

Akt nr:

2181K-P11/5

AU\$2181K-P11/5



Planbeskrivning

Antagen av BMN	2010-12-14
Laga kraft	2011-03-16

Årsunda Strandby

Detaljplan för fastigheterna Lund 2:120, 2:7 med flera i Årsunda, Sandvikens kommun, Gävleborgs län



Handlingar

Plankarta med bestämmelser

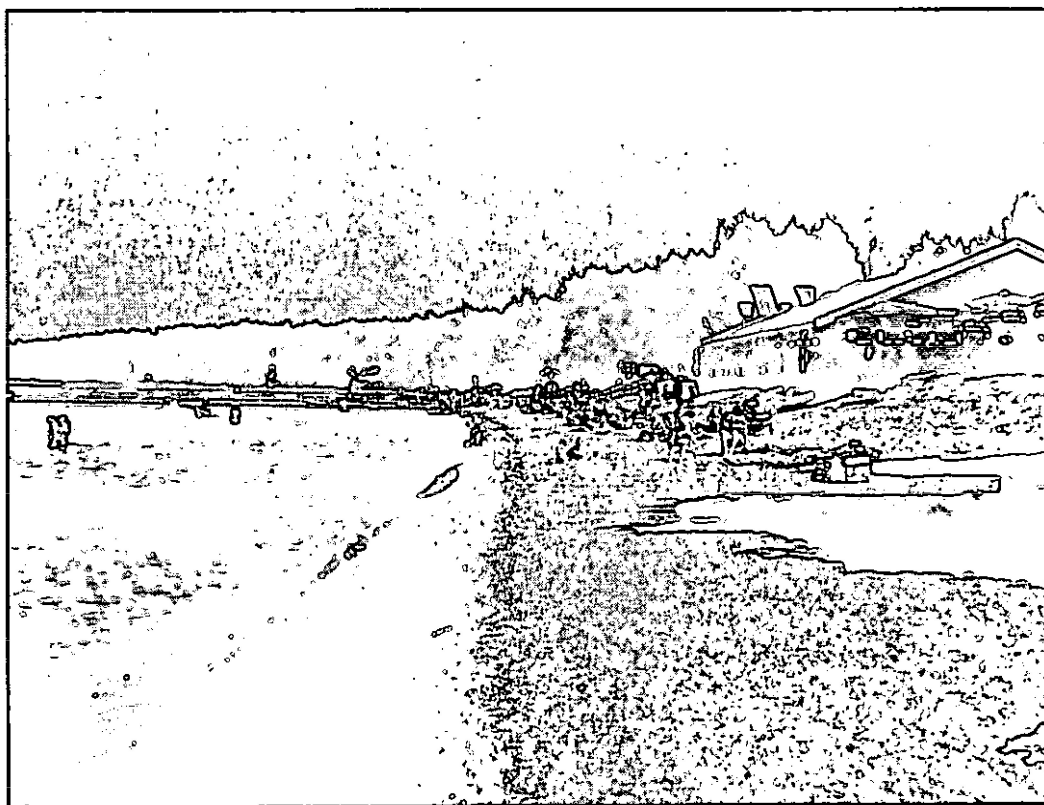
Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Bilaga: Utredning om skydd mot översvämningsrisker

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en utveckling av området med en attraktiv, tillgänglig och modern campinganläggning. En stugby planeras att uppföras i flera etapper. I planerna ingår också anläggning av pool samt barnpool. Parallellt med detta säkerställs området närmast stranden för allmänheten.



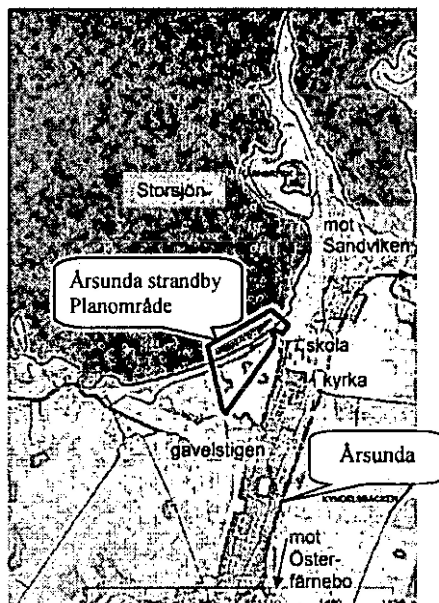
Årsunda strandby består idag av en camping och en större badplats. Inom området ligger en huvudbyggnad tillhörig campingen. Som en del av denna huvudbyggnad ingår det tidigare Vikingamuseet. Sydväst om dessa byggnader finns ett mindre före detta bostadshus och omklädningshytter. Invid områdets västra gräns ligger en mindre anläggning, Sjösunda, bestående av en flervåningsbyggnad i huvudsak brukad som café samt två mindre byggnader med kategoribostäder.

Detaljplanen omfattar campingen, två mindre fastigheter i närhet till campingen samt badplatsen.

Förenligt med 3, 4 och 5 kapitlet miljöbalken (MB)

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

Plandata



Lägesbestämning

Årsunda strandby är belägen längs Storsjöns södra strand i Årsunda samhälle, cirka 10 km söder om Sandviken.

Areal

Planområdet omfattar cirka 11 hektar.

Markägförhållanden

Fastigheten Lund 2:120 ägs av Heros AB. Övrig mark inom planområdet ägs av Sandvikens kommun.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Gällande översiktsplan från 1990 för Sandvikens kommun, reviderad i januari 1991 och aktualiserad i september 2000 anger följande för planområdet.

Årsunda strandby är kommunens största bad- och campingplats. Det är angeläget att hela strandzonen med angränsande obebyggda områden reserveras för bad, camping och andra friluftaktiviteter.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

I planområdet gällande detaljplaner:

Arkivnr. 21-81:939, fastställd 1981-08-26.

Arkivnr. 21-P97:97, antagen 1997-08-19.

Angränsande detaljplaner:

Arkivnr. 21-ÅRS-568 fastställd 1958-06-26.

Arkivnr. 21-81:939 fastställd 1981-08-26.

Planuppdraget

Bygg- och miljönämnden beslutade 2009-09-01 att ge stadsarkitektavdelningen i uppdrag att upprätta detaljplan. Antagande behöver inte ske i kommunfullmäktige.

Miljöbedömning

En behovsbedömning, vars syfte är att klargöra behov av miljöbedömning och i vissa fall miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har gjorts. Kommunen har bedömt att miljöpåverkan inte kan antas bli så betydande att en miljöbedömning enligt 6 kapitlet 11§ miljöbalken och en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt 6 kapitlet 12§ miljöbalken behöver göras.

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, Tillgänglighetsplan etc. Enligt Energiplanen/klimatstrategin ska energianvändningen vid uppvärmning av bostäder och lokaler till 2010 minska med 4% i genomsnitt per invånare.

Strandskydd

Strandskyddet är utökat och gäller vid Storsjön 200 meter från strandlinjen i vattnet och på land. Vid strandskyddets tillkomst 1975 infördes att strandskydd inte ska gälla inom de stadsplaner som var fastställda före strandskyddets införande. Strandskyddet är genom gällande planer upphävt inom planområdet och kommer att återinföras inom allmän platsmark och i öppet vattenområde i samband med den nya detaljplanen.

I planarbetet har kommunen uppmärksammat strandskyddsaspekten. Genom att minska fastighetsarea (Lund 2:10) närmast stranden ökar allmänhetens tillträde till den viktiga strandzonen allra närmast vattnet. En fastighet tillskapas runt en mindre stuga på stranden för att begränsa oönskat intrång på stranden.

Området med husvagnscamping kommer delvis att bebyggas med stugor. Allmänhetens tillträde i denna del av campingen är jämförbar med tidigare

husvagnscamping, och hindras inte i någon omfattning jämfört med nuvarande situation.

En mindre del av campingområdet som består av snårskog i områdets sydvästra hörn tas i anspråk för husvagnscamping och påverkar inte strandskyddsaspekten.

Särskilt skäl för att upphäva strandskyddet inom campinganläggningen och Sjösunda, är att dessa områden redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att de saknar betydelse för strandskyddets syften.

För stranden bestäms markanvändningen till Natur för att säkra allmänhetens tillträde i jämförelse med tidigare benämning Rb, friluftsbad.



Storsjövägen är sedan en tid avstängd för genomfartstrafik med bil. I samband med färdigställandet av strandbyn omgestaltas vägen så att dess funktion som gång- och cykelväg tydliggörs. Storsjövägen blir därmed ännu mer attraktiv som promenadstråk utmed Storsjöns södra strand.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Planförslaget

De övergripande idéerna i detaljplanen är följande:

- Möjliggöra en utveckling av strandområdet med en attraktiv, tillgänglig och modern campinganläggning.
- Området närmast stranden säkerställs för allmänhetens bruk.
- Uthyrningsstugor uppförs inom del av campingen.
- Reglera och säkerställa befintlig bebyggelse som i dagsläget saknar planbestämmelse.

Bebyggelseområdet

Campingen

Befintlig camping har en större huvudbyggnad med reception, restaurang och samlingslokaler. Det finns sex äldre stugor för uthyrning, husvagnsuppställning, minigolf, lekplats, miljöstation med mera.

De befintliga stugorna ska kompletteras med nya moderna stugor som svarar upp till dagens krav på fritidsboende. Ett nytt område som får bebyggas med stugor avsätts i den västra delen av planområdet. Den totala byggnadsarean uppgår till 3100 kvm. Sammanlagt kan cirka 69 stugor uppföras. Stugorna kommer att säljas som bostadsrätter med uthyrning kopplad till turistanläggningen.

Stugorna får uppföras i en våning. Fyra varianter av stugor finns med byggnadsareor mellan 28 och 49 kvadratmeter. Byggnadshöjden får vara högst 4,0 meter. De nya stugorna grupperas fritt och utförs med fasader av trä och tak av plåt.

Vid campingens huvudbyggnad, inom avstyckad fastighet, anläggs ett poolområde med en större pool samt en barnpool.

Området för husvagnsplatser utvidgas genom att hela det planlagda campingområdet tas i anspråk som camping.

Uppställning och nyttjande av husvagnar och husbilar medges under hela året utan bygglov inom området för camping. Detta gäller inte villavagnar med större bredd än 2,6 m, d v s vagnar som kräver transporttillstånd, för vilka bygglov krävs.



På strandvallen inom planområdet ligger en mindre stuga som var bostad för badets grundare. Här återfinns också Sjösunda som består av ett tvåvåningshus samt två annexbyggnader. Fastigheterna begränsas i area till förmån för mark tillgänglig för allmänheten. Planbestämmelser tillkommer som möjliggör återuppbyggnad i händelse av våda.

Offentlig och kommersiell service

Komplett offentlig och kommersiell service finns i Sandviken, cirka 10 kilometer bort. Dessutom finns kommersiell service i Årsunda i form av livsmedelsbutik, bensinstation samt campingens kiosk och minilivs.

Tillgänglighet

Campingplatser omfattas av Boverkets föreskrifter och allmänna råd om tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga (BFS2004:15). Inom hela campingområdet är

tillgängligheten för funktionshindrade personer mycket god. Samtliga av de planerade stugorna kommer att vara tillgängliga för funktionshindrade.

Barnperspektiv

Årsunda strandby erbjuder barn en upplevelserik och säker miljö. Storsjövägens omgestaltning till tydligt gång- och cykelstråk ökar både säkerhet och trevnad. Lekplats finns sedan tidigare och en barnpool planeras i samband med campingens huvudbyggnad.

Natur och friitor

Landskap, topografi, mark och vegetation

Landskapet inom och i nära anslutning till planområdet är till största delen flackt. Närmast Storsjöns strand finns en markant förhöjning som i viss mån reducerar utsiktsmöjligheterna över sjön. Det tidigare Vikingamuseet möter allmänhet och campinggäster i områdets östra del. I den västra delen är den äldre byggnaden Sjösunda ett tydligt inslag i landskapsbilden.

Öster om campingen finns ett fritidsområde med bollplan och grönområde.

Naturvärden

Del av området omfattas av naturvårdsprogram för Sandvikens kommun. Tillkommande bebyggelse är jämförbar med husvagnsuppställning från naturvårdssynpunkt. Den tillkommande delen husvagnscamping bedöms inte ha någon negativ påverkan på naturvårdsaspekten.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom området. Markarbeten i området kan ske utan samråd med Länsstyrelsen. Arkeologisk utredning behöver inte göras före exploatering. Om fornlämningar påträffas ska anmälan omgående göras till länsstyrelsen.

Geotekniska och miljötekniska förhållanden

Grundläggning av stugor ska utföras med bottenplatta av betong direkt på befintlig mark. Inga betydande föroreningar befaras i området. Området ligger inte inom riskområde för radon.

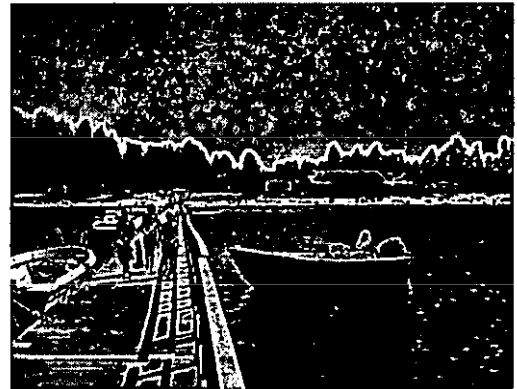
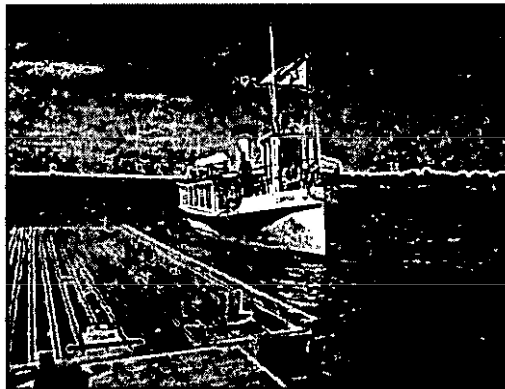
Översvämningsrisker

Området som avses bebyggas med stugor ligger på plushöjder mellan +9,2 till +10,8. Den lägsta höjden för underkant isolering av bottenplatta ska vara +9,5. Det innebär cirka 1 meter över Storsjöns medelvattenstånd. En utredning om översvämningsrisker är utförd av WSP 2010-07-07. De åtgärder som beskrivs i utredningen ska genomföras, se genomförandebeskrivningen.

Vattenverksamhet

Byggande av bryggor är vattenverksamhet enligt 11 kapitlet miljöbalken. Tillstånd krävs av miljödomstolen. Vissa mindre verksamheter, exempelvis att bygga en mindre brygga kan istället anmälas till Länsstyrelsen.

Planen pekar ut ett område i västra delen för en mindre badbrygga vilket redan är ianspråktaget för detta syfte.



I planområdets nordöstra del finns idag en längre flytbrygga där turbåt kan lägga till. Där finns också möjlighet att förtöja fritidsbåtar. Planen säkerställer utrymmet och läget för denna brygga.

Gator och trafik

Trafik, vägar och parkering

Campingområdet angörs via Storsjövägen i nordost. En viss ökning av trafikmängden kommer att ske i och med att campingen rustas upp och utvidgas. Bedömningen är att inga olägenheter kommer att uppstå genom en mindre ökning av trafikmängden. Storsjövägen är idag avstängd för allmän trafik i planområdets västra kant. Den avstängningen permanentas för att undvika trafik längs med stranden.

Den trafik internt inom campingen som idag går på Storsjövägen förs över till en nyanlagd väg inom campingen. I samband med detta ändras Storsjövägens västra del till körbar GC-väg. Transporter till Sjösunda kommer även fortsättningsvis att kunna ske på Storsjövägen.

Varumottagning för området är vid huvudbyggnaden och vid servicebyggnaderna centralt i området.

Parkering för besökare till campingens huvudbyggnad med restaurang sker på befintlig parkeringsyta, som delvis utvidgas. Parkering för husvagnscampare sker på respektive campingplats. Parkering för stugbyn sker i särskilt anlagda parkeringsfält i direkt anslutning till stugorna.

Under vissa sommardagar kan trafiksituationen i anslutning till Storsjöns strandområde vara besvärande då badgästerna ofta anländer med egen bil. Denna säsongsvariation uppstår ofta vid populära turistmål men är över tiden ett marginellt problem. Åtgärder för att förbättra denna situation, t.ex. tydligare skyltning, effektivisering av befintliga parkeringsytor samt nyanläggning av parkeringar är under utvärdering och påverkas inte av denna detaljplan.

Parkering för badgäster finns inom naturmarken i områdets nordöstra del.

Kollektivtrafik

Campingområdet kan nås med kollektiva färdmedel i form av regiontrafikens busslinje mellan Sandviken och Gysinge.

Brandskydd

Generellt för byggnader gäller Boverkets byggregler (BBR). Att byggnader uppfyller Boverkets regler bevakas vid bygglov och bygganmälan. Stugor ska placeras så att brandspridning till andra byggnader begränsas. Komplementbyggnader placeras så att brandspridning till andra byggnader förhindras. Tillgängligheten för räddningstjänsten ska vara sådan att utrustning för utrymning och brandsläckning inte behöver bäras mer än 50 meter från uppställningsplats för brandfordon.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Kommunala vatten- och avloppsledningar finns i området. U-områden reserveras i planen. Befintlig bebyggelse är ansluten och nytillkommande ska anslutas.

Dagvatten

Dagvatten ska omhändertas lokalt.

Energi

Uppvärmning av stugor sker med luftvärmepumpar. Eftersom stugorna även kommer att användas vintertid, ska de uppfylla Boverkets Energihushållningskrav för bostäder.

El

Elnätstation finns inom planområdets nordöstra del. Årsunda Kraft & Belysningsförening äger elnätet i området.

Avfall

Gästrike Återvinnare ansvarar för avfallshanteringen i planområdet. Plats för återvinning och sortering ska anläggas i samråd med Gästrike Återvinnare.

Ytterligare information om teknisk försörjning finns beskriven i genomförandebeskrivningen.

Administrativa frågor

Genomförande

Genomförandetiden finns beskriven i genomförandebeskrivningen. För stugbyn krävs bygglov.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmänna platser.

Konsekvenser av planens genomförande

Årsunda strandby har stor betydelse för det rörliga friluftslivet. Stranden och det strandnära området kommer att hållas allemansrättsligt tillgängligt. Planen säkrar tillgängligheten och underlättar för allmänheten att nyttja strandområdet.

Detaljplanen reglerar utformning för stugorna. Ett visningshus finns på platsen sedan en tid och har bedömts fungera väl ur de perspektiv planen behandlar. Antalet uthyrningsstugor har begränsats till ett antal som bedömts lämpligt utan negativ påverkan på landskapsbilden.

I samband med planen upphävs del av detaljplan 21-81:939. Upphävandet görs för att få markens användning i överensstämmelse med verkliga förhållanden och medför inga övriga konsekvenser.

Planförfattare

Detaljplanen är upprättad av Peter Stenberg, Elghammar AB, i samarbete med bygg- och miljöförvaltningen, Sandvikens kommun.

Stadsarkitektavdelningen


Anna Maria Häggblom
Stadsarkitekt



Genomförandebeskrivning

Antagen av BMN	2010-12-14
Laga kraft	2011-03-16

Årsunda Strandby

Detaljplan för fastigheterna Lund 2:120, 2:7 med flera i Årsunda, Sandvikens kommun, Gävleborgs län

Organisatoriska frågor

Tidplan

2010-10-12	Bygg- och miljönämnden beslutar om utställning
2010-12-14	Bygg- och miljönämnden beslutar att anta planen
2011 i januari	Detaljplanen vinner laga kraft om inga överklaganden

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Sandvikens kommun är huvudman för allmänna platser.

Avtal

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal som reglerar eventuella åtgärder och kostnader för dessa, ska vara skrivet mellan Sandvikens kommun och Svenska Strand- och Fjällbyar (exploatören) innan planens antagande.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighetsbildning

Lund 2:7, 2:10 och 20:1 är kommunalägda fastigheter inom planområdet. Inom Lund 2:7 finns bl. a. det allmänna badet Strandbaden. Efter beslut i kommunen har delar av Strandbaden (campingen och restaurangen) styckats av och överförs i privat ägo. Lund 2:120 bildades 2008 och ägs idag av Heros AB. Lund 20:1 nyttjas idag primärt som parkeringsplats för badgäster. Detaljplanen förutsätter ett

flertal fastighetsbildningsåtgärder i samband med utbyggnad av etapperna inom campingfastigheten.

1. Bostadsrättsförening (-ar) avses att bildas och dessa kommer sedermera att äga den/de nybildade fastigheten (-erna) som avstyckas från Lund 2:120. Ansökan om förrättningsåtgärder inges av exploatören till den kommunala Lantmäterimyndigheten i Sandviken. Kostnaden för erforderliga förrättningsåtgärder debiteras exploatören enligt gällande lantmäteritaxa.

2. Genom fastighetsreglering mellan Lund 2:7 och 2:10 kommer Lund 2:10, Sjösunda, att minska i storlek såväl norrut som österut. Åtgärden innebär att den del av Lund 2:10, som i planen utgörs av allmän platsmark (strandområdet), överförs till Lund 2:7. Återstående del av Lund 2:10 utgörs av kvartersmark. Ansökan om lantmäteriförrättning görs och bekostas av Sandvikens kommun, Tekniska kontoret.

3. Avstyckning av tomtplats kring befintlig äldre byggnad mellan Sjösunda och restaurangbyggnaden ska genomföras. Ansökan om lantmäteriförrättning görs och bekostas av Sandvikens kommun, Tekniska kontoret.

4. Fastighetsreglering krävs för överföring av del av Lund 2:7 till Lund 2:120. Berörd del av Lund 2:7 skall enligt planen användas för bebyggelse (stugor) och bör därför ingå i Lund 2:120. Ansökan om lantmäteriförrättning görs av Sandvikens kommun och bekostas av exploatören.

5. Anläggningsförrättning bör ske dels omprövning av Sörby ga:8, dels inrättande av ny gemensamhetsanläggning inom planområdet. Den befintliga gemensamhetsanläggningen Sörby ga:8 (vägar) bör upphävas inom planområdet och ersättas med en ny gemensamhetsanläggning inom planområdet. Sörby ga:8 kan, såvitt den berör en befintlig gc-väg, även komma att behöva ändras i sin sträckning. Den nya gemensamhetsanläggningen bör i första hand omfatta vägen enligt ovan. Om behov föreligger kan gemensamhetsanläggningen även komma att infatta andra gemensamma nyttigheter, t ex vatten- och avloppsanordningar. Dessa kan även inrättas som separat (-a) gemensamhetsanläggning (-ar). Den nuvarande sträckningen av vägen bör av trafiksäkerhetsskäl byggas om på visst avsnitt. Kostnaden för ombyggnaderna av befintlig väg respektive gc-väg, liksom lantmäterikostnaden för anläggningsåtgärderna, betalas av exploatören. Ansökan om lantmäteriförrättning görs av Sandvikens kommun.

6. Rätten för ledningar inom u-områden samt området runt befintlig transformatorstation löses genom avtalsservitut alternativt ledningsrätt. Ansökan om lantmäteriförrättning görs och bekostas av ledningsrättshavaren.

Ekonomiska konsekvenser

Kostnadsfördelning

Angående kostnader för fastighetsbildning se ovan.

Vatten och avlopp bekostas av den sökande fastighetsägaren.

Gång- och cykelväg anläggs och bekostas av exploatören.

Kostnader för åtgärder för skydd mot översvämningsrisker ska regleras i avtal mellan Sandvikens kommun och exploatören.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Utredning om skydd mot översvämningsrisker, Strandbaden Årsunda, har utförts av WSP, 2010-07-07.

Åtgärder som bör genomföras:

- Stödfyllning och dränering
- Rensning av dike i anslutning till planområdet
- Dräneringsledningar med avstängningsmöjligheter för avledning av regnvatten inom planområdet
- Installering av backventil på VA-ledning

För detaljerad information om åtgärderna hänvisas till utredningen om skydd mot översvämningsrisker.

Medverkande tjänstemän

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

Stadsarkitektavdelningen



Anna Maria Häggblom
Stadsarkitekt

Revideringar

P 6 under rubrik Fastighetsbildning kompletteras med: "Ansöka om lantmåteriförrättning görs och bekostas av ledningsrättshavaren".

Stadsarkitektavdelningen



Anna Maria Häggblom
Stadsarkitekt