



Planbeskrivning

Bebyggelse - Sörtutt

Detaljplan för fastigheten Hedåsen 3:6 samt del av fastigheten Hedåsen 3:7,
Sandvikens kommun, Gävleborgs län

Antagen av KF den 6 maj 2002
Laga kraft den 4 juni 2003

Handlingar

Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Grundkarta
Fastighetsförteckning
Samrådsredogörelse
Länsmuséets kulturhistoriska inventering och utvärdering av planområdets bebyggelse, maj 2000 samt
Länsmuséets arkeologiska utredning : "Sommarstugor vid Sörtutt"
finns tillgängliga på stadsarkitektavdelningen

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att :

- reglera byggrätternas storlek och utformning med utgångspunkt från områdets kulturhistoriska värden
- möjliggöra lämplig fastighetsbildning,
- reglera hanteringen av vatten- och avloppslösningar,
- reglera friluftsbadets användning och utveckling samt
- öka trafiksäkerheten.

Detaljplanen innebär att befintlig fritidsbebyggelse planläggs för bostadsändamål med utformnings- utseende- och byggnadstekniska bestämmelser. Bestämmelsema

syftar till att så långt möjligt skydda och bevara områdets småskaliga karaktär och bebyggelsestruktur.

Nya bostadstomter tillkommer i området. Byggrätterna inom samtliga bostadstomter höjs från dagens $45 + 25 \text{ m}^2$ till $70 + 25 \text{ m}^2$. Inklusiv inredd vindsvåning innebär detta möjlighet att bygga totalt ca 110 m^2 boyta. Samtliga byggnader / fastigheter kan anslutas till kommunalt vatten- och avloppsnät. Sörtuttsbadet planläggs som allmänt tillgängligt friluftsbad.

Antal tillfarter från väg 272 till planområdet begränsas till två för att öka trafiksäkerheten.

Längs stranden har ett område reserverats för eventuell framtida tillgänglighet för allmänheten. I praktiken innebär detta ingen skillnad i markanvändning utifrån dagens förhållanden. Något promenadstråk som redovisades i samrådet kommer inte att anläggas och den strandnära bebyggelsen kommer inte att locka "utomstående" till stranden. Att privatisera strändema ger för eventuella framtida förändringar olyckliga låsningar. Som princip bör strandområden vara i kommunens ägo. Detta är ett allmänt intresse som är viktigt att värna om.

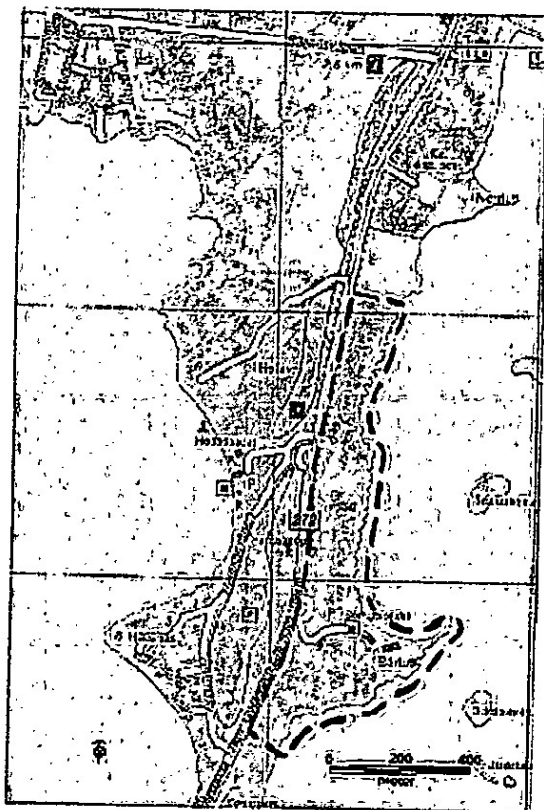
Avvägning enligt miljöbalken (MB)

Detaljplanen tillvaratar områdets bebyggelsestruktur samt är utformad med hänsyn till friluftslivets intressen inom planområdet. Den reglerar markanvändningen med stor hänsyn till de allmänna intressena, de enskilda stugägarnas intressen samt områdets traditionella markanvändning. Detaljplanen bedöms vara förenlig med miljöbalkens grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden, kap 3.

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet omfattar del av fastigheten Hedåsen 3:7 samt fastigheten Hedåsen 3:6. Planområdet ligger öster om väg 272 och avgränsas i övrigt av fastigheten Hedåsen 3:2 i norr, av Storsjön i öster samt slutar söder om Hedåskiosken.



Planområdet

Areal

Planområdets area är ca 26,5 ha.

Markägarförhållanden

Området ägs av Sandvikens kommun. Delar av fastigheten Hedåsen 3:7 är utarrenderade till fritidshusägarna. Arrendeavtalen gäller till 2003-12-31. Del av fastigheten Hedåsen 3:6, Sörtuttsbadet är utarrenderad till kommunens arbetsmarknadsavdelning. Arrendeavtalet gäller tills vidare.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Planområdet är i kommunomfattande översiktsplan 1990, redovisat som område av stort värde för kulturminnesvården. Översiktsplanen anger att med undantag av komplementbyggnader medges normalt inte ny bebyggelse inom detta område. Vidare anges att ny bebyggelse ska placeras och utformas med särskild hänsyn till landskapsbilden och den befintliga bebyggelsen.

Översiktsplanen anger också att det kan bli aktuellt att utfärda skyddsbestämmelser och rivningsförbud för de byggnader som är särskilt värdefulla, (Sandvikens kommuns översiktsplan 1990, s. 21-22).

Planområdet omfattas av kommunens principer för reglering av fritidsbebyggelsens storlek, (förslagen är godkända av bygg- och miljönämnden 1995-05-22 dnr B 27/95 § 78). Beslutet innefattar de fritidsområden som ligger runt Storsjön och anger för Sörtutts stugområde att tillåten byggnadsyta är 45 m² för huvudbyggnad och 25 m² för uthus/garage. Principbeslutets syfte är att försöka undvika oönskad permanentning av fritidsbebyggelsen närmast Sandvikens stad för att därmed undvika oönskade kommunalekonomiska kostnader.

Kommunala beslut och planer i övrigt

Kommunstyrelsen beslutade 1998-02-19 att uppdra åt stadsarkitektavdelningen och tekniska kontoret att tillsammans med arrendatorn av Sörtuttsbadet upprätta en dispositionsplan för bl.a. Sörtuttsbadet.

Bygg- och miljönämnden beslutade 1998-08-27 att uppdra åt stadsarkitektavdelningen att upprätta detaljplan för planområdet.

Kommunens strategiutskott beslutade 2001-01-30 att uppdra åt stadsarkitektavdelningen att upprätta fördjupad översiktsplan för Hedåsen som omfattar Sörtutt. Planen föreslår i korthet att Sörtutts fritidshusområde ansluts till kommunalt avloppsnät, något större byggrätter samt permanentning tillåts och att de kulturhistoriska värdena inom området skyddas och bevaras.

Miljökonsekvensbeskrivning, MKB

Enligt 5 kap 18 § plan- och bygglagen, PBL skall en miljökonsekvensbeskrivning upprättas, om detaljplanen medger en användning av mark, byggnader eller andra anläggningar som innebär en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser.

Bygg- och miljökontoret har gjort den bedömningen att genomförande av rubricerad detaljplan inte innebär en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser. Nedan följer motiveringen till bygg- och miljökontorets bedömning och ställningstagande.

Miljön

Inom detaljplaneområdet finns inga idag kända särskilda intressen för flora och fauna.

Detaljplanen innehåller utformnings- och utseendebestämmelser för att skydda områdets kulturvärden. Planområdet omfattas av miljöbalkens 3 kap 6 § "Området skall så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada natur- eller kulturmiljön".

En arkeologisk utredning har gjorts. Se "*Fornlämningar*".

I övrigt har detaljplanen utformats med stor hänsyn till landskapsbilden, planområdets traditionella markanvändning samt den omgivande miljön.

Hälsa och säkerhet

Detaljplanen berör främst stugägarna men också i stor utsträckning allmänheten genom att Sörtuttsbadet och skogsområdena utanför tomtgränser är allmänt tillgängliga markområden. Detaljplanen medför ingen större förändring för de berörda.

Genom att minska antalet tillfarter till området ökar trafiksäkerheten

Genom att området ges möjlighet att anslutas till kommunalt avloppssystem medför planens genomförande en långsiktig förbättring av Storsjöns vattenkvalitet och minskar övergödningen och därmed den periodvis besvärande massalblomningen.

Möjligheterna att ansluta hela Hedåsen till kommunalt avloppssystem ökar.

Stora delar av området utgör radonhaltigt högriskområde. Detaljplanen medger nya byggnader och tillbyggnader enbart om dessa uppförs radonsäkra enligt föreskrifter från bl.a. Boverket, (se rubrik Störningar).

I övrigt innebär detaljplanen en förbättring i fråga om hälsa och säkerhet bl.a. genom att luftburna elledningar grävs ner eller byts mot elkablar.

Hushållning med mark, vatten och andra resurser

Planområdet omfattas inte av miljöbalkens 4 kap dvs. riksintressena.

Planområdet omfattas av miljöbalkens 7 kap för skydd av områden genom strandskyddet. Idag är allemansrätten i praktiken utsläckt inom gränsen för arrendetomterna.

Detaljplanen innebär att strandskyddet upphävs inom tomtgränserna men att ett strandområde närmast strandlinjen undantas som markreserv för eventuell kommande behov av tillgänglighet.

Detaljplanen innebär att mindre delar av tallskogsområden som idag används till rekreation tas i anspråk för 6 nya bostadstomter.

Planen innebär också att naturmark säkerställs.

Avvägning mellan allmänna intresset att tillgängliggöra stranden för allmänheten och den enskildes intresse att friköpa mark ända ner till vattenlinjen har gjorts redan i förslag till program för fördjupad översiktsplan för Hedåsen som omfattar planområdet.

Sammanfattad bedömning

Detaljplanens genomförande påverkar inte planområdets omgivning. Kommunen är medveten om detaljplanens kommunalekonomiska effekter såsom investering i vägar, kommunal service i övrigt osv.

Bygg- och miljökontoret bedömer att detaljplanen inte innebär en betydande miljöpåverkan i den betydelsen som åsyftas i plan- och bygglagen.

Förutsättningar och förändringar

Natur

Mark och vegetation

Planområdet som innefattar fritidsbebyggelse, Sörtuttsbadet och karakteristiska tallskogsområden är beläget på Enköpingsåsen (Årsundaåsen).

Planområdet omfattas av ett större område som i länsstyrelsens publikation "Värdefull natur i Gävleborg 1997:12" har bedömts ha mycket högt värde för friluftsliv, landskapsbild och geologi.

Sörtuttsbadet är ett naturbad vars strand är omgiven av gles tallskog. En del av tallarna vid Sörtuttsbadet har avverkats av badets före detta arrendator.

Förändringar

Stora delar av tallskogen planläggs som allmän mark "Natur" och förändras därmed inte. Sex nya tomter med byggrätt för bostadsbyggnader tillkommer inom med "B" betecknat område. De nya tomterna tar i anspråk mindre delar av tallskogen.

Planområdet bedöms ha betydelse från allmän synpunkt på grund av områdets natur- och kulturvärden samt friluftslivet.

Badet och området runt badet regleras som allmänt tillgängligt friluftsbad med beteckningen "N₁". För att bevara enkelheten och karaktären av ett naturbad ska befintlig grusyta för parkering bevaras i naturligt skick.

Inom området friluftsbad får inga träd avverkas om de inte utgör livsfara. Ingrepp i marken såsom förflyttning av sandmassor får inte ske utan bygglovprövning.

Geotekniska förhållanden

Marken sluttar ned från väg 272 till Storsjöns strand. Grundvattnet ligger relativt högt.

Några djupare geotekniska undersökningar har ej utförts i området.

Fornlämningar

Vid väg 272, nästan i mitten av planområdet ligger delar av ett fornminne, ett fångstgropssystem. Fornlämningar är enligt lag skyddade.

En arkeologisk utredning av området har gjorts av Länsmuséet i Gävleborg för att utreda om fångstgropssystemet berörs eller om den nya tomtmarken eller vägförbättringarna berör fast fornlämning. I utredningen påträffades inget av antikvariskt intresse.

Bebyggelseområden

Bebyggelse

Längs Storsjöns strand, inom planområdet ligger 45 fritidshus med tillhörande komplementbyggnader. Fritidshusen ligger på arrenderad mark. De flesta av arren-

detomterna norr om Sörtuttsbadet sträcker sig ända ner till Storsjöns strandlinje i öster. Över hela planområdet gäller bygg- och miljönämndens principbeslut från 1995, § 78 angående reglering av byggrätterna för fritidshusen kring Storsjön och nära Sandvikens centrum.

Detta innebär att tillåten byggnadsarea är 45 m² för huvudbyggnad samt 25 m² för komplementbyggnad. En del av stugorna har dock byggts till och är större än 45 m². Detta beror främst på ett få antal beviljade bygglov innan principbeslutet antogs eller innan detaljplanarbetet påbörjades.

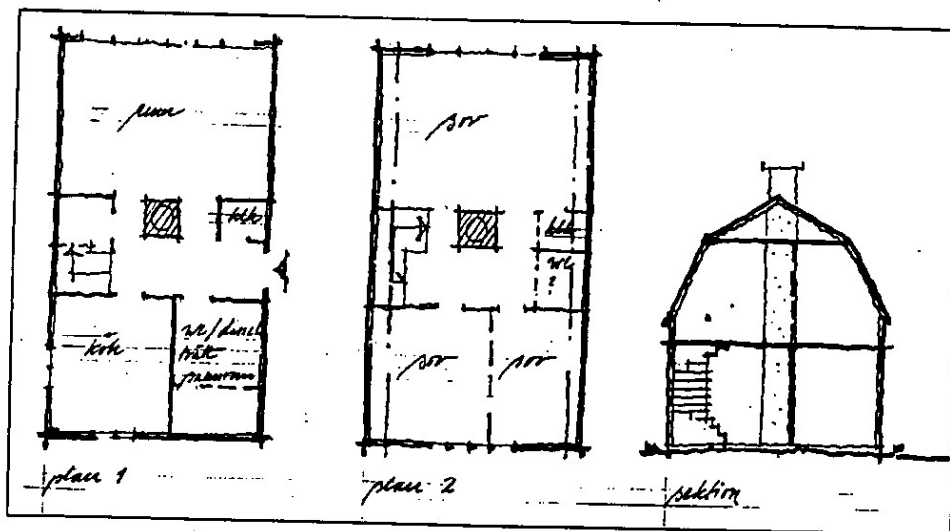
Förändringar

Ett ur kulturhistorisk synpunkt unikt bebyggelseområde står inför förändring och förnyelse. Ett stugområde med enkla, små stugor som tillkommit under 20- och 30-talet skall nu öppna möjligheter till åretruntboende.

Under årens lopp har förändringar av byggnaderna gjorts så att den enhetliga bebyggelsen med utgångspunkt från de enskilda stugorna kan sägas redan i stor utsträckning gått förlorad. En bebyggelsestruktur med särart kan dock sägas kvarstå. Stugornas placering i samverkan med landskapet och naturen samt färgsättning, volymer och byggnadssätt bildar ett särskilt mönster.

Aktuell plan begränsar tillåten byggnadsarea på varje bostadstomt till 70 m² för huvudbyggnad + 25 m² för komplementbyggnad. Inklusive inredd vindsvåning innebär detta möjlighet att bygga en total boyta på ca 110 m².

Nedan skisseras ett exempel på planlösning som ligger inom planens bestämmelser. Den enkelhet och symmetri som präglar byggnadernas yttre kan med fördel gå igen i de nya bostadsbyggnadernas planlösning. Det stora rummet med utsikt mot vattnet finns även i de ursprungliga stugorna.



Strandskyddet upphävs inom all kvartersmark. Nya byggnader ska uppföras radon-säkert.

Sex nya bostadstomter tillkommer i området, (se även förändringar i "Mark och vegetation" under rubrik "Natur" samt förändringar i "Naturmiljö" under rubrik "Fritid").

Planbestämmelserna styr den tillkommande bebyggelsens utformning och utförande med hänsyn till den befintliga ursprungliga bebyggelsen som planen vill värna om.

Mot bakgrund av traditionell användning av tomtmarken bör staket undvikas.

Vattenståndet i Storsjön varierar. Det normala sommarvattenståndet är + 8.50 meter, (SKH, Sandvikens kommuns lokala höjdsystem med 0-plan på +53,312 i rikets system 1900). Höst och vår är högsta vattenståndet + 8.60 meter. Vid översvämningar har dock det högsta vattenståndet uppmäts till ca. + 9.26 (1977). Detta medför restriktion vid bygglovprövning för lägsta nivå för färdigt golv som är + 9,5 meter.

Länsmuseet Gävleborg har på uppdrag av Sandvikens kommun, bygg- och miljökontoret utfört en inventering av byggnaderna i området. Inventeringen visar att området har kulturhistoriskt värdefulla egenskaper bl.a. genom att den återberättar en del av arbetarnas historia. Byggnaderna uppfördes av arbetare från Sandvik, främst mellan åren 1910 – 1930. Länsmuseet motiverar sin bedömning genom följande punkter:

- *områdets bebyggelsekultur och småskaliga karaktär,*
- *byggnadernas utformning,*
- *områdets uppkomst som dateras till 1920-talet samt*
- *att sommarstugorna har ägts av järnverkets industriarbetare som uppläts mark för ändamålet friluftsliv.*

Bebyggelsen karaktäriseras av småskalighet och att de är tillbyggda vid flera tillfällen under olika tidsperioder. Flera av husen har högt brutet tak och stående röd träpanel samt är placerade med gaveln mot sjön. Det finns även två gamla tågvagnar som är ombyggda till bostäder.

Länsmuseet har pekat ut 9 stugor med särskilt höga kulturvärden. Länsmuseets motivering är:

- *att dessa byggnader och tomter har i högre grad bevarat ett äldre eller ursprungligare utseende,*
- *att exteriören har till stor del bevarat ursprungliga eller äldre material och detaljer,*
- *att endast mindre tillbyggnad i form av veranda har accepterats,*
- *byggnadernas och tomternas enkla och sparsmakade karaktär.*

Förändringar

I samrådet bedömde stadsarkitektavdelningen att 7 av de byggnader som museet pekat ut samt ytterligare en av stadsarkitektavdelningen utvald byggnad skulle skyddas genom särskilda skyddsbestämmelser.

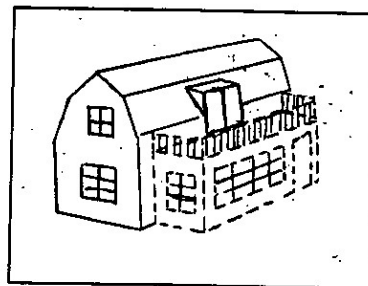
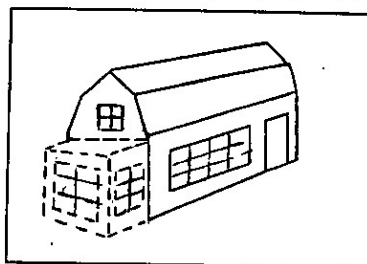
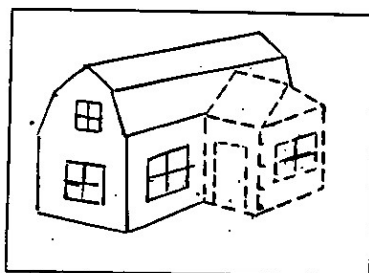
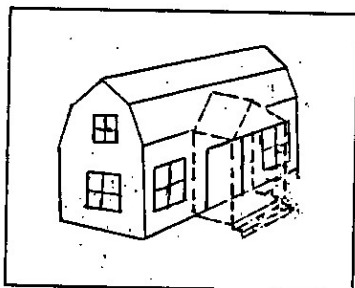
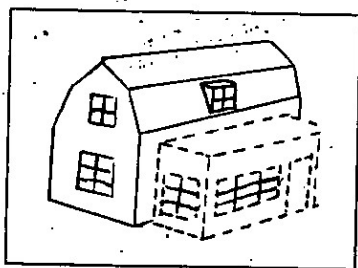
Under samrådets gång och genom de svar som har kommit in har det visat sig svårt att särbehandla vissa byggnader inom planområdet. Bland annat kan den "extra" byggrätt som tomter med q-markerade byggnader givits komma att motverka den öppenhet som präglar den totala miljön. Dessa tomter blir "igenbyggda" och den

ursprungliga byggnadsstrukturen går förlorad. Inför utställningen har därför planförslaget ändrats och q-markeringarna har tagits bort.

För hela området gäller, både beträffande nya byggnader och om- och tillbyggnad på befintliga byggnader att:

- Både huvudbyggnad och uthus ska ha en enkel och sparsam karaktär.
- huvudbyggnaden skall ges en smal rektangulär planform och utformas med sadeltak eller brutet sadeltak som får inredas.
- tillbyggnad till huvudbyggnad bör lämpligen ske i en våning på husets långsida t.ex. i form av öppen eller inbyggd veranda.
- balkong en trappa upp bör inte glasas in eller byggas in på annat sätt.
- uthus och gäststuga ska utformas med pulpet- eller sadeltak samt
- fasad till både huvudbyggnad och komplementbyggnader ska vara i träpanel med färgsättning som inte avviker från det sedvanliga inom planområdet.

Detta är några exempel på hur tillbyggnader till stugoma inom planområdet skulle kunna se ut. Skisserna visar bara principer och variationerna är många.



Offentlig service

Närmaste skolorna till planområdet är Sätterskola årskurs 1-5, Björksätterskolan årskurs 1-9 och Jernvällskolan årskurs 1-9.

Kommersiell service

Vid Sörtuttsbadet ligger det en kiosk samt två toaletter. I södra delen av planområdet vid väg 272 finns det en kiosk, Hedåskiosken. Båda kioskerna är öppna

enbart under sommarmånaderna.

Förändringar

Sörtuttsbadet planläggs som allmänt tillgängligt friluftsbad, "N₁". Begreppet inkluderar badstrand, parkering, toaletter, omklädningshytter samt kiosk.

Kioskbyggnaden har ett kulturhistoriskt värde och skall underhållas med traditionella färger och tekniker.

Fasta arrangemang, inhägnader eller asfaltering får inte förekomma. Bryggor och sittplatser ska vara lösa och placeras ut under säsongen.

Tillgänglighet

Planområdet tangeras av Årsundavägen, länsväg 272 i väster och nås genom ett antal utfarter från väg 272.

Gång- och cykelväg löper i nordsydlig riktning längs hela planområdet. I söder skiljes gång- och cykelvägen från väg 272 genom en tallskogsremsa. Det finns en viadukt under väg 272 för gående och cyklister. Viadukten ligger strax norr om avfarten från väg 272 till Hedåsbadet.

Förändringar

Planområdet kommer att liksom idag nås genom avfarter från väg 272. Av trafiksäkerhetsskäl minskas antalet tillfarter från väg 272 till planområdet till två. Tillfarterna till fastigheterna ansluts till en uppsamlingsväg genom planområdet. För att bevara den karaktäristiska enkelheten bör alla vägar inom planområdet vara grusbelagda.

För bättre tillgänglighet och trafiksäkerhet måste gång- och cykelvägen från planområdet till Sandvikens centrum förbättras. Vägverket planerar att bygga gång- och cykelväg längs väg 272, inom befintligt vägområde utanför gränsen för rubricerad detaljplan.

Utformningen av den allmänt tillgängliga utemiljön inom planområdet ska så långt möjligt vara handikappsanpassad.

Friytor

Lek och rekreation

Idag finns det inga gemensamma lekplatser inom området. Badet och tillhörande anläggningar utgör allmänt tillgänglig rekreationsmark.

Naturmiljö

Tallskogen inom planområdet utgör allmänt tillgänglig rekreationsmark och används av såväl stugägarna som allmänheten till promenader, bär- och svarpplockning m.m.

Storsjön är tillgänglig, för en del av stugägarna genom arrendetomternas direkta kontakt med Storsjön, och genom Sörtuttsbadet för samtliga stugägare och allmänheten.

Förändringar

Tallskogsområdena kommer till stora delar att regleras som fortsatt allmänt tillgängligt skogsområde med "Natur" betecknat område. I delar av skogen planeras sex nya bostadstomter inom med "B" betecknat område.

Genom detaljplanen kommer Storsjön att bli mer tillgänglig för allmänheten inom område "Natur" längs stranden.

Vattenområden

Storsjön är tillgänglig för alla genom Sörtuttsbadet. I anslutning till de arrendetomter som har sjökontakt finns plats för enskilda bryggor.

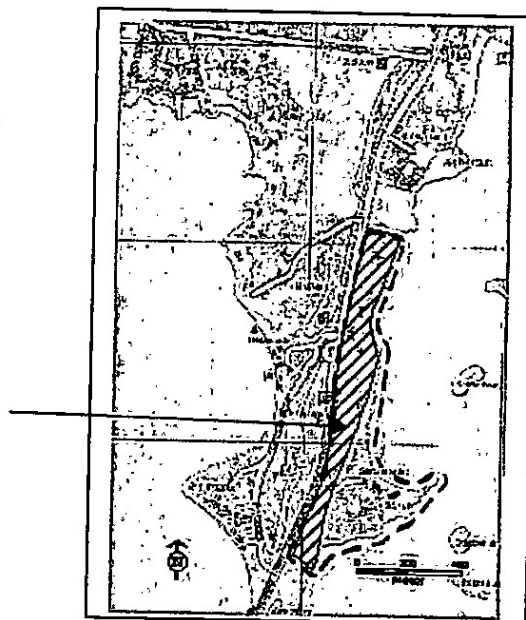
Förändringar

Norr och söder om badet kommer det att finnas plats för bryggor för fastigheterna inom planområdet. För att bevara tillgänglighet och småskalighet kring stranden får inte större bryggor, anläggning för större båtar eller långvarig förankring av husbåtar förekomma.

Störningar

Åsen utgörs av bl.a. isälvsgrus. Delar av planområdet utgör därmed radonhaltigt högriskområde. (Sveriges geologiska AB, juni 1985, Markradonundersökning för Sandvikens kommun.)

Radonhaltigt högriskområde



Förändringar

Ny byggnad inom radonhaltigt högriskområde inom planområdet ska uppföras "radonsäkert". Rekommendationen vid nybyggnation är att halten 200 Bq/m³ (becquerel per kubikmeter luft) inte ska överskridas. Boverket, Bygghälsömyndigheten, Socialstyrelsen samt Statens strålskyddsinstitut har i samarbete framställt skriften "Åtgärder mot radon i bostäder", 1990.

Enligt skriften skall en byggnads grundkonstruktion på högradonmark utföras radonsäkert. Detta kan vara golv och väggar som inte ger uppenbara otätheter mot mark.

Teknisk försörjning

El

El- och teleledningar finns inom planområdet. Elledningen är en lågspänningsledning på 400 V. Ledningarna är luftburna, blanka och oisolerade, s.k. friledningar. Detta innebär att man ej får bygga närmare ledningen än 2 meter vid sidan om och inte närmare än 3.5 meter under, (undantaget är friggebodar).

Förändringar

Vid utbyggnad av området är det lämpligast att gräva ner elkablar i samma grav som övriga ledningar. Även teleledningar och tomrör för bredband ska grävas ner under mark. Ledningarnas sträckning och utformning måste samordnas så att samma lednings- grav kan utnyttjas för samtliga ledningar.

Vatten och avlopp

Miljö- och hälsoskyddsavdelningen utförde 1996-1997 en inventering av befintliga avloppsanläggningar i samtliga sommarstugeområden i kommunen. Inventeringen visar att vatten- och avloppssystemet i Sörtutt utgörs av enskilda lösningar, främst stenkistor på den egna tomten. Standarden på anläggningarna är varierande. Flera släpper bdt-avlopp direkt ut i Storsjön utan rening. Ett fåtal, 1-3 stugor har godkända anläggningar.

Vattenförsörjningen sker främst genom vattenbrunnar på den egna tomten.

Förändringar

En VA-utredning som tekniska kontoret lät upprätta under år 2000 visar möjligheten att ansluta hela området till kommunalt avloppsnät till avlopps- reningsverket i Hedåsen. Systemet bygger på att 1-3 fastigheter ansluter sig till samma pumpstation som ligger i fastighetsgränsen. Avloppsvattnet leds till avlopps- reningsverket i Hedåsen dels genom tryckpump och dels genom självfall. Detta innebär att de som önskar, kommer att kunna ansluta sig till det kommunala avloppsnätet.

Om fastigheten bebyggs med en byggnadsarea större än 45 + 25 m² eller då avlopp från sanitära installationer avses anordnas skall anslutning till kommunalt avloppssystem ske. Avloppsfrågan måste lösas innan bygglov för större byggrätter kan medges.

Anläggande av nya eller ändring av befintliga enskilda avloppsanläggningar kräver tillstånd från bygg- och miljökontoret för såväl WC-avlopp som enbart bdt-avlopp (avlopp för bad-, disk- och tvättvatten). I övrigt skall:

- avlopp, med eller utan slamavskiljning som har direkt utsläpp till sjöar, vattendrag och diken som direkt eller indirekt slutligt rinner ut i Storsjön vara åtgärdade senast den 31 oktober 2002 samt
- bdt-avlopp från permanentbebodda hus och fritidshus på fastlandet, som saknar

rening och som ligger i anslutning till sjöar och vattendrag vara åtgärdade senast den 31 oktober 2007.

(Ur bygg- och miljönämndens beslut 1998-04-14, § 55).

På detta sätt kommer man att långsiktigt få bättre vattenkvalitet i Storsjön och därmed mindre risk för massalblomning.

Värme

Stugornas värmeförsörjning sker idag främst genom vedeldning och till viss del även direktverkande el. Få eldningsanläggningar är miljögodkända.

Förändringar

En modern panna eller kamin ska klara dagens utsläppskrav. För dagens vedpannor gäller att de måste eldas mot en ackumulatortank för att de ska klara utsläppskraven.

Den fastighetsägare / stugägare som väljer att bosätta sig året runt inom planområdet och har fastbränsleeldning ska installera en miljögodkänd alternativt typgodkänd eldningsanläggning.

I övrigt gäller inom hela området att om befintlig panna/kamin byts ut eller kompletteras ska detta ske med miljögodkända alternativt typgodkända anläggningar eller delar. Att vissa pannor och kaminer är typgodkända innebär att de uppfyller utsläppskraven, är granskade från säkerhets- och renbarhetssynpunkt samt att installationsanvisningarna är granskade. Utsläppen beror också i hög grad på kvalitén på bränslet. För att undgå olägenheter för närboende skall bränslet vara av god kvalitet.

Inom hela planområdet i övrigt rekommenderas förnyelsebar energikälla, såsom pelletbränning och värmepump.

Avfall

Vid Sörtuttsbadets parkering och närmare områdets norra gräns finns sopcontainer för förbränningsbart hushållsavfall. Annat avfall körs bort till återvinningsstationer.

Förändringar

I planen finns två samlingsplatser för brännbart hushållsavfall. Även Hedåskiosken och Sörtuttsbadets kiosk lämnar sitt brännbara avfall där. Båda platserna bör avgränsas med plank.

För omhändertagande av avfall svarar "Gästrike Återvinnare".

Administrativa frågor

Kommunen är huvudman för de allmänna platserna i området. Genomförandetiden slutar 10 år från det datum detaljplanen vinner laga kraft. I övrigt se Genomförandebeskrivningen.

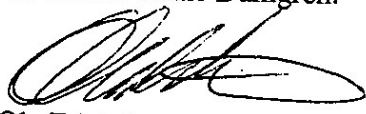
Konsekvenser

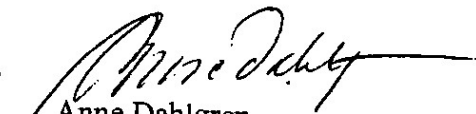
Ett genomförande av planen innebär:

- att fastighetsbildning kan genomföras inom området och fastigheterna kan friköpas,
- att områdets småskaliga karaktär och bebyggelsekultur, naturen och badet består,
- att trafiksäkerheten till och från samt inom området ökar samt
- att vattenkvaliteten i Storsjön påverkas positivt genom bättre VA-lösningar.

Medverkande tjänsteman

Detaljplanen är upprättad av Ola Edström och Bitu Almasian, stadsarkitektavdelningen, bygg- och miljökontoret, Sandvikens kommun. Inför utställningsskedet har Bitu Almasian slutat på avdelningen och planarkitekttjänsten innehas numera av Anne Dahlgren.


Ola Edström
Stadsarkitekt


Anne Dahlgren
Planarkitekt

Revidering

Plankartan:

1. Maximal byggnadsarea ändras från 60+25 m² till 70+25 m².
2. Två tomter, planerade för nya byggnader tas bort
3. Naturmark mellan de befintliga tomterna och de nya tomterna i planens södra del tas bort.
4. Under rubriken **Byggnadsteknik** görs följande tillägg:
"Där höga halter av markradon påvisats skall byggnaderna uppföras radonsäkert."
5. Under rubriken **Lov med villkor** ändras texten till följande (nya ord understruken). Anslutning till kommunalt avloppssystem skall ske då byggnadsarean för huvudbyggnaden utökas (vid tillbyggnad och nybyggnad) så att den överstiger 45 m² och/eller då avlopp från sanitära installationer avses anordnas.
6. Rubriken **Varsamhet** införs, med följande text:
"Bebyggelseområdet och bebyggelsens särart skall beaktas vid uppförande av ny bebyggelse samt vid om- och tillbyggnad enligt PBL 3 kap, 12§.

Planbeskrivningen:

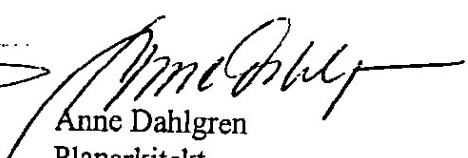
Redaktionella förändringar till följd av punkterna 1 och 2 ovan.

Under rubrik **"Teknisk försörjning"**, "Värme" görs följande tillägg:

"Utsläppen beror också i hög grad på kvalitén på bränslet. För att undgå olägenheter för närboende skall bränslet vara av god kvalitet."



Ola Edström
Stadsarkitekt



Anne Dahlgren
Planarkitekt



Genomförandebeskrivning

Bebyggelse - Sörtutt

Detaljplan för fastigheten Hedåsen 3:6 samt del av fastigheten Hedåsen 3:7,
Sandvikens kommun, Gävleborgs län

Antagen av KF den 6 maj 2002
Laga kraft den 4 juni 2003

Organisatoriska frågor

Tidplan - preliminär

1998-08-27	Bygg- och miljönämnden beslutar om planuppdrag
2000-05-16	Bygg- och miljönämnden beslutar om samråd för planprogram
2001-03-21	Bygg- och miljönämnden beslutar om detaljplanesamråd
2001-12-14	Bygg- och miljönämnden beslutar om utställning
2002-01-23	Bygg- och miljönämnden antar detaljplanen
Vår 2002	Fastighetsbildning
Vår-sommar 2002	Bygglov och byggstart

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 10 år från det datum planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen ansvarar för att anlägga uppsamlingsvägen, tillfartsvägar från väg 272 samt nya vägar och vändplaner som tillkommer i området. Kommunen ansvarar också för att återställa naturmark på de tillfarter som skall tas bort mellan uppsamlingsvägen och Årsundavägen.

Gemensamhetsanläggningar sköter huvuddelen av vägarna inom området. En gemensamhetsanläggning tillser att lokalgatan underhålles. Kostnaden faller på Sandvikens kommun. Tillfarterna till tomtarna anordnas och underhålles av de enskilda fastighetsägarna.

Sandviken Energi utför arbetet med att gräva ner elkablar och/eller byta ut elledningar mot elkablar samt att i samma ledningsgrav lägga ner tomrör för bredband. Sandviken Energi kommer att äga och svara för elkablarna till fastighetsgränsen.

Kommunen utför även arbetet med att dra vatten- och avloppsledningar till anslutningspunkten som ligger i fastighetsgränsen.

Arbetet med att gräva ner ledningar samt anlägga uppsamlingsväg bör samordnas.

Pumpstationen i fastighetsgränsen samt ledningar inom fastigheten ägs av fastighetsägare eller stugägare.

Kommunen är huvudman för de allmänna platserna dvs. Sörtuttsbadet, tillfarten till badet samt naturmarken.

Busshållplatsen vid infarten till Sörtuttsbadet återställs till Naturmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar m.m.

Kommunen ansöker om erforderlig fastighetsbildning och inrättande av gemensamhetsanläggningar hos lantmäterimyndigheten.

Fastighetsbildning sker genom avstyckning från Hedåsen 3:6 och 3:7 till 53 stycken nya bostadstomter, varav 6 är nya. De övriga 45 fastigheterna bildas i stort sett med utgångspunkt från befintliga arrendetomter.

Gränser behöver dock justeras enligt följande:

- För de tomter som ligger norr om badet flyttas den östra gränsen västerut för att lämna plats för en markreserv i kommunens ägo längs Storsjöns strand.
- För de tomter som ligger söder om badet flyttas den södra gränsen norr ut med samma syfte som ovan.

Gemensamhetsanläggningar ska bildas för samtliga vägar och vändplaner förutom tillfarten till Sörtuttsbadet. Ledningsservitut och gemensamhetsanläggningar för avloppspumpar kan komma att behöva bildas beroende på hur utbyggnaden sker.

Ekonomiska frågor

Kommunen erbjuder försäljning av arrendetomterna.

Markägaren (för närvarande Sandvikens kommun) bekostar fastighetsbildningen och inrättande av gemensamhetsanläggningar.

Byggande av uppsamlingsväg samt andra nya vägar och vändplaner bekostas av kommunen.

Sandviken Energi bekostar nedgrävning och/eller utbyte av elledningar till fastigheten samt bekostar tomrören för bredband.

VA-ledning till fastighetsgräns bekostas av kommunen.

Fastighetsägarna/stugägarna bekostar anslutning till kommunalt vatten- och avloppssystem, ledningar innanför fastighetsgränsen samt tryckpumpar.

Planavgift enligt plan och bygglagen 11:5 skall ej tas ut vid bygglovprövning.

Tekniska frågor

En VA-utredning för bl.a. Sörtutt som dåvarande tekniska kontoret lät upprätta visar möjligheten att ansluta hela området till kommunens avloppsreningsverk i Hedåsen.

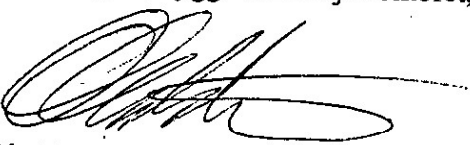
Bygg- och miljökontoret lät upprätta en undersökning av radonhalter i Sandvikens kommun. Undersökningen visar att delar av planområdet utgör radonhaltigt högriskområde. Nya byggnader inom högriskområdena bör utföras "radonsäkert".

Övrigt

Anslutning till kommunalt vatten/avloppssystem skall ske då huvudbyggnaden överstiger 45 m². Detta innebär att bygglov inte medges för utbyggnad eller ny byggnad, där totala byggnadsarean överstiger 45 m², så länge avloppsfrågan inte är löst.

Medverkande tjänsteman

Detaljplanen är upprättad av Ola Edström och Anne Dahlgren, stadsarkitektavdelningen, bygg- och miljökontoret, Sandvikens kommun.



Ola Edström
Stadsarkitekt



Anne Dahlgren
Planarkitekt