

Akt nr:
2181K-P07/12

AU\$2181K-P07/12



Antagen av BMN	2006-12-05
Laga kraft	2007-07-02

Planbeskrivning

Ursa södra, Rotviken och Ångersnäs

Detaljplan för fastigheterna Vallen 1:50, 1:94 m.fl. i Årsunda, Sandvikens kommun, Gävleborgs län.

Handlingar

Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Miljöbedömning av detaljplan
Grundkarta
Fastighetsförteckning
Vatten- och avloppsutredning

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att utöka byggrätterna för fastighetsägarna i området och samtidigt bevara områdets karaktär med spridd bebyggelse och olikartade terrängförhållanden.

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 Storsjön".

Under underrättelseskedet framkom att några gränser på grundkartan var felaktiga. Yttranden inkom även om att det troligen fanns felaktiga fastighetsgränser. Detta innebär förändringar både på plankartan samt i planbeskrivningen som medför att detaljplanen måste ställas ut och därmed övergå till ett normalt planförfarande.

Plandata



Lägesbestämning

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

Avgränsning

Planområdet avgränsas norrut av Ursabodarna, söder- och västerut av Storsjön och östra delen av Ångersnäs vägen.

Areal

Planområdets areal är ca. 55,5 ha. I planområdet ingår ett mindre vattenområde i Storsjön.

Markägförhållanden

- Enskilda fastighetsägare.

Planförslaget

I planområdet tillskapas en tomt på norra delen av Fäbodudden. Motivet till att en ny tomt tillåts här är, att den inte inkräktar på strandskyddet då området nedanför redan är ianspråktagen av en bebyggd tomt. Byggrätterna för befintliga fastigheter i hela planområdet utökas. Eftersom området är bebyggt sedan tidigare finns flera utformningar på befintliga hus. Planförslaget ger därför möjlighet till två alternativa hustyper där endast **ett alternativ** kan väljas som **en helhet** för respektive tomt. Vid nybyggnation väljer man ett av de två alternativen.

Förutsättningen för den utökade byggrätten och tillkomsten av den nya tomten är att anslutning sker till av miljö- och hälsoskyddsavdelningen godkänd vatten- och avloppsanläggning. En gemensam vatten- och avloppsutredning ska utföras för att få en helhetsbild över hela området. Gemensamma lösningar ska användas där det är möjligt.

Hela planområdet

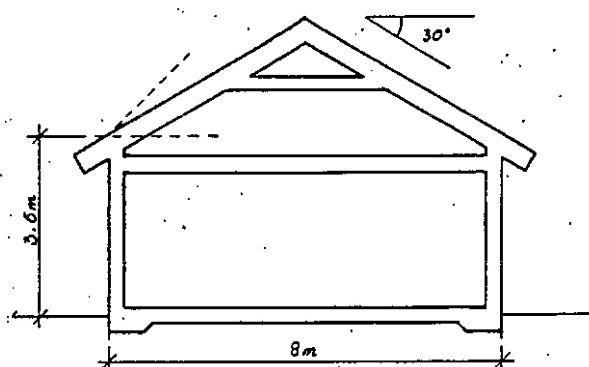
Komplementbyggnad får som störst vara 40 m² och högsta tillåtna byggnadshöjd är 3,0 m. Största tillåtna taklutning är 30°. Endast källarlösa hus för huvudbyggnad och komplementbyggnad. Lägsta tillåtna golvhöjd är

+ 9.50 m för huvudbyggnaden. På tomt där det är lämpligt med hänsyn till marknivå, grundläggning m.m. kan suterrängutnyttjande för huvudbyggnad medges. Byggnaders fasad ska vara av trä.

Område e₁

Hustyp 1

Största tillåtna byggnadsarean inom tomten är 175 m² och då får huvudbyggnad inte överstiga 110 m².



Högsta tillåtna byggnadshöjd är 3,6 m för huvudbyggnad.

Största tillåtna taklutning för huvudbyggnad är 30°.

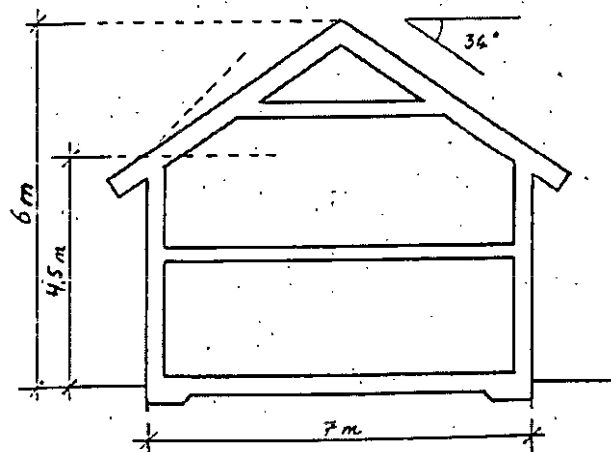
Husets bredd får inte överstiga 8 m.

Om husets längd överstiger 13 m rekommenderas ett vinkelhus.

Hustyp 2

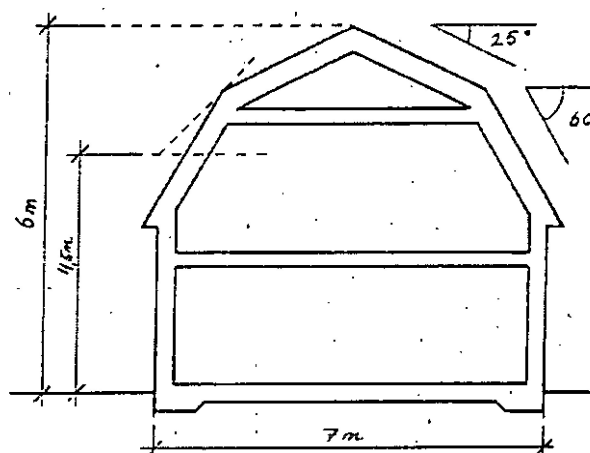
Största tillåtna byggnadsarean inom tomten är 155 m² och då får huvudbyggnad inte överstiga 90 m². Husets bredd får inte överstiga 8 m. Byggnadshöjden får högst vara 4,5 m ochnockhöjden högst 6,0 m. Detta alternativ möjliggör hus med 1-1½ våningsplan.

Sadeltak



Takvinkeln får vara högst 34 grader.

Mansardtak/brutet tak



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

Område e₂

Byggrättens storlek på Barrskogsholmen, en ö i planområdet ändras inte utan har fortsatt en total byggrätt på 120 m², varav huvudbyggnad högst får vara 80 m² och komplementbyggnad 20 m². Högsta tillåtna byggnadshöjd är 3,6 m för huvudbyggnad och största tillåtna taklutning för huvudbyggnad är 30°.

Avvägning enligt miljöbalken (MB)

Detaljplanen medför en markanvändning som från allmän synpunkt och föreliggande behov bedöms vara god hushållning. Detaljplanen är därmed 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 inte upprättas.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

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

Detaljplaneområdet ingår som del i område 7 i utredningen "Bebyggelse runt Storsjön" (antagen 2002-04-08).

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

För området gäller följande detaljplaner:

Arkivnr. 4435, antagen 1986-10-03, se ädp 00/8, antagen 2000-06-21

Arkivnr. 4429, antagen 1985-03-07, se ädp 4566, antagen 1996-05-28

Byggrätter som avses att ändras med detaljplanen

Byggrätter är enligt gällande planer på Ångersnäs och södra delen av Fäbodudden sammanlagt 100 m², 60 m² för huvudbyggnad och 20 m² för största komplementbyggnaden. Södra Ursaområdet och norra delen av Fäbodudden har en total byggrätt på 80 m², där huvudbyggnad får vara 60 m² och komplementbyggnad 20 m².

Byggrätter som inte ändras med detaljplanen

Byggrätt på Barrskogsholmen, en ö i planområdet har en total byggrätt på 120 m², varav huvudbyggnad högst får vara 80 m² och komplementbyggnad 20 m².

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.

Förutsättningar och förändringar

Bebyggelseområden

Bebyggelseinventering (ur Bebyggelsen runt Storsjön)



Fäbodudden och Ursa södra

Terrängen är svagt kuperad med bebyggelse på båda sidor om vägen. Husen ligger relativt tätt vid flera kortare återvändsvägar.

I nordöstra delen av planområdet, Ursa södra, ligger husen tätt och är relativt stora. Längre västerut på Fäbodudden ligger små låga 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 träpanel både stående och liggande, samt ett fåtal knuttimmerhus. Husens byggnadsutformning tillsammans med utförandet varierar mycket vilket

ger ett brokigt intryck. Husen är troligen uppförda med start under 1940 talet.



Ångersnäs

I norra delen höjer sig terrängen markant intill sjöstranden, och husen är vackert utplacerade på höjderna med relativt stora tomter. Södra delen av området är låglänt där husen ligger nära strandlinjen.

Södra delen av planområdet, Ångersnäs är större till ytan och här ligger husen samlade i småområden. Karaktären är blandad i de olika områdena från små, låga hus till större med varierande inslag av naturmark på tomterna. Husen är till största delen uppförda i en våning med inredd vind, sadeltak, träfasader, och är förhållandevis stora. Byggnadsstilen är mycket varierande, där tidstrenden då husen uppfördes är påtaglig, vilket ger området ett oroligt intryck. De första husen är troligen uppförda under 1940-50 talen, och de större husen i en våning med inredd vind är från senare tid.

Rekreation och naturmiljö

Området består av två bebyggelseområden. I hela planområdet finns stora naturområden lämpliga som strövområden för de boende. I mitten av planområdet österut ligger en sumpskog bestående av mest björk och asp. Väster om sumpskogen ut mot Storsjön ligger ett våtmarksområde. I övrigt växer det barrskog blandat med lövträd som ligger mellan bebyggelseområdena.

Strandakydd och vattenområden

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 för 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.

Vattenståndet i Storsjön varierar. Det normala sommarvattenståndet är + 8.50 m. Höst och vår är högsta vattenståndet bestämt 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 översvämningrisken vid ny- och tillbyggnad.

Geotekniska förhållanden

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

Fornlämningar

Längst ut på Ångersnäs udde ligger en fornlämning (övrig kulturhistorisk lämning- raa_nummer: Årsunda 336:1). Om fornlämningar påträffas ska detta anmälas till länsstyrelsen.

Gator och trafik

Till området kommer man via en avfart från länsväg 272 (Årsundavägen) till Fäboduddsvägen som leder ut till Fäbodudden. Innan vägen leder ut på Fäbodudden, delar den på sig och övergår till Ångersnäsvägen som leder ut till Ångersnäs.

Kollektivtrafik

Området har tillgång till kollektivtrafik då bussarna mellan Sandvikens centrum och Årsunda går längs väg 272. Längsta avstånd mellan hus på Ångersnäsvägen och väg 272 är ca 1,5 km.

Teknisk försörjning

Vatten och avloppsinventering (ur Bebyggelsen runt Storaön)

Inom området finns gemensamhetsanläggningar för dricksvatten samt på vissa tomter enskilda vattenbrunnar. I området finns ett antal registrerade avlopp. Dessa är av varierande kvalitet som trekammarbrunnar med efterföljande infiltration och stenkistor. Några fritidshus kan sakna avlopp.

Ursa. En konsultutredning måste göras innan någon avloppslösning kan godkännas.

Fäbodudden, Ångersnäs. Merparten av fritidshusen ligger så till att konventionella avloppslösningar kan utföras. Terrängen är kuperad med ett litet inslag av låglänta områden. Närhet till vattenbrunnar kan innebära kombinerade lösningar.

Vatten och avlopp

Vid anläggning av nya eller förändring av befintliga vatten- och avloppsanordningar ska anslutningen 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 *Tidplan för åtgärder av avloppsanläggningar* inom Sandvikens kommun som är beslutad av bygg- och miljönämnden 1998.

Värme

Enskilda lösningar för respektive fastighetsägare.

El

Sandviken Energi Elnät AB är ansvarig för elnätet inom planområdet.

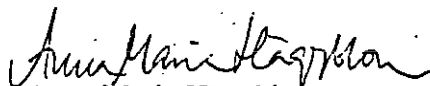
Avfall

Gästrike återvinnare är ansvariga för avfallshanteringen inom planområdet.

Medverkande tjänsteman

Planen är upprättad av planingenjör Monica Lindström och plantekniker Ann-Christin Persson, stadsarkitektavdelningen, bygg- och miljökontoret, Sandvikens kommun.

Stadsarkitektavdelningen


Anna Maria Häggblom
Stadsarkitekt


Monica Lindström
Planingenjör

Revidering av plankartan

WB₁-områdena utökas till att omfatta områden där det idag ligger befintliga bryggor till fastigheterna och där fastigheterna på ön har sin brygga.

På plankartan ändras bestämmelserna under rubriken, UTFORMNING; UTFÖRANDE till följande: Huset skall ej vara bredare än 8 m.

Uppsamlingsplatsen för avfall flyttas på plankartan till område betecknat med natur inne i vändslingan, där nuvarande uppsamlingskärl står.

Revidering av planbeskrivningen

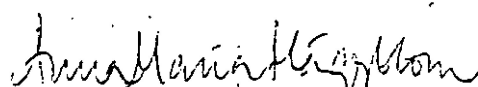
Under rubrikerna, Område e₁, Hustyp 2, ändras följande mening:

Husets bredd får inte överstiga 7 m

Ersätts med:

Husets bredd får inte överstiga 8 m

Stadsarkitektavdelningen


Anna Maria Häggblom
Stadsarkitekt


Monica Lindström
Planingenjör



Antagen av BMN	2006-12-05
Laga kraft	2007-07-02

Genomförandebeskrivning

Ursa södra, Rotviken och Ångersnäs

Detaljplan för fastigheterna Vallen 1:50, 1:94 m.fl. i Årsunda, Sandvikens kommun, Gävleborgs län.

Organisatoriska frågor

Tidsplan

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

2006, juni och juli, detaljplanen är utsänd på underrättelse.

2006-08-29, Bygg- och miljönämnden beslutar att detaljplanen övergår till normalt planförfarande.

2006 i oktober och november, detaljplanen ställs ut.

2006-12-05, detaljplanen antas i bygg- och miljönämnden

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Sandvikens kommun är inte huvudman för allmänna platser. Huvudman för allmänna platser är de samfällighetsföreningar som finns i området.

- Rotvikens samfällighetsförening förvaltar Vallen ga:1 på Fäbodudden vars ändamål omfattar vägar, grönområden m.m.
- Ångersnäs samfällighet förvaltar Vallen ga:3 på Ångersnäs vars ändamål omfattar vägar, grönområden m.m.
- Ursa utfartsväg samfällighetsförening förvaltar Vallen ga:4 vars ändamål omfattar den gemensamma infartsvägen från väg 272.

- Ursa södra samfällighetsförening förvaltar Vallen ga:6 på Södra Ursa vars ändamål omfattar vägar, grönområden m.m.

Avtal

Planavtal är skrivet mellan Ursa södra, Rotvikens och Ångersnäs Intresseförening genom Håkan Andersson och stadsarkitekt Anna Maria Häggblom på stadsarkitektavdelningen, bygg- och miljökontoret, Sandvikens kommun.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.

Ägaren till fastigheten Vallen 1:34 ansöker om erforderlig fastighetsbildning för avstyckning av den, i detaljplanen nya tomten hos lantmäterimyndigheten i Sandviken. Ägarna till fastigheterna Vallen 1:44, 1:46, 1:58, 1:67, 1:68, 1:74 och 1:86 ansöker om erforderlig fastighetsbildning för utökning av tomterna.

Gemensamhetsanläggning/ar ska bildas för eventuell/a gemensam/a vatten- och avloppsanläggningar. Samfällighetsförening/ar ska inrättas för förvaltning av gemensamhetsanläggning/ar. Lokalisering av anläggningarna ska ske enligt bifogad vatten- och avloppsutredning.

Gemensamhetsanläggningarna i planområdet är inte identiska med de områden som är betecknade med g på plankartan. Dessa är bl.a. områden för båtplatser, vägar med vändplaner och sophus. I samband med detaljplanens genomförande bör detta beaktas.

Konsekvenser av planens genomförande

Då byggrätterna i området förändras medför detta troligen att fler kommer att bosätta sig i området permanent. Det kan medföra ökade krav på vägföreningarna med ökad snöröjning, väghållning mm. En ny tomt tillskapas på fastigheten Vallen 1:34, Fäbodudden.

På fastigheterna Vallen 1:44, 1:58, 1:67, 1:68, 1:74 och 1:86 utökas kvartemarken ned till strandkanten. Detta innebär **inte** att fastigheterna har blivit större med automatik utan kontakt får tas med lantmäterimyndigheten i Sandviken för eventuella fastighetsrättsliga åtgärder. Den nya tomten på fastigheten Vallen 1:34 utökas med ca 150 m². Fastigheten Vallen 1:46 utökas mot vägen.

Ekonomiska frågor

Ursa södra, Rotvikens och Ångersnäs Intresseförening debiteras för detaljplanen då planen vunnit laga kraft.

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

Plankostnad

Planavgift enligt plan- och bygglagen 11 kap 5 § ska inte tas ut vid bygglovprövning.

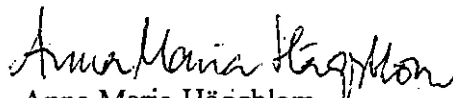
Tekniska utredningar

Vatten- och avloppsutredning är utförd av Ramböll Sverige i Falun.

Medverkande tjänsteman

Detaljplanen är upprättad av planingenjör Monica Lindström och plan-tekniker Ann-Christin Persson, stadsarkitektavdelningen i samarbete med stadsingenjörsavdelningen och miljö- och hälsoskyddsavdelningen på bygg- och miljökontoret, Sandvikens kommun.

Stadsarkitektavdelningen


Anna Maria Häggblom
Stadsarkitekt


Monica Lindström
Planingenjör