



Kevin Engberg
kevin.engberg@sandviken.se

Västra Gästriklands samhällsbyggnadsnämnd

Antagen	2017-09-26 § 151
Laga kraft	2017-10-23
Plannummer	2181K-P17/6

Detaljplan för Sörby 6:30 m.fl.

Sandviken, Sandvikens kommun, Gävleborgs län

Antagandehandling



Bilden visar de tre bostadsfastigheterna och en del av skogsfastigheten som omfattas av detaljplanen.

Handlingar

Plankarta med bestämmelser, 2017-09-12

Planbeskrivning, 2017-09-12

Samrådsredogörelse, 2017-08-22

Granskningsutlåtande, 2017-09-11

Fastighetsförteckning, 2017-06-19

Behovsbedömning av MKB (MKB-checklista), 2015-11-02

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



Hofors Kommun



OCKELBO
KOMMUN



Sandvikens Kommun

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för permanentboende på fastigheterna Sörby 6:30, 6:31 och 6:32. Detta görs genom att öka byggrätten för fastigheterna gentemot den gällande detaljplanen. Gällande detaljplan tillåter friliggande bostäder i ett våningsplan med en maximal byggnadshöjd på 4,5m. Byggrätten är i den nuvarande planen per tomt begränsad till 60 m² för huvudbyggnad och 20 m² för uthus.

Fastigheterna omfattas av det generella strandskyddet på 100 meter från strandlinjen (Storsjön) vilket innebär att strandskyddsfrågan behöver hanteras i arbetet med detaljplanen.

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 det ungefärliga planområdet markerat.

Inom planområdet ligger fastigheterna Sörby 6:30, 6:31, 32 samt 4:95. Planområdets areal är cirka 2,4 hektar inklusive vattenområde.

Markägoförhållanden

Fastigheterna Sörby 6:30, 6:31 och 6:32 är i privat ägo.
Sörby 4:95 ägs av AB Sandvik skogsfastigheter.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

För planområdet gäller *Översiktsplan 1990 för Sandvikens kommun*, reviderad i januari 1991 och aktualiserad i september 2000. Där pekas området ut som tät fritidsbebyggelse.

I en utredning antagen av kommunfullmäktige i Sandviken 2002 "*Bebyggelse runt Storsjön*" anses det inte vara lämpligt att förtäta i området men att det är möjligt att utöka byggrätterna, vilket man gjort i en angränsande detaljplan från 2005. I utredningen anges också att området kallat Falknäset, där planområdet ingår, utifrån många aspekter är lämpat för åretruntboende.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

För området gäller följande byggnadsplan:

Arkivnr. P1987:59, antagen 1987-06-26

Nuvarande detaljplan medger bostäder som ska byggas fristående i ett våningsplan med en maximal byggnadshöjd på 4,5 m. Byggrätten är begränsad till 60 m² för huvudbyggnad och 20 m² för uthus per tomt.

Angränsande detaljplan:

Arkivnr. 2181K-P05/2, antagen 2005-06-16

Planbesked

Beslut om positivt planbesked, samt att ge samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att påbörja planarbetet, togs av samhällsbyggnadsnämnden i Sandvikens kommun 2015-11-17 § 180.

Program för planområdet

Samhällsbyggnadsförvaltningen har bedömt att något inledande program inte behövs då det inte råder några starka motstående intressen. Den planerade ändringen från nuvarande detaljplan är i huvudsak utökade byggrätter än tidigare. Det bedöms inte kräva att ett program behöver upprättas.

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.

Riksintressen

Planområdet omfattas inte av några riksintressen.

Strandskydd

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

18 c § Som särskilda skäl vid prövningen av en fråga om upphävande av eller dispens från strandskyddet får man beakta endast om det område som upphävandet eller dispensen avser

1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,
3. behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,
4. behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,
5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, eller
6. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.

18 d § Som särskilda skäl vid prövningen av en fråga om upphävande av eller dispens från strandskyddet inom ett område för landsbygdsutveckling i strandnära lägen får man också beakta om ett strandnära läge för en byggnad, verksamhet, anläggning eller åtgärd bidrar till utvecklingen av landsbygden. Om prövningen gäller en dispens för att uppföra enstaka en- eller tvåbostadshus med tillhörande komplementbyggnader och andra åtgärder får man i stället beakta om huset eller husen avses att uppföras i anslutning till ett befintligt bostadshus. Lag (2009:532).

Som särskilda skäl anges 7 kap. 18c § punkt 1 miljöbalken. Strandskyddet upphävs inom områden som avsatts som kvartersmark, som har markerats med bestämmelsen a. Marken är redan ianspråktagen och förutsättningarna på platsen förändras inte nämnvärt. Allmänhetens tillgång till stranden är redan utsläckt av befintlig bebyggelse.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Planförslaget

Fastigheterna Sörby 6:30, 6:31 och 6:32 är idag bebyggda med åretruntbostäder och fritidshus samt komplementbyggnader. Planändringen innebär att byggrätten utökas i jämförelse med gällande plan där den högsta tillåtna exploatering per tomt var 60 m² för huvudbyggnad och 20 m² för komplementbyggnad.

Planbestämmelser för huvudbyggnader är följande:

- Den totala byggnadsarean för huvudbyggnad får inte överstiga 150 m² per tomt **e [150 m²]**.
- Huvudbyggnadens nockhöjd  får inte överstiga 6 m.

- Placering p [huvudbyggnad och komplementbyggnad får inte sammanbyggas]
- Utformning f₁ [utformning av tak och fasader ska ske med hänsyn till omgivande bebyggelse]
- Utformning f₂ [fasadmaterial ska vara av trä med traditionell färgsättning]
- Utformning f₃ [tak ska utformas som sadeltak]

Detaljplanen reglerar de tillkommande komplementbyggnadernas storlek e [totala byggnadsarean för komplementbyggnader får inte överstiga 100 m²]. Fasadmaterialet ska även på komplementbyggnaderna vara av trä med traditionell färgsättning [f₂]. För att säkerställa att komplementbyggnaderna underordnas huvudbyggnaden regleras högsta byggnadshöjden i meter till [3,0], även dessa ska ha sadeltak [f₃].

För att inte tillåta bebyggelse för nära vattnet i Storsjön används planbestämmelse om att byggnad inte får uppföras [prickmark].

Planområdet ligger inom riskområde för översvämning gällande Storsjön och därför finns vissa begränsningar gällande byggnadernas grundläggningshöjd.

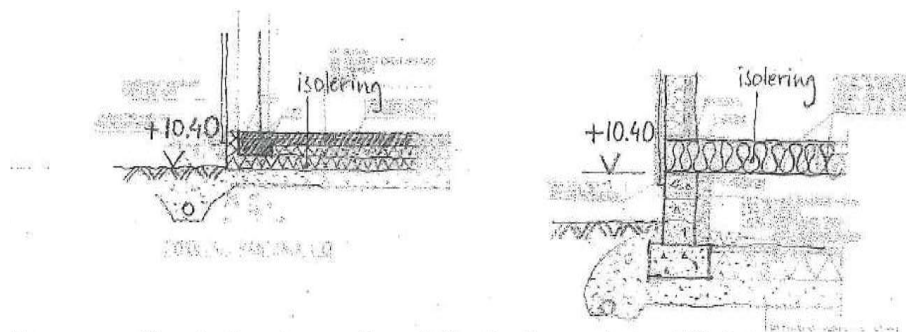
Höjd på isoleringens underkant högre än + 64,40 m i RH2000:

Bygglov kan ges för nya huvudbyggnader och isolerade komplementbyggnader.

Höjd på isoleringens underkant lägre än + 64,40 m i RH2000:

Bygglov ges endast för enklare oisolerade komplementbyggnader som garage, förråd och gäststugor utan vatten och avlopp.

Illustrationen nedan förklarar byggnadens isolering i förhållande till Sandviken kommuns gamla lokala höjdsystem. I det nationella höjdsystemet RH2000 gäller +64,40.



Bebyggelseområden inom och utom planområdet

Planområdets karaktär och koppling till omgivningen

Planområdet innefattar fyra fastigheter som tillhör ett större område kallat Falknaset som består av svagt kuperad terräng med liknande bebyggelse utefter sjösidan. Området präglas av en genuin landsbygdskaraktär med

måttfullhet i både storlek och form på byggnaderna. Bebyggelsen består av en blandning av fritidshus och åretruntbostäder.

Gestaltning och byggnadskultur

Byggnaderna varierar från mindre enkla knuttimmerhus till mindre enplansvillor. Fasaderna på befintliga byggnader är av trä och vanligtvis med liggande panel. Sadeltak dominerar i hela Falknäset.

Bostäder

I planområdet används två av de tre fastigheterna idag som åretruntboende och en som fritidsbostad, även den fastigheten planeras att byggas om till åretruntbostad.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Inga kända arbetsplatser finns inom eller i direkt anslutning till planområdet.

Offentlig och kommersiell service

Närmsta skola och förskola finns i Årsunda, drygt fem kilometer söder om planområdet. I skolan finns förskola, låg- och mellanstadium. Sju kilometer norr om planområdet finns en förskola samt en F-6-skola. Hälsocentral finns närmast i centrala Sandviken cirka åtta kilometer från planområdet, på Sandvikens sjukhus eller på Torggatan.

Dagligvaruhandel och viss service i form av postombud finns i Årsunda söder om planområdet. Sällanköpshandel och övrig service finns i centrala Sandviken.

Tillgänglighet

Detaljplanen omfattar bara bostadsfastigheter och ingen allmän plats. I övrigt ska utvändig och invändig tillgänglighet regleras enligt BBR, Boverkets Byggregler och HIN, lagen om enkelt avhjälpta hinder.

Natur och friytor

Mark och vegetation

SGU:s jordartskarta visar att marken i nästan hela planområdet utgörs av morän förutom en liten del torv längst norrut.

I direkt anslutning till planområdet finns stora skogsområden åt ena hållet och Storsjöns strandlinje åt det andra. Förutom närmast vattnet består närområdet av mestadels skogsområden förutom ett öppet kuperat område mot vattnet längst norrut i Falknäs-området, drygt 700 meter från planområdet. Norr om planområdet mellan Falknäs och Körön finns ett område med känslig naturmiljö vad gäller flora och fågelliv.

Lek och rekreation

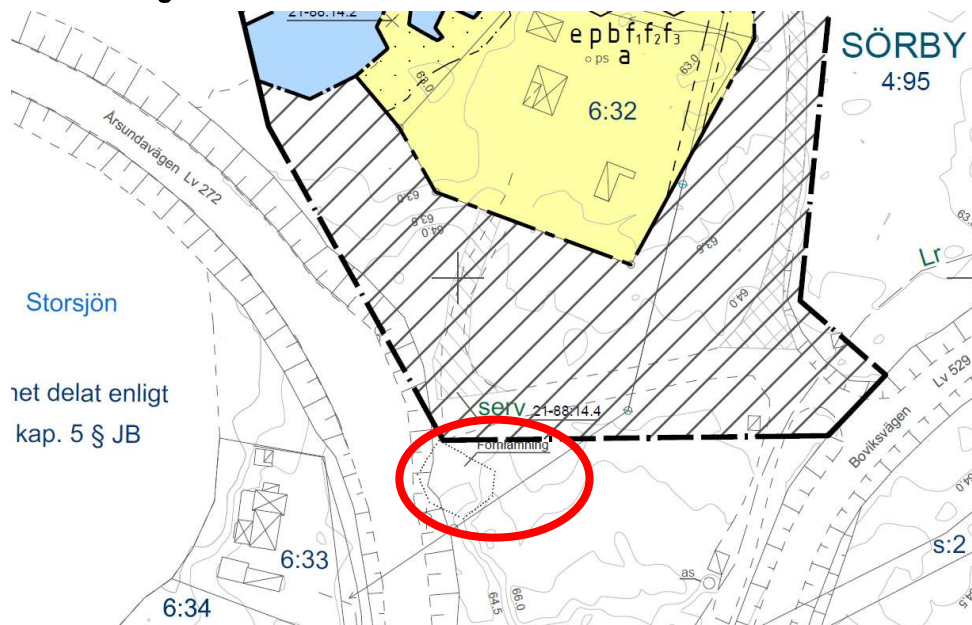
Goda rekreationsmöjligheter finns i direkt anslutning till planområdet med tanke på terrängen, skogsområdet och närheten till vatten.

Radon

Ingen känd risk för radon finns inom planområdet.

Risk för skred/höga vattenstånd

Inom hela planområdet riskeras av höga vattenstånd. Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) pekar ut området som ett riskområde för översvämningar från Storsjön. Därför krävs vissa särskilda bestämmelser gällande byggnaders grundläggningshöjd. Se mer under rubriken Planförslaget.

Fornlämningar

Utdrag från plankartan med området för fornlämningen markerad.

Cirka 45 meter söder om fastigheten Sörby 6:32 ligger en fornlämning i form av en stenåldersboplats med beteckningen Årsunda 312:1. Fornlämningar är skyddade enligt kulturmiljölagen (SFS 1988:950) 2. Kap. Det är enligt

Kulturmiljölagen 2 kap 6 § förbjudet att utan tillstånd rubba, ta bort, gräva ut, täcka över eller på annat sätt ändra eller skada en fornlämning.

Fornlämningar får således inte utsättas för körskador eller annan åverkan och de får inte heller övertäckas med ris och annat.

Planeras olika typer av markgrepp närmare än 30 meter från ytterkanten av stenåldersboplatsen Årsunda 312:1 ska samråd tas i god tid med Länsstyrelsens kulturmiljöenhet. Då ska verksamhetsutövaren skicka in en ansökan om ingrepp i fornlämning till Länsstyrelsen. Därefter kommer Länsstyrelsen att fatta beslut om tillstånd där eventuella villkor kommer att preciseras. Detta kan handla om att åtgärden kräver medverkan av arkeolog. Den antikvariska medverkan bekostas av verksamhetsutövaren enligt KML 2 kap. §§12-14.

Om okända lämningar eller fornfynd i form av till exempel slagg eller stenverktyg påträffas i samband med arbetet skall detta avbrytas och den som leder arbetet skall omedelbart anmäla förhållandet till länsstyrelsen enligt Kulturmiljölagen (1988:950) 2 kap 10 § KML.

Vattenområden

I vattenområdet vid strandlinjen finns mindre anläggningar i form av bad- och båtbygggor. Vattenområdet i planen omfattas av strandskydd och planbestämmelsen lyder *Öppet vatten och vatten med mindre anläggningar*

där karaktären av öppet vatten avses bibehållas. Mindre anläggningar betyder i det här fallet likt de befintliga bad- och båtbyggarna, anläggningar som har kontakt med vattnet och inte bygger på höjden. Vissa anläggningar vid vattnet och framförallt muddringar kan även kräva anmälan om vattenverksamhet till länsstyrelsen.

Vattendirektivet

Vattnet i förhållande till miljö kvalitetsnormerna i Storsjön bedöms inte påverkas av genomförandet av detaljplanen.

Gator och trafik

Gator för biltrafik till och från planområdet är i gott skick. Trafikmatningen till planområdet sker från Boviksvägen som i sin tur är kopplad till Årsundavägen, länsväg 272. Från Boviksvägen leder två mindre enskilda servitutsvägar till de tre fastigheterna.

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Vägar för gång-, cykel- och mopedtrafik är inte särskilt väl utbyggt till planområdet. Närmsta gång- och cykelväg mot centrala Sandviken finns knappt en kilometer längs med väg 272 norrut i Bånga. Efter det är gång- och cykelvägen separerad från bilvägen och håller god standard. Boviksvägen och väg 272 söderut är relativt smala, saknar vägren och lämpar sig inte särskilt väl för säker gång- och cykeltrafik.

Kollektivtrafik

Tillgång till kollektivtrafik är god. I anslutning till planområdet, drygt 200 meter bort, på Årsundavägen, länsväg 272, finns busshållplatsen Kallhålet som trafikeras av linje 47. Bussen går till Gysinge via Åsunda och Österfärnebo söderut och till centrala Sandviken norrut. Bussen passerar cirka 15 gånger åt båda håll varje vardag.

Störningar

Trafikbuller

Störningar i form av trafikbuller hanteras enligt Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Det innebär att buller från väg- och spårtrafik inte bör överskrida vissa riktvärden. Vid en bostadsbyggnads fasad bör inte ljudnivån vara över 60 dBA ekvivalent ljudnivå, vid en uteplats bör inte ljudnivån vara över 50 dBA ekvivalent ljudnivå och heller inte över 70 dBA maximal ljudnivå.

Enligt en översiktlig beräkning av vägtrafikbuller med hjälp av diagram tillhandahållen av Boverket och Sveriges kommuner och landsting kan vägtrafikbuller utan att ta hänsyn till de träd som finns mellan kvartersmarken för bostäder och Årsundavägen, länsväg 272, uppnå cirka 55 dBA dygnsekvivalent ljudnivå närmast vägen. Idag finns det mellan kvartersmarken och länsvägen en relativt tät skogsduge som bidrar till att skydda mot bullerstörningar, det finns också förutsättningar för att placera eventuell uteplats på en ljuddämpad sida norr om fasaden eller uppföra ett plank för att skydda mot buller.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheterna i planområdet ingår i en vattenförening och är idag anslutna till det kommunala vatten- och avloppsnätet via en lågtrycksledning och har en egen pump.

Med tanke på planrådets närhet till Storsjön bör stor försiktighet råda vid tillståndsgivning av enskilda avlopp. Konventionella avloppslösningar bör kunna användas, men påverkan på vattnet i Storsjön ska beaktas extra noga vid planering av avloppsanläggning.

Värme

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

El

Kommunalt elnät finns utbyggt längs alla fastigheters östra fastighetsgräns.

Avfall

Hämtning av hushållsavfall ska ske med gemensamma kärl placerade vid infartens delning intill pumpstationen i planområdet.

Hälsa och säkerhet

Brandsäkerhet

Det är viktigt att servitutsvägarna från Boviksvägen och vägar vidare in på kvartersmark hålls öppna så att framkomligheten för räddningsfordon kan behållas. Uppställningsplatser kommer att behöva göras på kvartersmark på de enskilda fastighetsägarnas tomter. Detta ska fastighetsägarna själva ansvara för.

Tillgången till brandvattenförsörjning är förhållandevis låg. I planområdet finns idag ingen brandpost, området är försett med vattenledning och pumpstation. Under vintertid innebär detta att den enda brandvattenförsörjning som finns att tillgå är räddningstjänstens medhavda vattenmängd och det som eventuellt kan användas från pumpstationen. Under sommartid kan vattnet i Storsjön användas för brandvattenförsörjning. Det finns en risk för spridning av bränder inom tomterna eftersom avståndet mellan varje byggnad oftast är 8 meter eller mindre. Mellan tomterna är avstånden tillräckligt stora för att kunna undvika spridning av brand.

Vid släckning av en brand sker urtvättning/överföring av partiklar från rök, brandskadat material och kemikalier som funnits på brandplatsen till släckvattnet. Det släckvattnet som inte har förångats kan innehålla miljöfarliga ämnen i höga koncentrationer, fasta eller lösta i vattnet, som sköljts med vid släckningsarbetet. Det förorenade släckvattnet kan sedan genom infiltration och ytvavrinning nå grundvatten respektive närliggande ytvatten.

Vid brand i området ska släckvattnet om möjligt helst undvikas att släppas direkt till ytvattnet i Storsjön utan istället om möjligt rinna in mot land bort från sjön.

Skyddsrum

Skyddsrum behöver för närvarande inte anordnas.

Tidplan

Detaljplanen upprättas enligt standardförfarande och beräknas kunna antas av Västra Gästriklands samhällsbyggnadsnämnd hösten 2017.

Samråd juli, 2017
Granskning augusti, 2017
Antagande oktober, 2017

Administrativa frågor

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

Delar av den gällande detaljplanen med aktnr. 21-P87:59 upphävs.

Strandskyddet upphävs inom kvartersmark med planbestämmelsen a.

Konsekvenser av planens genomförande

Planområdet ligger vid Storsjön i anslutning till andra boendekområden med en blandning av åretruntbostäder och fritidsbostäder. Eftersom större delen av planområdet används som åretruntbostäder kommer en utökad bygg rätt att medföra en aning större påverkan på kollektivtrafik, vägar och VA. Kulturmiljön och landskapsbilden kan förändras något eftersom planen tillåter utökad bygg rätt, nya byggnader behöver dock anpassas till befintlig kulturmiljö.

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.

Avstyckning och fastighetsreglering

Detaljplanen tillåter fastighetsägarna till Sörby 6:30, 6:31 och 6:32 att förvärva mark från ägaren av Sörby 4:95 fram till strandlinjen. Ombildningen av fastigheterna sker genom fastighetsreglering mellan ägarna till bostadsfastigheterna och AB Sandvik skogsfastigheter efter ansökan från ägarna av bostadsfastigheterna. Bostadsfastigheternas rätt till utfart till Boviksvägen bör säkras genom ändring av servitut över Sörby 4:95.

Ledningsrätt

Inom planområdet finns en allmännyttig ledning ovan mark, även kallad luftledning. Denna ledning säkerställs antingen med ledningsrätt eller genom avtal med markägaren. Markreservat för allmännyttiga luftledningar finns därför på plankartan, markerat med planbestämmelsen [I]. Huvudmannen tar initiativ till att ansöka om ledningsrätt alternativt teckna avtal med berörda fastighetsägare.

Ekonomiska konsekvenser

Kostnadsfördelning

Kostnaden för detaljplanen faktureras byggherren enligt planavtalet.

Lantmäterikostnader debiteras enligt lantmäteritaxan. Förrättningskostnad för ledningsrätt bekostas av huvudmannen. Kostnad för fastighetsreglering bekostas av respektive ägare till bostadsfastigheterna.

Planekonomi

Planavtal har tecknats mellan fastighetsägarna till Sörby 6:30, 6:31 och 6:32 och Västra Gästriklands samhällsbyggnadsförvaltning vilket reglerar kostnader och åtaganden för framtagande av detaljplanen.

Medverkande tjänsteman

Detaljplanen är upprättad av Västra Gästriklands samhällsbyggnadsförvaltning genom planarkitekt Kevin Engberg.

Plan- och byggenheten

Henrik Modigh
Plan- och byggchef

Kevin Engberg
Planarkitekt