

Akt nr:
2181K-P11/7

AU\$2181K-P11/7



Planbeskrivning

Antagen av KF	2009-04-27
Laga kraft	2011-05-19

Södra Se

Detaljplan för fastigheterna Ovansjö-Se 4:87 m.fl. i Kungsgården, Sandvikens kommun, Gävleborgs län.

Handlingar

Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Geoteknisk undersökning
Vatten- och avloppsutredning
PM landskapsbild

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen möjliggör en komplettering av områdets bebyggelse med tre nya tomter. De nya tomterna lokaliseras till tidigare åkermark där det idag finns tre sen tidigare avstyckade och bebyggda fastigheter med fritidshus. För två av de nya tomterna anläggs en gemensam in- och utfart till Seebygatan. Den södra tomten samt område avsedd för avloppsanläggning får in- och utfart via Seebyhagen.

Avvägning enligt miljöbalken (MB)

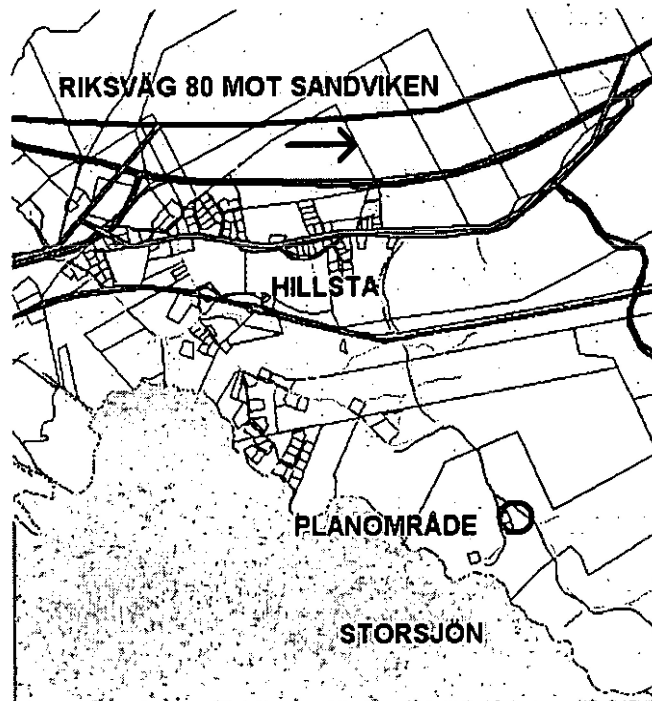
Detaljplanen medför markanvändning som från allmän synpunkt och föreliggande behov är god hushållning. Detaljplanen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens 3, 4 och 5 kap, avseende grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden.

Miljöbedömning

En behovsbedömning visar att ett genomförande av planen inte har någon påvisbar negativ effekt på miljön, hälsan, hushållning med mark, vatten eller andra resurser. En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) behöver därmed inte upprättas. Utredning över hur detaljplanen påverkar landskapsbilden samt en vatten- och avloppsutredning har upprättats av WSP Samhällsbyggnad i Gävle. Geoteknisk undersökning är utförd 2005-09-01 av SWECO VBB AB i Falun.

Plandata

Lägesbestämning



Planavgränsning

Detaljplanen avgränsas i norr av Seebygatan, i väst av Seebyhagen, i den östra samt södra delen följer planen gränsen för fastigheten Ovansjö-se 4:87.

Planområdet ligger öster om Kungsgården i södra delen av byn Se.

Areal

Planområdets areal är ca 2 ha.

Markägoförhållanden

Privata fastighetsägare.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Översiktsplan 1990 för Sandvikens kommun, reviderad januari 1991 och aktualiserad 2000-09-25. Området ligger innanför gränsen som anger tätortsområde (Kungsgården) och i planen anges att tätortsområdena ska prioriteras för tätortsutbyggnad, det tätortsnära friluftslivet och att bebyggelse ska föregås av detaljplanläggning. Området redovisas även som bebyggelse med stora vatten- och avloppsproblem vilka kräver en lösning innan någon ny bebyggelse kan medges.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Området är inte tidigare planlagt men ligger inom samlad bebyggelse.

Kommunala beslut i övrigt

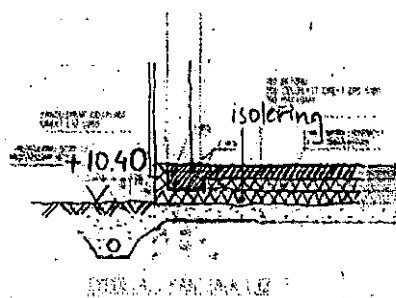
- Energi- och klimatstrategi för Sandvikens kommun antagen i KF 2007-10-29.
- Sandvikens kommuns naturvårdsprogram antagen i KF 2006-04-24.
- Sandvikens kommuns lokala miljömål antagen i KF 2005-05-30.

Förutsättningar och förändringar

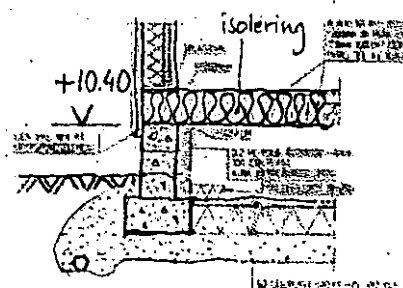
Planförslaget

Det tillkommer tre nya tomter i området. En gemensam in- och utfart anläggs mot Seebygatan för två av de nybildade tomterna. Den södra tomten får en in- och utfart till Seebyhagen via mark som på plankartan är betecknad med E (område för avloppsanläggning samt väg). Fastighet för bostadsändamål får inte understiga 3 000 m² för de nya fastigheterna. I planområdet befintliga tomter får ej understiga 1 500 m².

Området ligger på + 11.00 till + 12.00 meters höjd enligt Sandvikens kommuns lokala höjdsystem, SKH. En uppmätt punkt nedanför 11 meters kurvan anger +10.81 meter. Endast källarlösa hus tillåts då det föreligger en risk för översvämning. Enligt en utredning som gjorts till en annan detaljplan i kommunen har det för denna del av Storsjön rekommenderats en lägsta markhöjd vid hus till + 10.40 meter i Sandvikens kommuns höjdsystem. Bostadshusen och avloppsanläggningen ligger på mark ovanför + 11 meter och klarar därmed ovanstående rekommenderad lägsta markhöjd. Det finns en god marginal till 100- års flödet, + 9.80 meter och bebyggelsen hamnar även ovanför gränsen för högsta flödet, + 10.80 meter enligt Räddningsverkets översvämningsskartering.



Platta på mark



Torpargrund

Huvudbyggnad ska grundläggas med underkant bjälklagsisolering på lägsta höjd + 10.40 i Sandvikens lokala höjdsystem.

Byggnadernas fasader ska vara av trä. Taket ska vara av rött tegel, röda betongpannor eller röd plåt. Högsta tillåtna byggnadshöjd för komplementbyggnader är 3 m och största tillåtna byggnadsarea för enskild byggnad är 60 m². Takvinkeln för komplementbyggnader ska vara minst 22° och högst 27° grader.

Byggrätter

Ett av följande alternativ får väljas.

Hustyp 1

Den största sammanlagda byggnadsarean sätts till 260 m² och då får huvudbyggnad inte överstiga 200 m². Byggnadshöjden får högst vara 3,7 m. Takvinkeln för huvudbyggnad ska vara minst 22° och högst 27° grader.



Exempel på hustyp 1

Hustyp 2

Den största sammanlagda byggnadsarean sätts till 190 m² och då får huvudbyggnad inte överstiga 120 m². Byggnadshöjden får högst vara 3,7 m. Takvinkeln för huvudbyggnad ska vara minst 38° och högst 45° grader.



Exempel på hustyp 2

Natur**Naturmiljö**

Enligt kommunekologen finns inga naturvärden som är skyddsvärda i planområdet.



Fotografi taget från södra delen av planområdet mot norr

Mark och vegetation

En del av planområdet är bebyggt med fritidshus och uppvuxna trädgårdar. I södra delen finns en liten kulle bevuxen med skog på en privat fastighet. I övrigt består planområdet av åker/ängsmark.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning är utförd 2005-09-01 av SWECO VBB AB i Falun. Enligt denna består marken till största delen av mulljord och sandig morän med inslag av lera. Västra delen av planområdet är klassificerad som lågriskområde för radon. Hänsyn till radonrisken ska tas då området bebyggs.

Fornlämningar

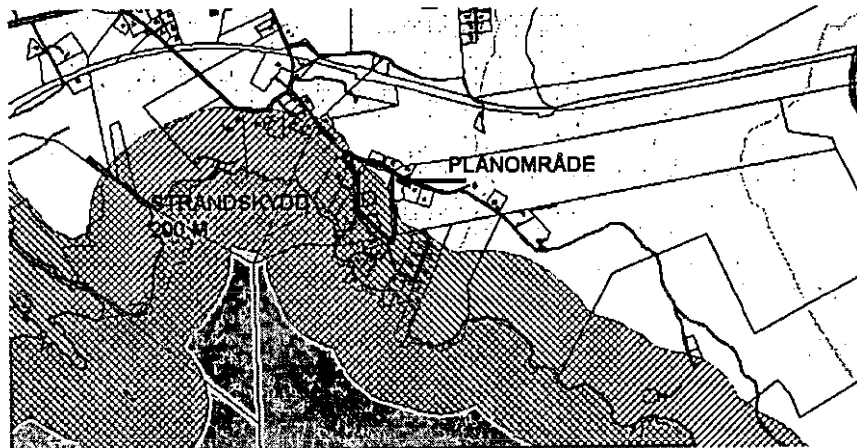
Inga kända fynd i området. Om fornlämningar påträffas ska detta anmälas till länsstyrelsen.

Strandskydd och vattenområden

Runt Storsjön gäller ett generellt strandskydd på 200 m från strandlinjen både på land och ut i sjön. Syftet med strandskyddet är att trygga tillgången till platser för bad och friluftsliv åt allmänheten, samt att bevara goda livsvillkor för växt- och djurlivet genom att upprätthålla förutsättningarna för värdefulla naturmiljöer.

I planområdet föreslås att strandskyddet upphävs inom kvartersmark. Upphävandet kräver särskilt beslut av länsstyrelsen. Utanför avstyckad tomt ska strandskyddet gälla som tidigare. Motiv för upphävandet av strandskyddet i detaljplanen är att platsen för de nya tomterna är avskuren från stranden av befintliga fastigheter samt en väg och saknar därför betydelse för allmänhetens friluftsliv.

Inga båtplatser är anvisade för tomterna i planområdet.



Del av planområdet som omfattas av strandskydd

Bebyggelseområden och omgivningar

Planområdet ligger i södra delen av byn Se. Själva byn består av bebyggelse med ett fåtal fritidshus, permanent boende och jordbruksbyggnader med tillhörande åkrar, betesmark och hagar. Husen ligger utefter bygatan (Seebygatan) vilket ger ett intryck av äldre bymiljö. Åker man vägen (Seebyhagen) ned mot Storsjön, kommer man till ett nyare område med blandad bebyggelse av fritidshus och permanent boende. Angränsande till planområdet (sydöstra delen) ligger en mindre åker.



Ortofoto över området

Kulturmiljö, byggnadskultur och gestaltning

I området finns mest hus med fasader av trä. Enstaka hus med tegelfasad finns i området. Husen varierar i storlek och färgsättning.

Planområdet ingår i länsstyrelsens Bevarandeprogram för odlingslandskapet, en samlad redovisning av natur- och kulturmiljövårdens bevarandeintressen i odlingslandskapet av tätorten Kungsgården och omgivande byar med tillhörande mark.

Offentlig och kommersiell service

Närmsta service som mataffärer, skola m.m. finns i Kungsgården. På andra sidan om Ovansjövägen ligger en ridskola. En idrottsplats ligger i Hillsta ca en km från planområdet. Hälsocentral med distriktsköterska finns i Storvik ca 6 km västerut. Åker man ca 8 km österut kommer man till Sandviken.

Sociala aspekter

För att ta sig till skolan i Kungsgården åker man via byvägarna, där man måste passera en icke planskild järnvägsövergång, ut till Ovansjövägen där en gång- och cykelväg leder in till Kungsgårdens centrala delar. Till idrottsplatsen i Hillsta åker man på byvägarna.

Gator och trafik

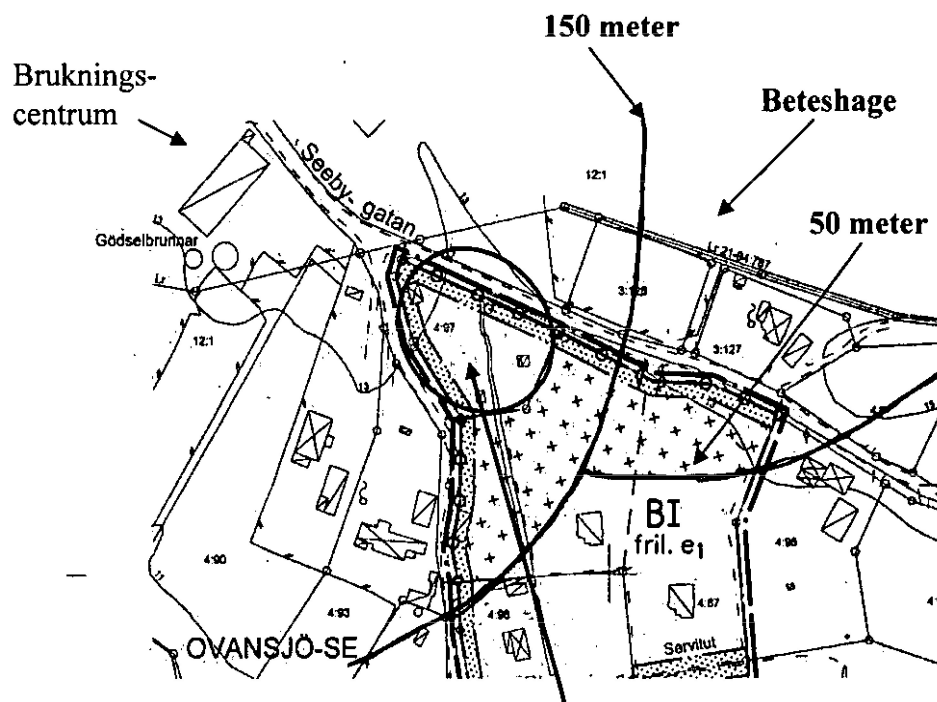
Till planområdet kommer man via Seebygatan och Seebyhagen. Seebygatan passerar rakt igenom brukningscentrumet för det befintliga jordbruket. Trafikökningen från tre nya tomter i området bedöms inte utgöra någon störning. För att komma till planområdet från Ovansjövägen måste man passera en järnvägsövergång. Banverket har aviserat en ombyggnad (tidpunkt oklar) av passagen där man ersätter tre plankorsningar (Seebygatan, Skumpvägen och Sågplatsvägen) med en vägport vilket innebär är en förbättring av säkerheten för trafiken till området.

Kollektivtrafik

På Ovansjövägen passerar ett flertal regionala bussar som trafikerar sträckorna, Gävle – Falun, Sandviken – Lumsheden och Kungsgården – Hammarby. Hållplats finns på Ovansjövägen och ligger ca. 1 km från planområdet. På Hillstavägen ca. 600 m från planområdet ligger en hållplats där en busslinje mellan Hofors och Sandviken passerar.

Intresseavvägningar

Området har en karaktär av lantlig miljö och i närheten av planområdet i anslutning till befintlig bebyggelse bedrivs ett aktivt jordbruk med djurhållning. Genomförandet av detaljplanen bedöms inte medföra att jordbrukets förutsättningar förändras jämfört med de begränsningar den befintliga omgivande bebyggelsen medför. En konsekvens av detaljplanens genomförande är att landskapsbilden delvis förändras genom den nya bebyggelsen.



Undantag från antagande (se plankarta)

I detaljplanen har följande avvägningar gjorts. Från brukningscentra (ladugård och/eller gödselbrunn) har lagts ett skyddsområde på 150 m (rekommenderat avstånd ca 200 m)¹. Anledningen till att avståndet bedöms tillräckligt är följande:

- Brukningsenheten i det här fallet ligger nordväst om planområdet och den förhärskande vindriktningen under sommartid, är att det blåser från sydväst. Vintertid blåser det oftast i nord-sydlig riktning.
- Mellan planområdet och brukningsenheten ligger befintliga bostadsfastigheter och avskärmande vegetation som en barriär. Miljö- och hälsoskyddsavdelningen har inte fått några klagomål angående jordbruket från befintliga boende (innanför 150- metersgränsen) i området.

Beteshagen ligger mer än 50 m bort från de nya huvudbyggnaderna i planen och bedöms av bygg- och miljöförvaltningen som tillräckligt avstånd. Träd kan planteras och eventuellt kan komplementbyggnader ligga som en avskärmande barriär mellan beteshagen och bostadshuset.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Förutsättningen för detaljplanens genomförande är att avlopp ska anslutas till av bygg- och miljönämnden godkänd anläggning. Finns möjligheter att ansluta avlopp till en allmän anläggning ska en sådan anslutning väljas. Om ej så blir fallet skall erforderliga avloppshandlingar på en gemensam enskild lösning på avloppsfrågan inlämnas till bygg- och miljönämnden för granskning och handläggning. Gemensamhetsanläggningen skall ha en reningseffekt motsvarande hög skydds-

¹ Hästar och bebyggelse, underlag för den fysiska planeringen, Länsstyrelsen i Skåne län.

nivå. En förrättning om gemensamhetsanläggning skall i ett sådant fall genomföras. Krav på kontrollplan och provtagningsanvisningar kan i detta fall bli aktuellt.

Tillgång till vatten av bra kvalitet för de tillkommande hushållen ska redovisas innan detaljplanens lantmäteriförrättningar genomförs. Förslag på placering av brunn finns i vatten- och avloppsutredningen som utförts till detaljplanen men placeringen är inte exakt fastlagd.

Befintliga diken i planområdet får inte fyllas igen utan ska vid ev. åtgärd kulverteras eller flyttas.

Värme

Enskilda lösningar för respektive fastighetsägare.

EI

Sandviken Energi Elnät AB är ansvarig för elnätet inom planområdet.

Avfall

Gästrike återvinnare är ansvarig för avfallshanteringen inom planområdet. Lämpliga platser för sophämtning ska samrådats med Gästrike Återvinnare i samband med projekteringen av området.

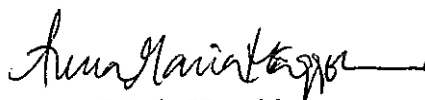
Administrativa frågor

Se genomförandebeskrivningen.

Medverkande tjänsteman

Detaljplanen är upprättad av Bygg- och miljöförvaltningen, Sandvikens kommun, genom planingenjör Monica Lindström, stadsarkitektavdelningen, i samarbete med miljö- och hälsoskyddsavdelningen.

Stadsarkitektavdelningen



Anna Maria Häggblom
Stadsarkitekt



Monica Lindström
Planingenjör

Revideringar

På plankartan

Fastigheten Ovansjö-Se 4:97 undantas från antagande och kommer därmed inte att omfattas av planbestämmelserna.

På plankartan läggs till att minsta tillåtna fastighet för bostadsändamål inte får understiga 3 000 m² för de nya fastigheterna. I planområdet befintliga tomter får ej understiga 1 500 m².

Sophanteringsanvändningen tas bort från planbestämmelserna.

I planbeskrivningen

I planbeskrivningen under rubriken *Planförslaget* läggs följande text till:

- Fastighet för bostadsändamål får inte understiga 3 000 m² för de nya fastigheterna. I planområdet befintliga tomter får ej understiga 1 500 m².

I planbeskrivningen under rubriken *Bebyggelseområden och omgivningar* läggs följande text till:

- Angränsande till planområdet (sydöstra delen) ligger en mindre åker.

I planbeskrivningen under rubriken *Sociala aspekter* ändras texten från:

- För att ta sig till skolan i Kungsgården åker man via byvägarna ut till Ovansjövägen där en gång- och cykelväg leder in till Kungsgårdens centrala delar.
till:
- För att ta sig till skolan i Kungsgården åker man via byvägarna, där man måste passera en icke planskild järnvägsövergång, ut till Ovansjövägen där en gång- och cykelväg leder in till Kungsgårdens centrala delar.

I planbeskrivningen under rubriken *Gator och trafik* läggs följande text till:

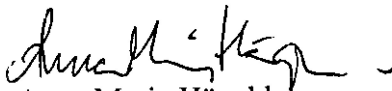
- Till planområdet kommer man via Seebygatan och Seebyhagen. Seebygatan passerar rakt igenom brukscentrumet för det befintliga jordbruket.

I övrigt endast redaktionella ändringar.

I genomförandebeskrivningen

Endast redaktionella ändringar.

Stadsarkitektavdelningen


Anna Maria Häggblom
Stadsarkitekt


Monica Lindström
Planingenjör



Genomförandebeskrivning

Antagen av KF	2009-04-27
Laga kraft	2011-05-19

Södra Se

Detaljplan för fastigheterna Ovansjö-Se 4:87 m.fl. i Kungsgården, Sandvikens kommun, Gävleborgs län

Organisatoriska frågor

Tidsplan (preliminär)

- 2006-10-03, Bygg- och miljönämnden beslutar om uppdrag och samråd.
- 2007-06-25, Bygg- och miljönämnden beslutar att planen ska ställas ut.
- 2008-12-09, detaljplanen godkänns i bygg- och miljönämnden.
- 2009- i februari, detaljplanen antas av kommunfullmäktige.

Genomförandetid

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

Ekonomiska frågor

Avtal

Planavtal är skrivet mellan Bergström Invest KB, Box 5116, 102 43 Stockholm, genom Sune Bergström och stadsarkitekt Anna Maria Häggblom på stadsarkitektavdelningen, Bygg- och miljöförvaltningen i Sandvikens kommun.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning m.m.

Detaljplanen möjliggör avstyckning av tre fastigheter. Kartan till detaljplanen illustrerar en lämplig fastighetsindelning men illustrationen är inte bindande. I direkt anslutning till avstyckning av de nya fastigheterna bildas ett utfartsservitut till förmån för den sydöstra tomtplatsen över området som på plankartan är betecknat med E. Avstyckningen handläggs av lantmäterimyndigheten efter ansökan från ägaren till fastigheten eller köpare. I samband med avstyckningen av de nya fastigheterna beslutas om anslutning till See-Hillsta vägsamfällighet.

Innan avstyckning sker bör exploatören redovisa hur vatten- och avloppsfrågorna är lösta.

Samfällighet

Området som på plankartan är betecknat med E skall utgöra en marksamfällighet. Delägare i marksamfälligheten skall vara de nybildade fastigheterna. Marksamfälligheten bildas i direkt anslutning till avstyckning av nya fastigheter.

Gemensamhetsanläggning m.m.

Vatten- och avloppsanläggningen inrättas som gemensamhetsanläggning. Att gemensamhetsanläggning inrättas innebär att ansvaret för att anläggningen byggs, utnyttjas och sköts är gemensamt för de tre nya fastigheterna. Av anläggningsbeslutet kommer bl.a. att framgå hur vatten- och avloppsanläggningen skall skötas. Gemensamhetsanläggning bildas vid en lantmäteriförrättning som handläggs av lantmäterimyndigheten efter ansökan från ägare till fastighet som skall delta i gemensamhetsanläggningen.

Lantmäterikostnader

Kostnader för avstyckning, bildande av marksamfällighet samt inrättande av gemensamhetsanläggning debiteras enligt lantmäteritaxan (förordningen, 1995:1459, om avgifter vid lantmäteriförrättningar).

Konsekvenser av detaljplanens genomförande

Det tillkommer tre nya tomter i området. En väg anläggs inom planområdet på kvartersmark med beteckningen E för att försörja den sydöstra blivande bostadsfastigheten samt avloppsanläggningen.

En mindre ökning av trafiken i byn Se sker, men är enligt Sandvikens kommuns trafikingenjör av den omfattningen att den inte har någon större betydelse för väghållningen.

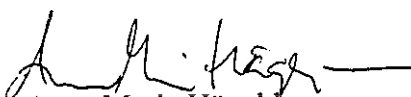
Tekniska utredningar

Geoteknisk undersökning är utförd 2005-09-01 av SWECO VBB AB i Falun. Utredning över hur detaljplanen påverkar landskapsbilden samt en vatten- och avloppsutredning har upprättats av WSP Samhällsbyggnad i Gävle.

Medverkande tjänsteman

Genomförandebeskrivningen är upprättad av planingenjör Monica Lindström, stadsarkitektavdelningen, bygg- och miljöförvaltningen i Sandvikens kommun. Samråd har skett med lantmäterimyndigheten.

Stadsarkitektavdelningen



Anna Maria Häggblom
Stadsarkitekt



Monica Lindström
Planningenjör