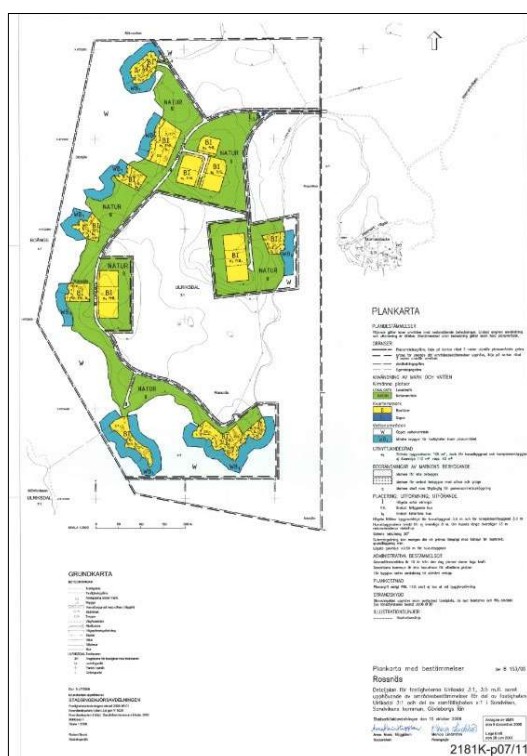


Västra Gästriklands samhällsbyggnadsnämnd

Antagen	2019-10-22
Laga kraft	2019-11-15
Akt-nummer	2181K-P2019/10

Ändring av detaljplan Rossnäs 2181K-P07/11 samt upphävande av ändring 2181K-P11/8

Antagandehandling



Gällande Rossnäsplanen som ändras

Handlingar

Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Fastighetsförteckning

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



Hofors Kommun



Sandvikens Kommun

Postadress
Sandvikens Kommun
Västra Gästriklands
samhällsbyggnadsförvaltning
811 80 Sandviken

Besöksadress
Stadshuset, Odengatan 37

Telefon
026-24 00 00
Fax
026-27 07 75

E-post
vgs@sandviken.se
Hemsida
www.sandviken.se

Organisationsnr
212000-2346

Planens syfte och huvuddrag

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

Ändringarna innebär att nuvarande våningsantal i plankartan upphävs, vilket innebär att bygglovsprövningar endast kommer att utgå från byggnadshöjd. Ändringen innebär att byggnationer på två våningar tillåts i och med att byggnadshöjden medger en höjd som kan definieras till två våningar.

Detaljplanen har ändrats en gång tidigare avseende utnyttjandegrad (ärendenummer 2181K-p11/8). Ändringen förs in i detta förslag, varav akt 2181K-p11/8 upphävs.

Strandskyddet återinträder inte enligt MB 7 Kap. 18g § och lag (1998:811) om införande av miljöbalken 10a §. Då åtgärden innebär en ändring av detaljplan upphävs inte strandskyddet. En ny genomförandetid bestäms till 5 år för de egenskapsbestämmelser som ändras.

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

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

Plandata

Lägesbestämning och areal

Planområdet ligger på en halvö i östra delen av Sandviken vid Storsjön.

Områdets areal är cirka 28 hektar.

Markägoförhållanden

Marken är i privat ägo.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

I gällande översiktsplan, laga kraft 2018, är området utpekade som utredningsområde för komplettering av befintlig småhusbebyggelse (S.B.26 Rossnäs). Området är ett LIS-område, dvs. viktigt för landsbygdsutveckling.

I den upphävida översiktsplanen över centrala Sandviken, antagen december 2003, anges området som lämpligt för fritidshusbebyggelse.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

För området gäller följande detaljplaner:

Arkivnr. 2181K-p07/11, laga kraft 2007-06-28 Detaljplan för Rossnäs
Arkivnr. 2181K-p11/8, laga kraft 2011-07-28 Ändring av detaljplan Rossnäs

Miljöbedömning

Planändringen med att upphäva våningsantalet i plankartan samt upphävande av 2181K-p11/8 bedöms inte ge någon påvisbar effekt på miljön.

Strandskydd

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

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Planförslaget

Planförslaget innebär två förändringar som redovisas i plankartan:

1. Förslaget innebär att egenskapsbestämmelsen om Högsta antal våningar **[I]** tas bort från plankartan på plan 2181K-p07/11.
2. Ändringen som utfördes i akt 2181K-p11/8 läggs in i nuvarande förslag.

Ändringen innebär att den totala byggrätten för huvudbyggnad bestäms till 180 m² för enplanshus respektive 130 m² för 1^{3/4}-plans hus. Komplementbyggnader får inte överstiga 65 m². Högsta tillåtna byggnadshöjd är för huvudbyggnad 3,6 m respektive 4,6 m och för komplementbyggnad 3,0 m. Den största sammanlagda byggnadsarean per fastighet är 300 m². Ändringarna redovisas i plankartan.

Konsekvenser av ändringarna

Förändring nr.1 (se ovan) innebär att våningsantalet tas bort och höjden bedöms endast utifrån byggnadshöjd som är 3,6 m för huvudbyggnad och 3 m för komplementbyggnad.

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

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

Förändring nr.2 innebär ingen ny förändring. Förändringen är endast administrativ och innebär att dokumentet 2181K-p11/8 upphävs.

Bebyggelseområden inom och utom planområdet

Planområdets karaktär och koppling till omgivningen

Området är en kuperad halvö i Storsjön och är till största del bevuxen med blandskog. Högsta höjden är cirka 8 m över sjöytan. Terrängen sluttar ned

mot strandkanten där husen ligger. I södra delen finns ett sankt område. Inga skyddsvärda naturvärden finns i området.

Geotekniska förhållanden

Marken är redan ianspråktagen och ingen tidigare geoteknisk undersökning är utförd.

Gator och trafik

Området är färdigbyggt och därför anses inga åtgärder behövas.

Kollektivtrafik

Regional busslinjetrafik Sandviken – Forsbacka – Valbo – Gävle har en hållplats längs med Gävlevägen i närheten av Vassviksvägen.

Parkering och utfarter

Parkering anordnas inom enskild fastighet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Allmänt vatten- och avlopp finns i området.

Dagvatten

Dagvatten löses inom enskild fastighet.

Tidplan

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

Samråd september 2019

Granskning oktober 2019

Antagande november 2019

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

Genomförande

Genomförandetid

För de egenskapsbestämmelser som ändras i denna plan gäller en genomförandetid på 5 år.

Fastighetsbildning

Ingen fastighetsbildning avses ske.

Avtal

Västra Gästriklands samhällsbyggnadsförvaltning bekostar framtagandet av planändringen.

Medverkande i planen

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

Plan- och byggenheten

Raul Johnson
Tillförordnad enhetschef
Plan- och byggenheten

Andreas Wallström
Planarkitekt