

Akt nr:
2181K-P12/5

AU\$2181K-P12/5



Planbeskrivning

Antagen av BMN	2011-12-13
Laga kraft	2012-04-26

Kungsberget, Hyllan

Detaljplan för fastigheten Kungsberg 57:1 m.fl. i Järbo, Sandvikens kommun, Gävleborgs län



Vy över delar av Hyllan, sett norrut.

Handlingar

Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning

Bilagor

PM Geoteknik

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att möjliggöra byggande av stugor och lägenheter för fritidsboende väster om Kungsbergets skidanläggning, samt att möjliggöra för en ny nedfart med lift och ett teknikområde för bland annat ett reningsverk.

Planområdet omfattar ett område söder om Lillån, väster om dagens backsystem. Inom området planeras par- och radhus, friliggande tomter, reningsverk, fjärrvärmeverk och tillhörande vägar, parkeringar och tekniska anläggningar. Totalt cirka 1 700 boende.

Kring Lillån gäller 100 meter strandskydd. Detaljplanen avser upphäva strandskyddet inom kvartersmark och på den mark som utgörs av anslutningsväg till väg 544. Strandskyddet kvarstår med varierande bredd från Lillån där skyddsvärd natur i form av sumpskog finns.

Kapacitetshöjning av skidanläggningens enskilda vatten- och avloppsanläggning är nödvändig.

Förenlighet med 3, 4, 5 kapitlet miljöbalken (MB)

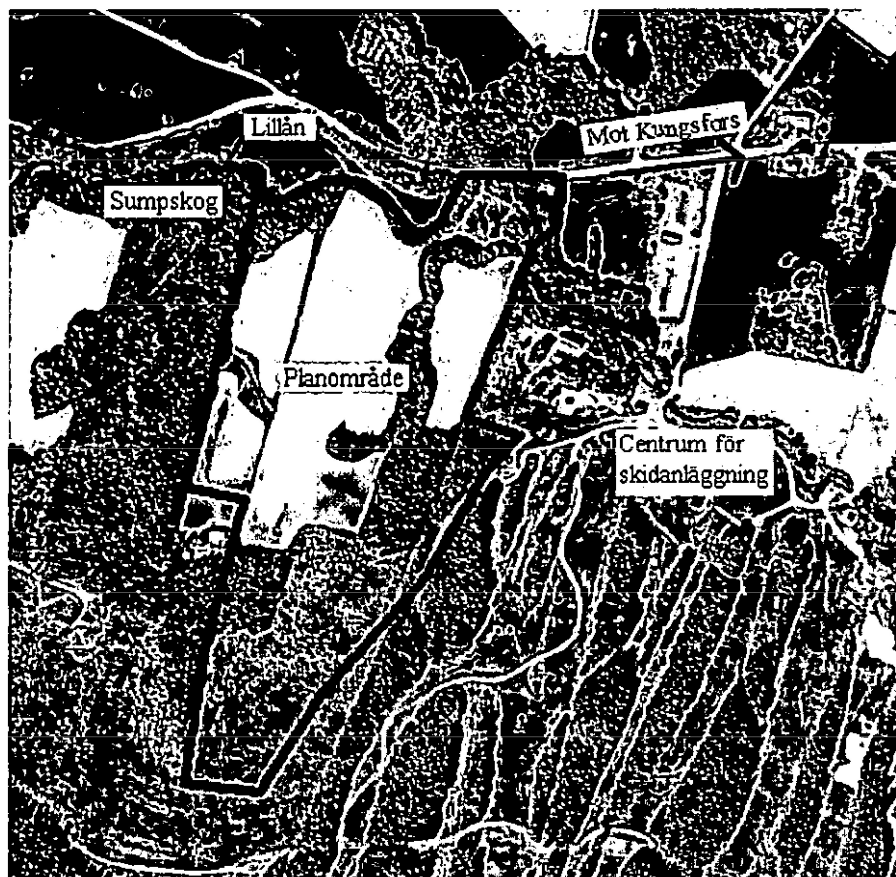
Detaljplanen medför markanvändning som från allmän synpunkt och föreliggande behov innebär god hushållning. Detaljplanen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens 3, 4 och 5 kap, avseende grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden.

Plandata

Lägesbestämning, areal

Planområdet ligger i nordvästra delen av Kungsbergets skidanläggning, ca 7 km nordväst om Järbo och ca 25 km nordväst om Sandviken.

Planområdets areal är ca 16,9 ha. Det består av del av fastigheten Kungsberg 2:21 och Kungsberg 57:1. Området avgränsas i norr av Kungsbergsvägen, i öster av den befintliga skidanläggningen, i söder av Kungsbergets Fastighets AB's fastighet och i väster av privata fastigheter.



Ortofoto över planområdet.

Markägförhållanden

Fastigheten Kungsberg 2:21 ägs av Kungsbergets Fritidsanläggningar AB och fastigheten Kungsberg 57:1 ägs av Kungsbergets Fastighets AB. Marken kring planområdet ägs av Kungsbergets Fritidsanläggningar AB och av privatpersoner.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Arbete pågår med en ny översiktsplan för Sandvikens kommun, som beräknas antas år 2012. I denna hanteras bland annat kommunens avsikter med landsbygdsutveckling i strandnära lägen, så kallade LIS-områden, miljöbalken 7 kap 18 §, där Kungsbergets skidanläggning föreslås utgöra ett sådant område

För planområdet gäller *Översiktsplan 1990 för Sandvikens kommun*, reviderad i januari 1991 och aktualiserad i september 2000. Kungsberget är i översiktsplanen markerat som "område med stora naturvärden". När det gäller ny bebyggelse anges: "I undantagsfall, t.ex. Kungsbergsområdet... kan ny bebyggelse och anläggningar för friluftslivets och turismens behov medges, under förutsättning att naturvärdena i området inte skadas."

Översiktsplanens bedömning angående naturvärden är inte längre aktuell. En ändring av avgränsningen för naturreservatet Kungsberget har gjorts, varvid klarlagts att det aktuella planområdet inte har höga naturvärden.

Detaljplaner

Planområdet är inte detaljplanlagt sedan tidigare. Detaljplanläggning är nyligen avslutad för följande angränsande detaljplaner:

- *Kungsberget, hotell*, Dnr B 2010/123
- *Kungsberget, boende etapp 2*, Dnr B 2009/467

Planläggning pågår även för ett område i nordöstra delen av Kungsbergets skidanläggning:

- *Kungsberget, Åhusen*, Dnr B 2011/105

Program för planområdet

I *Detaljplaneprogram för Kungsbergets skidanläggning*, september 2009, antaget av KF, anges större delen av det aktuella planområdet som lämpat för bostäder i form av stugbyar.

Bostäder får, enligt planprogrammet, uppföras friliggande, som parhus eller med 4 lägenheter. Stugbyarnas karaktär kan variera sinsemellan men de bör vara relativt enhetliga var för sig. Största tomtstorlek bör för friliggande hus vara 800 m². Flertalet hus bör uppföras i ett plan med möjlighet till inredd vind. För att byggnaderna ska smälta in på ett bra sätt i landskapet är det viktigt att vegetation sparas i möjligaste mån alternativt att till exempel björkar från omgivningen flyttas till planområdet.

Lövskogsstråket längs Lillån med omgivande strandskog bör sparas som natur med vegetation. Enklare strövstigar kan anläggas utmed ån.

Programmet anger att följande behöver utredas vidare i detaljplaneskedet:

- Dricksvattenförsörjningen och avloppsvattenhanteringen, så att en långsiktig lösning säkras för hela Kungsberget
- El- och värmeförsörjningen samt val av avfallssystem
- Trafikförsörjningen till området, vilket omfattar bland annat ny anslutning till väg 544 och ny avstigningszon för linjebussarna.
- Arkeologiska utredningar kan bli aktuella.

Då planprogrammet redovisat förutsättningarna för området samt behov av fortsatta utredningar belyses detta endast kortfattat i planbeskrivningen.

Miljöbedömning

En behovsbedömning, vars syfte är att klargöra behov av miljöbedömning och i vissa fall miljökonsekvensbeskrivning (MKB), visar att planens genomförande inte leder till någon betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning behöver därmed inte upprättas.

Beskrivning av planens konsekvenser görs under rubrik *Förutsättningar, förändringar och konsekvenser* i denna planbeskrivning.

Med anledning av vatten- och avloppsutbyggnaden (VA-utbyggnaden) i området är ett antal miljöprövningar aktuella. Dessa miljöprövningar kommer att pågå parallellt med de aktuella detaljplaneärendena i Kungsberget. De aktuella miljöprövningarna är:

- Nytt reningsverk i Kungsberget med ny utsläppspunkt i Jädraån
- Ny dricksvattentäkt i Kungsfors
- Anmälan om vattenverksamhet för ny utsläppspunkt i Jädraån
- Samråd med länsstyrelsen angående ny dricksvattenledning och ny utloppsledning för avloppsvatten mellan Kungsfors och Kungsberget

I tillståndsansökan för reningsverket och dricksvattentäkten ingår att ta fram miljökonsekvensbeskrivningar så att verksamheterna kan prövas enligt Miljöbalken. I anmälan om vattenverksamhet och i samrådet angående ny dricksvattenledning och ny utloppsledning för avloppsvatten redogörs för den eventuella miljöpåverkan som ledningsdragningarna innebär.

Miljökonsekvensbeskrivningen för reningsverket det vill säga den del av VA-verksamheten som innebär utsläpp till vatten, redovisar föroreningar, flöden med mera samt verksamhetens påverkan på recipientens ekologiska status och miljökvalitetsnormer. *Tillståndsansökan Kungsberget avloppsreningsverk, Miljökonsekvensbeskrivning* biläggs planhandlingarna.

Planbestämmelse säkerställer att vatten och avloppsanläggningar ska godkännas enligt miljöbalken innan bygglov för bostadsutrymmen beviljas.

Kommunala beslut i övrigt, samt riktlinjer

Tillgänglighetsplan 2009-03-31.

Folkhälsoplan KF 2008-03-06.

Energiplan/klimatstrategi KF 2007-10-29.

Naturvårdsprogram KF 2006-04-24.

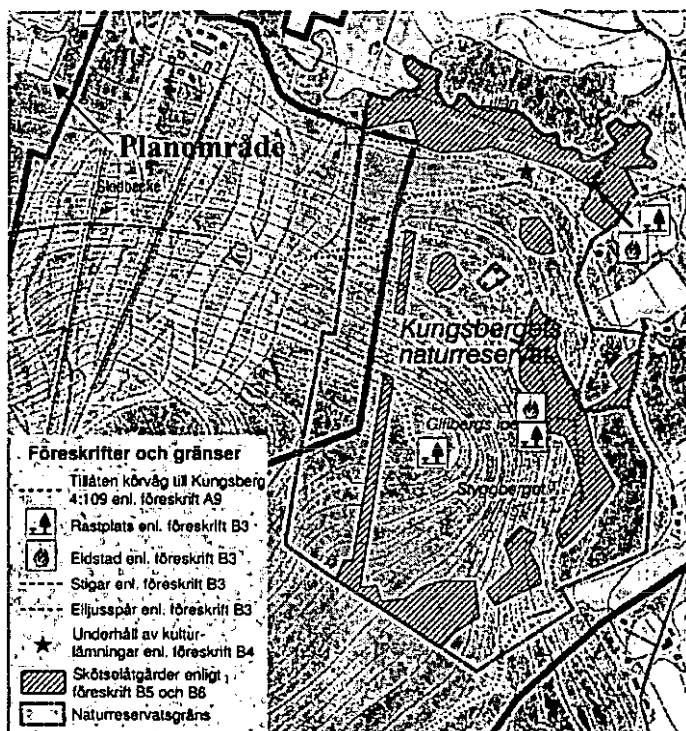
Lokala miljömål KF 2005-05-30.

Riksintressen

Planen berör inga områden av riksintresse.

Naturreservat

Kungsbergets naturreservat omfattar Kungsbergets östra sluttning. Naturreservatet berör inte planområdet.



Beslutskarta för Kungsbergens naturreservat.

Strandskydd

Strandskydd 100 meter gäller vid Lillån. Syftet med strandskyddet är att trygga tillgången till platser för friluftsliv för allmänheten samt att bevara livsvillkoren för växt- och djurlivet, genom att upprätthålla förutsättningarna för värdefulla naturmiljöer.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Planförslaget

Planen ger förutsättningar för en ökning av antalet övernattande besökare till Kungsbergens skidanläggning med cirka 1 700 bäddar. Dessa fördelas i bland annat friliggande hus, parhus och lägenhetshus. Den föreslagna boendeformen kompletterar den befintliga samt den övriga planerade bebyggelsen. Om de pågående bebyggelseplanerna genomförs kommer skidanläggningen att utgöra en tydligare och bättre sammanhållen enhet i landskapet.

Planen möjliggör 13 000 m² största byggnadsarea för det västra området för fritidsbostäder och 7 000 m² största byggnadsarea för det östra området för fritidsbostäder. Varje enskild byggnad får vara högst 300 m² byggnadsarea. Högsta byggnadshöjd är 8 meter. Byggnadshöjden möjliggör två våningar och där det är lämpligt utifrån terrängen en suterrängvåning. Taklutningen ska vara enhetlig inom planområdet, max 30° och fasaderna av trämaterial. Lämpliga kulörer är tjärbrunt och falurött. Takmaterial ska ha ett ytskikt av mörka matta

material. Grupper av hus bör vara relativt enhetliga. Den sammanlagda byggnadsarean kan även inrymma gemensamma ytor för avfallshantering.

Vid uppdelning av kvarteret på bostadsfastigheter bör tillåten byggnadsarea för hela kvarteret fördelas på varje bostadsfastighet proportionellt mot respektive fastighets storlek.



Situationsplan med ungefärlig placering av hus.

Planen möjliggör även två områden för tekniska anläggningar varav det norr om Lillån inrymmer en lada där flis lagras. Området söder om Lillån är under utbyggnad och planeras inrymma reningsverk, fjärrvärmeverk, garage, verkstad och förråd.

Planen möjliggör för en nedfart med lift. De boende inom planområdet kan via denna nedfart ta sig till det större liftsystemet.

Tillfart till området sker via en nybyggd lokalgata som ansluter till Kungsbergsvägen. Fritidsområdena matas i sin tur via två anslutningsvägar till lokalgatan.

Bebyggelseområden inom och utanför planområdet

Planområdets karaktär och koppling till omgivningen

Planområdet utgörs av odlingsmark och skogsmark belägen i direkt anslutning till Kungsbergets skidanläggning. Planförslaget utgör en del i en planerad utveckling av anläggningen, som beskrivs närmare i *Detaljplaneprogram för Kungsbergets skidanläggning*. Där beskrivs även bl.a. gestaltning och landskapsbild för hela skidanläggningen.

I norr gränsar planområdet till Kungsbergsvägen och utgör en utkant av den odlade dalgången som sträcker sig mellan Kungsfors och Kungsberg.

Befintliga bostäder i närområdet finns framförallt längs Kungsbergsvägen.

Gestaltning och byggnadskultur

Bebyggelsen inom Kungsbergets skidanläggning är uppförd med röd träpanel och smälter i dag in i landskapet såväl vad gäller yttre form, färg och materialverkan samt placering. Själva centrumanläggningen består av två större och några mindre byggnader med sadeltak i en eller två våningar. De befintliga fritidsbostäderna norr om centrumanläggningen är uppförda i två våningar med röd träpanel och sadeltak. De angränsande pågående detaljplanerna för bostäder i friliggande hus öster om planområdet planeras att uppföras i högst två våningar med träpanel. Hotellet som är under uppbyggnad och angränsar planområdet i öster uppförs i tre våningar.

Gestaltningen av bebyggelsen bör framförallt i skala, material, placering och färgsättning anpassas till befintlig byggnadskultur i jordbrukslandskapet. För enskilda byggnader och flerbostadshus kan övervägas om de bör brytas upp i flera delar som förskjuts i förhållande till varandra. Placeringen ska vara terränganpassad och ta stöd av befintlig eller planerad vegetation.

Offentlig och kommersiell service

Inom Kungsbergets skidanläggning finns under vintersäsongen tillgång till restaurang, skidshop och skiduthyrning m.m. I takt med att anläggningen blir bebodd året runt kommer restaurangen att utöka sin säsong. Fler boende inom

området ökar underlaget samt efterfrågan på utbyggd service. Utbyggd service kommer att möjliggöras inom Kungsbergets nordöstra del.

Kungsbergets Fritidsanläggningar AB planerar även att bedriva konferensverksamhet.

I Järbo finns bland annat dagligvarubutiker, restaurang, bibliotek och Gullhedsskolan (förskola- årskurs 9). I Sandviken finns ett större utbud av service liksom äventyrsbadet Parkbadet.

Tillgänglighet

Fritidshus är formellt undantagna från tillgänglighetskraven enligt Boverkets Byggregler. Dock ska området planeras så att god tillgänglighet uppnås.

Natur och friytor

Mark och vegetation

Planområdet utgörs av kraftigt sluttande terräng som i de övre delarna utgörs av skogsmark där skogen till stor del nyligen har avverkats. I de nedre delarna av sluttningen finns huvudsakligen jordbruksmark. Största höjdskillnad i området är cirka 125 m. Lutningen i de övre delarna är som brantast cirka 1:2 och ner mot Lillån finns naturliga slänter med släntlutningar på 1:1,5. I områdets nedre del finns ravinformationer med slänter på upp till 5-6 m.

Planområdets norra del utgörs av gräsmark med lövskogspartier. Lillån, vid norra gränsen, kantas av strandskog med al, hägg och björk. I planområdets centrala del växer mer varierad lövskog med al, björk, rönn, sälg samt enstaka en och gran. Nordvästra delen av området består av åkermark. I södra delen vidtar skogsmark, med både blandskog och granskog samt hyggen.

För att byggnaderna ska smälta in på ett bra sätt i landskapet är det viktigt att vegetation sparas i möjligaste mån alternativt att lövträd, till exempel björkar, flyttas från omgivningen till planområdet. För att minska omfattningen av markingrepp bör vägar och bebyggelse förläggas och anpassas utifrån den befintliga terrängen.

Den nybyggda lokalgatan utgör entré till planområdet samt angränsande hotell och centrumanläggning. Därför är gestaltningen av gatan och omgärdande mark av betydelse. Insynen till teknikområdet kan till exempel skärmis av med plank samt vegetation. Siktbarheterna längs gatan bör då beaktas.

Lek och rekreation

Vintertid finns det inom Kungsbergets område möjlighet för utförsåkning, längdåkning, skoterleder m.m. Sommartid finns det möjlighet för vandring, cross country cykling, down hill cykling, hoppdamper, trampolin, ridning, vildmarkssafari, äventyrsbanor, fiske m.m.

Naturmiljö

Söder om Kungsberget finns Sveaskogs Ekopark Ovan sjö med vandringsleder, fiskevatten och kulturhistoriska spår i vacker natur. Skogarna kring Kungsberget har skoterleder med vindskydd och rastplatser. Gästrikeleden passerar väster om planområdet.

Kungsbergets sluttning mot söder och sydost har ett gynnsamt lokalklimat och där frodas en artrik flora med stort inslag av sydliga växter. Detta sydberg räknas som ett av de mest intressanta i länet.

Planområdet ligger inom ett klass 1-objekt enligt länsstyrelsens naturvårdsprogram (högsta klass). Detta område har samma gräns som naturreservatet tidigare hade. I samband med ändring av gränsen för naturreservatet har det konstaterats att det aktuella planområdet saknar höga naturvärden.

En del av strandskogen längs Lillån tas upp i Skogsstyrelsens sumpskogsinventering. Planområdets nordvästra och nordöstra hörn tangerar vardera ett sådant sumpskogsområde. I nordvästra hörnet tangeras även ett lövskogsområde som av Skogsstyrelsen utpekats som område med naturvärde. Dessa områden inryms på plankartan inom planbestämmelsen NATUR.

Vid planens genomförande bör avsnitt med naturvärden identifieras inom planområdet. Bebyggelsen bör därefter anpassas till de identifierade områdena.

Strandskydd

Strandskyddet vid Lillån behålls för strandskogen. Denna avsätts i planen som naturmark, NATUR.

Strandskyddet upphävs för kvartersmark som ligger inom strandskyddsområdet. Denna mark utgörs huvudsakligen av öppen mark, till en mindre del av lövskog. Strandskyddet upphävs även för anslutningsvägar till området. Upphävandet sker genom planbestämmelse.

De särskilda skäl enligt 7 kap. 18c § miljöbalken som åberopas för hävande av strandskyddet inom det aktuella området är *att marken redan är ianspråktagen på sådant sätt att den saknar betydelse för strandskyddets syften* samt, vad gäller det område som avses nyttjas som teknikområde, *att området behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området*.

Upphävandet av strandskyddet bedöms i liten utsträckning motverka strandskyddets syften, som är att trygga förutsättningarna för rörligt friluftsliv samt att bevara goda livsvillkor på land och i vatten för djur- och växtlivet. Allmänheten kommer fortfarande att ha fri tillgång till den del av strandzonen som är mest attraktiv för friluftsliv (strandskogen och dess närområde). Den mark där strandskyddet upphävs bedöms inte vara av stort intresse för allmänt friluftsliv. Planförslaget medför även förbättringar vad gäller allmänhetens friluftsliv, genom att utbyggnaden av Kungsbergets skidanläggning ökar områdets attraktivitet.

Planförslaget strider i någon mån mot strandskyddets syfte att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten, genom att mark som idag är vegetationsklädd ersätts med bebyggd mark. Dock berörs inga utpekade värdefulla naturmiljöer och den aktuella typen av mark (huvudsakligen gräsbevuxen odlingsmark) är vanlig i närområdet. Därmed bedöms inga arters fortlevnad hotas. Strandskogen längs Lillån, som till del har av Skogsstyrelsen utpekade naturvärden, sparas genom att strandskyddet bevaras och strandskogen planläggs som NATUR.

Området inom 100 meter från Lillån kommer sannolikt framledes att utgöra ett LIS-område (landsbygdsutveckling i strandnära läge) i översiktsplanen.

Geotekniska och geohydrologiska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning har genomförts. Denna visar att södra delen av planområdet karaktäriseras av svallade moränjordar medan norra delen karaktäriseras av mull och därunder siltjordar. Förekommande siltjordar är mycket tjälfarliga samt flytbenägna i vattenmättat tillstånd. Siltjordar är även mycket känsliga för erosion.

Berg i dagen har inte konstaterats i undersökta områden.

I södra delen av planområdet finns fem tydliga relikta strandvallar. Strandvallarna bör ses som ett berikande inslag i naturen och bör i möjligaste mån bevaras. Den planerade bebyggelsen kan anpassas i placering och utformning så att strandvallarna blir en del i den bebyggda miljön.

Lillån rinner från väster mot öster längs dalgången. Ravinerna inom planområdet utgör vattenförande stråk och vid snösmältning- och nederbördsrika perioder kan vattenföringen vara stor.

Grundläggning av byggnader inom områden med moränjordar kan ske ytligt med platta på mark eller med sockelelement i naturligt lagrad morän. Inom områden med sedimentjordar behövs kompletterande undersökningar av jordens egenskaper innan val av grundläggningsmetod kan väljas. Vidare bör stabiliteten mot Lillån kontrolleras.

Då området till största delen består av sluttande mark kan relativt stora schakt- och fyllnadsarbeten krävas för att erhålla plan tomtmark.

Vid markplanering ska mark-, yt-, och grundvattenproblematiken beaktas.

Vid schakt för gator och VA-ledningar i de högre belägna delarna skall risk för bergschakt beaktas.

Fornlämningar och andra kulturmiljövärden

Norr om planområdet, utefter ån, finns en förmodad slaggförekomst (RAÄ Järbo 141). Då området är bristfälligt inventerat krävs en översiktlig arkeologisk utredning, innan exploatering sker.

Om fornlämning påträffas (t.ex. vid grävningsarbeten) ska arbetet omedelbart avbrytas och anmälan göras till länsstyrelsen.

Planområdets norra del ingår i ett bevarandevärt odlingslandskap enligt länsstyrelsens underlagsmaterial. Objektet benämns *Kungsberg* och omfattar dalgången mellan Kungsfors och Kungsberg. Även om hela planområdet blir bebyggt kvarstår och bevaras större delen av det utpekade odlingslandskapet. Kungsbergsvägen kommer att utgöra en naturlig gräns för Kungsbergets skidanläggning.

Översvämningsrisker

Planområdet avvattnas av Lillån som nedströms mynnar i Jädraån. I dalgången nedanför Kungsberget har ån skurit sig ner i finkorniga sedimentjordar och normalt ligger vattennivån ca 1,5–2 m under åsläntens överkant. Detta innebär att ån har en djup och relativt vid tvärsektion som erbjuder en mycket hög avbördningskapacitet. Det bedöms inte föreligga någon risk för översvämning inom tomtmark.

Gator och trafik

Vägar, parkering och utfarter

Trafikmängden till och från skidanläggningen påverkas marginellt i och med aktuell plan. Detta på grund av att antalet dagsbesökare beräknas minska medan antalet kvarboende ökar.

Kommunen bevakar kontinuerligt trafiksituationen i Järbo och Sandviken och verkar tillsammans med Trafikverket för att en långsiktig lösning kommer till stånd om problem uppstår.

Detaljplanen möjliggör för ny anslutning till Kungsbergsvägen (väg 544). Denna anslutning kommer att mata aktuell detaljplans fritidsbostadsområden och teknikområde men även intilliggande centrumanläggning med hotell, restaurang, Kungsbergets Fritidsanläggningar AB's huvudkontor m.m.

Anslutningens siktsträckor längs Kungsbergsvägen ska kontinuerligt hävdas så att god sikt upprätthålls.

Anslutningsvägen kommer att planläggas som LOKALGATA mellan väg 544 och hotellet. Vägarna som matar de aktuella fritidsbostadsområdena läggs på kvartersmark och illustreras på plankartan. Rätten till väg säkerställs med servitut i avvaktan på att en mer genomgripande lösning av rättighetsfrågorna sker vid anläggningsförrättning.

Separata gångvägar planeras mellan fritidsbostadsområdena och centrumområdet, så att de gående kan röra sig trafiksäkert mellan områdena.

Parkering till bostäderna löses inom tomtmark.

Vägarna samt parkeringsplatserna inom planområdet planeras vara grusade.

Kollektivtrafik

Ett tiotal bussturer går från Sandviken till Kungsberg och tillbaka på vardagar och 2-3 turer per dag på helger.

Kungsbergets Fritidsanläggningar AB anordnar bussturer, via samarbetspartners från Mälardalen och Gävle, för privatpersoner på helger och lov sedan många år tillbaka. Under vintern 2011/2012 kommer dessa linjer att kompletteras med kollektivtrafik (buss) från stora delar av Mälardalen de dagar som är bytesdagar för boendegäster.

Kungsbergets Fritidsanläggningar AB har intentionen att vilja påverka så att turtätheten ökar från bland annat Sandvikens resecentrum och att bussarnas tidtabell synkroniseras med tågens.

En ny avstigningsplats för kollektivresenärer med buss planeras vid Kungsbergsvägen norr om planområdet. En separat gångväg planeras från busshållplatsen till skidanläggningens centrum.

Störningar

Det aktuella teknikområdet söder om ån kommer att medföra vissa störningar för närområdet. Inom teknikområdet planeras ett reningsverk, panncentral, garage för bland annat pistmaskiner och förråd. Pistmaskinerna kommer framförallt att färdas till och från teknikområdet på kvällen, natten och på morgonen, då backarna pistas när liftsystemet är stängt. Visst buller kommer då att förekomma, men riktvärdena för buller bedöms inte överskridas.

Reningsverket med slamdeponi medför transporter av slam samt slamupplag. Upplaget planeras att ske i slutna behållare som placeras i norra delen av teknikområdet. Avståndet mellan reningsverket och aktuella bostäder kommer inte att bli kortare än avståndet mellan reningsverket och planerade bostäder nordost om reningsverket. Detta avstånd bedöms som tillräckligt då risken för lukt minimeras genom slutna behållare.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Allmänt

Huvudmannskapet för vatten- och avloppssystemen i Kungsberget övertas från Kungsbergets Fritidsanläggningar AB hösten 2011 av Sandviken Energi AB.

För att klara expansionen i Kungsberget byggs vatten- och avloppssystemen ut etappvis. VA-utbyggnaden i området delas in i tre etapper. Med etapp 1 avses den befintliga bebyggelsen, de redan antagna detaljplanerna i området samt dagsbesökare, det vill säga cirka 800-1 100 bäddar. I etapp 2 utökas antalet anslutna bäddar till cirka 2 500 bäddar. Aktuell detaljplan ingår i etapp 2. Med

etapp 3 avses den totala framtida utbyggnaden vid Kungsberget, det vill säga cirka 6 000 bäddar.

Planbestämmelse säkerställer att vatten och avloppsanläggningar ska godkännas enligt miljöbalken innan bygglov för bostadsutrymmen beviljas.

Nuvarande vattenförsörjning

Idag försörjs Kungsbergets fritidsanläggning genom bergborrade brunnar inom området. De bergborrade brunnarna nyttjas i väntan på att en långsiktig lösning är klar. Totalt finns två bergborrade brunnar som kapacitetstestades under sommaren 2011. Brunnarnas kapacitet räcker till utbyggnad av den aktuella detaljplanen.

Det kan vara aktuellt att vattentäkten måste kompletteras med fler temporära brunnar innan den långsiktiga vattenförsörjningen är klar att ta i drift. Även temporära lösningar är tillståndspliktiga. Det är viktigt att planeringen av dessa brunnar inte kommer i konflikt med annan markanvändning och att de inte utgör någon risk för konsumenterna.

Vid enstaka provtillfällen har förhöjda halter fluorid noterats från de befintliga bergborrade brunnarna. Vid behov kommer vattnet att behandlas så att Livsmedelverkets gränsvärden klaras.

Den långsiktiga planen är att vattenförsörjningen för utbyggnaden i Kungsberget säkras genom en helt ny grundvattentäkt i Kungsfors vid Jädraåsen via en längre överföringsledning. Provpumpning pågår men exakt lokalisering för den framtida vattentäkten är ännu ej fastställd. Tillstånd för vattenuttag kommer att sökas i början av 2012 och vattenskyddsområde kommer att fastställas för den nya täkten. För närvarande är tidplanen att den nya täkten ska kunna tas i drift tidigast under 2013.

Bergborrade brunnar

De två befintliga brunnarna som tar vatten från ett grundvattenmagasin i berggrunden kommer inte i någon stor utsträckning påverka det grundvattenmagasin som finns i isälvsavlagringen även om en viss påverkan troligtvis finns från isälvsavlagringen till berggrunden. Det är således två skilda grundvattenmagasin.

Kapacitetstest och egenkontrollprogram

Ett kapacitetstest sommaren 2011 säkerställde att det tänkta uttaget i de bergborrade brunnarna inte påverkar grundvattennivån negativt. Regelbunden kontroll av grundvattennivån i de båda bergborrade brunnarna kan utföras.

Provtagning sker i enlighet med fastställt provtagningsprogram utformat enligt SLV FS 2001:30. Provtagningsprogrammet baseras på börkrav i enlighet med 9 §. Vid den utvidgade mikrobiologisk och kemisk kontroll hos användaren kontrolleras bland annat om vattnet innehåller bekämpningsmedel. Minst varje vecka görs en notering på flödet (m^3/d).

Grundvattenförekomst

Grundvattenförekomsten SE 673371–154319 sträcker sig från Jädraås söderut mot Järbo, Jäderfors och ner till Sandviken. Den kvantitativa statusen för åsen är klassad som "god" och den kemiska statusen är klassad som "otillfredsställande".

Den kemiska statusen är klassad utifrån DGV (The Groundwater Bodies and Water Sources Database) där det redovisas 271 gjorda bekämpningsmedelsanalyser och 7 av dessa överskrider riktvärde 0,1 mg/l för grundvatten (SGU-FS 2008:2). Inga värden för nitrat, klorid eller sulfat överskrider gränsvärden under 2001-22007 perioden 2001-2007.

Någon påverkan på grundvattenförekomsten SE 673371–154319 förväntas inte uppkomma på grund av implementeringen av detaljplan för Kungsberget 57:1 m fl, Hyllan.

De bergborrade brunnar som kommer att försörja "Hyllan" med vatten har så god grundvattentillströmning att grundvattenmagasinen inte påverkas negativt.

Provtagning av vattendirektivets prioriterade ämnen kommer att aktualiseras i samband med den utredning som görs för den långsiktiga vattenförsörjningen.

Avlopp

Utbyggnad av ett reningsverk som har kapacitet att ta emot och behandla avloppsvatten från etapp 1 pågår. Reningsverket byggs med mekanisk, kemisk och biologisk rening. Reningsverket kommer att lokaliseras i teknikområdet inom aktuell plan och ha Lillån som recipient för renat avloppsvatten. För reningsverket finns en anmälan enligt miljöbalken samt ett beslut och föreläggande om försiktighetsåtgärder från Bygg- och miljöförvaltningen, daterat 2010-11-18.

Vad gäller utbyggnad av reningsverket för etapp 2 och etapp 3, är tillståndsansökan för hela reningsverket, det vill säga 6000 bäddar under behandling hos länsstyrelsen. Tillståndsansökan lämnades in den 22 september 2011.

Reningsverket för etapp 2 kommer också att byggas ut med mekanisk, kemisk och biologisk rening. Reningsverket kommer att så långt det är kostnadseffektivt att utformas så att en etappvis utbyggnad är möjlig. Reningsverket kommer att lokaliseras i teknikområdet inom aktuell plan, för att kunna nyttja de delar som redan byggts ut för etapp 1.

Recipient för reningsverket blir Jädraån. En längre utloppsledning byggs till Kungsfors. Utloppsledningen kommer att där det är möjligt att samordna sin ledningsdragning med överföringsledningen för dricksvatten. Även dessa frågor behandlas i tillståndsansökan

Lokalt omhändertagande av dagvatten

I området finns inga hårdgjorda ytor, förutom på taken på byggnaderna i området. Parkeringsytor och vägar är grusbelagda, vilket medför en trög dagvattenavrinning och goda förutsättningar för lokal infiltration.

Större delen av dagvattnet som uppstår i området kommer alltså att omhändertas direkt i omgivande mark. I lokalgatornas diken kommer även viss transport och infiltration av dagvattnet att ske. Dikena kan utformas i form av täckdiken med bergkross, vilket ger en fördröjning av dagvattnet samt möjlighet till avsättning av eventuella föroreningar.

Då förutsättningarna är mycket goda för lokalt omhändertagande av dagvatten i området för fastigheterna vid Hyllan (Kungsberget 57:1 m.fl.) har det inte ansetts relevant att ta fram någon ytterligare dagvattenlösning i området.

Avrinning snösmältning

Avseende avrinningen kommer förändringarna jämfört med idag att bli begränsade trots den planerade nya nedfarten. Då inga förorenande verksamheter ligger i direkt anslutning till backarna förväntas smältvattnet inte innehålla några skadliga ämnen, inte heller kommer tak och andra konstruktioner att tillverkas i material som kan generera föroreningar.

Snö i skidbackar smälter under en längre tid än den naturliga snön i omgivningen på grund av att snön i skidbackarna har högre densitet och är mer packad. Vid avsmältningen omhändertas även stora delar av vattnet lokalt i backen. Detta medför att effekter i anläggningens avrinningsområde inte blir så stora.

Eftersom avsmältningen sker inom samma avrinningsområde som vattenuttaget för snöotverkningen kommer den totala vattenbalansen inte att påverkas nämnvärt.

Värme

Enligt kommunens Energiplan/Klimatstrategi ska energianvändningen vid uppvärmning av bostäder och lokaler till 2010 minska med 4 % i genomsnitt per invånare, jämfört med 2006.

Inom teknikområdet söder om Lillån planeras ett fjärrvärmeverk som ska distribuera värme till samtliga byggnader inom Kungsbergets skidanläggning. Denna anläggning kommer att ersätta den nuvarande tillfälliga fjärrvärmeanläggningen. Kungsberget Service AB sköter driften av fjärrvärmenätet. Idag planeras förbränning av fin flis men det kan även bli aktuellt med alternativa energikällor så som solenergi.

Byggnaderna ska uppfylla Boverkets energihushållningskrav för permanent-bostäder.

Ei

Sandviken Energi Elnät AB ansvarar för elnätet i området. Elförsörjningen behöver dimensioneras upp. En ny kraftledning planeras från Sandviken, denna kommer att gå till en transformatorstation som planeras inom området för *Detaljplan för Kungsberget, Åhusen*. Transformatorstationen distribuerar el till de aktuella detaljplanerna samt till hotellet öster om aktuell plan som är under uppbyggnad. Samtliga nya ledningar kommer att grävas ned.

Inom planområdet går en elledning i öst-västlig riktning, denna monteras ner i och med att den nya kraftledningen byggs. Det finns även en befintlig elledning

som sträcker sig i nord-sydlig riktning inom planområdets östra del. Denna monteras ned och förläggs i den planerade vägen som ska mata fritidsbostadsområdet.

Om ledningsdragningar korsar Lillån ska strandskyddsdispens sökas.

Avfall

Gästrike Återvinnare ansvarar för avfallshanteringen inom planområdet. Kontakt ska tas med Gästrike Återvinnare i ett tidigt skede under projekteringen av området för utformning och placering av utrymmen för avfallshantering.

Räddningstjänst

Räddningstjänsten i Sandviken har ca 2,8 mil till Kungsberget. Därför ställs högre krav på brandskyddstekniska installationer i byggnaderna.

Tillgängligheten för räddningsfordon ska vara tillfredsställande liksom tillgången till brandvatten. Detta ska säkerställas i samråd med räddningstjänsten.

Kungsbergets Fritidsanläggningar AB planerar att bygga en vattenreservoar för färskvatten som även kan användas som brandvatten. Det finns också möjlighet att ta brandvatten från Kungsbergets snöpumpsystem.

Administrativa frågor

Frågor av administrativ karaktär behandlas i detaljplanens genomförandebeskrivning.

Konsekvenser av planens genomförande

Utbyggnaden av Kungsbergets skidanläggning har förutsättningar att bli ett tillskott till regionen. Fler övernattningsmöjligheter innebär ett jämnare antal besökare till skidanläggningen och antalet arbetstillfällen kan förväntas öka på både kort och lång sikt.

Trafikmängden till och från skidanläggningen påverkas marginellt i denna fas. Ny avstigningsplats för bussresenärer samt separata gångvägar inom området ökar trafiksäkerheten för de gående.

Strandskyddet bibehålls inom naturmark längs Lillån och omfattar bland annat den sumpskog som har ett biologiskt värde. Strandskyddet innebär även att fri passage upprätthålls.

Landskapsbilden kommer att påverkas av nya byggnader, dessa ska fungera väl ihop med sin omgivning. Då området ligger i anslutning till den befintliga skidanläggningens centrum med flera stora befintliga byggnader kommer den nya bebyggelsen att komplettera den befintliga till en bättre helhet. Den nya bebyggelsen ska även anpassas efter den befintliga terrängen.

Den planerade utbyggnaden av vatten- och avloppssystemet säkerställer en bättre vattenmiljö i området.

Detaljplanen möjliggör att fler människor kan vistas i området och ta del av rekreative miljöerna samt aktivitetsmöjligheterna. Detta berikar det rörliga friluftslivet.

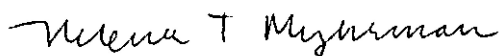
Medverkande tjänsteman

Detaljplanen är upprättad av Bygg- och miljöförvaltningen, Sandvikens kommun, genom stadsarkitekt Anna Maria Häggblom och Sweco Architects AB, arkitekt SAR Hans Göran Skogsjö och planeringsarkitekt Marie Arkebäck på uppdrag av Kungsbergets Fastighets AB.

Övrigt

Inför antagandet av detaljplanen har plankartan reviderats/förtydligats angående huvudmannaskap i enlighet med utlåtandet.

Stadsarkitektavdelningen

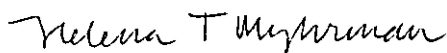


Helena Tallius Myhrman
Stadsarkitekt

Revideringar

På plankartan under rubriken *Administrativa bestämmelser* har bestämmelsen *Sandvikens kommun är inte huvudman för allmän lagts tillbaka* inför antagandet och berörda markägare inom planområdet har underrättats och godkänt förändringen.

Stadsarkitektavdelningen



Helena Tallius Myhrman
Stadsarkitekt



Genomförandebeskrivning

Antagen av BMN	2011-12-13
Laga kraft	2012-04-26

Kungsberget, Hyllan

Detaljplan för fastigheten Kungsberg 57:1 m.fl. i Järbo, Sandvikens kommun, Gävleborgs län

Organisatoriska frågor

Tidplan

2011-06-28	Bygg- och miljönämnden beslutar om samråd
2011-10-11	Bygg- och miljönämnden beslutar om utställning
2011-12-13	Bygg- och miljönämnden beslutar att anta planen
2012 i januari	Detaljplanen vinner laga kraft om inga överklaganden

Första etappen av reningsverket beräknas vara klar hösten 2011.

Genomförandetid

Då aktuell detaljplan täcker in en yta på cirka 16,9 ha och då det är svårt att förutse efterfrågan på fritidsboende är genomförandetiden satt till 15 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Sandvikens kommun är inte huvudman för allmänna platser.

Huvudmannaskapet för vatten- och avloppssystemen övertas enligt uppgift från Kungsbergets Fritidsanläggningar AB hösten 2011 av Sandviken Energi AB.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.

Kungsbergets Fritidsanläggningar AB avser att äga den mark som hör direkt samman med liftanläggningar och parkeringar. Kungsbergets Service AB avser att äga servicedelarna.

Kungsbergets Fastighets AB avser att äga kvartersmark för fritidsändamål för att sedan sälja kvartersmarken för enskilt ägande alternativt som bostadsrättsföreningar. Gemensamhetsanläggning bör inrättas för lokalgatan, det övriga vägnätet samt för övriga gemensamma nyttigheter som naturmark m.m.

Markåtkomsten för att möjliggöra flyttning och markförläggning av befintlig kraftledning bör lösas genom ledningsrättsförrättning.

Ekonomiska konsekvenser

Kostnadsfördelning

Vägar, vatten, avlopp, el och värme anläggs och bekostas av exploatören. Efter slutbesiktning övergår enligt uppgift allt förutom värme till Kungsbergets Fritidsanläggningar AB, Sandviken Energi AB och/eller den huvudman som driver gemensamhetsanläggningen. Värme övergår till Kungsbergets Service AB.

Sandviken Energi AB står för kostnaden för nedmontering av elledningen som sträcker sig i öst-västlig riktning inom planområdet. De står även för kostnaden för nedmontering och flytt/nedgrävning för elledningen som sträcker sig i nord-sydlig riktning inom planområdet.

Kungsbergets Fritidsanläggningar AB bekostar bygget av reningsverket. Huvudmannaskapet för reningsverket övertas under hösten 2011 av Sandviken Energi AB.

Kungsbergets Service AB bekostar bygget av fjärrvärmeverket.

Fastighetsbildning bekostas av exploatören. Förrättningskostnader debiteras enligt lantmäteritaxan.

Tekniska frågor

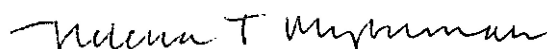
Tekniska utredningar

En okulär geoteknisk utredning är gjord men inför fortsatt projektering bör ytterligare geotekniska utredningar göras.

Medverkande tjänstemän

Genomförandebeskrivningen är upprättad av Bygg- och miljöförvaltningen, Sandvikens kommun, genom stadsarkitekt Anna Maria Häggblom och Sweco Architects AB, arkitekt SAR Hans Göran Skogsjö och planeringsarkitekt Marie Arkebäck på uppdrag av Kungsbergets Fastighets AB. Samråd har skett med lantmäterimyndigheten.

Stadsarkitektavdelningen



Helena Tallius Myhrman
Stadsarkitekt