05-12).

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

Planförslaget påverkar inte några riksintressen.

Strandskydd

Planområdet berörs inte av det generella strandskyddet.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Planförslaget

Syftet med ändringen av detaljplanen är att möjliggöra uppförandet av ytterligare en fyra våningsbyggnad [IV] i anslutning till de befintliga vårdbyggnaderna. Gällande detaljplan tillåter bara byggnader i tre våningar. Behovet av vårdplatser/ lägenheter är stort i kommunen. Det nya planförslaget möjliggör att en ny fyra våningsbyggnad uppförs. Antingen att den befintliga tre våningsbyggnaden byggs till/på eller att en helt ny byggnad uppförs på samma plats som den befintliga. Den tillkommande byggnadens höjd regleras med en planbestämmelse om att nockhöjden max får vara [16,0] meter. Den nya fyra våningsbyggnaden kan då max få en nockhöjd på ca 4,7 meter över nockhöjden på den befintliga byggnaden som ligger inom planområdet.

En solstudie har tagits fram som visar den nya byggnadens inverkan kringliggande byggnader (Se bilaga 1). I solstudien tar den nya tänkte byggnaden upp hela den byggrätt som planen medger. Detaljer kring byggnadens utformning och inverkan kommer att behöva beaktas i bygglovsskedet.

Bebyggelseområden inom och utom planområdet

Planområdets karaktär och koppling till omgivningen

Inom området Ängsbacken har kommunen bedrivit äldreboende sedan 1916. De gamla byggnaderna har under årens lopp rivits och ersatts med dagens byggnader som har byggts ut i olika etapper (1959, -76, -94 och senast - 2014). Där varje etapp speglar lite av sin tids arkitektur och byggnadsstil.

Gestaltning och byggnadskultur

Utformningen av den nya byggnaden fordrar en genomtänkt anpassning mot den befintliga bebyggelsen och att en bra inne- och utemiljö skapas för alla brukare.

Bostäder

Bebyggelsen runt Ängsbacken är till större delen bostäder, bestående av antingen enbostads-, rad-, eller kedjehus.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Förutom Ängsbackens vård- och omsorgsboende, finns en förskola söder om Ängsbacken och norr om planområdet ligger en kontorsfastighet.

Offentlig och kommersiell service

Inom fastigheten finns idag Ängsbackens vård- och omsorgsboende samt Ängsbackens förskola. Norr om planområdet inom ett avstånd av 900 meter ligger Västanbyns skola.

Tillgänglighet

Den nya byggnaden kommer att byggas ihop med befintliga byggnader och kommer få samma golvhöjd som byggnaden den byggs ihop med. Vårdboende ställer höga krav gällande utvändigt och invändigt tillgänglighet, som regleras enligt BBR, Boverkets Byggregler och HIN, lagen om enkelt avhjälpna hinder.

Natur och friytor

Mark och vegetation

Planområdet för den tänkta fyrvåningsbyggnaden består idag av en suterrängbyggnad från 1976. Marken inom planområdet har en nivåskillnad på ca 3 meter och den slänten kan komma att behöva schaktas bort vid en ny- eller ombyggnation. Vid schaktning ska hänsyn tas till eventuella föroreningar i marken. Om föroreningar finns in marken ska dessa hanteras på ett korrekt sätt.

Lek och rekreation

Det finns stora grönytor runt Ängsbackens byggnader, där utrymme finns att skapa trevliga utemiljöer för de boende. Bakom Ängsbacken finns även en

grönyta/lekplats som kallas "varggropen" och som nyttjas av närboende, Västanbyns skola och den angränsande förskolan. På andra sidan Högbovägen finns ett stort natur- och friluftsområde i anslutning till Fiskängstjärn.

Radon

Området ligger inom högriskområde för radon. Byggnation bör ske i ett radonsäkert utförande.

Fornlämningar

Om fornlämningar påträffas ska kontakt med Länsstyrelsen ske.

Vattenområden

Vattendirektivet

Miljökvalitetsnormerna för grundvattenförekomsten Järbo/Jäderfors bedöms inte påverkas av planförslaget.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Ängsbacken har sin tillfartstrafik till området norrifrån, d.v.s. från korsningen Länsmansvägen - Orrvägen. GC-vägar löper parallellt med Högbovägen in mot centrum.

Kollektivtrafik

Busshållplatser som trafikerats frekvent dagtid finns ca 200 meter ifrån Ängsbackens entréer.

Parkering, varumottagning och utfarter

Parkering ska lösas inom det egna kvarteret. De flesta parkeringarna finns idag öster om planområdet som ändras. Eftersom en eventuell nybyggnad eller ombyggnad sker av en redan befintlig byggnad finns inte behovet av att tillskapa några nya stora parkeringsytor, det kan räcka med en mindre komplettering av de befintliga parkeringarna. Varumottagning ska ske på ett sätt som inte stör övrig trafik.

Störningar

Enligt den trafikbullerutredning som togs fram i samband med den senaste planändringen som vann laga kraft 2014, ligger planområdet utanför ekvivalenta ljudnivåer som överstiger riktvärdet 55 dB(A). Den befintliga fyravåningsbyggnaden väster om planområdet kommer också att fungera som bullerdämpande. Sammantaget anser därför Plan- och byggenheten att ingen ny bullerutredning behöver göras och att inga särskilda krav gällande buller behöver ställas i detaljplanen.

Teknisk försörjning

Planområdet är redan anslutet till det kommunala vatten- och avloppsnätet, dagvattenledning, elnät och fjärrvärme.

Avfall

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

Hälsa och säkerhet

Brandvattenförsörjning

Planområdet skall brandvattenförsörjas från brandpostnät med minsta kapacitet 1200 l/min (bebyggelse över 4 våningar eller verksamhetslokaler). Inbördes avstånd mellan brandposterna ska maximalt vara 150 meter. Om avståndet mellan brandposterna blir större än 150 meter ska samråd ske med Gästrike Räddningstjänst. Närmaste brandpost finns utmed högbovägen i höjd med planområdet ca 70 m från tänk byggnad, utmed högbovägen finns flera brandposter med ca 80-100 m mellanrum. Enligt flödesmätning visar det att det finns tillräcklig kapacitet i vattenledningsnätet för den aktuella exploateringen.

Utbyggnad av brandpostnätet och drift och underhåll av brandpostnätet ansvaras av Sandviken Energi AB. Brandpostnätet ska byggas ut så att det uppfyller Svensk vattens riktlinjer och anvisningar.

Skyddsrum

Inom planområdet finns det idag ett skyddsrum.

Tidplan

Detaljplanen upprättas med standardförfarande och beräknas kunna antas av Samhällsbyggnadsnämnden till sommaren 2016.

Samråd jan, 2016
Granskning juni/juli 2016
Antagande augusti, 2016

Administrativa frågor

Genomförande tiden är tio år från den dag planen vinner laga kraft.

Konsekvenser av planens genomförande

Den befintliga byggnaden kan komma att byggas på så sätt att den blir lika hög som den nya byggnaden väster om planområdet (16 meter), alternativt kan den befintliga byggnaden rivas och ersättas med en ny byggnad i fyra våningar. En till- alternativt nybyggnad i det tänkta läget leder till att utemiljön mellan huskropparna behöver ses över. Den synliga påverkan som en fyra våningsbyggnad kommer få i ändringens läge bedöms som ringa för de boende öster om planområdet. Befintliga byggnader och växtlighet i området kommer att dölja stora delar av den nya byggnaden för den befintliga omkringliggande bostadsbebyggelsen. Inom kvarteret kommer det att behöva kompletteras med ett mindre antal nya parkeringsplatser för anställda och besökare.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Planändringen innebär inga fastighetsrättsliga konsekvenser.

Medverkande tjänsteman

Detaljplanen är upprättad av Samhällsbyggnadsförvaltningen, Plan- och byggenheten, Sandvikens kommun, genom f.d. planingenjör, Henrik Siksjö samt samhällsplanerare Mikael Bodinson.

Mikael Bodinson
Samhällsplanerare

Anna Tengqvist
Plan- och byggchef

Bilagor

Bilaga 1 Solstudie