

Akt nr:

2181K-P11/10

AU\$2181K-P11/10



Planbeskrivning

Antagen av BMN	2011-04-12
Laga kraft	2011-07-27

Kungsberget, boende etapp 2

Detaljplan för fastigheten Kungsberg 57:2 och del av Kungsberg 57:1 i Järbo, Sandvikens kommun, Gävleborgs län



Utsikt från Kungsberget

Handlingar

Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggande av stugor och lägenheter för fritidsboende i ett centralt läge intill Kungsbergets skidanläggning. Den aktuella marken ligger mellan Lillån och Kungsbergsvägen. Planen ska också möjliggöra eventuella mindre servicebyggnader. Antalet bäddar kan komma att uppgå till maximalt 250. Tillfart kommer att ske via befintlig anslutning till Kungsbergsvägen.

Strandskydd 100 m gäller kring Lillån. Strandskyddet avses upphävas inom kvartersmark, på den mark som utgörs av åkermark. Zonen med högre vegetation närmast Lillån är sumpskog och ska fortsätta omfattas av strandskyddet på grund av dess naturvärde för den biologiska mångfalden.

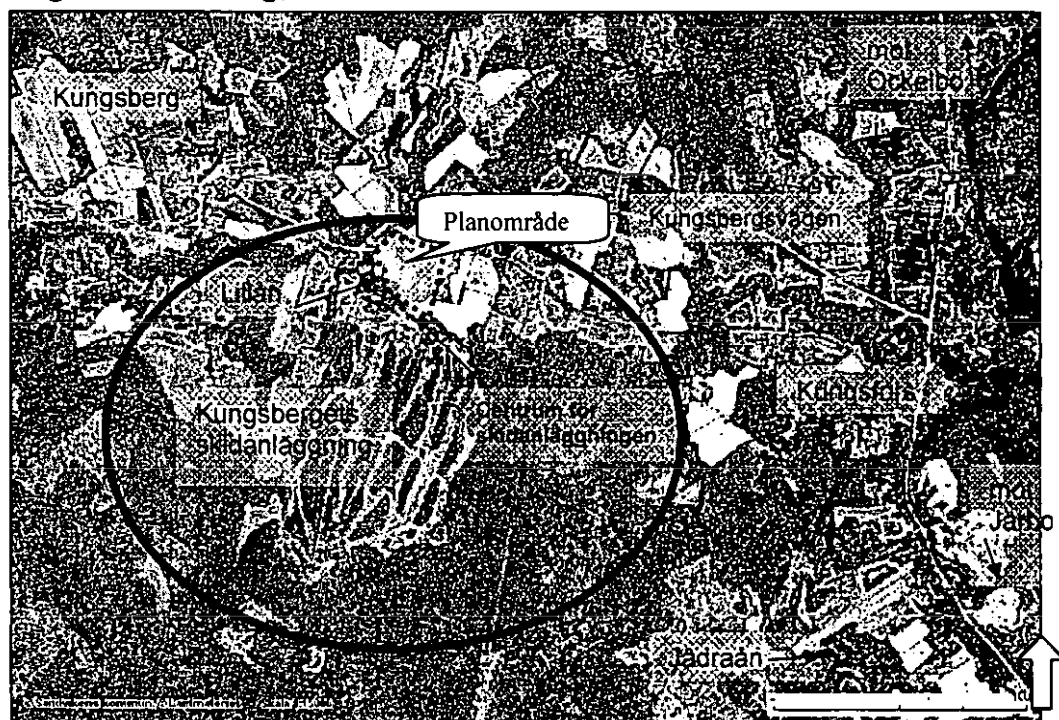
Kapacitetshöjning av skidanläggningens enskilda vatten- och avloppsanläggning är nödvändig.

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, areal



Översiktskarta med planområdet markerat

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

Planområdets areal är ca 1,8 ha. Det består av fastigheten Kungsberg 57:2 och en del av Kungsberg 57:1 och ligger mellan Lillån och Kungsbergsvägen.



Ortofoto över planområdet

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet ägs av Hans Robert Norbäck. Lantmäteriförrättning är sökt. Norbäck och Kungsbergets Fastighets AB har undertecknat en överenskommelse om fastighetsreglering, vilken medför att ägandet övergår till Kungsbergets Fastighets AB om/när förrättningen vinner laga kraft. Marken kring planområdet ägs av Kungsbergets Fritidsanläggningar AB och av privatpersoner.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Arbete pågår med en ny översiktsplan för hela kommunen och den beräknas antas 2012. I denna hanteras bland annat kommunens avsikter med landsbygdsutveckling i strandnära lägen, s.k. 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 markerat som "område med stora naturvärden". När det gäller ny bebyggelse står det att läsa "I undantagsfall, t.ex. Kungsbergsområdet... kan ny bebyggelse och anläggningar för friluftslivets och turismens behov medges under förutsättning att naturvärdena i området inte skadas".

Program för planområdet

Av kommunfullmäktige antagna planprogram *Detaljplaneprogram för Kungsbergets skidanläggning*, med tillhörande programredogörelse, framgår att föreslaget detaljplaneområde kan planläggas för fritidsboende.

Kommunala beslut i övrigt, samt riktlinjer

Energiplan / klimatstrategi KF 2007-10-29.

Naturvårdsprogram KF 2006-04-24.

Lokala miljömål KF 2005-05-30.

Tillgänglighetsplan, 2009-03-31.

Naturreservat

Planområdet ligger i Kungsbergets naturreservat som bildades 1971 för att främja friluftslivet i området. I reservatsföreskrifterna ingår bl.a. förbud mot att uppföra ny byggnad eller ändra befintlig byggnad för att tillgodose väsentligen annat ändamål än det tidigare, att utföra anläggningsarbete som t.ex. ledningar och vägar, och att utföra schaktning, sprängning, fyllning eller liknande.

Arbete pågår med att upphäva Kungsbergets naturreservat, och att det ska ersättas av två mindre naturreservat som inte kommer att beröra planområdet. Enligt länsstyrelsen kommer det befintliga reservatet att vara upphävt senast 1 april 2011.

Strandskydd

Strandskydd 100 m gäller kring Lillån. Strandskyddet avses upphävas inom kvartersmarken i planen, på den mark som utgörs av åkermark. Zonen närmast Lillån är en ca 25-30 m bred sumpskog och ska fortsätta omfattas av strandskyddet och utgöra naturmark. 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. Ett upphävande av strandskyddet inom mark som utgör kvartersmark motverkar inte strandskyddets syften. En muntlig överenskommelse angående detta har tidigare gjorts med länsstyrelsen. Området inom 100 m från Lillån kommer sannolikt framlades att utgöra ett LIS-område (landsbygdsutveckling i strandnära läge) i översiktsplanen.

Miljöbedömning

Behovsbedömningen, vars syfte är att klargöra behov av miljöbedömning och i vissa fall miljökonsekvensbeskrivning (MKB), visar att planens genomförande inte har någon påvisbar negativ effekt på miljön, hälsan eller hushållning med mark, vatten och andra resurser.

I programmet sägs att *"inför varje detaljplaneetapp som följer efter programmet kommer en förnyad bedömning att göras angående behovet av MKB"*.

Programmet och dess konsekvensbeskrivning pekar på att kravet MKB inte behöver upprättas inför denna etapp, eftersom bl a avloppsanläggningens lokalisering (som skulle kunna vara en utlösande faktor för MKB) är given. Även andra påverkansfaktorer som skulle kunna motivera en MKB anses inte vara så omfattande att krav på MKB kan ställas.

En MKB behöver inte upprättas, däremot ska en utförlig konsekvensbeskrivning av planens genomförande ingå i planbeskrivningen.

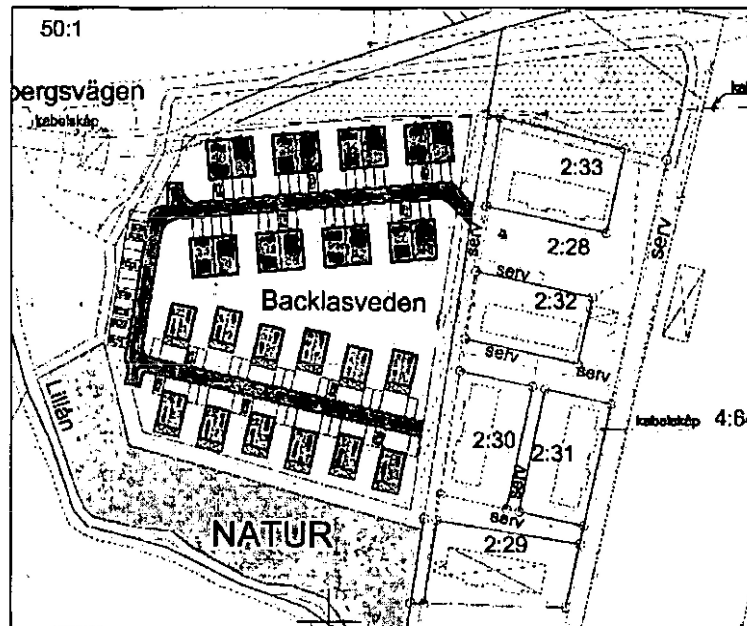
Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Planförslaget

Planen ger förutsättningar för en ökning av antalet övernattande besökare till skidanläggningen och övriga aktiviteter i området. För skidanläggningen kommer den planerade bostadsbebyggelsen att komplettera befintlig respektive ytterligare planerad bostadsbebyggelse. Skidanläggningen kommer att bli en tydligare och bättre sammanhållen enhet i landskapet.

Största sammanlagda byggnadsyta för bostadsändamål är 3700 m². Varje enskild byggnad får vara högst 200 m². Högsta byggnadshöjd är 7 meter. Taklutningen ska vara enhetlig inom planområdet, max 30° och fasaderna av träpanel. Lämpliga kulörer är tjärbrunt och falurött. Den sammanlagda byggnadsytan kan även inrymma gemensamma ytor för avfallshantering.

Tillfart kommer att ske via befintlig utfart mot Kungsbergsvägen och bebyggelseområdet omedelbart öster om planområdet.



Situationsplan med ungefärlig husplacering

Bebyggelseområden inom och utom planområdet

Planområdets karaktär och koppling till omgivningen

Odlingslandskapet kring skidanläggningen är värdefullt och bör bevaras. Befintliga bostäder i närområdet finns framför allt längs Kungsbergsvägen. Planområdet är tänkt att bebyggas som en andra etapp i en större satsning på stugor, lägenheter och sporthotell, som kommer att ligga samlade i direkt anslutning till anläggningens centrum och liftar. Gestaltning och landskapsbild för hela skidanläggningens område hanteras mer utförligt i *Detaljplaneprogram för Kungsbergets skidanläggning*, med tillhörande programredogörelse.

Gestaltningen av bebyggelsen i dalgången bör framför allt till 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, gärna i gårdsformationer.

Offentlig och kommersiell service, lek och rekreation

Liftrar, skiduthyrning, servering och värmestuga tillhörande Kungsbergets skidanläggning ligger lite mer än 100 meter söder om planområdet. I området finns också ett 2 km långt längdskidspår med elbelysning. Några stugor för uthyrning finns i närområdet och 2 km från anläggningen finns Kungsfors Herrgård med pensionat. Dessutom finns möjlighet till barmarksaktiviteter som cykling, vandring och fiske.

Barnperspektivet är väl tillgodosett genom att skidanläggningen med anpassade anordningar och aktiviteter, till stor del riktar sig mot barnfamiljer. Fordonstrafik till det intilliggande planerade hotellet planeras via Krokbron nordväst om plan-

området, och befintlig infart till huvudbyggnaden används för gångtrafik och utryckningsfordon.

Övrig service finns i Järbo, 9 km från planområdet. Här finns bl.a. butiker, bibliotek, Gullhedskolan med 190 elever från förskola till årskurs 6 och en friskola för årskurs 7-9.

I Jädraås finns goda möjligheter till skidåkning, och Högbo Bruks friluftsområde erbjuder goda möjligheter till alla typer av motion, friluftsliv och rekreation.

En skoterled går längs Kungsbergsvägen i planområdets norra del. Den behöver flyttas utanför planområdet (se även genomförandebeskrivningen).

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, naturmiljö och odlingslandskap

Planområdet består av åkermark som sluttar svagt åt söder och en slänt med naturmark mot Lillån. Mot Kungsbergsvägen är en zon med naturmark där vegetation med fördel kan tillåtas växa upp. Bebyggelse är tänkt att ske på den mark som idag är åkermark. Åkermarken är självdränerande och brukningsvärdet är normalt. Träd och annan vegetation i området har stor betydelse för att byggnaderna ska smälta in på ett bra sätt i landskapet. En bra lösning är att lövträd från omgivningen flyttas till planområdet, exempel är björk, gråal, rönn, hägg, sälg och viden.



Planområdet på bortre sidan av vägen

Naturmarken vid Lillån består av sumpskog. Sumpskogen är en del av hela den vegetation som följer och skuggar Lillån och är värdefull för den biologiska mångfalden. Lövskogs-vegetationen utmed Lillån har värden både som ekologisk korridor och i landskapsbilden och ska bevaras.

På södra sidan av Lillån ligger skidanläggningen med parkeringar, liftar, värme-stugor och servering. Marken runtomkring är formad av jord- och skogsbruk, och kring planområdet är det övervägande öppen mark. Odlingslandskapet kring Kungsberget har stora kulturhistoriska värden och hänsyn ska tas till landskapsbilden vid nybebyggelse.

I anslutning till planområdet finns stora friluftsytor. Söder om Kungsberget finns Sveaskogs Ekopark Ovansjö med vandringsleder, fiskevatten och kulturhistoriska spår i vacker natur. Skogarna kring Kungsberget har skoterleder med vindskydd och rastplatser. Gästrikeleden passerar väster om planområdet.

Naturresevat kommer enligt förslaget att finnas vid Kungsberget och Kungsfors. 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. Flera av växterna här betecknas som värmetidsrelikter, t.ex. kungsljus, springkorn och hassel. Här finns också ett tiotal rödlistade arter som är knutna till gammal skog.

Geotekniska förhållanden

För planområdet finns inga karteringar av risker för skred och markradon, men riskerna bedöms som mycket små. Likaså bedöms planområdets risk för höga vattenstånd som minimal. Geoteknisk undersökning bör utföras.

Fornlämningar

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

Översvämningsrisker

Området avvattnas av Lillån som nedströms mynnar i Jädraån. Dalgången nedanför Kungsberget har ån skurit sig ner i finkorniga sedimentjordar och normalt ligger vattennivån cirka 1,5 – 2 m under åsläntens överkant. Detta innebär att ån har en djup och relativt vid tvärsektion och som erbjuder en mycket hög avbördningskapacitet. Vid vägbron över ån i höjd med huvudbyggnaden och det planerade hotellet har vattnet enligt uppgifter från driftchefen aldrig stått högre än till brobalkarnas underkant. Nedströms planområdet breder dalgången ut sig och stora flacka områden ligger alldeles intill ån. Vid mycket höga flöden i ån kommer ån bredda ut över de flacka områdena nedströms planområdet. Risker för översvämning vid planområdet bedöms därför vara försumbar.

Störningar

En byggnadsfri zon på 12 m från vägområdet längs Kungsbergsvägen läggs i planområdets norra gräns. Uteplatser bör placeras på södra sidan av husen, så att

maxnivån 70 dBA inte överskrids. Någon risk för överskridande av ekvivalentnivån finns inte, eftersom Kungsbergsvägen är mycket lite trafikerad.

Gator och trafik

Vägar, parkering och utfarter

Parkering kan ske invid den planerade bebyggelsen.

Befintliga utfarter mot Kungsbergsvägen ska användas. Ingen särskild gång- och cykelväg finns. Tillfart sker via bebyggelseområde omedelbart öster om planområdet.

Kollektivtrafik

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

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Vattenförsörjningen inom planområdet löses genom en enskild gemensamhetsanläggning. Vattentillgången bedöms vara tillräcklig för den ökade förbrukning som bebyggelsen innebär, men för att detta ska kunna bekräftas måste ett provpumpningsprotokoll kunna uppvisas innan bygglov beviljas.

Den befintliga vattenbrunnen har ett vatten som innehåller förhöjda halter av fluorid. Vattenprovtagningar visar att vattnet är otjänligt avseende fluorid. Förhöjda halter av fluorid (över gällande gränsvärde på 1,5 mg/l F) innebär ökad risk för tandemaljfläckar (fluoros) vid annat än tillfälligt utnyttjande av vattnet. För barn under 1,5 års ålder bör dricksvattnet därför endast ges i begränsad omfattning.

Den enskilda avloppslösning som finns idag är ett biologiskt/kemiskt bioreningsverk som betjänar både etapp 1 och centrumanläggningen. I och med att vattenförbrukningen ökar, kommer även belastningen på avloppsanläggningen att öka. Den nuvarande avloppsanläggningen har inte kapacitet för denna ökning. En kapacitetsökning är därför nödvändig. För bygglov krävs en avloppslösning som är godkänd enligt miljöbalken. När etapp 1, 2 och hotellet är utbyggda (1100 bäddar + dagsbesökare) beräknas en avloppsanläggning för 570 personenheter krävas, och för detta finns en anmälan samt ett beslut och föreläggande om försiktighetsåtgärder från Bygg- och miljöförvaltningen daterat 2010-11-18. En översiktlig VA-utredning pågår för de kommande etapperna och beräknas vara klar hösten 2011.

Dagvatten

Dagvatten ska infiltreras inom planområdet och marken kring byggnaderna, vägar och parkeringsplatser bör därför inte vara hårdgjorda.

Värme

Enskild lösning. Ett lokalt värmeverk för flis/pellets planeras att uppföras i anslutning till området. Mark finns tillgänglig.

Byggnaderna ska uppfylla Boverkets energihushållningskrav för permanent-bostäder.

EI

Sandviken Energi Elnät AB ansvarar för elnätet i området. Elförsörjningen behöver dimensioneras upp. Ny kraftledning planeras från Sandviken.

Avfall

Gästrike Återvinnare ansvarar för avfallshanteringen i 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 cirka 2,8 mil till Kungsberget. Därför ställs högre krav på brandskyddstekniska installationer i byggnader. Tillgängligheten för räddningsfordon ska vara tillfredsställande liksom tillgången till brandvatten. Detta ska säkerställas i samråd med räddningstjänsten.

Konsekvenser av planens genomförande

Utbyggnaden av Kungsbergets skidanläggning har förutsättningar att bli ett tillskott för 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. Naturmark påverkas inte men åkermark tas i anspråk. Landskapsbilden kommer att påverkas av nya byggnader, dessa ska fungera väl ihop med sin omgivning. Då området ligger i anslutning till skidanläggningens centrum med flera stora befintliga byggnader kommer den nya bebyggelsen att komplettera den befintliga till en bättre helhet.

På sikt förväntas planområdet bli integrerat i ett något större område med stugor, lägenheter och sporthotell, som kommer att ligga samlade i direkt anslutning till anläggningens centrum och nya liftar.

Medverkande tjänsteman

Detaljplanen är upprättad av Bygg- och miljöförvaltningen, Sandvikens kommun, genom arkitekt Carita Örnmark.

Stadsarkitektavdelningen

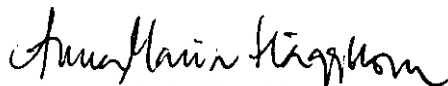

Anna Maria Häggblom
Stadsarkitekt

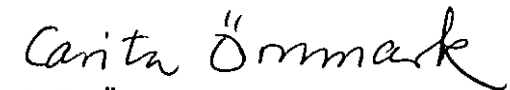

Carita Örnmark
Arkitekt SAR/MSA

Revidering 2011-04-13

Länsstyrelsen Gävleborg har önskat ett klargörande av förväntade föroreningsmängder från de planerade avloppsanläggningarna samt en beskrivning av de nuvarande förhållandena i Lillån, för att kunna bedöma detaljplaneförslagets påverkan på miljökvalitetsnormerna för vatten. Därför har ett dokument "Miljökvalitetsnormer Lillån" upprättat av Sweco 2011-03-23 lagts till i planhandlingarna.

Stadsarkitektavdelningen


Anna Maria Häggblom
Stadsarkitekt


Carita Örnmark
Arkitekt SAR/MSA



Genomförandebeskrivning

Antagen av BMN	2011-04-12
Laga kraft	2011-07-27

Kungsberget, boende etapp 2

Detaljplan för fastigheten Kungsberg 57:2 och del av Kungsberg 57:1 i Järbo, Sandvikens kommun, Gävleborgs län

Organisatoriska frågor

Tidplan

2011-02-08	Bygg- och miljönämnden beslutar om utställning
2011-04-12	Bygg- och miljönämnden beslutar att anta planen
2011 i maj	Detaljplanen vinner laga kraft om inga överklaganden

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Sandvikens kommun är inte huvudman för allmänna platser.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Tillfart till planområdet anordnas över fastigheten Kungsberg 2:21 och 2:28, öster om planområdet. Gemensamhetsanläggning bör inrättas för att säkra tillfarten samt för övriga gemensamma nyttigheter som naturmark, vatten och avlopp m.m.

Fastighetsbildning bör ske för marken inom planområdet.

En skoterled går längs Kungsbergsvägen i planområdets norra del. Den behöver flyttas utanför planområdet. Kultur- och Fritidsförvaltningen arbetar med frågan om flytt av skoterleden. Målet är att frågan ska vara löst till planens antagande.

Ekonomiska konsekvenser

Vatten och avlopp, el och värmeanläggning anläggs och bekostas av exploatören.

Fastighetsbildning bekostas av exploatören. Förrätningskostnader debiteras enligt lantmäteritaxan.

Tekniska frågor

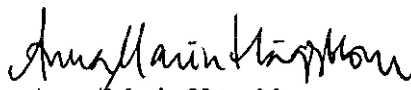
Tekniska utredningar

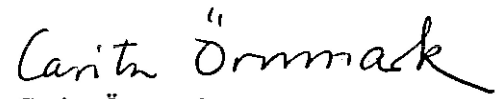
Geoteknisk utredning bör utföras innan byggnation.

Medverkande tjänstemän

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

Stadsarkitektavdelningen


Anna Maria Häggblom
Stadsarkitekt


Carita Örmmark
Arkitekt SAR/MSA