



Plan- och genomförandebeskrivning

<b>Antagen av BMN</b>	2014-09-22
<b>Laga kraft</b>	2014-10-16

## Kungsgårdens förskola

Detaljplan för fastigheterna Åsen 4:80 m.fl. i Kungsgården, Sandvikens kommun, Gävleborgs län



*Kungsgårdens förskola*

## Handlingar

Plankarta med bestämmelser, 2013-11-18

Plan- och genomförandebeskrivning, 2014-06-03

Samrådsredogörelse, 2014-05-28

Granskningsutlåtande, 2014-09-04

Övriga bilagor (Riskutredning av ÅF-infrastructure AB/ Brand och Risk)

## Planens syfte och huvuddrag

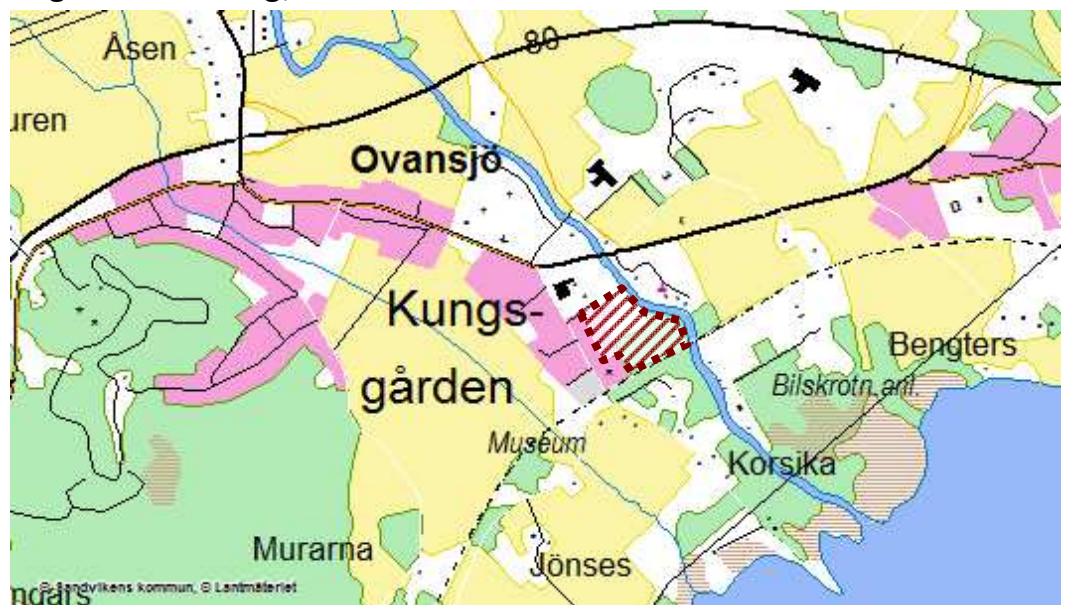
Syftet med planen är att bekräfta befintliga förhållanden samt specificera kvartersanvändningen inom planområdet. Tekniska kontoret har ansökt om en detaljplaneändring för att kunna bygga till den befintliga förskolan i Kungsgården alternativt ändra användningen. Detta skulle möjliggöra en tillbyggnad av den befintliga förskolan samt byggnationer av nya skol- och vårdlokaler eller gruppbofästäder inom planområdet. Området som kommer tas i anspråk för tillbyggnaden är Kungsgårdens före detta friluftsbad samt den befintliga förskoletomten. Beslut om att avveckla badet togs 2009, det hade då stått oanvänt sedan 2005. Därefter har den stora bassängen fyllts igen och omklädningsbyggnaderna rivits. Området är nu en delvis inhägnad yta med förhållandevis låg skötselnivå.

## 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 avgränsas av Borrsjöån, Templarvägen, järnvägen och befintlig bebyggelse längs med Korsikavägen.

Planområdets areal är ca 3,4 hektar.

## **Markägoförhållanden**

Fastigheterna Åsen 4:80, Backberg 1:2 och Kungsgården 1:28 ägs av Sandvikens kommun. Vägarna Åsen ga:5 sköts av Kungsgårdens vägförening. Det finns även en samfällighet Åsen s:10 för fastigheterna Åsen 4:35 - 4:38 inom planområdet.

## **Tidigare ställningstaganden**

### **Översiktliga planer**

För planområdet gäller *Översiktsplan 1990 för Sandvikens kommun*, reviderad i januari 1991 och aktualiserad i september 2000.

### **Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden**

För området gäller följande byggnadsplan:  
Arkivnr: 21-OVS-2718, laga kraft 1971-01-28.

I gällande byggnadsplan har planområdet bestämmelserna ”allmänt ändamål” och ”friluftsbad”.

Angränsande detaljplaner:

21-OVS-2010, fastställd 1956-09-18

21-OVS-2715, fastställd 1970-12-10

2181K-P07/5, laga kraft 2007-04-19

### **Program för planområdet**

Planområdet är redan planlagt och planläggningen kommer att bekräfta befintliga förhållanden samt specificera kvartersanvändningen. 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.

### **Kommunala beslut i övrigt, samt riktlinjer**

Många kommunala beslut och riktlinjer är vägledande för vår verksamhet, se Sandvikens kommuns hemsida, [www.sandviken.se](http://www.sandviken.se) så som Energiplan / klimatstrategi, Lokala miljömål, Naturvårdsprogram, Folkhälsoplan etc.

## Riksintressen

Det finns inga riksintressen inom planområdet. Söder om planområdet går järnvägen mellan Gävle – Falun som är av riksintresse för kommunikationsanläggningar.

## Strandskydd

Enligt strandskyddsbestämmelserna i miljöbalken omfattas detaljplaneområdet av strandskydd. För att ny bebyggelse ska kunna beviljas måste strandskyddet prövas på nytt. För att kunna upphäva strandskyddet i en detaljplan måste det finnas särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c-d § miljöbalken samt att syftet med strandskyddet inte motverkas, det vill säga att djur- och växtlivet inte påverkas och allmänhetens tillgång till strandområden inte försämras.

Som särskilda skäl anges 7 kap. 18c § punkt 1 miljöbalken (ianspråktagen mark). Planområdet är idag planlagt som allmänt ändamål och friluftsbad. Detta innebär att strandskyddet är upphävt för planområdet i den idag gällande byggnadsplanen. Det tidigare friluftsbadet är fortfarande delvis inhägnat och hindrar idag det rörliga friluftslivet. På den angränsande skoltomten finns idag också ett staket som säkerhet för skolbarnen mot Borrsjöån. Planområdet närmast Borrsjöån kommer att planläggas som naturmark och det rörliga friluftslivet längs med ån förbättras i och med detta i den nya detaljplanen.

Strandskyddet upphävs inom områden som avsatts som kvartersmark och lokalgata. Se plankarta.

## Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

### Planförslaget

Planförslaget innebär att nuvarande planbestämmelser om att området får bebyggas med byggnader för ”Allmänt ändamål” och ”Friluftsbad” ändras och specificeras. Planområdet ska i fortsättningen kunna inrymma antingen skola [S], vård [D] eller gruppbestäder [B<sub>1</sub>]. Detaljplanen tar hänsyn till de befintliga byggnaderna och vägarna inom planområdet genom att säkerställa att dagens användning kan fortsätta. Den befintliga förskolan ges en byggrätt på totalt 1400 m<sup>2</sup> byggnadsarea [e<sub>1</sub> 1400] och våningsantalet begränsas till 1-våning [I]. Den befintliga förskolebyggnaden kan då byggas till när behov uppstår. Planförslaget möjliggör också att man kan ändra användningen till annan skolverksamhet, vård eller gruppbestäd. Mot angränsande fastigheter med bostäder avsätts ett område på 12 meter med bestämmelsen ”Byggnad får inte uppföras” [prickmark], inom detta område finns också ett område för underjordiska ledningar [u]. U-området finns för att säkerställa de befintliga underjordiska ledningarna och prickmarken finns till för att skapa ett hänsynsfullt avstånd mellan den befintliga bostadsbebyggelsen och ny bebyggelse. Området som tidigare varit friluftsbad ges en byggrätt med en byggnadsarea på 1000 m<sup>2</sup> [e<sub>1</sub> 1000] i 2-våningar [II]. Tvåvåningsbyggnader är en vanligt förekommande i Kungsgården och avståndet till den befintliga bostadsbebyggelsen är så pass stort att tvåvåningar inte bedöms

påverka angränsande bebyggelse negativt. Kvartersmarken närmast Borrsjöån ges också bestämmelsen [prickmark] ”byggnad får inte uppföras”. Framst för att kvartersmarken ligger inom riskområde för översvämning och för att undvika att stora markutfyllnader måste göras vid framtida bebyggelse. På grund av översvämningensrisken från Storsjön och Borrsjöån regleras i detaljplanen byggnaders höjd genom planbestämmelsen [m<sub>1</sub>].

## **Bebyggelseområden inom och utom planområdet**

### **Planområdets karaktär och koppling till omgivningen**

Förskolan ligger i anslutning till skolan och några enbostadshus. Förskolan är uppförd i en våning och fasaderna utgörs av träpanel målad i faluröd kulör och tak av röda betongpannor. Förskolan har idag fyra avdelningar samt en filial för en avdelning belägen utanför planområdet. Det tidigare friluftsbadet har sedan det stängdes fortsatt varit inhägnat med staket och hindrat nyttjandet av marken. Sedan 2012 har omklädningsbyggnaderna rivits och området har sedan dess nyttjats för lek och rekreation.

### **Bostäder**

Befintlig villabebyggelse finns i anslutning till planområdets västra del och väster om Korsikavägen finns det ett antal flerbostadshus och villor.

### **Arbetsplatser, övrig bebyggelse**

I anslutning till planområdet finns idag Kungsgårdens skola, några småindustriverksamheter samt öster om Borrsjöån ligger en camping.

### **Offentlig och kommersiell service**

Kungsgårdens skola ligger i direkt anslutning till planområdets norra del. Förskola finns inom planområdet. Livsmedelsbutik, bageri, bensinstation, äldreboende mm finns i anslutning till Ovansjövägen som går igenom Kungsgårdens samhälle. Hälsocentral finns i Storvik ca 6 km väster om planområdet.

### **Tillgänglighet**

Nivåskillnaderna inom den byggbara kvartersmarken är ca 0.5 meter. Det bedöms inte innebära några svårigheter att uppnå god tillgänglighet även om en viss utfyllnad måste ske i samband med nybyggnation på grund av översvämningensrisken. Utvändig och invändig tillgänglighet regleras enligt BBR, Boverkets Byggregler och HIN, lagen om enkelt avhjälpta hinder. Tillgänglighetsfrågorna bevakas i samband med bygglovet.

### **Barnperspektivet**

Den befintliga förskolan inom området har goda möjligheter för lek inom sitt avgränsade område. I dess närhet finns även ett område som i detaljplanen är utlagd som naturmark. Detta område kan fungera som ett komplement till förskolans verksamhet med lekytor.

## **Natur och friytor**

### **Mark och vegetation**

Marken inom planområdet består idag dels av gräsytor som hört till det avvecklade friluftsbadet samt skogsbevuxen naturmark på de till friluftsbadet konstgjorda kullarna. Slänten ner mot Borrsjöån och skogsområdet närmast järnvägen är idag svårframkomligt på grund av tät blandskog.

### **Lek och rekreation**

Inom och i närheten av planområdet finns det lekytor som hör till förskolan och skolan. Det nedlagda friluftsbadet har tills nyligen varit inhägnat och förhindrat nyttjande av dessa ytor. Idag när friluftsbadets byggnader är rivna kan badets ytor användas för lek och rekreation tills de tas i anspråk för annan verksamhet. Skogsområdet i närheten av järnvägen samt området utefter Borrsjöån kan nyttjas som strövområde och är i detaljplanen utlagd som naturmark.

### **Radon**

Planområdet ligger inom ett lågriskområde för radon.

### **Fornlämningar**

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

## **Vattenområden**

### **Vattendirektivet**

Enligt Vattenmyndigheten har den ekologiska statusen för Borrsjöån klassats som otillfredsställande och den kemiska statusen (exklusive kvicksilver) är god. Det finns risk för att god ekologisk/kemisk status inte uppnås år 2015.

Miljökvalitesnormen för Borrsjöån och Storsjön bedöms inte påverkas av de nya byggnationer som kan komma att byggas inom detaljplaneområdet.

## **Gator och trafik**

### **Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik**

Templarvägen avses att breddas och en vändplats anordnas i slutet av vägen. Den befintliga södra lokalgatan till det f.d. friluftsbadet kommer att behöva förbättras i samband med nya byggnationer. Även där ges utrymme för en vändplats. Idag går det en gång- och cykelväg till skolan i anslutning till planområdets norra del med en bro över Borrsjöån.

### **Kollektivtrafik**

På Ovansjövägen passerar ett flertal regionala busslinjer som trafikerar sträckorna, Gävle – Falun (nr 41), Kungsgården – Lumsheden (nr 42) och Kungsgården – Storvik (nr 45). Hållplats finns vid Ovansjövägen och ligger ca 100 meter från planområdet.

### **Parkering, varumottagning och utfarter**

Utfarten från Templarvägen mot Korsikavägen har idag trafikproblem under vissa tider, då främst vid lämning och hämtning av förskole- och skolbarn. Templarvägen och parkeringarna räcker idag inte till vid dessa belastningstoppar. En breddning av Templarvägen samt en bättre vändplan skulle kunna förbättra situationen. En trafikseparering mellan bilar och gående/cyklister skulle ytterligare öka trafiksäkerheten. Parkeringar till förskolan och nya verksamheter ska lösas inom den egna fastigheten. Varumottagningen till förskolan behöver ses över i samband med framtida utbyggnader.

### **Risk- och störningsskydd**

#### **Översvämningsskydd**

Delar av den nya detaljplanen ligger inom riskområdet vid en översvämning av Storsjön/Borrsjöån. En planbestämmelse [m<sub>1</sub>] om lägsta höjd för underkant isolering är satt till +64.40 i RH2000 enligt tidigare beslut vid planläggning i närheten av Storsjön.

#### **Buller**

En bullerberäkning gjord för trafiken på väg 522 visar att bullernivåerna där byggnader tillåts att uppföras inom planområdet ligger under riktvärdena för utomhusbuller.

#### **Farligt gods, närhet till järnväg**

En riskbedömning gällande närheten till Järnvägen mellan Gävle och Storvik har upprättats av ÅF-infrastructure AB/ Brand och Risk och man kom fram till följande bedömningar:

- För befintlig verksamhet på planområdet innebär inte farligt gods på järnväg en så pass stor risk att ytterligare åtgärder behöver vidtas.
- På ett större avstånd än 150 meter från järnvägen innebär farligt godstransporter inget hinder vid förändringar eller nyetablering av verksamheter.
- På ett kortare avstånd än 150 meter från järnvägen kan planområdet, utan att ytterligare åtgärder vidtas nyttjas för de flesta typer av verksamheter med undantag för sådana som medför stora mängder människor eller människor med hjälpbehov. Skall verksamheter för människor med hjälpbehov etableras närmare än 150 meter från järnvägen bör skyddet mot giftiga gaser vara förstärkt, exempelvis genom att ventilationen kan stoppas på ett enkelt sätt.
- För befintlig förskola på planområdet på 140 meters avstånd från järnvägen bedöms inga riskreducerande åtgärder behöva vidtas.

För att säkerställa att detta uppmärksammas i samband med bygglov, införs planbestämmelsen [m<sub>2</sub>].







## **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 och exploatör. Närmaste brandpost finns vid Templarvägen i anslutning till planområdet.

## **Tidplan**

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

Samråd	nov-dec, 2013
Granskning	juli-aug, 2014
Antagande	sept, 2014

## **Administrativa frågor**

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft. Delat huvudmannskap gäller inom detaljplanen. Sandvikens kommun är huvudman för naturmarken [a<sub>1</sub>] och Kungsgårdens vägförening som idag förvaltar Åsen ga:5 kommer vara huvudman för lokalgatorna [a<sub>2</sub>].

## **Konsekvenser av planens genomförande**

Förskolan kan byggas till alternativt få ett nytt användningsområde (skola, vård eller gruppbostad). Det tidigare friluftsbadsområdet kommer att kunna bebyggas med nya skol- eller vårdbyggnader alternativt gruppbostäder i två våningar. Trafiken inom planområdet kan komma att öka på Templarvägen och den andra lokalgatan i samband med nybyggnationer. Samtidigt möjliggörs en ombyggnad av Templarvägen som kan leda till förbättrad trafiksäkerhet.

## **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.

Från **Åsen 4:80** kan flera fastigheter styckas av. De delar av Åsen 4:80 som är naturmark i detaljplanen bör fastighetsregleras till Kungsgården 1:28. Kvartersmarken inom Kungsgården 1:28 kan överföras till Åsen 4:80. Möjligheten ges att avstycka ett område eller att ansöka om ledningsrätt för att säkerställa markåtkomsten för tekniska anläggningar. En del av fastigheten avsätts till lokalgata.

Från **Kungsgården 1:28** bör fastighetsreglering ske så att kvartersmarken överförs till Åsen 4:80 och naturmarken på Åsen 4:80 bör regleras till Kungsgården 1:28. En del av fastigheten avsätts till lokalgata.

**Backberg 1:2** berörs på så sätt att en del av fastigheten avsätts till lokalgata.

**Åsen ga:5** (gemensamhetsanläggning) kan komma att behöva omprövas i samband med förändringar av lokalgatorna.

Användningssättet för **Åsen s:10** Templarvägen (lokalgata) läggs ut som lokalgata vilket befäster pågående markanvändning.

Ledningar inom planområdet som går i u-områdena eller ledningsområden kan säkerställas genom antingen ledningsrätt eller andra överenskommelser. Arbetet med en översyn av ledningsrätterna pågår för närvarande av Sandviken Energi AB.

## **Ekonomiska konsekvenser**

### **Kostnadsfördelning**

Kostnaden för detaljplanen faktureras byggherren enligt planavtalet.

Anslutning till det allmänna vatten- och avloppsnätet sker enligt överenskommelse med Sandviken Energi Vatten AB och kostnaden enligt beslutad taxa.

Kostnader för anslutning till elnätet, fastställs efter överenskommelse mellan exploitör och Sandviken Energi Elnät AB och kostnad tas ut enligt beslutad taxa. Flytt av elledning som inte går i u-område bekostas av tekniska kontoret, Sandvikens kommun och sker i samråd med Sandviken Energi Elnät AB.

Utbyggnader av lokalgator och vändplaner anläggs och bekostas av tekniska kontoret, Sandvikens kommun för att sedan överlämnas till gemensamhetsanläggningen Åsen ga:5 för drift och förvaltning.

I de fall allmänna anläggningar finns på mark som är utlagt för allmänt ändamål så är huvudmannen för den allmänna platsen skyldig att lösa in marken, i det fall fastighetsägaren begär detta.

Är allmänna anläggningar belägna på kvartersmarken är huvudmannen för anläggningen skyldig att lösa in området om fastighetsägaren så begär.

Gatubelysning längs med Templarvägen ägs av Sandvikens kommun, en flytt av belysningen får bekostas av den som bygger ut vägen.

Tekniska kontoret, Sandvikens kommun ansöker och bekostar erforderliga lantmäteriförrättningar. Förrättningskostnader debiteras enligt lantmäteritaxan.

### **Medverkande tjänsteman**

Detaljplanen är upprättad av Bygg- och miljöförvaltningen, Sandvikens kommun, genom Henrik Siksjö, planingenjör i samråd med Sandvikens kommuns kommunala lantmäterier.

### **Stadsarkitektavdelningen**

Helena Tallius Myhrman  
Stadsarkitekt

Henrik Siksjö  
Planingenjör