

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för fastigheten Trädgårdsmästaren 6 m.fl, Sandvikens kommun,
Gävleborgs län



Vandrarhem på fastigheten Trädgårdsmästaren 6

Handlingar

Planbeskrivning (denna) 2017-09-12
Plankarta med bestämmelser 2017-09-12
Fastighetsförteckning

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



Hofors Kommun



Sandvikens Kommun

Planens syfte och huvuddrag

Planen syftar till att ändra användningen från Allmänt ändamål [A] till Centrumverksamhet [C], för att möjliggöra för vandrarhem på den aktuella fastigheten Trädgårdsmästaren 6.

Detaljplanen syftar även till att fastställa befintliga förhållanden i form av mast för telekommunikation med tillhörande byggnader och anläggningar inom del av fastigheten Trädgårdsmästaren 6. Detaljplanen ger fastighetsägaren för Trädgårdsmästaren 6 möjlighet att kunna reglera över en del av fastigheten Centrum 2:2 till fastigheten Trädgårdsmästaren 6 för att inrymma fläktutrustning som i dagsläget ligger på fastigheten Centrum 2:2.

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

Planområdet ligger i centrala Sandviken efter Odengatan. Planområdet är ca 1300 m² stort. Planen avgränsas i söder av Odengatan, i väster av fastigheten Trädgårdsmästaren 11, i norr av fastigheten Trädgårdsmästaren 13 och i öster av parkområde.



Planområdets läge i centrala Sandviken

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheten Trädgårdsmästaren 6 och del av fastigheten Centrum 2:2. (del av lokalgatan i öster). Fastigheten Trädgårdsmästaren 6 är i privat ägo medan fastigheten Centrum 2:2 ägs av Sandvikens kommun.

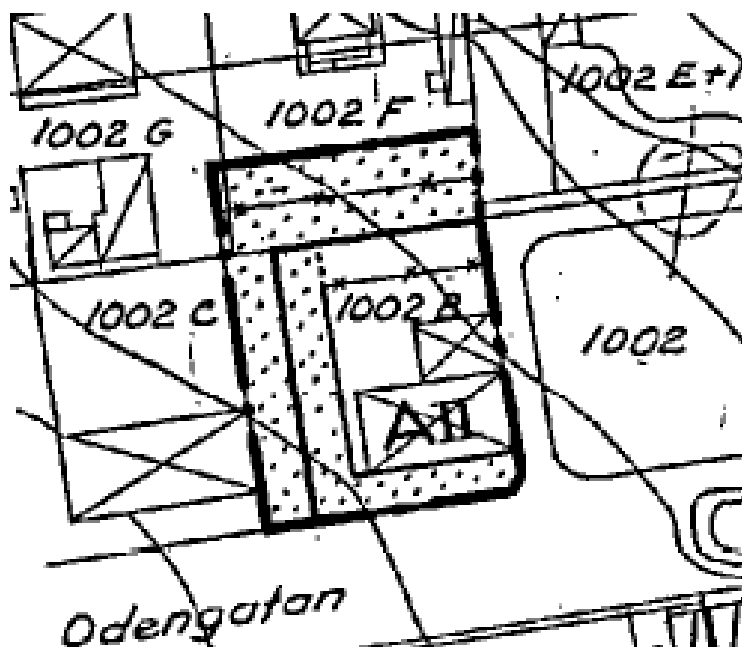
Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

För planområdet gäller *Översiktsplan för centrala Sandviken* som antogs av kommunfullmäktige i december 2003. *Översiktsplanen för centrala Sandviken 2003* anger området i huvudsak som bostadsområde inklusive allmänna ändamål. Den fördjupade översiktsplanen pekar även ut den här delen av Odengatan som ett centrumstråk.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Det föreslagna planområdet är stadsplanlagt sedan tidigare som allmänt ändamål i gällande stadsplan (med akt nummer 2181-1809). Stadsplanen reglerar idag ett våningsantal på maximalt 2 våningar. I östra delen av planområdet omfattar del av stadsplan (med akt nummer 2181-1467) som är planlagt som lokalgata. Genomförandetiderna för båda stadsplanerna har gått ut.



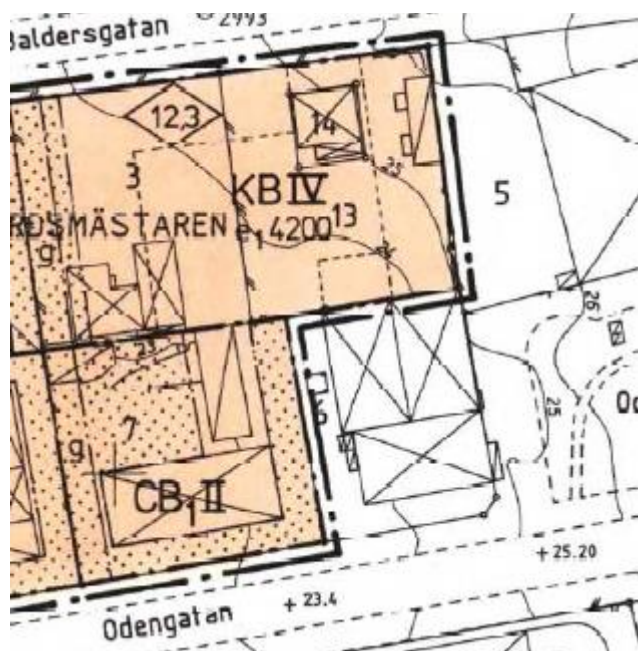
Utdrag från stadsplan 2181-1809



Utdrag från stadsplan 2181-1467

Angränsande detaljplaner:

I norr och väster gäller detaljplan med akt nummer 21-P92:63, som anger centrum- och bostadsbebyggelse i väster (del av fastigheten Trädgårdsmästaren 11) i två våningar samt kontor- och bostadsbebyggelse i norr (fastigheten Trädgårdsmästaren 13) i fyra våningar.



Utdrag från detaljplan 21-P92:63

Fastighetsplan, tomtindelning

Tidigare tomtindelning med akt nummer 2181-3031 berörde fastigheten Trädgårdsmästaren 6. Denna tomtindelning har upphävts under 2013 av bygg- och miljönämnden (nu Västra Gästriklands samhällsbyggnadsnämnd) vid sammanträdet 2013-04-22, § 87.

Miljöbedömning

Planens genomförande bedöms inte ge en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken. En miljöbedömning, med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning, har därför inte upprättats enligt kraven i plan- och bygglagen (PBL 2010:900), 4 kap. 34 §.

Planförslaget påverkar inte naturområden med skyddsstatus och bedöms inte få påverkan på några speciella särdrag i naturen eller på kulturarvet. Planens genomförande innebär inte att risk för människors hälsa eller för miljön föreligger, eller till att någon miljökvalitetsnorm överskrids.

Samråd har skett, 2013-08-19, med länsstyrelsen angående behovsbedömningen och länsstyrelsen 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, Tillgänglighetsplan) etc.

Planuppdrag

Bygg- och miljönämnden (nu Västra Gästriklands samhällsbyggnadsnämnd) beslutade 2013-06-17, § 125, att ge Bygg- och miljöförvaltningen (nu Västra Gästriklands samhällsbyggnadsförvaltning) i uppdrag att upprätta en detaljplan för det nu aktuella planområdet.

Riksintressen

Planområdet omfattas inte av några riksintressen.

Strandskydd

Planområdet berörs inte av det generella strandskyddet.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Planförslaget

Planförslagen innebär att de byggnader som idag ligger inom området blir planenliga, idag är marken planlagd för allmänt ändamål [A]. Förslaget syftar till att ändra användningen till centrumverksamhet [C] samt att fastställa befintliga förhållanden i form av mast för telekommunikation med tillhörande byggnader [E]. Planen möjliggör en bebyggelse i två våningar. Planen ger utrymme för att anlägga parkering inom planområdet.

Bebyggelseområden inom och utom planområdet

Planområdets karaktär och koppling till omgivningen

Planområdet ligger i ett av Sandvikens centrumstråk efter Odengatan. Odenplan (parken) angränsar planområdet i öster. Efter Odengatan består bebyggelsen av två-tre våningar i puts eller tegel som fasadmateriäl. Inom fastigheten Trädgårdsmästaren 6 finns idag en befintlig tvåvåningsbyggnad med puts som fasadmateriäl.



Foto taget på aktuellt planområde

Bostäder

I Sandvikens centrala delar består bebyggelsen till stor del av offentlig eller kommersiell service i bottenvåningen och bostad- eller kontorsbebyggelse i övriga våningar. Denna kombination med kommersiellverksamhet i bottenvåningar och bostadsändamål i övriga våningar ger en god funktionsblandning i staden.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

I Sandvikens centrala delar finns gott om arbetsplatser allt från offentliga arbetsgivare som delar av Sandvikens kommun i stadshuset och IT-kontoret till privata aktörer.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet ligger väl försörjt med offentlig och kommersiell service.

Tillgänglighet

Utvändig och invändig tillgänglighet regleras enligt BBR, Boverkets Byggregler och HIN, lagen om enkelt avhjälpna hinder. Frågor kring tillgänglighet hanteras vid bygglovsskedet.

Natur och friytor**Mark och vegetation**

Planområdet består av byggnad i två våningar samt hårdgjorda ytor i form av vägar och parkeringar. Öster om planområdet finns en park, Odenplan.

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

Odengatan är en huvudgata i Sandvikens tätort med en högsta tillåtna hastighet 30 km/h. Efter Odengatan finns gångvägar på båda sidor om gatan. Cykel- och mopedtrafik är hänvisad till Odengatan där bilar, cyklister och mopedister samsas inom gatuutrymmet.

Kollektivtrafik

Stadsbussarna linje 11 samt linje 13 trafikerar Odengatan och linjetrafik busslinje 44 (Sandviken-Ockelbo) trafikerar Jerntorget som ligger ca 150 m väster om planområdet. Övrig kollektivtrafik (tåg och buss) angör resecentrum som ligger ca 800 m söder om planområdet

Parkering, varumottagning och utfarter

Parkering skall ordnas inom fastigheten. Idag finns 4 parkeringsplatser ut mot Odengatan och ytterligare 4 platser kan ordnas mot Odengatan där det idag finns en uteplats. In- och utfart från planområdet ska ske mot Odengatan. Varumottagningen sker i planområdet östra del där det redan idag finns en lastkaj.

Störningar

Det finns idag inga mätningar för trafikflödet på aktuell del efter Odengatan. På Odengatan, öster om Storgatan finns mätningar som är uppmätta till 683 fordon/dygn (ÅDT). Uppskattningsvis är trafikflödet fördubblat på aktuell del Odengatan. Bullret från trafiken efter Odengatan är inte av sådan betydelse att en bullerutredning bör göras. Detta eftersom att detaljplanens

ändamål är centrumverksamhet [C] samt att fastställa befintliga förhållanden i form av mast för telekommunikation med tillhörande byggnader [E].

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheten Trädgårdsmästaren 6 är anslutet till det kommunala vatten- och avloppsnetet.

Värme

Fastigheten Trädgårdsmästaren 6 är anslutet till fjärrvärmenätet och byggnaden på fastigheten har fjärrvärme som uppvärmningsform.

Ei

Fastigheten Trädgårdsmästaren 6 är anslutet till Sandvikens Energi Elnät.

Elektronisk kommunikation

Det finns möjligheter att ansluta till Sandnets fiber med hastigheter upp till 1000Mbit/s.

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 600 l/min (bebyggelse upp till 4 våningar). 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 på andra sidan Odengatan, 21 meter från fastigheten Trädgårdsmästaren 6.

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

I dagsläget finns skyddsrum i närområdet. Några nya skyddsrum behöver för närvarande inte anordnas.

Tidplan

Detaljplanen upprättas med enkelt förfarande och beräknas kunna antas av Västra Gästriklands samhällsbyggnadsnämnd Vintern 2018.

Samråd oktober, 2017
Granskning december 2017
Antagande februari 2018

Detaljplanen vinner laga kraft tre veckor efter att antagandebeslutet anslagits på kommunens anslagstavla under förutsättning att beslutet inte överklagats.

Administrativa frågor

Planens genomförandetid är 5 år från den dag som planen vinner laga kraft.

Konsekvenser av planens genomförande

Planen medför inga större förändringar. Planens genomförande för med sig en liten trafikökning för de gäster som anländer med bil till vandrarhemmet.

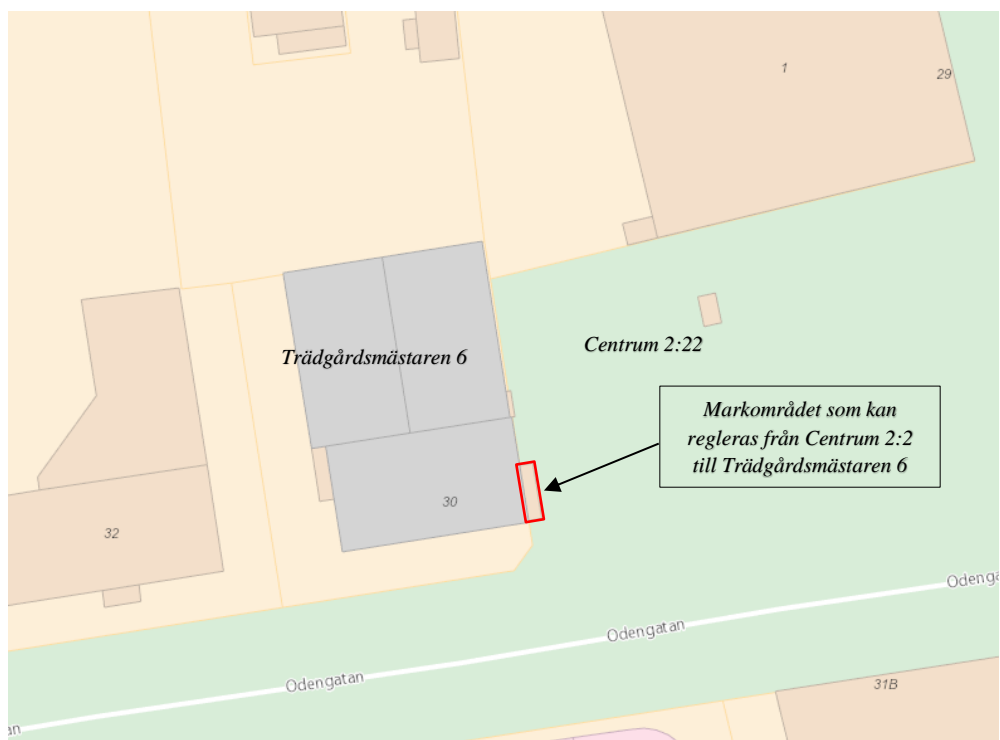
Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.

Detaljplanen ger fastighetsägaren för Trädgårdsmästaren 6 möjlighet att köpa och reglera över en del av fastigheten Centrum 2:2 som ägs av Sandviken kommun till sin fastighet Trädgårdsmästaren 6. Detta för att kunna inrymma fläktsystem som idag ligger på fel fastighet.



Fläktsystem



Karta som redovisar markområdet från fastigheten Centrum 2:2 som kan fastighetsregleras till Trädgårdsmästaren 6.

Fastighetsbildningsåtgärder prövas i en lantmäteriförrättning som handläggs av Lantmäterimyndigheten i Sandvikens Kommun. Ansökan om fastighetsreglering skickas in av Sandvikens kommun, tekniska kontoret.

Ekonomiska konsekvenser

Kostnadsfördelning

Kostnader för fastighetsbildning betalas av fastighetsägaren till Trädgårdsmästaren 6. Förrättningskostnader debiteras enligt gällande lantmäteritaxan.

Planekonomi

Planavtal har tecknats mellan Västra Gästriklands samhällsbyggnadsförvaltning och fastighetsägaren av Trädgårdsmästaren 6 och reglerar kostnader och åtaganden för framtagande av detaljplanen.

Medverkande tjänsteman

Detaljplanen är upprättad av Samhällsbyggnadsförvaltningen, Västra Gästriklands samhällbyggnadsförvaltningen, genom planarkitekt Lovisa Enerhall.

Plan- och byggenheten

Matti Lappi
T.f Plan- och byggchef

Lovisa Enerhall
Planarkitekt