



Västra Gästriklands samhällsbyggnadsnämnd

Antagen	2022-02-22
Laga kraft	2022-06-14
Akt-nummer	2181K-P2022/2

Detaljplan för Åsen 8:23, i Kungsgården, Sandvikens kommun.

Antagandehandling



Flygfoto med planområdet inom röd markering.

Handlingar

Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Fastighetsförteckning

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



Hofors Kommun



Sandvikens Kommun

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostäder i form av enbostadshus eller parhus på fastigheten Åsen 8:23. Tillkommande bebyggelse ska placeras och utformas med hänsyn till områdets kulturhistoriska värden.

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 längs Ovansjövägen, väg 522, i centrala Kungsgården, söder om Ovansjö kyrka. Avståndet till centrala Sandviken är cirka 10 kilometer. Planområdets areal är ca 3 200 m².



Översiktskarta med planområdet inom röd markering.

Markägförhållanden

Planområdet omfattar Åsen 8:23 som är i privat ägo.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Översiktsplan för Sandvikens kommun 2030 som antogs av kommunfullmäktige i november 2018 pekar inte ut platsen för något specifikt ändamål. Kungsgården pekas dock ut som en del av ett prioriterat stråk för kommunens bebyggelseutveckling. Vidare anges att ny bostadsbebyggelse i första hand ska ske genom komplettering till och förtätning av befintlig bebyggelse.

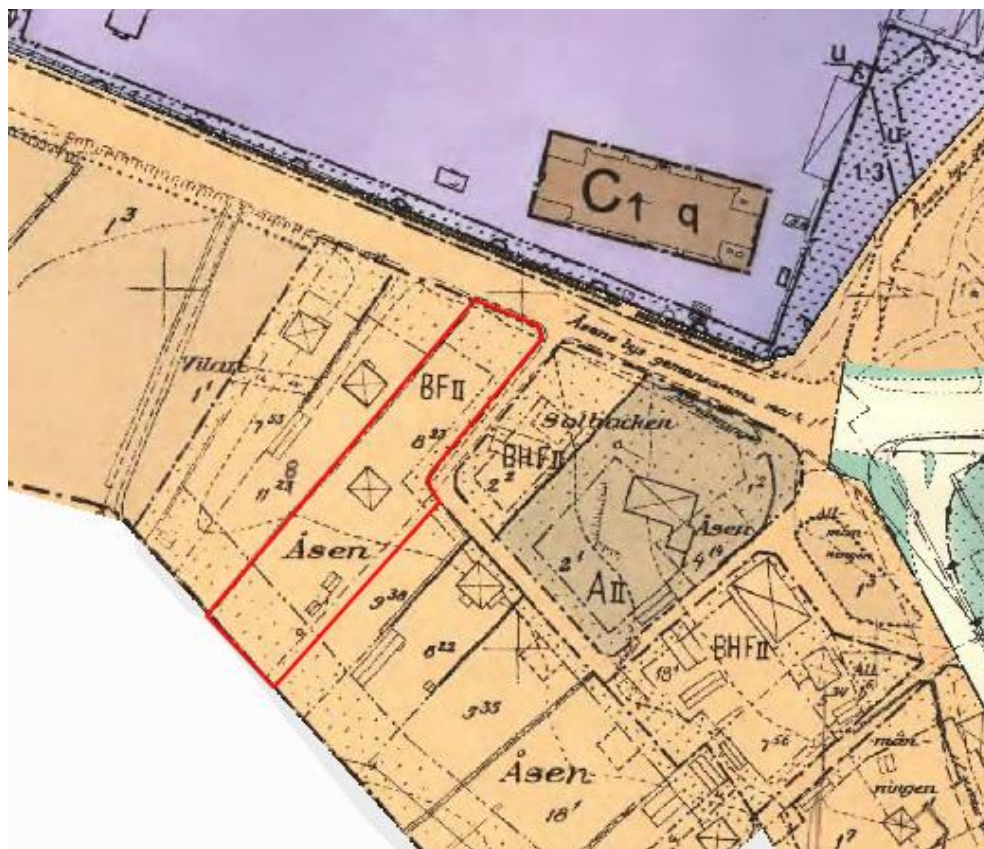
Planförslaget anses stämma överens med översiktsplanens generella mål för bostadsbebyggelse samt intentionerna i den fördjupade Ortsanalysen för Kungsgården.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

För området gäller följande byggnadsplan:

Arkivnr. 21-OVS-2010, fastställd/laga kraft 1956-09-18.

Den gällande planen anger för Åsen 8:23 bostadsändamål som fristående hus i högst två våningar. Fastigheten är begränsad med prickmark i fastighetens södra och norra delar. Minsta fastighetsstorlek reglerad till minst 1000 m², varav en femtedel (20 %) får bebyggas. Endast en huvudbyggnad per fastighet får uppföras.



Utsnitt ut planmosaik. Planområdet inom röd markering.

Miljöbedömning

En undersökning om betydande miljöpåverkan vars syfte är att klargöra behov av miljöbedömning och i vissa fall miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har genomförts och visar att planens genomförande inte leder till

någon betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning behöver därmed inte upprättas. Länsstyrelsen delar denna uppfattning.

Bostadsförsörjningsprogram 2016–2025

Sandvikens kommuns befolkning beräknas fram till och med 2025 öka till omkring 41 000 invånare, det innebär en ökning på cirka 3 600 personer och 1 600 planerade bostäder från år 2014. Eftersom alla invånare i olika delar av kommunen ska kunna erbjudas en god bostad till rimlig kostnad i en god bostadsmiljö ställer det höga krav på kommunens planarbete.

Bostadsförsörjningsprogrammet anger att utvecklingen av bostäder och bostadsområden ska präglas av strävan mot social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet såväl vid nybyggnad som vid insatser i befintliga bostadsområden.

Som viktiga faktorer för att uppnå dessa mål anges bland annat att kommunen bör:

- Förtäta eller omvandla möjliga centrumnära områden, tomter och byggnader för bostadsändamål. T.ex. att bygga bostäder på lediga lucktomter eller i tomma lokaler i centrumkärnor och längs starka kollektivtrafikstråk.
- Prioritera områden med närhet till kommunikationer, grönområden, idrottsanläggningar och övrig service.

Sammantaget bedöms planförslaget stämma överens med intentionerna i Sandviken kommuns bostadsförsörjningsprogram 2016–2025.

Riksintressen

Planområdet berör inte av några riksintressen.

Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskydd enligt miljöbalken 7 kap.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Planförslaget

Planförslaget möjliggör för bostadsändamål (**B**) i form av enbostads- eller parhus. För att knyta an till omkringliggande bebyggelse samt underordna sig kyrkobyggnaden får tillkommande bebyggelse uppföras med en högsta tillåtnanockhöjd på 8,5 meter. Nockhöjden räknas från medelmarknivå invid byggnaden. Takutformningen regleras i planen till sadel- eller mansardtak.

Planförslaget medger en största sammanlagd byggnadsarea på 770 m², cirka 25 % av fastighetens area. Byggrätten delas upp i tre egenskapsområden. Med syfte att skapa hålla isär byggrätterna och minska volyminttrycket inom planområdet separeras egenskapsområdena av områden med prickmark, där ingen byggnad får placeras. Mellan det norra och det centrala området är detta område 5 meter brett och mellan det centrala och det södra 2 meter.

I det södra och det centrala egenskapsområdet regleras största sammanlagda byggnadsarea till 275 m², varav bostadsbyggnad får vara max 180 m². I det norra egenskapsområdet regleras största sammanlagda byggnadsarea till 220

m², varav bostadsbyggnad får vara max 150 m². För hela planen regleras att komplementbyggnad inte får uppföras större än 70 m² byggnadsarea.

Syftet med att begränsa storleken på bostads- och komplementbyggnaderna är för att motverka en allt för kraftig byggnadsvolym inom fastigheten och för att det tydligt ska gå att utläsa planens konsekvenser oberoende av tillkommande bebyggelses upplåtelseform.

I det centrala och södra egenskapsområdet regleras att balkonger endast får uppföras i söder- och norrläge. Syftet med bestämmelsen är att minska insynen mot angränsande fastigheters trädgårdar genom att inga balkonger ska kunna uppföras mot angränsande fastigheter.

I den norra delen ska tillkommande bebyggelse placeras med långsidan mot Ovansjövägen, väg 522. Bebyggelsens avstånd till Ovansjövägen regleras genom att marken inte får förses med byggnad (prickmark) på mellan 10–17 meter från vägen. Här får heller inte marken användas för parkering. Syftet med bestämmelserna är att harmonisera med omkringliggande bebyggelse utmed Ovansjövägen som är en del av Kungsgårdens radbykaraktär med bebyggelsen inskjuten och med takåsen parallellt med vägen. För att hålla avståndet mot infartsvägen, solbacksgatan samt behålla det traditionella avståndet mellan byggnaderna i området får ingen byggnad placeras närmare än 4,5 meter från planområdesgräns, detta regleras även med prickmark mot tillfartsvägen.

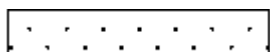
Planområdets södra del ligger i direkt anslutning till jordbruksmark som brukas. Med syfte att hålla avstånd mellan jordbruksmark och tillkommande bebyggelse får ingen byggnad placeras närmare än 10 meter från fastighetsgräns i söder. Detta regleras med prickmark.

Planbestämmelser

Användningsområden

B – Bostäder, område för bostadsändamål.

Egenskapsbestämmelser - Kvartersmark

 – Prickmark, marken får inte förses med byggnad.

h¹ – Högsta nockhöjd är 8,5 meter. Nockhöjden beräknas från medelmarknivå invid byggnaden.

n¹ – Marken får inte användas för parkering.

p¹ – Bostadsbyggnad ska placeras med långsida mot Ovansjövägen.

f¹ – Tak ska utformas som sadel- eller mansardtak.

f² – Endast 1 bostadsbyggnad får uppföras

f³ – Balkonger får endast uppföras i söder- och norrläge

f⁴ – Endast enbostads- eller parhus får uppföras

e¹ – Största byggnadsarea är 220 m².

e² - Största byggnadsarea är 150 m² per bostadsbyggnad.

e³ - Största byggnadsarea är 70 m² per komplementbyggnad.

e⁴ - Största byggnadsarea är 275 m².

e⁵ - Största byggnadsarea är 180 m² per bostadsbyggnad.

Bebyggelseområden inom och utom planområdet

Planområdets karaktär och koppling till omgivningen

Planområdet är beläget i centrala Kungsgården, direkt söder om Ovansjö kyrka och Ovansjövägen, väg 522. Planområdet sluttar svagt söderut och blickar ut över ett öppet jordbrukslandskap. Öster och väster om planområdet ligger bostadsbebyggelse i form av friliggande enbostadshus. Planområdet är idag bebyggt med ett enbostadshus i 1 ½ plan med fristående garagebyggnad samt en förrådsbyggnad.



Befintliga byggnader på Åsen 8:23. Foto från söder.

Kulturmiljö

Bebyggelsen i Kungsgården har radbykaraktär med utgångspunkt från Ovansjövägen, väg 522. Den äldre bebyggelsen kompletterades under 50-, 60- och 70-talet med nyare bebyggelse. Planområdet gränsar direkt mot Ovansjövägen och utgör en del av radbystrukturen och områdets karaktär.

Direkt norr om planområdet ligger Ovansjö Kyrka, kyrkan byggdes ursprungligen redan på 1200-talet men byggdes om och invigdes i sin nuvarande form 1762. Kyrkobyggnaden består av ett långhus med ett högt torn i västra änden. Långhuset är klätt med pilastrar och har ett brutet mansardtak. Kyrkan är placerad på åsryggen utmed Ovansjövägen och utgör ett viktigt landmärke och har ett högt kulturhistoriskt värde.



Ovansjö kyrka 1925. Foto: Carl Larssons Fotografisk Ateljé AB.

Fornlämning

Kungsgården är rikt på fornlämningar, vilket tyder på att det under lång tid förekommit mänsklig aktivitet i området. De tidigaste bosättningarna som konstaterats kan härledas till cirka 3000 år före Kristus.

Inga kända fornminnen finns inom planområdet eller i dess direkta närhet. Norr om Ovansjövägen, väg 522, finns två kända fornlämningar, dels en runristning i kyrkan, dels ett minnesmärke i kyrkparken.

Vid påträffande av eller misstanke om en fornlämning i samband med exploatering ska arbetet omedelbart avbrytas och anmälas göras till Länsstyrelsen.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet ligger centralt i Kungsgården med flertalet servicefunktioner inom gångavstånd. Kungsgården skola och förskola ligger 200 respektive 300 meter från planområdet. Livsmedelsbutik, äldre- och gruppboende, postombud, bilverkstad, gym, pizzeria och bageri finns alla inom 700 meter från planområdet.

Närmaste hälsocentral ligger i Storvik, cirka 6 km väster om Kungsgården.

Tillgänglighet

Utvändig och invändig tillgänglighet regleras enligt BBR, Boverkets Byggregler och HIN, lagen om enkelt avhjälpta hinder.

Eftersom planområdet är flackt finns goda förutsättningar att tillgänglighetsanpassa entréer och angöring till bostäderna.

Natur och Friytor

Mark och vegetation

Vegetationen inom planområdet består mestadels av gräsytor, buskage och sly. Det mesta av planområdets tidigare vegetation är avverkad.

Planområdet sluttar svagt mot söder, höjdskillnaden mellan planområdets södra och norra gräns är ungefär 1 meter. Hela planområdet, förutom infartsvägen, består av permeabla ytor i form av gräsytor.



Planområdets norra del innan vegetationen avverkades till vänster i bild.

Geotekniska förhållanden

Planområdet ligger på en smal ås som sluttar söder och norrut. De dominerande jordarterna inom planområdet är i den norra delen isälvsediment och i den södra delen Glacial lera. Djupet till berg uppskattas till mellan 10–20 meter (SGU).

Ingen geoteknisk utredning har genomförts i samband med framtagandet av detaljplanen. Med hänsyn till att planområdet redan är bebyggt samt områdets geologiska förhållanden anses marken lämplig för föreslagen användning.

Lek, rekreation och friluftsområden

Närmaste lekplats finns vid Kungsgården förskola, cirka 300 meter från planområdet. En offentlig lekplats finns också vid Flyktsbackavägen 15. Korsikabadet ligger cirka 1,5 km söder om planområdet och är en kommunal badplats i naturskön miljö.

Cirka en kilometer väster om planområdet ligger rekreationsområdet Flyktsbacka med upplysta motionsspår som har slingor på 1,5 km, 2,5 km, 3,5 km och 5 km i skogsmiljö. Under vintertid spåras motionsspåren för längdskidor.

Planförslaget kommer inte innebära någon förändring gällande lek-, rekreations- eller friluftsområden.

Grundvatten

Planområdet ligger på en beslutad (förvaltningscykel 2) grundvattenförekomst. Förekomsten heter Åshammar/Kungsgården och har ID SE672340-154219. Förekomsten har både god kemisk grundvattenstatus och god kvantitativ status. Förekomsten mynnar ut i Storsjön och har Gavleån som huvudavrinningsområde.

Invasiva arter

Vid markarbete ska det alltid undersökas om invasiva främmande arter så som blomsterlupin, jätteloka och jättebalsamin växer inom området. Som fastighetsägare är man ålagd att bekämpa de invasiva arter som finns nämnda i EU-förordning. För mer information om dessa arter samt bekämpning se Naturvårdsverkets hemsida. Länsstyrelsen ser gärna att en inventering av invasiva arter görs innan exploatering. Jordmassor från områden med invasiva arter kan endast användas på plats. Om sådana massor måste flyttas ska de omhändertas på ett korrekt sätt. Om invasiva växter ska röjas (både EU-listade arter och andra) måste man se till att växtmaterialet bränns och inte komposteras.

Miljökvalitetsnormer

Idag finns det miljökvalitetsnormer för olika föroreningar i utomhusluften, omgivningsbuller, vattenkvalitet i yt- och grundvattenförekomster, olika kemiska föreningar i fisk- och musselvatten samt havsmiljön.

De som är aktuella för planförslaget är vatten i yt- och grundvattenförekomster och utomhusluft.

Vattenkvalitet i yt- och grundvattenförekomster

Miljökvalitetsnormer används för att ange krav på vattnets kvalitet vid en viss tidpunkt. Statusklassificeringen beskriver den befintliga vattenkvaliteten i en vattenförekomst medan miljökvalitetsnormen beskriver den vattenkvalitet som ska uppnås och vid vilken tidpunkt det ska vara gjort. Miljökvalitetsnormen är en miniminivå för vattnets kvalitet.

Planområdet ligger på grundvattenförekomsten Åshammar/Kungsgården (SE672340-154219), som mynnar ut i Storsjön och har huvudavrinningsområde Gavleån. Grundvattenförekomsten har enligt den senaste statusklassningen (2019-05-02 och 2019-05-17) både god kemisk och kvantitativ status.

Enligt vatteninformation Sverige (VISS) finns det en risk att miljökvalitetsnormerna och att en god miljöstatus för grundvattenförekomsten inte uppnås år 2021. Påverkningskällorna bedöms komma från jordbruk, transport och infrastruktur och förorenade områden, t.ex. bensinmackar, soptippar och sågverk.

Planförslaget bedöms inte vara av sådan karaktär och omfattning att det riskerar att påverka förekomstens kemiska eller kvantitativa status negativt.

Utomhusluft

Enligt mätningar gjorda av SLB-analys på uppdrag av Östra Sveriges Luftvårdsförbund bedöms inte att halterna av luftföroreningar inom planområdet kommer att överskrida miljökvalitetsnormerna.

Enligt haltkartorna från undersökningen beräknas årsmedelshalten av inandningsbara partiklar (PM10) vara 0-10 ug/m³ (mikrogram per kubikmeter) och dygnsmedelvärde 16-18 ug/m³. Normvärdet som ska klaras är 50 ug/m³ och miljökvalitetsmålet 30 ug/m³.

Vad gäller halten av kväveoxid (NO₂) är årsmedelshalten av NO₂ beräknat till 0-5 ug/m³, normvärdet som ska klaras är 40 ug/m³ och miljökvalitetsmålet är 20 ug/m³. Dygnsmedelvärde är 12-15 ug/m³ inom planområdet. Normvärdet som ska klaras är 60 ug/m³, det finns inget miljömål definierat för dygnsmedelvärdet av NO₂.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Direkt norr om planområdet går Ovansjövägen, väg 522, som är en allmän väg med statligt huvudmannaskap. På båda sidor av vägen finns separata gång- och cykelvägar. Ovansjövägen är huvudgatan genom Kungsgården och hade vid den senaste mätningen i januari 2012 en ÅDT (årsdygnstrafik) på 2100 fordon. Hastighetsbegränsningen på Ovansjövägen är 50 km/h.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats heter *Kungsgården Klockargården* och ligger cirka 100 meter västerut längs Ovansjövägen, väg 522. Busshållplatsen trafikeras av busslinjerna 42, 45, 46 och 141. Via buss går det att ta sig till Sandviken, Storvik, Hofors, Gästrike-Hammarby och Åshammar. På vardagar är turtätheten omkring 30 minuter beroende på linje.

Parkering, varumottagning och utfarter

Infart till planområdet sker från Ovansjövägen, väg 522. Infartsvägen nyttjas av fastigheterna Åsen 8:23, 73:2, 9:38 och 8:22. Vägen ligger inom fastigheterna Åsen 8:23 och 73:2 och är en gemensamhetsanläggning som sköts av Kungsgårdens vägförening. Befintlig in- och utfart kommer vara kvar i sitt nuvarande läge. Planförslaget kommer inte innebära att någon ny utfart till Ovansjövägen.

Ett genomförande av detaljplanen kommer att öka behovet av parkeringar inom planområdet. Behovet bedöms kunna lösas inom kvartersmark. Planförslaget kommer inte innebära någon planlagd parkeringsplats.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för kommunalt vatten, spill- och dagvatten. Befintlig byggnad är ansluten till kommunalt vatten och avlopp. Tillkommande byggnader avses också anslutas till det kommunala VA-nätet. Tillkommande bebyggelse bör anslutas med en egen anslutning till stamledningen. Anslutningsavgift och övriga avgifter betalas i enlighet med gällande VA-taxa av fastighetsägaren.

Dagvatten

Planområdet ligger på grundvattenförekomsten Åshammar/Kungsgården som mynnar ut i Storsjön och har Gavleån som huvudavrinningsområde. Direkt söder om planområdet går ett avvattnings dike för intilliggande åkermark. Eftersom marken består av glacial-lera med begränsad infiltrationsförmåga och att marken sluttar mot diket kommer delar av dagvattnet inom området att avvattnas via diket. Diket har på grund av bristande underhåll fördämts vilket har inneburit stillastående vatten vid höga flöden.

Med tanke på planområdets omfattning, markanvändning samt byggrätternas storlek bedöms dagvatten till stor del kunna omhändertas lokalt inom fastigheten. Den planerade markanvändningen och omfattningen bedöms inte vara av sådan karaktär att det kommer påverka grundvattenförekomstens kemiska eller kvantitativa status negativt.

Lämpliga åtgärder för lokalt omhändertagande av dagvatten kan vara att leda regn- och smältvatten från tak- gatu-, och parkeringsytor ut över gräsytor eller andra genomsläppliga ytor som ger vattnet möjlighet att infiltrera i marken. Åtgärden minskar flöden över hårdgjorda ytor samtidigt som föroreningar i vattnet kan tas upp och binds av vegetationen.

El, fiber och värme

Planområdet är möjligt att ansluta till fibernätet.

Planområdet är möjligt att ansluta till befintligt elnät.

Det finns inget allmänt fjärrvärmenät på orten. Befintlig byggnad värms upp av direktverkande el samt ved- och pelletspanna. Tillkommande bebyggelse planeras att värmas upp med jord- eller bergvärme kompletterat med solenergi.

Avfall

Avfall ska hanteras enligt gällande avfallsplan framtagen av Gästrike Återvinnare och antagen av kommunfullmäktige.

Kontakt ska tas med Gästrike Återvinnare i ett tidigt skede under projekteringen av området för utformning och placering av utrymmen för avfallshantering. Idag används sopkärl för matavfall och restavfall som ställs ut och hämtas varannan vecka vid Ovensjövägen. Utrymme för uppställningsplats för gemensamma sopkärl finns inom planområdet.

Hälsa och säkerhet

Förutsättningar för räddningsingripande

Förutsättningarna för blåljuspersonal att angöra till fastigheten bedöms vara goda.

Fastigheten är, likt omkringliggande fastigheter, smal vilket försvårar att ett rekommenderat avstånd på 8,0 meter mellan byggnader hålls. I dagsläget är flera byggnader i området uppförda med ett avstånd på mindre än 8,0 meter.

I planförslaget medges att nya byggnader kan uppföras 4,5 meter från fastighetsgräns. Det innebär att ett minsta avstånd mellan tillkommande bebyggelse och befintlig bostad på fastigheten Åsen 11:28 kan bli 7,4 meter.

Regler om skydd mot brandspridning finns i BBR avsnitt 5:61 och innebär att nya byggnader antingen ska placeras på ett avstånd av minst 8 meter från varandra, eller förses med brandteknisk konstruktion i form av brandceller eller brandväggar. Eftersom detaljplanen medger att byggnation kan uppföras närmre än 8 meter kan högre krav på brandskyddet mot grannfastigheterna ställas vid följande bygglov.

Radon

Planområdet ligger inom högriskområde för radon. Rullstensåsar utgör högriskområde för markradon och ny bebyggelse ska utföras i radonsäkert utförande. För ett tillåtande av ett annat utförande krävs mätningar i mark eller annan dokumenterad undersökning som styrker detta. Ansvar för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggplats och vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger fastighetsägaren.

Risk för skred

Planområdet ligger inte inom riskområde för ras eller skred.

Risk för översvämning

Planområdet ligger inte inom riskområde för översvämning vid beräknat högsta flöde.

Buller

Planområdet ligger i anslutning till Ovansjövägen, väg 522, som har en högsta tillåtna hastighet på 50 km/h. Ovansjövägen hade vid senaste trafikmätningen 2012 en ÅDT (årsdygnstrafik) på 2100 fordon.

För att säkerställa att inga riktvärden överskrids har en bullerberäkning genomförts. Beräkningarna har genomförts enligt Nordisk beräkningsmodell för vägtrafikbuller, reviderad 1996 utgiven av Naturvårdsverket, Vägverket och Nordiska ministerrådet. Beräkningarna är gjorda 2 meter över markplan och resultatet visar frifältsvärde. Mjukvaran *Trivector buller VÄG 2 ver. 1.2.7.* har använts för att genomföra beräkningarna.

Bullerberäkningarna har baserats på trafikprognoser där prognosåret satts till 2030 genom att dagens ÅDT är beräknad enligt Trafikverkets basprognos till år 2030. De värden som användes i bullerberäkningarna redovisas i tabellen nedan.

Data som användes vid bullerberäkning.

Hastighet	ÅDT, prognosår 2030	Vägbredd	Avstånd från väg	Mottagarhöjd	Andel tung trafik
50 km/h	2210 fordon	7 meter	25	2 meter	10 %

Resultatet visade på en ekvivalent bullernivå på 52 dBA och en maxnivå på 70 dBA. Nya bostäder bedöms, med beräkningarna som grund, inte utsättas för trafikbuller som överskrider de riktvärden som är angivna i *Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:216)*.

Farligt gods

Närmaste transportled för farligt gods är E16 som ligger cirka 500 meter norr om planområdet. Ovansjövägen, väg 522, är dock en utpekad omledningsväg för E16.

Skyddsrum

Skyddsrum behöver för närvarande inte anordnas.

Tidplan

Detaljplanen upprättas med standardförfarande och beräknas preliminärt kunna antas av Västra Gästriklands samhällsbyggnadsnämnd vintern 2021/2022.

Samråd oktober 2021

Granskning januari 2022

Antagande februari 2022

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

Genomförande

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år efter det datum detaljplanen vunnit laga kraft.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Med fastighetsrättsliga åtgärder avses bl.a. nybildning av fastigheter, ändringar av fastighetsgränser, inrättande av gemensamhetsanläggningar och upplåtelse av servitut och ledningsrätter. Dessa åtgärder prövas genom lantmäteriförrättning som handläggs av lantmäterimyndigheten i Sandvikens kommun.

Rättigheter

En nyttjanderätt för gång- och cykelbana, akt 78/7772 finns inom planområdet. Nyttjanderätten gäller till förmån för kommunen och gäller den del av gång- och cykelbanan i planområdets norra del som ligger inom Åsen 8:23. Planförslaget kommer inte att påverka nyttjanderätten.

Fastigheten ingår i samfällighetsföreningen Kungsgårdens vägförening som förvaltar gemensamhetsanläggningen Åsen GA:5.

Gemensamhetsanläggningen avser drift av utfartsvägar och gång- och cykelvägar. Andelstal i Åsen Ga:5 kan behöva ändras till följd av tillkommande bostäder inom planområdet. Ändring av andelstal kan ske genom överenskommelse med förvaltande förening eller genom omprövning av andelstal vid ny förrättning. Kostnad för ändring av andelstal påförs i normalfallet ägaren av den fastighet som ändringen avser.

Fastighetsreglering och avstyckning

Planförslaget innebär inga fastighetsrättsliga åtgärder.

Fastighetskonsekvenser

Nedan sammanfattas fastighetskonsekvenserna i tabellform. Se även kartbilaga.

Fastighet	Konsekvenser
Åsen 8:23	Fastigheten får en utökad byggrätt och möjliggör för fler än en huvudbyggnad på fastigheten.
Omkringliggande fastigheter	Eftersom detaljplanen medger att fler än en huvudbyggnad uppförs bedöms konsekvenserna för omkringliggande fastigheter främst bestå i att fler grannar och mer trafik till och från Åsen 8:23 kan tillkomma. Detaljplanens genomförande bedöms dock inte påverka omkringliggande fastigheter på ett betydande sätt.

Kostnads- och ansvarsfördelning

Åtgärd	Ansvarig
Plankostnad. Planarbetet bekostas av fastighetsägaren i enlighet med planavtal. Ingen planavgift ska därför tas ut i samband med bygglovsprövning.	Fastighetsägare
Framdragning och anslutning till kommunalt vatten- och avlopp, fjärrvärme m.m.	Fastighetsägare
Bygglov för uppförande av nya byggnader och iordningsställande av kvartersmark. Ansökan görs till Västra Gästriklands samhällsbyggnadsförvaltning. Bygglovsavgift debiteras enligt gällande bygglovstaxa.	Fastighetsägare

Avtal

Planavtal har tecknats med fastighetsägaren gällande kostnader för detaljplanen.

Medverkande i planen

Detaljplanen är upprättad av Västra Gästriklands samhällsbyggnadsförvaltning, genom David Jansson. Medverkande: David Palmberg, Joel Eklund.