



Västra Gästriklands samhällsbyggnadsnämnd

Antagen	2019-10-22
Laga kraft	2019-11-15
Aktnummer	21821K-P2019/8

Ändring av detaljplan Ursa södra, Rotviken och Ångersnäs 2181K-P07/12

Antagandehandling

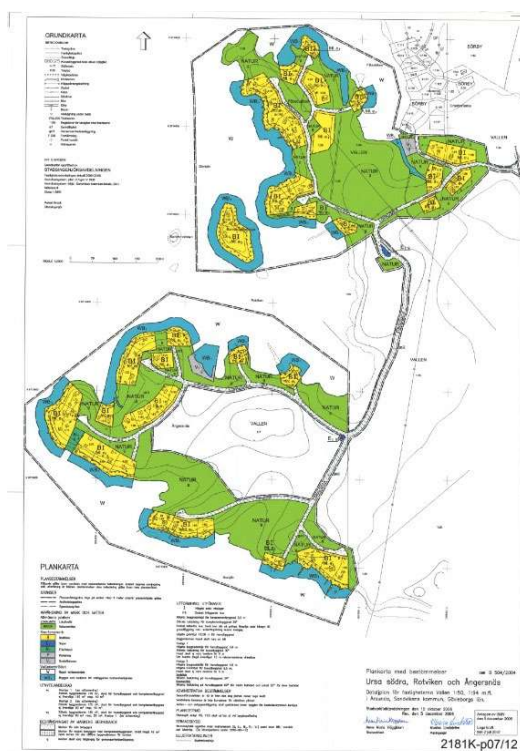


Bild över gällande detaljplan som ändras.

Handlingar

Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Fastighetsförteckning

Tillsammans skapar vi framtidens samhälle i Hofors, Ockelbo och Sandviken.



Hofors Kommun



Sandvikens Kommun

Planens syfte och huvuddrag

Våningsantalet utpekade i plankartan strider mot egenskapsbestämmelserna om byggnadshöjd. Att bestämmelserna går emot varandra försvårar för kommande bygglovsansökningar.

Ändringen innebär att nuvarande våningsantal i plankartan upphävs, vilket innebär att bygglovsprövningar endast kommer att utgå från byggnadshöjd. Ändringen innebär att byggnationer på två våningar tillåts i och med att byggnadshöjden medger en höjd som kan definieras till två våningar. Höjden påverkas inte på grund av ändringen eftersom den finns med i gällande detaljplan.

Strandskyddet återinträder inte enligt MB 7 Kap. 18g § och lag (1998:811) om införande av miljöbalken 10a §. En ny genomförandetid behövs ej då ändringarna endast gäller upphävande av en egenskapsbestämmelse.

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 och areal

Planområdet ligger norr om Årsunda vid Storsjöns strand väster om väg 272.

Markägoförhållanden

Enskilda fastighetsägare.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

I gällande översiktsplan, laga kraft 2018, är Sandvikens kommun positiva till att nya områden med fritidshus tillkommer. En hänvisning finns i översiktsplanen till utredningen "Bebyggelse runt Storsjön" (2002) som kan användas som ett diskussions- och beslutsunderlag för hur fritidsområden runt Storsjön ska utvecklas och förändras. Området ingår som område 7 i utredningen.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Arkivnr. 2181K-p07/12 laga kraft 2007, Ursa södra, Rotviken och Ångersnäs.

Miljöbedömning

Planändringen bedöms inte ge någon påvisbar effekt på miljön.

Strandskydd

Strandskyddet återinträder inte enligt MB 7 Kap. 18g § och lag (1998:811) om införande av miljöbalken 10a §. Då åtgärden innebär en ändring av detaljplan upphävs inte strandskyddet. En ny genomförandetid behövs ej då ändringarna endast gäller upphävande av en egenskapsbestämmelse.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Planförslaget

Förslaget innebär att egenskapsbestämmelsen om Högsta antal våningar [II] tas bort från plankartan på akt 2181K-P07/12.

Konsekvenser av ändringarna

Förändringen innebär att våningsantalet tas bort och höjden bedöms från resterande höjdbestämmelser i plankartan. Dessa bestämmelser är att på hustyp 1 är högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad 3,6 meter och för hustyp 2 är högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad 4,5 meter samt nockhöjd för huvudbyggnad på 6,5 meter.

Genom att våningsantalet i plankartan tas bort undviks felet att definitionen av våningsantalet är lägre vad angiven byggnadshöjd medger.

Vid bygglovsprövning kommer bedömning ske utifrån byggnadshöjd som står i höger spalt i gällande plankarta. Effekterna av ändringen är att detaljplanen bedöms bli mer rättssäker vid bygglovsprövning.

Bebyggelseområden inom och utom planområdet

Omgivning

Området består av två bebyggelseområden med stora naturområden. I mellersta delen av planområdet åt öster finns en sumpskog bestående av björk och asp. Väster om sumpskogen i riktning mot Storsjön ligger ett våtmarksområde. I övrigt växer det barrskog blandat med lövträd som ligger mellan bebyggelseområdena.

Bebyggelseområden

Ursa södra är ett tätbebyggt område med relativt stora hus och längre västerut på Fäbodudden ligger små hus tätt ihop. Husens storlek och höjd är traditionellt fritidsboende i en till en och en halv våning med inredd vind. Sadeltaken dominerar och fasaderna har både stående och liggande träpanel men även ett fåtal med knuttimmerhus. Husens byggnadsutformning har en stor variation vilket ger ett blandat intryck.

I Ångersnäs norra del är terrängen högre än i södra och husen är placerade längs med vattnet med stora fastigheter. I den södra delen är marken låglänt och husen är placerade närmare strandlinjen. I området Ångersnäs är husen samlade i småområden med blandad bebyggelse. Fastigheter och naturmark har varierad karaktär, allt från anordnade till mer frivuxet. De första husen är troligen uppförda under 1940-50 talen, och de större husen i en våning med inredd vind är från senare tid.

Geotekniska förhållanden

Västra delen består av morän och österut morän med inslag av torv.

Fornlämning

Längst ut på Ångersnäs udde ligger en fornlämning (övrig kulturhistorisk lämning; RAÄ-nummer Årsunda 336:1).

Gator och trafik

Området är färdigbyggt och därför anses inga åtgärder behövas.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafik passerar området med busslinjen som går mellan Sandviken och Årsunda.

Parkering och utfarter

Parkering anordnas inom enskild fastighet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Allmänt vatten- och avlopp finns i området.

Dagvatten

Dagvatten löses inom enskild fastighet.

Tidplan

Detaljplanen upprättas med standardförfarande och beräknas preliminärt kunna antas av Västra Gästriklands samhällsbyggnadsnämnd vintern 20.

Samråd september 2019

Granskning oktober 2019

Antagande november 2019

Detaljplanen vinner laga kraft tre veckor efter antagande förutsatt att den inte överklagas.

Genomförande

Genomförandetid

Ingen genomförandetid är bestämd då inga nya egenskapsbestämmelser läggs till.

Fastighetsbildning

Ingen fastighetsbildning avses ske.

Avtal

Västra Gästriklands samhällsbyggnadsförvaltning bekostar framtagandet av planändringen.

Medverkande i planen

Detaljplanen är upprättad av Västra Gästriklands samhällsbyggnadsförvaltning, genom Andreas Wallström.

Plan- och byggenheten

Raul Johnson
Tillförordnad enhetschef
Plan- och byggenheten

Andreas Wallström
Planarkitekt