

Akt nr:

2181K-P06/6

AU\$2181K-P06/6



Planbeskrivning

Malmarsbacke och Vassviken

Detaljplan för del av fastigheterna Ulriksdal 3:1, 3:2 och fastigheterna Ulriksdal 3:40 m.fl. i Sandviken, Sandvikens kommun, Gävleborgs län.

Antagen av BMN den 4 maj 2004
Laga kraft den 24 april 2006

Handlingar

Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Grundkarta
Fastighetsförteckning
Samrådsredogörelse

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att öka byggrätterna för fastighetsägarna i området samt att bevara områdets karaktär. Vid bygglov ska hänsyn tas till områdets karaktär av småskalig bebyggelse.

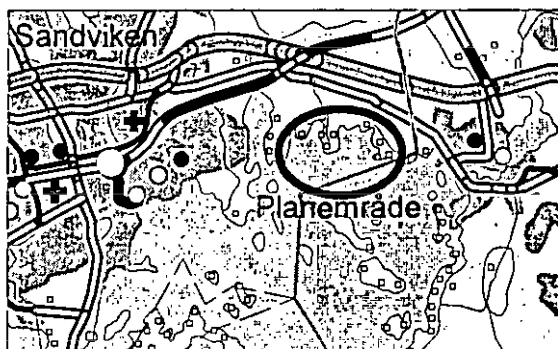
Avvägning enligt miljöbalken (MB)

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

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet ligger i östra delen av Sandviken vid Storsjön. Planens avgränsning styrs av, dels vilka fastigheter som är medlemmar i den intresseförening som har beställt planändringen, dels av gällande områdesbestämmelsers gränser. Västra delen av gällande områdesbestämmelser kommer fortsättningsvis gälla. En utvidgning av planområdet har tillkommit då fyra nya tomter kommer att avstyckas.



Areal

Planområdets areal är ca 129 ha. I detaljplanområdet ingår ett vattenområde tillhörande Storsjön.

Markägförhållanden

- Högbo Bruks AB
- Privata fastighetsägare

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Översiktsplan över centrala Sandviken antogs 2003-12-01.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

För området gäller följande områdesbestämmelse:

- Arkivnr. 4563, antagen 1995-12-05

Enligt beslut från länsstyrelsen i Gävleborgs län från 1975-06-27 råder ett strandskydd på 200 m från strandlinjen upp mot land och ut i vattnet runt Storsjön.

Program för planområdet

Fritidsbebyggelsen runt Storsjön har behandlats i utredningen *Bebyggelsen runt Storsjön*. Planområdet ingår i utredningen vilken tillstyrkte en utökad byggrätt. En bebyggelseförtätning mot sjösidan ansågs däremot olämplig. Beslut togs i kommunfullmäktige 8 april 2002.

Miljökonsekvensbeskrivning

Bedöms inte som nödvändig då områdets karaktär och markanvändning inte förändras av detaljplanen.

Förutsättningar och förändringar

Natur

Mark och vegetation

Terrängen är svagt kuperat med områden av sankmark och myrmark. Blandad barr- och lövskog med en övervikt på barrskog. Bebyggelsen är gles och utspridd.



Geotekniska förhållanden

Ingen geoteknisk undersökning är gjord i planområdet.

Vattenståndet i Storsjön varierar. Det normala sommarvattenståndet är + 8.50 m. Höst och vår är högsta vattenståndet satt till + 8.60 m. Vid översvämningar har vattenståndet som högst mätts till + 9.26 m (1977). Detta innebär att man inte får bygga hus med källare i området samt att hänsyn ska tas till översvämningens risk vid ny/ombyggnationer.

Fornlämningar

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

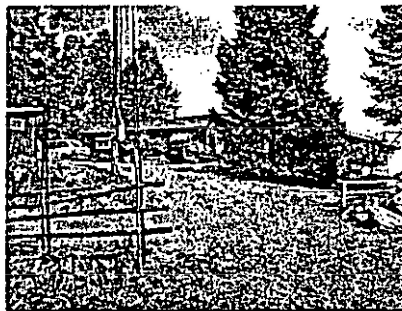
Bebyggelseområden

Tillgänglighet

Från Gävlevägen i riktning mot Forsbacka leder grusvägar ned mot stugområdena.

Byggnadskultur och gestaltning

Trädgårdarnas utseende varierar mycket. En del hus har typiska fritidshustomter bestående av naturmark med små stigar som leder in till husen. Andra hus har anlagda, mer villalikhade tomter med uppfarter.



Bebyggelseinventering (ur Bebyggelsen runt Storsjön)

Malmars backe – Malmarsnäs vägen: Glest bebyggt i en svagt kuperad terräng, med en viss ansamling av stugor på mindre strandnära markhöjder. Husen har en enkel uppbyggnad med sadeltak och träpanel, i en till en våning med inredd vind. Byggnadsstilen är blandad, där merparten är mycket enkla stugor till ett fåtal mer påkostade. Området började troligen bebyggas under 1930-40 talen. En bebyggelseförtätning på sjösidan är olämplig, men en utökning av byggrätten är möjlig.

Åbyggenäs - Åbyggenäs vägen: Bebyggelsen är uppförd ensidigt vid sjösidan av vägen med jämna avstånd mellan husen, och terrängen är svagt kuperad. Husen är i övervägande del uppförd i en våning med sadeltak, och fasaderna har träpaneler antingen liggande eller stående. Utförande och standard på husen bedöms som traditionell. Området har flera husfasader med liggande halvrund slät panel, och de första husen uppfördes troligen under 1930-40 talen. En bebyggelseförtätning på sjösidan är olämplig, men en utökning av byggrätten är möjlig.

Svarterberget – Vassviksvägen, Svarterbergsvägen: Bebyggelsen är placerad mellan sjöstranden och vägen med jämna avstånd mellan husen. Terrängen är svagt kuperad med inslag av högre höjder. Husens höjd varierar mellan en till en våning med inredd vind med sadeltak, och fasaderna varierar mellan liggande och stående träpanel. Stilmässigt är variationerna stora i både byggnadsstil och form, från nutida villor till mycket enkla stugor. Troligen etablerades området på 1930-40 talen. En bebyggelse-

förtätning på sjösidan är olämplig, men en utökning av byggrätten är möjlig.

Byggrätter

Den största sammanlagda byggnadsarean är 7 procent av fastighetsarean, dock får huvudbyggnad och komplementbyggnad ej överstiga 120 m² respektive 55 m². På tomtstorlek under 1800 m² får huvudbyggnad och komplementbyggnad ej överstiga 80 m² respektive 55 m². För fastigheter på 1800 m² och större gäller, 7 % av fastighetsarean löpande upp till 120 m² för huvudbyggnaden, vilket innebär att endast huvudbyggnadens storlek påverkas. Komplementbyggnad får ej överstiga 55 m².

Högsta tillåtna byggnadshöjd är 3,6 m för huvudbyggnad samt för komplementbyggnad 3,0 m. Största tillåtna taklutning för huvudbyggnad och komplementbyggnad är 30 grader.

Friggebodar, max 10 m² och skärmtak över uteplatser, max 12 m² får byggas utöver den angivna byggnadsarean.

Förutsättningen för den utökade byggrätten är att anslutning sker till av miljö- och hälsoskyddsavdelningen godkänd vatten- och avloppsanläggning.

Under samrådstiden inkom en förfrågan från Högbo Bruks AB om möjligheterna att tillskapa fler tomter i detaljplaneområdet. Antalet nya tomter kommer att uppgå till 4 st.

Friytor

Mellan privatägda fastigheter ligger stora ytor med naturmark som ägs av Högbo Bruks AB. Här finns gott om utrymme för både lek och rekreation.

Naturmiljö

Vattenområden

Södra delen av planområdet gränsar till Storsjön. Här gäller ett generellt strandskydd på 200 m från strandlinjen både på land och i sjön. Eftersom allemansrätten i princip är utplånad inom respektive fritidstomt föreslås att strandskyddet upphävs inom avstyckad tomtplats. Upphävandet kräver särskilt beslut av länsstyrelsen. Hänsyn till strandskyddet ska tas vid eventuella framtida fastighetsbildningar. Utanför avstyckad tomt ska strandskyddet gälla som tidigare. Syftet med strandskydd 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.

Mindre brygga tillåts i anslutning till fastigheten. Riktlinjer för utformning av bryggor kommer att beskrivas i S¹⁰ vilket är ett program för arkitektur, planering och design.

Gator och trafik

Vägarna i området sköts av frivilliga sammanslutningar bestående av stugägarna i respektive område. Marken ägs av Högbo Bruks AB.

Kollektivtrafik

Regional linjetrafik Sandviken – Forsbacka – Valbo – Gävle har en hållplats utefter vägen i närheten av Vassviksvägen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp (ur Bebyggelsen runt Storsjön)

I avloppsregistret finns 58 fritidshus registrerade, Av dessa har 11 st. trekammarbrunn med infiltration och 20 st. har stenkistor. 17 fritidshus saknar avlopp.

Malmars backe, Åbygenäs: Vattenförsörjningen inom området erhålls mestadels genom enskilda vattenbrunnar. I de högre belägna områdena kan det troligen gå att göra avlopp på ett konventionellt sätt. I de mera låglänta områdena uppstår svårigheter, vilket kan lösas genom t.ex. upphöjda anläggningar. Närhet till vattenbrunnar kan innebära kombinerade lösningar.

Svartberget: Dricksvattenförsörjningen sker till de flesta fritidshusen genom anslutning till Forsbackas kommunala vattenledning. I de högre belägna partierna kan det troligen gå att lösa avloppen på ett traditionellt sätt. I de mera låglänta delarna kan vissa svårigheter uppstå.

Beslut för åtgärder av vatten- och avloppsanordningar

Vid anläggning av nya eller förändringar av befintliga vatten- och avloppsanordningar ska anslutning ske till av miljö- och hälsoskyddsavdelningen godkänd anläggning. För befintliga anläggningar som inte är godkända av bygg- och miljökontoret gäller att de ska åtgärdas senast 31 oktober 2007 enligt den *Tidsplan för åtgärder av avloppsanläggningar* inom Sandvikens kommun som är beslutad av bygg- och miljönämnden 1998.

Vatten- och avloppsutredning utförs av Scandiaconsult Sverige AB i Gävle.

Värme

Enskilda lösningar för fastighetsägarna/arrendatorerna.

El

Sandviken Energi Elnät AB är ansvarig för elnätet inom planområdet.

Avfall

Gästrike återvinnare är ansvarig för avfallshanteringen i planområdet

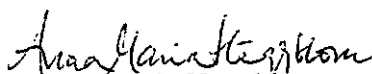
Administrativa frågor

Strandskyddet föreslås upphävas inom avstyckad fastighet. Kommunen är inte huvudman för allmänna platser (se genomförandebeskrivning).

Medverkande tjänsteman

Detaljplanen är upprättad av stadsarkitekt Derek Lewis, planingenjör Monica Lindström och plantekniker Ann-Christin Persson, stadsarkitektavdelningen, bygg- och miljökontoret, Sandvikens kommun.

Stadsarkitektavdelningen

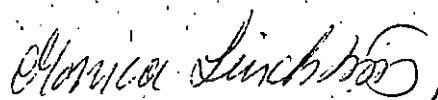

Anna Maria Häggblom
Stadsarkitekt


Monica Lindström
Planningenjör

Revidering

På plankartan och i planbeskrivningen har följande ändringar tillkommit. Största byggnadsytan för komplementbyggnad ändras till 55 m² vilket utökar den totala byggrätten till 135 m² löpande procentuellt upp till 175 m². I övrigt endast redaktionella förändringar.


Anna Maria Häggblom
Stadsarkitekt


Monica Lindström
Planningenjör



Genomförandebeskrivning

Malmarsbacke och Vassviken

Detaljplan för del av fastigheterna Ulriksdal 3:1, 3:2 och fastigheterna Ulriksdal 3:40 m.fl. i Sandviken, Sandvikens kommun, Gävleborgs län.

Antagen av BMN den 4 maj 2004
Laga kraft den 24 april 2006

Organisatoriska frågor

Tidsplan (preliminär)

2003-08-27, bygg- och miljönämnden beslutar om uppdrag.
2003-10-08, bygg- och miljönämnden beslutar om samråd.
2004-02-03, bygg- och miljönämnden beslutar om utställning.
2004-05-04, bygg- och miljönämnden beslutar att anta planen.
2004 början av juni, detaljplanen vinner laga kraft.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Sandvikens kommun är inte huvudman för allmänna platser. Ansvariga för vägnas skötsel är idag Malmarsbacke stugägarförening och Vassvikens stug- och vägförening. Båda föreningarna har enligt Högbo Bruks AB som äger marken, muntliga överenskommelser om skötsel av befintliga vägar och är frivilliga sammanslutningar av fastighetsägarna i området. Efter att detaljplanen vunnit laga kraft bildas gemensamhetsanläggningar för vägar och naturmarken.

Avtal

Planavtal är skrivet mellan Malmarsbacke och Vassvikens intresseföreningen genom Anders Törn (ordförande) och stadsarkitekt Derek Lewis på stadsarkitektavdelningen, bygg- och miljökontoret, Sandviken, Sandvikens kommun.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.

Detaljplanen förutsätter att gemensamhetsanläggningar (ga) skall bildas för:

- vägarna i området
- vatten- och avloppsanläggningar för två eller flera hushåll i de fall då vatten- och avloppsutredningen förespråkar gemensamma anläggningar
- naturmarkens skötsel.

Servitut skall bildas för:

- brygga och båtplats i de fall där fastigheten inte har egen strand.

Inrättande av gemensamhetsanläggning(ar), bildande av samfällighetsförening(ar) och servitut sker efter ansökan av fastighetsägare till lantmäterimyndigheten i Sandviken. Kostnader debiteras enligt lantmäteritaxan.

I anslutning till inrättandet av gemensamhetsanläggningarna skall samfällighetsförening bildas för förvaltningen av anläggningarna.

Under samrådstiden inkom en förfrågan från Högbo Bruks AB om att tillföra området ytterligare tomter. Dessa tomter (4 st) är medtagna i utställningshandlingarna. Ansökan om avstyckning av tomterna sker till lantmäterimyndigheten i Sandviken efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.

Ekonomiska frågor

Malmarsbacke och Vassvikens intresseföreningen debiteras vid två tillfällen. Den första debiteringen sker efter det att bygg- och miljönämnden har godkänt samrådredogörelsen och beslutat om utställning av planen. Den andra då planen har vunnit laga kraft.

Plankostnad

Planavgift enligt plan- och bygglagen 11 kap 5 § skall ej tas ut vid bygglovprövning.

Tekniska utredningar

Vatten- och avloppsutredning skall utföras och fastigheterna måste ha en godkänd vatten- och avloppsanläggning enligt miljö- och hälsoskyddsavdelningen innan bygglov för bostadsändamål beviljas.

Övrigt

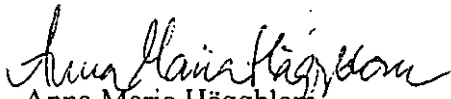
Strandskydd

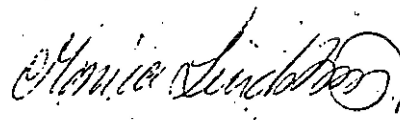
Ansökan om upphävande av strandskyddet inom avstyckade fastigheter skickas till länsstyrelsen i samband med utställningen av detaljplanen.

Medverkande tjänsteman

Detaljplanen är upprättad av stadsarkitekt Derek Lewis, planingenjör Monica Lindström och plantekniker Ann-Christin Persson, stadsarkitektavdelningen, bygg- och miljökontoret, Sandvikens kommun.

Stadsarkitektavdelningen


Anna Maria Häggblom
Stadsarkitekt


Monica Lindström
Planningenjör