



Laga kraft 2018-09-27
Antagande 2018-08-28 § 114
Plannummer 2181k-p2018/6

Detaljplan för Sörby 1:118 med flera, Bostäder vid Storsjön – Sandvikens kommun

Antagandehandling



Handlingar

Plankarta
Planbeskrivning
Fastighetsförteckning
Grundkarta

Västra Gästriklands samhällsbyggnadsförvaltning verkar för en hållbar utveckling i Hofors, Ockelbo och Sandviken.



Hofors Kommun



Sandvikens Kommun

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att utöka gällande byggrätt för bostäder.

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

Planområdet är beläget vid Storsjöns strand i Ursabodarna, längs med väg 272 mellan Sandviken och Årsunda. Planområdet upptar en yta av cirka en hektar.



Den röda pilen visar planområdets läge i kommunen. Utdrag ur topografiska webbkartan.

Markägförhållanden

Planområdet omfattar fastigheterna Sörby 1:115, 1:116, 1:117, 1:118 som alla är privatägda. Inom planområdet finns också samfälligheten Sörby S:3.



Översikt över området. Utdrag ur topografiska webbkartan. Den streckade rektangeln markerar de ingående fastigheterna ungefärligt.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Översiktsplan 1990 för Sandvikens kommun, reviderad i januari 1991 och aktualiserad i september 2000. Översiktsplanens riktlinjer för området är tät fridshusbebyggelse. Förslaget följer översiktsplanen.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

För området gäller följande byggnadsplan:
Arkivnr. 21-86:1006, fastställd 1986-10-30



Bilden visar utdrag ur gällande byggnadsplan. Planområdet är markerat med streckad linje.

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. Länsstyrelsen delar denna uppfattning (2017-05-23).

Kommunala beslut i övrigt, riktlinjer

En utredning gjordes i början av 2000-talet, "Bebyggelsen runt Storsjön-Konsekvenser av omvandling av fritidshusområden till åretruntboende runt Storsjön" antagen av kommunfullmäktige 2002-04-08. Denna pekar på att det kan vara lämpligt att utöka byggrätten för byggnader inom området kring Fäboudsvägen.

Strandskydd

Enligt Strandskyddsbestämmelserna i miljöbalken omfattas detaljplaneområdet av strandskydd. För att ny bebyggelse ska kunna beviljas måste ett upphävande av strandskyddet prövas på nytt. För att kunna upphäva strandskyddet i en detaljplan måste det finnas särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c-d § miljöbalken samt att syftet med strandskyddet inte motverkas, det vill säga att djur- och växtlivet inte påverkas och allmänhetens tillgång till strandområden inte försämras.

Då området redan är ianspråktaget på ett sådant sätt att det saknar betydelse för strandskyddets syften (7 kap 18 c § punkt 1) bedöms strandskyddet kunna upphävas inom kvartersmark och vattenområde på plankartan. En mindre utökning av de två östligaste bostadsfastigheterna inom planområdet medges i förslaget. Även om byggrätterna utökas och de två östligaste fastigheterna ges möjlighet att utökas mot söder och österut så kommer förslaget som helhet inte att inverka avhållande på allmänheten och några utmärkande naturvärden kommer inte heller att påverkas negativt som en konsekvens av detaljplanen.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Planförslaget

Förslaget innebär att området planläggs för bostadsbebyggelse (B) i max två våningar. Planens intention är därmed att fyra villor med tillhörande garage och förråd ska kunna byggas inom planområdet. Detaljplanen innebär att byggrätten utökas för bebyggelsen i området. Byggrätten får nu uppgå till högst 250 kvadratmeter byggnadsarea per fastighet. En utökning av de två östligaste bostadsfastigheterna möjliggörs, men väntas inte bidra till att befintlig natur tas i anspråk i någon större omfattning.

Vattenområde (W) planläggs för att säkerställa att den öppna vattenytan bibehålls och därmed hålls fri från byggnader. Inom vattenområdet är det dock tillåtet att lägga i bryggor samt uppföra båthus.

Bebyggelseområden inom och utom planområdet

Planområdets karaktär och koppling till omgivningen

Denna del av kommunen har historiskt sett varit dominerat av småskalig säsongsbetonad fritidsbebyggelse men har numera en mer stadigvarande

karaktär med flera åretruntboende sedan byggrätterna utökats och kommunalt vatten- och avlopp byggts ut.



Från övre vänstra hörnet: Sörby 1:115, vy mot öster med Sörby 1:118, Sörby 1:116, brygga inom samfälligheten Sörby S:3.

Offentlig och kommersiell service

Såväl offentlig som kommersiell service finns i Sandviken respektive Årsunda. Planområdet är beläget mellan de båda orterna.

Tillgänglighet

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

Natur och friyor

Mark och vegetation

Vegetationen består av en blandning av löv- och barrskog. Marken är på sina håll låglänt och därmed utsatt för en viss översvämningsrisk. Jordarten är morän. Planförslaget medger inte att befintlig vegetation tas i anspråk för ny bebyggelse i någon högre grad utan syftar till att bevara nuvarande miljö så långt det är möjligt. En stor del av planområdet kommer även fortsättningsvis att utgöra naturmark (NATUR på plankartan).

Lek och rekreation

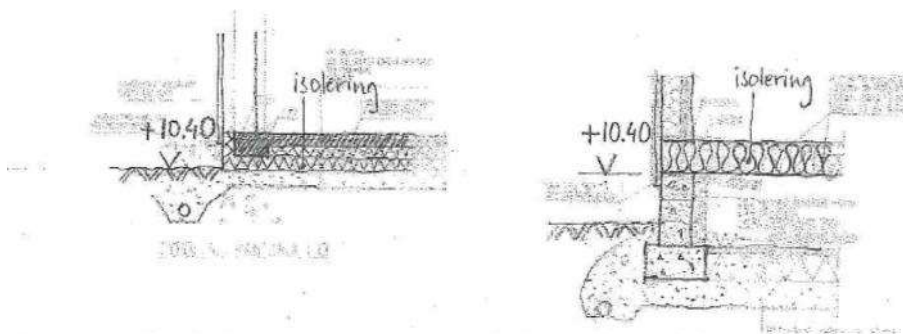
Det natursköna läget medger såväl rekreation knutet till vatten som skogsområden.

Risk för skred

Skredrisk bedöms inte föreligga.

Höga vattenstånd

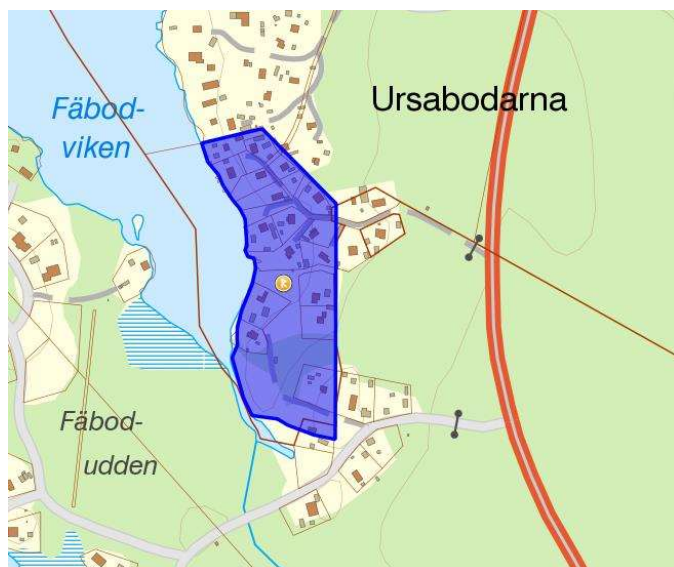
Viss översvämningrisk råder inom främst den nordvästra delen av planområdet då det är låglänt. För att kunna medge bebyggelse ställs krav vid nybyggnation. Isolerade byggnader ska därför ha isoleringens underkant på lägst 64,40 meter i RH 2000, vilket bedöms som en lämplig åtgärd för att förebygga skador på byggnader och är i linje med den policy som är antagen kring detta i kommunen. Illustrationen nedan förklarar byggnadens isolering i förhållande till Sandviken kommuns gamla lokala höjdsystem. I det nationella höjdsystemet RH2000 gäller +64,40.



Principskiss över begreppet isoleringens underkant.

Fornlämningar

Enligt Riksantikvarieämbetet finns lämningar av äldre fäbodbebyggelse i området, "Ursabodarna". Lämningarna redovisas i deras karttjänst Fornsök som en större yta inom vilket lämningar finns. Exakt placering av dessa lämningar är dock inte fastslaget. Planförslaget innebär endast att ny mark tas i anspråk för bebyggelse i mycket begränsad omfattning varför risken för någon påverkan på eventuella lämningar är mycket liten. Länsstyrelsen ska kontaktas om fornlämningar påträffas enligt kulturmiljölagen.



Utdrag över området i Riksantikvarieämbetet karttjänst Fornsök. Den blå ytan visar det område där lämningar av äldre fäbodbebyggelse finns.

Vattenområden

Vattendirektivet

Möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten kommer inte påverkas negativt som en konsekvens av planförslaget.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Planområdet nås via Fäboudsvägen som är en samfällad väg. Den ansluter i sin tur till den statliga väg 272. Inom planområdet utläggs mark för vägar (VÄG på plankartan) i syfte att säkerställa åtkomst till de i planområdet ingående fastigheterna. Vägområdet ges en bredd av omkring sju meter.

Kollektivtrafik

Buss går mellan Årsunda och Sandviken. Busshållplats finns utmed väg 272.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheterna går att ansluta till kommunalt vatten- och avlopp. Kapacitet finns på ledningar fram till förbindelsepunkt.

Värme

Det finns inget fjärrvärmenät utbyggt i planområdet. Uppvärmningen för de permanentbostäder som finns idag sker enskilt med luftvärmepump, vedeldning, bergvärme och direktverkande el.

El

Förutsättningar att ansluta den planerade bebyggelsen bedöms finnas.

Avfall

Det finns möjlighet att ordna avfallshantering. Gemensam lösning bör eftersträvas.

Hälsa och säkerhet

Förutsättningar för räddningsingripande

Framkomlighet bedöms finnas för räddningsfordon.

Tidplan

Detaljplanen upprättas med standardförfarande och beräknas kunna antas av Västra Gästriklands samhällsbyggnadsnämnd hösten 2018.

Samråd sommar, 2018

Granskning sommar 2018

Antagande höst 2018

Administrativa frågor

Genomförandetiden är 5 år.

Upphävande av gällande detaljplan

En del av gällande byggnadsplan med aktnummer 21-86:1006 som utgör naturmark upphävs då det inte längre bedöms nödvändigt att reservera ytan för detta ändamål.

Konsekvenser av planens genomförande

Planförslaget innebär att det finns större förutsättningar att bosätta sig permanent inom planområdet. Därtill kommer bebyggelsen att öka i omfattning såväl som i höjd som i yta på marken. Förslaget medger inte att några större förändringar vad gäller områdets indelning i fastigheter kan genomföras.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.

Med fastighetsbildning avses bl.a. nybildning av fastigheter, ändringar av fastighetsgränser, inrättande av gemensamhetsanläggningar och upplåtelse av servitut och ledningsrätter. Fastighetsbildningsåtgärder prövas i en lantmäteriförrättning som handläggs av Lantmäterimyndigheten i Sandvikens Kommun.

Konsekvenser för enskilda fastigheter

Sörby 1:118

Ges möjlighet att utökas mot öster med sex meter. Mark kan överföras från grannfastigheten Vallen 1:34.

Sörby 1:117

Ges möjlighet att utökas mot öster med sex meter samt mot söder med åtta meter. Mark kan överföras från grannfastigheten Vallen 1:34 och samfälligheten Sörby S:3.

Vallen 1:34

Ges möjlighet att avstå mark till intilliggande fastigheterna Sörby 1:117 och Sörby 1:118. Upphör att omfattas av detaljplan för en mindre del. Som en konsekvens bör gällande gemensamhetsanläggning Vallen ga:6 justeras till den nya detaljplanens gräns.

Sörby S:3

Ges möjlighet att avstå mark till fastigheten Sörby 1:117.

Ledningsrätt

Del av gällande ledningsrätt som passerar öster om planområdet måste upphävas för att kunna genomföra detaljplanen då byggrätt utläggs inom ledningsrättsområdet.

Ekonomiska konsekvenser

Kostnadsfördelning

Anslutning till kommunalt vatten och avlopp bekostas av de enskilda fastighetsägarna.

Planavtal har tecknats mellan byggherren och Västra Gästriklands samhällsbyggnadsförvaltning vilket reglerar kostnader och åtaganden för framtagande av detaljplanen.

Kostnader för fastighetsbildning bekostas av den part som önskar utföra fastighetsbildningsåtgärd.

Huvudmannaskap

Angränsande detaljplan till söder har enskilt huvudmannaskap för allmän plats. För att få en enhetlig förvaltning av hela området ska därför huvudmannaskapet vara enskilt även för allmän plats inom planområdet.

Medverkande tjänstemän

Detaljplanen är upprättad av Västra Gästriklands samhällsbyggnadsförvaltning i samarbete med andra berörda förvaltningar och bolag inom Sandvikens kommun.

Plan- och byggenheten

Henrik Modigh
Stadsarkitekt och enhetschef
Plan- och byggenheten

Joel Eklund
Planarkitekt