

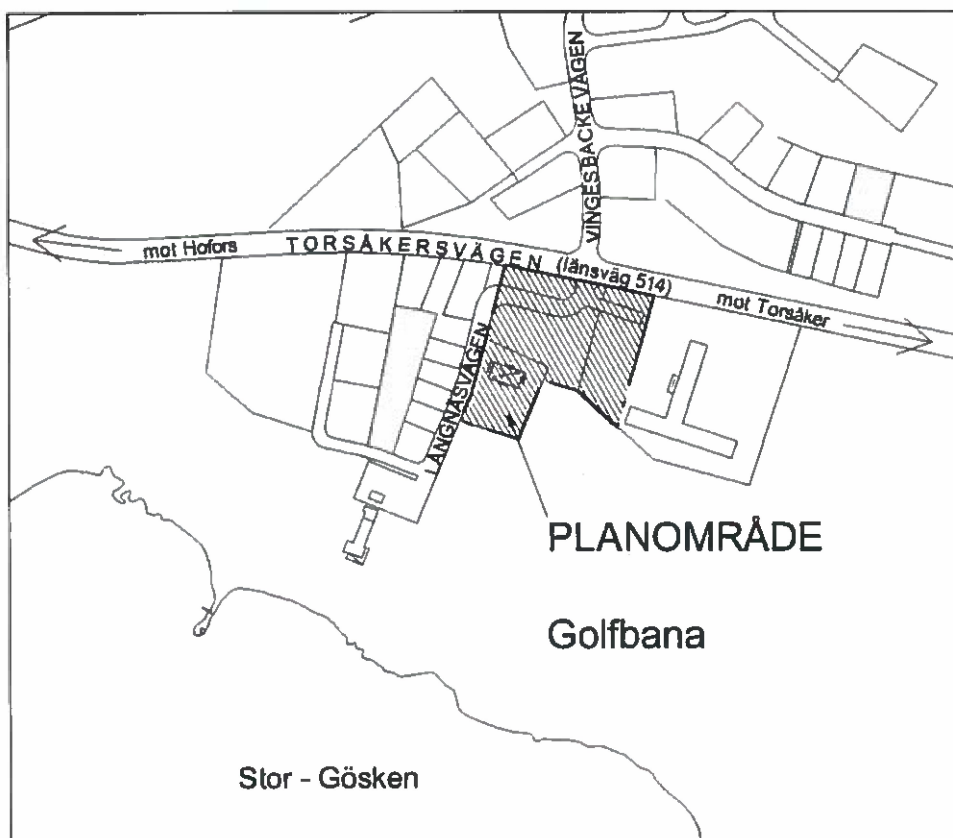
PLANBESKRIVNING

2012-01-18
Dnr:409/11
Handläggare
Eva Stigeberg Larsson

ANTAGANDEHANDLING

ENKELT PLANFÖRFARANDE

Fastigheten Tjärnäs 12:70 m.fl, Gula villan
Detaljplan för fastigheten Tjärnäs 12:70, delar av fastigheterna
Tjärnäs 2:2 samt Tjärnäs 12:80
Hofors kommun, Gävleborgs län



HANDLINGAR
Plankarta med bestämmelser och illustration
Planbeskrivning
Grundkarta
Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Hofors Golfklubb har önskemål om att utveckla och utvidga verksamheten vid golfbanan. För att möjliggöra boende i anslutning till golfbanan behöver användningsändamålet kompletteras med en användningsbestämmelse som medger boende inom fastigheten Tjörnäs 12:70. Fastigheten Tjörnäs 12:70 behöver utökas med ett område för att inrymma parkeringsmöjligheter inom den egna fastigheten.

I anslutning till Torsåkersvägen skapas möjligheter att uppföra en transformatorstation för att öka driftsäkerheten i elnätet.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN

Syftet med detaljplanen anses inte ha någon betydande påverkan på hushållningen med mark, vatten eller övriga allmänna intressen enligt 3,4 och 9 (miljökvalitetsnormerna) kap. miljöbalken.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i Långnäs i anslutning till Torsåkersvägen (länsväg 514) och golfbanan. Planområdet begränsas av:

- Torsåkersvägen (länsväg 514)
- Del av fastigheten Tjörnäs 12:80
- Fastigheten Tjörnäs 12:81 (golfbanan)
- Långnäsvägen

Areal

Planområdets yta omfattar 1.0 hektar.

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet är delvis i privatägo. Hofors kommun är ägare till fastigheten Tjörnäs 2:2.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Översiktsplanen för Hofors kommun antogs av kommunfullmäktige i Hofors 2010-06-14.

I översiktsplanen finns inga motstridande rekommendationer för området.

Detaljplaner

För området gäller detaljplan antagen 2006-09-05. Detaljplanen har en genomförandetid som avslutas 2016-10-07. I detaljplanen redovisas aktuellt område som Idrott, inom området får restaurang, handel samt föreningslokaler

med anknytning till idrottsändamålet finnas". Genomförandet av detaljplanen har inte påbörjats.

Området ingår i Riksintresset för Kulturmiljövård K965, Storberget – Tjärnäs. Riksintresseområdet karaktäriseras av en teknikhistoriskt intressant gruvmiljö med bebyggelse från flera århundraden.

Miljökonsekvensbeskrivning

Den förändring av användningsändamålet som är aktuellt anses inte innebära någon betydande miljöpåverkan då området redan är ianspråktaget samt tidigare använts för bostäder.

Kommunala beslut i övrigt

Miljö- och byggnadsnämnden beslutade vid sammanträdet 2011-08-23 § 19 att en ny detaljplan skulle upprättas för att tillgodose Hofors Golfklubbs önskemål om möjligheter att utveckla verksamheten vid golfbanan. Detaljplanen ska ge möjligheter att använda fastigheten 12:70 för boende samt idrottsändamål, restaurang samt föreningslokal som har anknytning till idrottsändamålet.

FÖRUTSÄTTNINGAR; FÖRÄNDRINGR OCH KONSEKVENSER

Natur

Den norra delen av planområdet består av gräsbevuxen yta som utgör vägområde mellan Torsåkersvägen (länsväg 514) och fastigheten Tjärnäs 12:70. I övrigt består planområdet av uppvuxen trädgårdstomt samt en parkeringsyta för golfbanans behov av parkeringar.

I fastighetsgräns Tjärnäs 12:70 och Långnäs vägen växer idag en granhäck som fungerar som insynsskydd mot kedjehusen. Det är viktigt att detta insynsskydd finns kvar i framtiden, därför införs en vegetationsbestämmelse som innebär att det i fastighetsgränsen mot gata ska finnas en häck. Den befintliga vegetationen inom området har stor betydelse för trivselen i området.

Bebyggelseområden

Området ingår i riksintresset för kulturmiljövård Storberget-Tjärnäs K 965. Inom det aktuella planområdet på fastigheten Tjärnäs 12:70 finns ett flerbostadshus ursprungligen arbetarbostäder byggda i början av 1900-talet, uppförd med en timmerstomme med fasad av träpanel. Byggnaden omfattas av 8 kap. 13§ plan- och bygglagen och ska därför skyddas mot förvanskning och rivning. För att skydda byggnaden införs en planbestämmelse "q" som innebär att byggnaden inte får rivas. För att behålla byggnadens karaktär införs två varsamhetsbestämmelser "k₁ och k₂." Den första varsamhetsbestämmelsen "k₁" innebär att taktäckningen skall vara rött lertegel samt "k₂" som innebär

att De karaktärsdrag och värden hos bebyggelsen skall särskilt beaktas. Vid exteriör förändring skall samråd med antikvarie ske. Byggnaden inrymde tidigare totalt tre lägenheter fördelade på två lägenheter om 3RÖK på bottenplan samt en lägenhet med 5RÖK i övervåningen. Den nu gällande detaljplanen ger möjligheter att inreda föreningslokaler samt restaurang i byggnaden men inte bostäder. En renovering och ombyggnad av huset har påbörjats men inte färdigställts för restaurang och föreningslokaler. Bostadshuset inrymmer inte några lägenheter i dagsläget.

För att tillgodose behovet av boende i anslutning till golfbanan kommer byggnaden att renoveras för att inrymma åtta lägenheter med 1 rum. I byggnaden kommer ett gemensamt utrymme för kök och matplats att inredas.

För fastigheten Tjörnäs 12:70 föreslås en utökning med en area av ungefär 320 m² från fastigheten Tjörnäs 2:2 för att tillgodose behovet av parkeringsplatser inom fastigheten Tjörnäs 12:70. Utökningen av fastigheten genomförs enligt reglerna i fastighetsbildningslagen. Lantmäteriförrättningen bekostas av köparen och kommunen tar initiativ till fastighetsbildningen. Ett avtal upprättas mellan Hofors kommun och fastighetsägaren till Tjörnäs 12:70 som reglerar villkoren för fastighetsbildningen. Byggrätten för fastigheten Tjörnäs 12:70 föreslås bli 25% av fastighetens area. Detta innebär en möjlighet till viss tillbyggnad inom fastigheten.

Nya byggnader ska anpassas exteriört till huvudbyggnaden. I samband med bygglovgivning skall hänsyn tas till 8 kap. § 14 i plan- och bygglagen. Detta innebär att byggnadens kulturmiljöhistoriska värde ska bevaras genom att eventuella förändringar inte får förvanska byggnadens utseende samt att nya byggnader anpassas till omgivningen.

Fastigheten Tjörnäs 12:80 föreslås utökas med ett område med en area av ca 2700 m² från fastigheten Tjörnäs 2:2. Marken kan användas för byggande av uthus eller garage. Byggrätten för uthus och garage sätts till 50 m².

Planområdet ingår i det kommunala verksamhetsområdet för VA. Det finns ingen kommersiell service inom planområdet. Affärer och annan offentlig service finns i centrala Torsåker och Hofors. En restaurang finns i anslutning till golfbanan utanför aktuellt planområde.

I samband med renovering och iordningställande av de lägenheter som ska inrymmas i befintlig byggnad kommer krav på tillgänglighetsanpassning av lokalerna att krävas på bottenvåningen i byggnaden. Terrängen i området medger tillgänglighet utomhus.

Gator och trafik

Inom planområdet finns en lokalgata som fungerar som in- och utfart för fastigheterna inom planområdet samt för det intill liggande bostadsområdet. All

parkering förutsätts ske inom kvartersmark. In- och utfart till fastigheten Tjörnäs 12:70 ska ske från Långnäsvägen väster om fastigheten Tjörnäs 12:70. Den ökning av trafik på Långnäsvägen som kan uppkomma av tillskottet av lägenheter anses inte ge någon betydande ökning av trafiken i området.

I anslutning till planområdet finns länsväg 514 (Torsåkersvägen) Trafiken på Torsåkersvägen genererar en del buller. De beräkningar som gjorts för att bedöma ljudnivån vid Gula villan innebär att det bedöms att trafikbullret inte överskrider Trafikverkets eller Boverkets riktlinjer för nybyggnad.

Teknisk försörjning

Området är anslutet till det kommunala VA systemet.

Avfallshanteringen i området sköts av kommunen genom entreprenör.

Inom planområdet tillkommer ett område för Teknisk anläggning där en transformatorstation finns. Transformatorstationen är placerad mellan Torsåkersvägen och Långnäsvägen.

En byggnadsfrizon införs mellan Torsåkersvägen och transformatorstationen. Det innebär en säkerhetszon på ca 8 meter vid transformatorstationen.

Administrativa frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden har valts till fem år och avslutas fem år efter den dag då beslutet att anta detaljplanen vann laga kraft.

Konsekvenser av planens genomförande

För området finns en gällande detaljplan med en genomförandetid som avslutas 2016-10-07. Förutsättningarna för att genomföra den detaljplan som gäller för planområdet har förändrats. För att golfklubben ska få möjligheter att utveckla sin verksamhet efter de nya förutsättningarna tas en ny detaljplan fram med möjligheter att anordna boende i den byggnad som finns inom fastigheten Tjörnäs 12:70.

Konsekvenserna av en antagen detaljplan är att det blir möjligt att inreda bostäder i byggnaden inom fastigheten Tjörnäs 12:70. Det användningsändamål som finns angivet i den nu gällande detaljplanen behålls samtidigt som användningsändamålet kompletteras med bostadsändamål. Lägenheterna ökar möjligheterna för boende i anslutning till golfbanan och kan innebära att golfbanans attraktivitet ökar. I huset kommer åtta lägenheter bestående av ett rum och tillgång till ett gemensamt kök och matrum. Inom fastigheten Tjörnäs 12:70 kan en tillbyggnad av någon av byggnaderna eller ett garage göras inom den byggrätt som finns för fastigheten. Nya byggnader och tillbyggnader ska anpassas till omgivningen. Fastigheten Tjörnäs 12:70 föreslås få en byggrätt med en byggnadsarea av 25% av fastighetsarean i kvadratmeter.

Planförslaget redovisar ett område för Teknisk anläggning, i detta fall en transformatorstation. Transformatorstationen behövs för att öka driftsäkerheten för elnätet.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Arbetet med detaljplanen kan ske i enlighet med reglerna för enkelt planförfarande då detaljplanen saknar betydelse för allmänheten. Detta innebär att Miljö- och byggnadsnämnden kan anta detaljplanen efter avslutat samråd om det inte inkommer någon principiell fråga under samrådet. Detaljplanen förutsätts kunna antas av Miljö- och byggnadsnämnden i januari 2012 och vinna laga kraft februari 2012 om beslutet att anta detaljplanen inte överklagas.

När detaljplanen vunnit laga kraft kan ett startbesked för ombyggnationerna lämnas.

Genomförandetid

Genomförandetiden föreslås bli 5 år räknat från den dag beslutet att anta detaljplanen vinner laga kraft, det vill säga 2017-

Genomförandetiden har valts med hänsyn tagen till att arbetet med genomförandet påbörjats genom att en ansökan om bygglov lämnats till miljö- och byggnadsnämnden för ändrad användning av byggnaden inom fastigheten Tjärnäs 12:70.

Ansvarsfördelning

Huvudmannaskap

Hofors kommun är huvudman för allmän plats inom planområdet.

Avtal

Avtal ska upprättas mellan Hofors kommun och Hofors Golfresort AB där villkoren för markförvärv regleras. Hofors Golfresort AB ska förvärva en del av fastigheten Tjärnäs 2:2 av Hofors kommun.

Ett avtal mellan Hofors Golfklubb och Hofors kommun upprättas för att reglera villkoren för Hofors Golfklubbs förvärv av del av fastigheten Tjärnäs 2:2.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning sker genom tillämpning av fastighetsbildningslagen.

En del av fastigheten Tjärnäs 2:2 läggs till Tjärnäs 12:70 (ca 320 m²), en del av fastigheten Tjärnäs 2:2 läggs till Tjärnäs 12:80, den aktuella ytan som läggs till fastigheten är ca 2700 m². Hofors kommun tar initiativ till fastighetsbildningarna.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planeekonomi

Detaljplanen bekostas av fastighetsägaren till fastigheten Tjärnäs 2:2 samt Hofors Elverk. Fastighetsägarna ska inte debiteras planavgift i samband med bygglov för fastigheten Tjärnäs 12:70 eller Hofors Elverk.

De lantmäteriförrättningar som blir aktuella i plangenomförandet bekostas av den fastighetsägare som förvärvar mark. Hofors kommun tar initiativ till markförvärv samt till de lantmäteriförrättningar som följer.

Inlösen, ersättning

Den detaljplan som nu ersätts av denna detaljplan har en genomförandetid som löper ut 2016-10-07 vilket innebär att ersättningskrav kan finnas för de rättigheter som inte kan utnyttjas i framtiden. En bedömning har gjorts av möjligheterna för någon att begära ersättning och den nya detaljplanen bedöms inte innehålla sådana förändringar att någon ersättning kan vara aktuell. I den nya detaljplanen tillkommer rättigheter avseende möjligheterna att tillskapa bostäder i området. Möjligheterna att använda området för restaurang, handel samt föreningslokaler som finns i den tidigare detaljplanen finns fortfarande kvar. De fastigheter som berörs är fastigheterna Tjärnäs 12:70 samt fastigheten Tjärnäs 12:80.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Eva Stigeberg Larsson, planförfattare
Beatriz Palmqvist, karttekniker

Byggservicekontoret, Hofors kommun

Eva Stigeberg Larsson
Planingenjör

Håkan Eck
Bygg- och miljöchef