



Plan- och genomförandebeskrivning

Antagen av SBN	2015-03-17
Laga kraft	2015-04-10
Plannummer	2181K-P15/2

Sätra 2:94

Detaljplan för fastigheten Sätra 2:94 i Sätra, Sandvikens kommun, Gävleborgs län



Befintlig byggnad på fastigheten Sätra 2:94

Handlingar

Plankarta med bestämmelser
Plan- och genomförandebeskrivning
Granskningsutlåtande

Planens syfte och huvuddrag

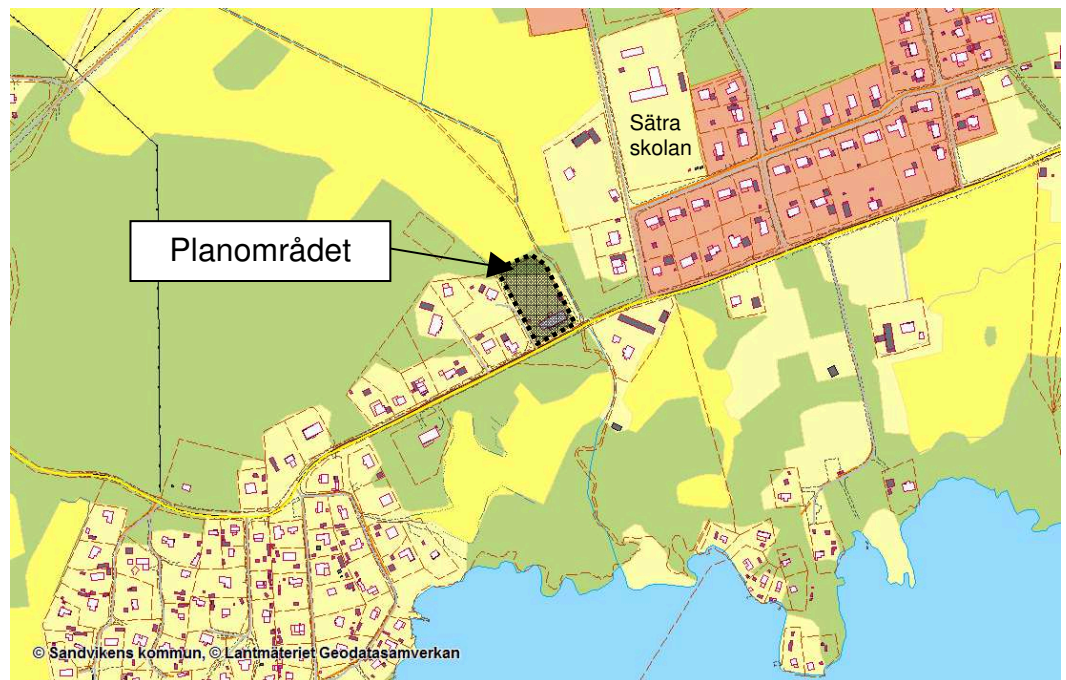
Syftet med detaljplanen är att ändra användningsområdet för fastigheten till bostäder och centrumändamål. Fastigheten är idag bebyggd med ett hus som uppfördes som samlingslokal för NTO, men den senaste användningen har varit förskola.

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.

Planområdet avgränsas till att gälla fastigheten Sätra 2:94. Den avgränsas idag naturligt i söder av Säljansvägen, i öster av Norrängsbäcken, i väster av infartsvägen till angränsande bostadsfastigheter och i norr av åkermark.

Planområdets areal är 3857 m².

Markägoförhållanden

Fastigheten Sätra 2:94 är i privat ägo.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

För planområdet gäller *Översiktsplan för centrala Sandviken* som antogs av kommunfullmäktige i december 2003. Markens användning är enligt planen bostadsändamål inkl. allmänna ändamål.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

För området gäller följande byggnadsplan:
Arkivnr. 21-OVS-1953, fastställd 1955-04-20

Detaljplanen medger att fastigheten får användas för samlingssalar m.m. Genomförande tiden har gått ut.

Program för planområdet

Planområdet är redan planlagt och planläggningen följer den fördjupade översiktsplanen för Sandviken. 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 delar 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. Planförslaget bedöms inte motverka dessa syften.

Riksintressen

Planområdet omfattas inte av några riksintressen.

Strandskydd

Norrängsbäcken som angränsar till fastigheten är ett dikesföretag och omfattas därför inte av det generella strandskyddet enligt miljöbalken (7 kap §13).

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Planförslaget

Planområdet föreslås inrymma bostäder [B] och/eller centrumverksamhet [C] i två våningar [II]. Detta skulle innebära att fastigheten kan fortsätta att användas som samlingslokal alternativt inrymma någon annan typ av centrumverksamhet. Hela eller delar av byggnaden kommer att kunna inrymma bostäder. Byggrätten begränsas till 750 m² bruttoarea ovan mark [e₁ 750] för att följa/anpassas till omkringliggande bebyggelse och byggnadsstorlekar i Sätra. Detta innebär att planen medger en byggrätt om ca 250 m² förutom befintliga byggnad. Området mellan den befintliga byggnaden och Säljansvägen får en planbestämmelse om att *byggnad får inte uppföras* [prickmark]. Begränsningen gällande var byggnader får uppföras införs på grund av att det går underjordiska ledningar i marken samt av trafiksäkerhetsskäl. Även längs med fastighetsgränserna i öster och väster införs begränsningar var byggnader får uppföras. Detta så att nya byggnader inte placeras nära Norrängsbäcken eller den befintliga infartsvägen till grannfastigheterna. Av trafiksäkerhetsskäl begränsas antalet körbara in och utfater [Körbar förbindelse får inte anordnas] mot Säljansvägen (väg 522) till en i planområdets sydöstra hörn. De områden där det idag redan går underjordiska ledningar eller det kan tänkas att nya dras fram säkerställs genom en planbestämmelse om att marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar [u].

Bebyggelseområden inom och utom planområdet

Planområdets karaktär och koppling till omgivningen

Den befintliga bebyggelsen runt planområdet består av enbostadshus i en till två våningar. Bebyggelsen är placerad inom tidigare skogsområden och den gamla jordbruksmarken har lämnats orörd. Den äldre bebyggelsen ligger utefter Säljansvägen och nyare bostadshus har tillkommit i ett andra led i förhållande till vägen.

Gestaltning och byggnadskultur

Den befintliga byggnaden på fastigheten Sätra 2:94 uppfördes som ett ordenshus för NTO. Det är en tvåvåningsbyggnad med putsad fasad och rött plåttak. I början av 1990-talet byggdes den om till förskola.

Bostäder

Bebyggelsen i närheten av planområdet består till övervägande del av enbostadshus i en till två våningar.

Offentlig och kommersiell service

200 meter från planområdet ligger Sätra skola och ca 2,5 km från planområdet ligger Björksätra centrum med affärer, skola, äldreboende mm

Tillgänglighet

Nivåskillnaden inom planområdet är liten och det finns goda förutsättningar för att uppnå god tillgänglighet inom fastigheten och byggnaden. Utvändigt och invändigt tillgänglighet regleras enligt BBR, Boverkets Byggregler och HIN, lagen om enkelt avhjälpta hinder.

Natur och friytor

Mark och vegetation

Inom planområdet är det inga större nivåskillnader. Växtligheten består främst av lövträd och en anlagd gräsyta norr om den befintliga byggnaden. Planområdet angränsar i norr till ett öppet odlingslandskap och i öster mot Norrängsbäcken.

Lek och rekreation

Det finns möjlighet till både lek och rekreation inom planområdet (som nyligen använts som förskola) och i skogen nordväst om planområdet. Ca 1 km norr om planområdet ligger även Skogsvallens idrottsplats.

Geotekniska förhållanden

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

Radon

Planområdet ligger inte inom något utpekade riskområde för radon.

Fornlämningar

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

Vattenområden

Vattendirektivet

Miljö kvalitetsnormerna i Norrängsbäcken eller Storsjön bedöms inte påverkas av detaljplaneändringen.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Planområdet angränsar till Säljansvägen (Väg 522). Bredvid denna väg går det idag i direkt anslutning till körbanan också en gång och cykelväg.

Kollektivtrafik

Närmsta busshållplats ligger ca 1 km öster om planområdet vid Säljan.

Parkering, varumottagning och utfarter

Parkeringar ska lösas inom fastigheten. Antalet utfarter mot Säljansvägen begränsas till en (den befintliga i sydöstra hörnet av fastigheten) som även fungerar som in och utfart för varumottagning.

Störningar

En bullerberäkning gjord för trafiken på väg 522 (baserad på ett trafikflöde på 272 fordon per dygn) visar att bullernivåerna där bostadsbyggnader tillåts att uppföras inom planområdet ligger under riktvärdena för trafikbuller (55 dBa ekvivalentnivå) vid fasad. För att klara bullernivåerna för uteplatser (70 dBa maximalnivå) behöver en framtida uteplats placeras norr om befintlig byggnad alternativt i den norra delen av fastigheten.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet är idag anslutet till det kommunala vatten och avloppsnätet. Dagvatten tas om hand lokalt. De VA-ledningar som idag går igenom planområdet säkerställs med ett område för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Värme

Möjligheten finns att ansluta sig till fjärrvärmenätet. Detta kräver dock en utbyggnad ifrån närmsta ledning som finns i Albertsgatan. Ledningarna kommer i så fall att följa Säljansvägen och gå igenom planområdet som avsätts för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Ei

Planområdet är idag anslutet till det kommunala elnätet. De elledningar som idag går igenom planområdet säkerställs med ett område för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Avfall

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

Bredband, tele

Det finns möjligheter att ansluta sig till fast eller mobilt bredband och telefoni.

Hälsa och säkerhet

Brandvattenförsörjning

Närmaste brandpost finns precis utanför fastighetens sydvästra hörn efter säljansvägen.

Administrativa frågor

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Konsekvenser av planens genomförande

Befintliga byggnader kommer att kunna användas för centrumändamål eller bostäder. Detta kan innebära att vissa ombyggnationer av den befintliga byggnaden kan behöva göras för att uppfylla de nya verksamheternas krav på tillgänglighet och utformning. Beroende på vilken typ av verksamhet som inryms i byggnaden kan antalet parkeringsplatser behöva utökas.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Tidplan

Detaljplanen upprättas med enkelt planförfarande och beräknas kunna antas av Bygg- och miljönämnden våren 2015.

Samråd	dec-jan 2014-2015
Granskning	feb 2015
Antagande	mars 2015

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.

Ledningsrätt

De områden som befintliga underjordiska ledningar går igenom i planområdet (el, vatten och avlopp samt kommande 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.

Medverkande tjänsteman

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

Plan- och trafikenheten

Helena Tallius Myhrman
Stadsarkitekt

Henrik Siksjö
Planingenjör