

Akt nr:
2181K-P06/14

AU\$2181K-P06/14



Planbeskrivning

Härsnäs

Detaljplan för fastigheterna Sättra 1:24, 34:23 m. fl. i Sandviken, Sandvikens kommun, Gävleborgs län.

Antagen av BMN den 13 juni 2006
Laga kraft den 31 oktober 2006

Handlingar

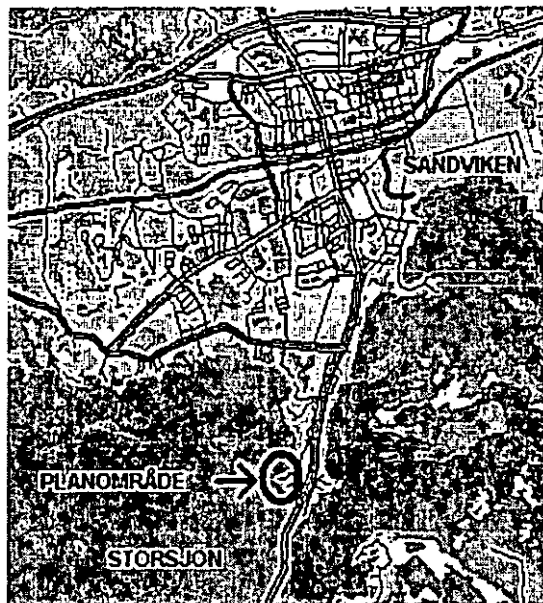
Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Miljöbedömning av detaljplan
Grundkarta
Fastighetsförteckning

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att utöka byggrättema för tomterna i området och samtidigt bevara områdets småskaliga karaktär. I planområdet finns idag en blandad bebyggelse med olika byggnadssätt och utseende på husen. Detaljplanen ger också förutsättningar så att framkomligheten på vägarna i området på sikt förbättras.

Enkelt planförfarande används vid detaljplanens upprättande då detaljplanen är av begränsad betydelse, saknar intresse för allmänheten och överensstämmer med den av Sandvikens kommunfullmäktige antagna utredningen "Bebyggelsen runt Störsjön".

Plandata



Lägesbestämning

Planområdet, en udde i Storsjön, ligger i södra delen av Sandviken väster om väg 272 mot Årsunda.

Avgränsning

Planområdets avgränsning bestäms österut av Härsnäsvägen, norr- och västerut av Storsjön och södra delen gränsar till fastigheten Sättra 1:24.

Areal

Planområdets areal är ca 8,4 ha. I planområdet ingår ett mindre vattenområde tillhörande Storsjön.

Markägförhållanden

- Enskilda fastighetsägare.
- Sandvikens kommun

Planförslaget

Byggrätter i området enligt gällande planer är, 60 m² för huvudbyggnad och 20 m² för komplementbyggnad, totalt 80 m².

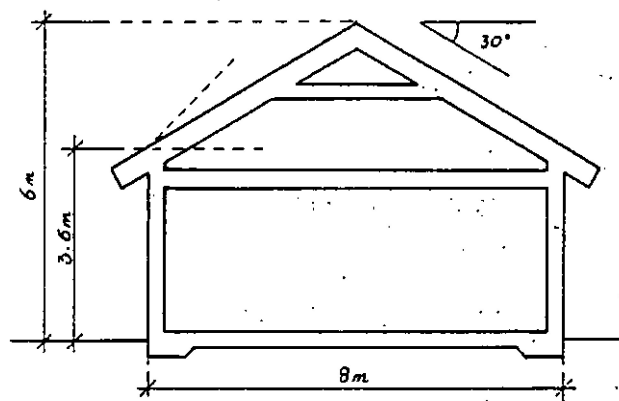
Endast källarlösa hus tillåts. Lägsta tillåtna golvhöjd är + 9.50 m för huvudbyggnaden. Byggnadernas fasader skall vara av trä.

För tomter som är **lika med eller större än 1100 m²** är den största sammanlagda byggnadsarean 165 m² och då får huvudbyggnad ej överstiga 110 m². Inom dessa tomter finns två alternativa hustyper att välja emellan, **hustyp 1 eller hustyp 2**.

På tomtstorlek **under 1100 m²** är den största sammanlagda byggnadsarean 145 m² och då får huvudbyggnad ej överstiga 90 m². Det innebär att endast **hustyp 2** får väljas.

Hustyp 1

Största sammanlagda byggnadsarean inom tomten är 165 m² och då får huvudbyggnad ej överstiga 110 m².

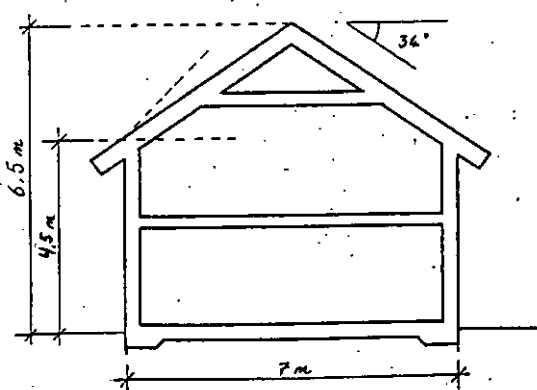


- Endast en våning tillåts.
- Högsta tillåtna byggnadshöjd är 3,6 m.
- Största tillåtna taklutning är 30°.
- Husets bredd får ej överstiga 8 m. Om husets längd överstiger 13 m rekommenderas ett vinkelhus.

Hustyp 2,

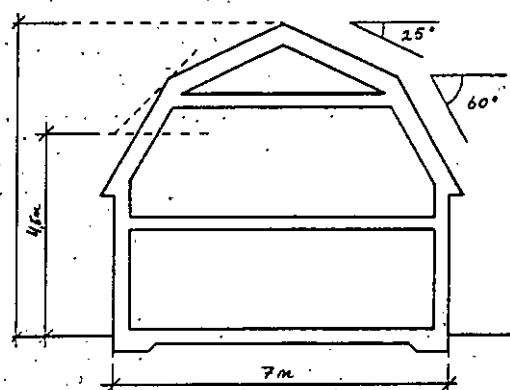
Största tillåtna byggnadsarean inom tomten är 145 m² och då får huvudbyggnad ej överstiga 90 m². Husets bredd får ej överstiga 7 m. Byggnadshöjden får högst vara 4,5 m ochnockhöjden högst 6,5 m. Detta alternativ möjliggör hus med 1-1½ våningsplan.

Sadeltak



- Takvinkeln får vara max 34 grader.

Mansard/brutet tak



- Största taklutning är 60° för nedre takfallet och övre takfallet ska vara minst 25°.

Komplementbyggnader

Komplementbyggnad får högst vara 40 m² och högsta tillåtna byggnadshöjd är 3,0 m. Största tillåtna taklutning är 30°.

Då planbestämmelserna är generöst tilltagna ska bygglov som innebär mindre avvikelse tillämpas mycket restriktivt.

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.

Miljöbedömning av planen

Ett genomförande av planen har ingen påvisbar negativ effekt på miljön, hälsan eller hushållning med mark, vatten och andra resurser. Miljökonsekvensbeskrivning behöver därmed ej upprättas.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Översiktsplan 1990 för Sandvikens kommun, aktualiserad 2000-09-25.
I översiktsplanen ligger området som tät fritidsbebyggelse.

Detaljplaneområdet ingår som del i område 5 i utredningen "Bebyggelse runt Storsjön" (godkänd av kommunfullmäktige 2002-04-08).

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

För området gäller följande detaljplaner:
Arkivnr. 4442, fastställd 1987-09-29
Arkivnr. 4553, antagen 1994-10-11 (områdesbestämmelser)

Program för planområdet

I utredningen "Bebyggelsen runt Storsjön" vilken kan tjäna som ett program för detaljplanen tillstyrks en utökad byggrätt inom planområdet. En bebyggelseförtätning mot sjösidan ansågs däremot som olämplig.

Kommunala beslut i övrigt

Beslut för åtgärder av avloppsanordningar

Förutsättningen för utökade byggrätter är att avlopp ska anslutas till av bygg- och miljönämnden godkänd anläggning. Finns möjligheter att ansluta avlopp till en allmän anläggning skall sådan anslutning väljas. För befintliga anläggningar som inte är godkända av bygg- och miljökontoret gäller att de ska åtgärdas senast den 31 oktober 2007 enligt den *Tidsplan*

för åtgärder av avloppsanläggningar inom Sandvikens kommun som är beslutad av bygg- och miljönämnden 1998.

Förutsättningar och förändringar

Bebyggelseinventering (ur Bebyggelsen runt Storsjön)

Härnäs – Härnäs-krokarna: Terrängen är flack och höjer sig inte nämnvärt över sjön. Bebyggelsen är tät och kompakt där vägarna i området påminner mer om smala gränder. Känslan man får beträffande bebyggelsestrukturen är att området till största delen är färdigbyggt. De sjönära tomterna har överlag det spetsiga brutna sadeltaket på husen, vilket är ett tidstypiskt karaktärsdrag som går igen vid andra områden. Husen varierar mycket i storlek, och höjden ligger mellan en till en våning med inredd vind. Fasaderna spänner över flera typer som knuttimrat, asbestplattor, varierande träpaneler m.m. Att döma av de typiska takvåningarna så är 1920-30-talen en trolig etablering. En bebyggelseförtätning är olämplig, men byggrätten kan i vissa delar av området utökas. Härnäs utpekas som potentiellt område som kan utvecklas för permanentning.



Vattenområden, strandskydd

Planområdet gränsar till Storsjön. Här gäller generellt strandskydd på 200 m från strandlinjen både på land och i sjön. Syftet med strandskyddet är att trygga tillgången till platser för bad och friluftsliv åt allmänheten, samt att bevara livsvillkoren för växt- och djurlivet genom att upprätthålla förutsättningarna för värdefulla naturmiljöer. 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. I norra och västra delen av planområdet är tomterna avstyckade ända ner till sjön. På den sydvästra delen ligger ett naturmarksområde utefter strandkanten som omfattas av strandskyddet och får därmed inte privatiseras.

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 översvämningsrisken vid ny/om och till byggnationer.

Natur

Inom området ligger flera, både större och mindre allmänningar som "blev över" i samband med tidigare fastighetsrättsliga åtgärder och som omfattar vägar och naturmark. Dessa ägs gemensamt av omkringliggande fastigheter. Naturmarken är viktig för området med de gröna kilar finns mellan husen.



Mark och vegetation

Området är flackt och ligger vid Storsjöns strand. Vegetationen består av blandad barr- och lövskog med en övervikt av barrträd. Trädgårdarna är delvis anlagda och villaliktade med varierande inslag av naturmark.

Geotekniska förhållanden

Planområdet gränsar till den så kallade Enköpingsåsen och angränsar eller ligger delvis på högriskområde för radon. Marken består troligtvis av till större delen av sand vilket ökar risken för radon. Byggnader ska byggas med radonsäker teknik.

Fornlämningar

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

Gator och trafik

Till området kommer man via en avfart från länsväg 272 (Årsundavägen) ner till Härnsnävägen och Härnsnäckrokarna

Vägarna i området är idag bitvis för smala för att kunna mötas på. Vid möte måste "grindhål" användas som mötesplatser, vilket idag fungerar med den ringa trafikmängd som förekommer. Detaljplanen måste ta hänsyn till de ökade krav som kan komma att ställas på framkomligheten för

snöröjning och utryckningsfordon, då vissa fastigheter troligtvis kommer att utnyttjas för åretrunt boende. Vägområdet bör då vara minst 4,5 meter brett. Det finns inget behov av att bredda vägområdet för närvarande, men när kraven på rationell vinterväghållning uppstår medger detaljplanen detta genom utvidgningen av vägområdet. Hörnet på fastigheten Sätra 33:5 ska sneddass på samma sätt som Sätra 33:7 för förbättrad sikt och framkomlighet.

Kollektivtrafik

I närheten till området finns tillgång till kollektivtrafik då bussarna mellan Sandvikens resecentrum och Årsunda går längs länsväg 272.

Teknisk försörjning

Ett allmänt vatten- och avloppsnät är planerat i planområdet.

Vatten och avloppsinventering (ur Bebyggelsen runt Storsjön)

Härsnäckrokarna är mycket tätt bebyggt med enskilda vattenbrunnar på tomterna. I området finns en känd gemensamhetsanläggning för dricksvatten som försörjer ca 5-8 fritidshus. Flera av husen ligger nära strandlinjen. Det finns svårigheter att anlägga enskilda avloppslösningar med tanke på att området är tätt bebyggt, befintliga brunnar och relativt låglänt.

Värme

Enskilda lösningar för respektive fastighetsägare.

El

Sandviken Energi Elnät AB är ansvarig för elnätet inom planområdet.

Avfall

Gästrike återvinnare är ansvarig för avfallshanteringen inom planområdet.

Administrativa frågor

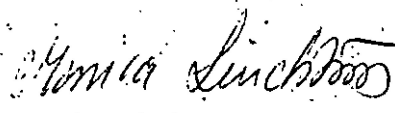
Se genomförandebeskrivningen.

Medverkande tjänsteman

Planen är upprättad av planingenjör Monica Lindström, plantekniker Ann-Christin Persson och trafikingenjör Tommie Larsson, stadsarkitektavdelningen, i samarbete med miljö- och hälsoskyddsavdelningen samt lantmäteriavdelningen, bygg- och miljökontoret, Sandvikens kommun.

Stadsarkitektavdelningen


Anna Maria Häggblom
Stadsarkitekt


Monica Lindström
Planingenjör

Revidering

På plankartan och i genomförandebeskrivningen görs följande revideringar:

Plankartan revideras med en illustrationslinje på trolig sträckning av luftledningen.

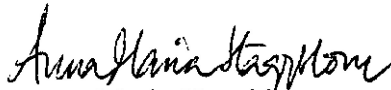
Vägområdet utanför Sättra 1:24 ändras på **plankartan** enligt medskickad skiss då plankartan enligt den senaste inmätningen inte stämmer med verkligheten (se bilaga 1). Sättra 1:24, upplåter därmed ca 113 m². Ändras i **genomförandebeskrivningen** under rubriken Gemensamhetsanläggning och samfällighetsförening

En revidering på **plankartan** av prickmarken på fastigheterna Sättra 34:11, Sättra 34:13, Sättra 34:15, Sättra 34:16 och Sättra 34:17 görs så att endast prickmark som ligger bredvid ett vägområde kvarstår. Prickmark intill naturmark tas bort.

Vägdragningen förbi Sättra 31:6 får en något skarpare kurva.

Enligt en muntlig överenskommelse per telefon läggs ett vägområde, en befintlig infart på naturmarken i södra delen av planområdet på Sättra s:8.

Stadsarkitektavdelningen


Anna Maria Häggblom
Stadsarkitekt


Monica Lindström
Planingenjör



Genomförandebeskrivning

Härsnäs

Detaljplan för fastigheterna Sättra 1:24, 34:23 m. fl. i Sandviken, Sandvikens kommun, Gävleborgs län.

Antagen av BMN den 13 juni 2006
Laga kraft den 31 oktober 2006

Organisatoriska frågor

Tidsplan

2005-10-06, Bygg- och miljönämnden beslutar om uppdrag och att sända ut planen på underrättelse.

2006-06-13, Bygg- och miljönämnden beslutar att anta planen.

2006 i början av juli, 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. I samband med att detaljplanen vinner laga kraft ska gemensamhetsanläggning/ar bildas för vägar och naturmark. Samfällighetsförening ska bildas för skötseln av gemensamhetsanläggningarna.

Avtal

Planavtal är skrivet mellan Härsnäs Intresseförening genom Per Nilsson (ordförande) och stadsarkitekt Anna Maria Häggblom på stadsarkitektavdelningen, bygg- och miljökontoret, Sandvikens kommun.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar m.m.

Gemensamhetsanläggning och samfällighetsförening

Av planbestämmelserna framgår att kommunen inte är huvudman för allmänna platser inom planområdet. När kommunen inte är huvudman åvilar ansvaret för drift och underhåll de enskilda fastighetsägarna. Inget ansvar läggs emellertid på den enskilde utan skyldigheten fullgörs genom att fastighetsägarna går samman i en samfällighetsförening. Samfällighetsföreningen kommer härmed att ansvara före utbyggnad och underhåll av lokalvägar och naturområden inom planområdet. Samfällighetsföreningens ansvar kommer att omfatta de rättigheter och skyldigheter som regleras i samband med bildandet av en gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen. Inom ramen för bildandet av gemensamhetsanläggning/er meddelas beslut om vad som skall ingå i gemensamhetsanläggningen, vilka fastigheter som skall delta, respektive fastighets andel i kostnaderna för utförande och drift av gemensamhetsanläggningarna, när tillträde till den mark som behövs får ske samt eventuella ersättningar till markägarna för upplåtelse av mark.

Detaljplanen möjliggör utökade byggrätter för fastighetsägarna i området, vilket sannolikt innebär fler åretruntboende i området. Detta kommer att medföra ökade krav på framkomlighet, snöröjning m.m. på vägarna inom området. Detaljplanen ska möjliggöra att dessa krav kan tillgodoses i framtiden. Detta har till följd att vägområdet som visas på plankartan delvis inkräktar på ett antal fastigheter längs med föreslagna vägsträckningar:

- Sätra 1:24, upplåter ca 113 m²
- Sätra 30:1, upplåter ca 86 m²
- Sätra 31:1, upplåter all mark inom planområdet
- Sätra 31:5, upplåter ca 53 m²
- Sätra 32:3, upplåter ca 575 m²
- Sätra 32:4, upplåter ca 19 m²
- Sätra 31:6, upplåter ca 259 m²
- Sätra 32:5, upplåter ca 103 m²
- Sätra 33:5, upplåter ca 3 m²
- Sätra 33:7, upplåter ca 46 m²
- Sätra 33:9, upplåter ca 74 m²
- Sätra 33:12, upplåter ca 60 m²
- Sätra 34:2, upplåter ca 26 m²
- Sätra 34:3, upplåter ca 32 m²
- Sätra 34:8, upplåter ca 15 m²
- Sätra 34:10, upplåter ca 35 m²
- Sätra 34:22, upplåter ca 1 m²
- Sätra s:8 upplåts i sin helhet

- Sätra s:21 upplåts i sin helhet
- Sätra s:24 upplåts i sin helhet

Inom områden med enskilt huvudmannaskap är det samfällighetsföreningen som är skyldig att förvärva mark som i detaljplanen är avsatt som allmän plats. Samfällighetsföreningen har att välja om marken skall förvärfvas med äganderätt eller med servitut. Om det inte finns en samfällighetsförening när frågan uppkommer om ersättning för bl.a. intrång som en följd av breddning av vägar m.m. har berörda enskilda fastighetsägare rätt att påkalla förrättning enligt anläggningslagen. Härigenom kan berörda fastighetsägare tillse att det finns en ansvarig väghållare som skall svara för eventuell kompensation.

Kostnader för inrättande av gemensamhetsanläggning/ar betalas av delägande fastigheter i proportion till de andelstal som åsatts fastigheten vid förrättningen.

Fastighetsbildning

Genom fastighetsreglering tillförs fastigheten Sätra 31:6 mark från Sätra 31:1 med anledning av detaljplanens förslag till ändrad vägsträckning. Fastighetsregleringen söks av ägaren till Sätra 31:6.

Ett alternativ till att den mark, som i detaljplanen är avsatt som allmän platsmark, upplåts med servitut till förmån för en gemensamhetsanläggning är att samma markområden, genom fastighetsreglering, sammanförs i en ny marksamfällighet i vilken samtliga fastigheter inom planområdet har lika andel. I samband med bildandet av samfälligheten regleras eventuella intrångsersättningar. Den nya samfälligheten upplåts i sin helhet för en gemensamhetsanläggning vilken förvaltas av en samfällighetsförening.

Ett antal fastigheter ansluter inte direkt till lokalvägarna i området. I samtliga fall finns utfartsservitut över angränsande fastigheter som säkerställer en anslutning.

VA-ledningar

Sandviken Energi AB Vatten kommer att äga ledningsnätet fram till respektive fastighetsgräns. Ledningarna förläggs i huvudsak inom vägmärk.

Ekonomiska frågor

Härsnäs Intresseförening faktureras enligt planavtalet för detaljplanen.

Kostnader för inrättande av gemensamhetsanläggningar fördelas mellan ägarna till de fastigheter som skall delta i anläggningarna i proportion till respektive fastighets andelstal.

Kostnader för fastighetsreglering fördelas mellan berörda fastighetsägare efter beslut vid en lantmäteriförrättning.

Avgifternas storlek regleras enligt förordning (1995:1459) om avgifter vid lantmäteriförrättningar.

Plankostnad

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

Tekniska utredningar

Vatten- och avloppsutredning är utförd av Sweco Viak AB. Ett allmänt vatten- och avloppsnät ska anslutas till området.

Administrativa frågor

Strandskyddet föreslås upphävas inom avstyckad fastighet samt WB₁ område. Ansökan om upphävande görs till länsstyrelsen, Gävleborgs län i samband med underrättelseskedet.

Medverkande tjänsteman

Detaljplanen är upprättad av planingenjör Monica Lindström, plantekniker Ann-Christin Persson och trafikingenjör Tommie Larsson, stadsarkitektavdelningen, i samarbete med miljö- och hälsoskyddsavdelningen och lantmäteriavdelningen, bygg- och miljökontoret, Sandvikens kommun.

Stadsarkitektavdelningen



Anna Maria Häggblom
Stadsarkitekt



Monica Lindström
Planningenjör

Revidering

På plankartan och i genomförandebeskrivningen görs följande revideringar:

Plankartan revideras med en illustrationslinje på trolig sträckning av luftledningen.

Vägområdet utanför Sättra 1:24 ändras på **plankartan** enligt medskickad skiss då plankartan enligt den senaste inmätningen inte stämmer med verkligheten (se bilaga 1). Sättra 1:24, upplåter därmed ca 113 m². Ändras i **genomförandebeskrivningen** under rubriken Gemensamhetsanläggning och samfällighetsförening