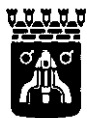




Akt nr:
2181K-P12/3

AU\$2181K-P12/3



Planbeskrivning

Antagen av BMN 2012-03-13

Laga kraft 2012-04-12

Årsunda - Årsunda Prästbord s:1

Detaljplan för del av marksamfälligheten Årsunda Prästbord s:1
i Årsunda, Sandvikens kommun, Gävleborgs län



Befintligt hus på arrendetomt vid Åshuvudet

Handlingar

Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning (inkl. genomförande)
Behovsbedömning

Ärendet

Ärendet gäller upprättande av detaljplan för del av Årsunda Prästbord s:1. Syftet med den nya planen är att möjliggöra avstyckning av befintligt hus på ofri grund. Huset är idag beläget inom parkmark.

Planeringsförutsättningar

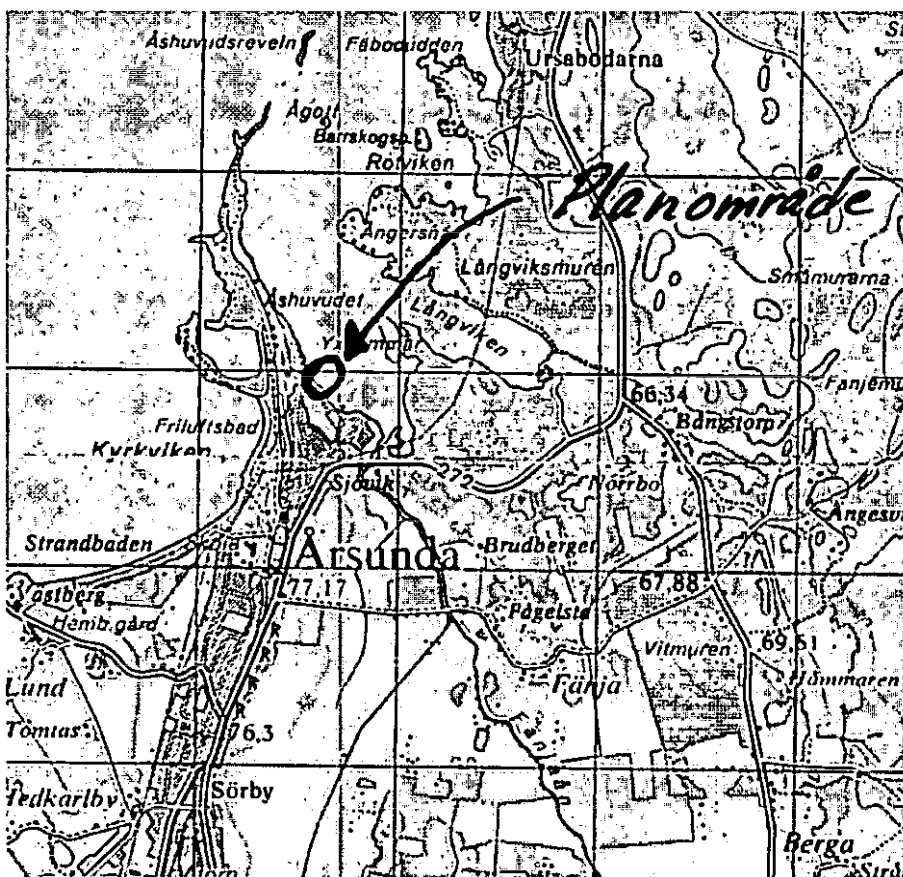
Miljöbedömning

Detaljplanen bedöms vara förenlig med 3, 4 och 5 kap miljöbalken (MB) avseende grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden.

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 (4:34 PBL).

Miljöbedömning av planen behöver inte göras. MKB behöver inte upprättas.

Lägesbestämning, areal, markägare



Översiktskarta med planområdet markerat
Planområdet ligger på Åshuvudets sydöstra del och avgränsas i väster av gång- och cykelväg och i öster av Storsjön. I norr och söder går plangränsen genom marksamfälligheten Årsunda Prästbord s:1.

Planområdets areal är ca 1300 kvm.

Markägare är Sörby, Vallen och Prästbordets skifteslag och marken förvaltas av skifteslagets samfällighetsförening.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

För planområdet gäller Översiktsplan 1990 för Sandvikens kommun, reviderad i januari 1991 och aktualiserad i september 2000.

Detaljplaner

För området gäller följande detaljplan:

Arkivnr. 21-76:1082, fastställd 1976-08-06. Det aktuella området har i gällande plan användningen parkmark

Angränsande detaljplaner:

Arkivnr. 21-ÅRS-568, fastställd 1958-06-26.

Arkivnr. 2181K-p11/4 för Årsunda Vattenverk, lagakraftvunnen 2011-03-11

Kommunala beslut i övrigt

Många kommunala beslut och riktlinjer är vägledande för verksamheten, se Sandvikens kommuns hemsida, www.sandviken.se såsom Energiplan / klimatstrategi, Lokala miljömål, Naturvårdsprogram, Folkhälsoplan, Tillgänglighetsplan etc. Enligt Energiplanen/klimatstrategin ska energianvändningen vid uppvärmning av bostäder och lokaler till 2010 minska med 4 % i genomsnitt per invånare.

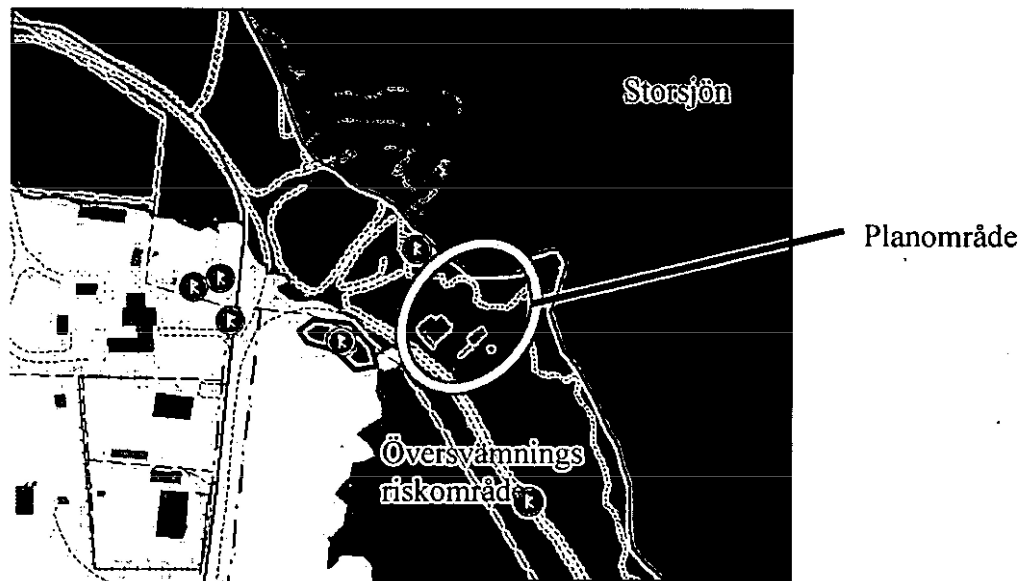
Utredningen "Bebyggelse runt Storsjön"

Planändringen överensstämmer med intentionerna i kommunens utredning "Bebyggelse runt Storsjön", enligt kommunfullmäktiges beslut 2002-05-08 om utveckling och förändring av fritidshusområden runt Storsjön. Befintligt hus är byggt 1959.

Riktlinjer för bygglov och bygganmälan

Bygg- och miljönämnden har 2010-04-08 beslutat om "Riktlinjer för bygglov och bygganmälan" runt Storsjön bl a med hänsyn till översvämningsrisker i särskilt låglänta områden.

En ny utredning pågår för närvarande kring Storsjöns utlopp vid Forsbacka, indikationer från den är att de nu beslutade höjderna kan komma att justeras nedåt.



Karta som visar beräknat riskområde vid översvämning.

Riksintresse för kulturmiljövård

Inom planområdet finns inga riksintressen.

Hela Åshuvudet omfattas av länsstyrelsens naturvårdsprogram (klass 2 vilket innebär mycket högt värde) och anges i gällande översiktsplan ett grönområde av stor vikt.

Tomtplatsen ligger inom inre skyddsområde för vattentäkt.

Strandskydd

Runt Storsjön gäller ett utökat strandskydd på 200 meter från strandlinjen upp på land respektive ut i sjön.

Fornminnen

Fem fasta fornlämningar, registrerade i Riksantikvarieämbetets arkiv med RAÄ-nummer, finns i närheten, och framgår av grundkartan. Den närmaste lämningen, en bågformig slaggvarp, RAÄ-nr 212:1, är inventerad 1981. I inventeringsprotokollet anges "att dåvarande arrendatorn till sommarstugan, byggd 1959, inte hade observerat slagg på tomten".

Planens syfte och huvuddrag

Sörby, Vallens och Prästbordets Samfällighetsförening, genom ordföranden Ove Andersson, begär planbesked för upprättande av detaljplan för att ersätta en föråldrad byggnadsplan för del av marksamfälligheten Årsunda Prästbord s:1 i Årsunda. Syftet med den nya planen är att möjliggöra avstyckning av befintligt hus på ofri grund, vilket idag är beläget inom parkmark. Därvid kan huset behållas och nuvarande arrendetomt kunna avstyckas.

Planförslaget med förändringar

Planförslaget

Planförslaget innebär att ett mindre område av marksamfälligheten Årsunda Prästbord s:1 ändras från ändamålet parkmark till bostadstomt. Området är sedan 1950-talet bebyggt med ett fritidshus på en arrendetomt, som är väl hävdad och avgränsad mot omgivande mark. Nuvarande husägare, som ägt huset sedan 1985, önskar friköpa arrendetomten och få den avstyckad. Förutsättningar ges genom den nya detaljplanen att genomföra detta och att utveckla boendet. Det befintliga huset om ca 60 m² ges en byggrätt som är något mindre än den byggrätt som gäller för bebyggelsen på Ursa/Ångersnäs. Motiven för en sådan begränsning är tomtens känsliga läge med hänsyn till natur- och kulturvärden samt en viss restriktivitet med hänsyn till det låglänta läget. Utnyttjandegraden för huvudbyggnad föreslås därför inte överstiga 90 m² och enskild komplementbyggnad inte större än 40 m². Den totala byggnadsarean på fastigheten får inte överstiga 155 m². Huvudbyggnaden ska vara källarlös [b₁] pga. översvämningensrisken. Den kommande fastighetens exponerade läge gör att det sätts begränsningar av husen gällande antal våningar [I], byggnadshöjden av huvudbyggnaden begränsas till 3,6 meter och byggnadshöjden för komplementbyggnaderna begränsas till 3,0 meter. Största taklutning för byggnader får vara max 30 grader. Tomplatsen, som avgränsas efter nuvarande hävd, får inte inkräkta på angränsande gång- och cykelväg i väster. För att undvika byggnationer på de mest låglänta områdena inom fastigheten och i närheten av de blivande fastighetsgränserna, markeras marken som mark som inte får bebyggas [Prickmark]. Tomten berör inte de fasta fornlämningar, som finns inventerade och registrerade i närheten. För att förtydliga att planområdet bara kan avstyckas till en fastighet finns planbestämmelsen [e₁] minsta fastighetsstorlek 900 m².

Planområdets karaktär och koppling till omgivningen

Planområdet ligger vid strandkanten till Storsjön, där det aktuella huset är det enda och ligger något avskilt utefter en lång strandsträcka. Huset är inte dominerande i landskapsbilden. Ca 100 m västerut på andra sidan Prästbordsvägen, finns fristående bostadshus och även ca 200 meter mot sydost mot Sjöbodviken. Runt tomten finns gammal, gles tallskog på skifteslagets mark.

Bostäder

På arrendetomten finns en huvudbyggnad om ca 60 m² (7x8 m) samt tre komplementbyggnader (förråd och torrtoa). Biluppställning sker på den norra delen av tomten. Vid stranden finns en båtbygga och badmöjlighet vid en liten vik. Vassen har hållits undan utanför tomten. Det befintliga huset har funnits sedan 1950-talet och i ett beslut 13 oktober 1960 fick dåvarande ägaren byggnadslov för påbyggnad på sin sommarstuga. Nuvarande ägare har ägt huset sedan 1985. Huset, som är väl underhållet, är byggt på plintgrund och kan lyftas till + 64,40 m om så behövs vid eventuell nybyggnation, t ex genom en mindre markutfyllnad. Samtliga hus är rödmålade med papptak. Huvudbyggnaden har liggande träpanel.

Offentlig och kommersiell service

Tillgång till offentlig service liksom livsmedelsaffär, bensinstation m m finns i Årsunda. Busshållplats finns inom 500 m. Skola, äldreboende m m finns i Årsunda.

Tillgänglighet

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

Några svårigheter att nå tomtplatsen eller bostadshus bedöms inte finnas.

Natur och friytor**Mark och vegetation**

Runt om den av ålder hävdade tomtplatsen finns gott om grönytor och naturmark. Omgivande naturmark är bevuxen med grov, gles tallskog.

Naturmiljö

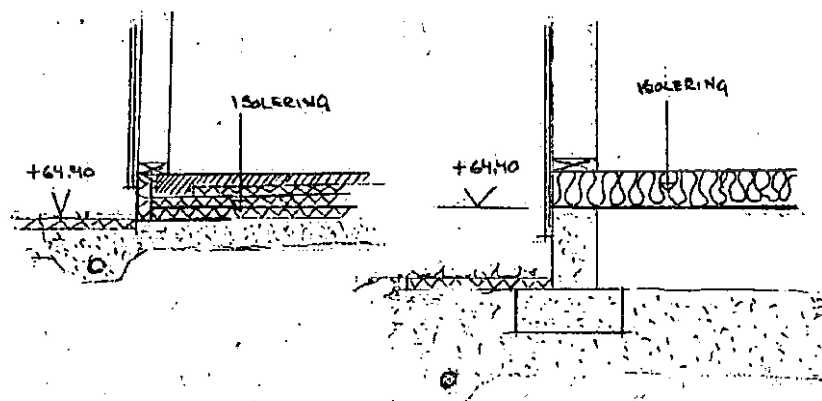
Enligt Strandskyddsbestämmelserna i miljöbalken omfattas detaljplaneområdet av strandskydd. För att ny bebyggelse ska kunna beviljas måste strandskyddet prövas på nytt. För att kunna upphäva strandskyddet i en detaljplan måste det finnas särskilda skäl enligt 7 kap. 18c-d § miljöbalken samt att syftet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

Som särskilda skäl anges att platsen redan tagits i anspråk och saknar därmed betydelse för strandskyddets syften och att plats behövs för en anläggning (bryggor) som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området (7 kap. 18c-d § punkt 1 och 3 miljöbalken).

Strandskyddet upphävs inom områden som avsatts som kvartersmark för bostäder samt för vattenområdet markerat WB₁.

Översvämningsrisk

Tomtplatsen utgör strandtomt intill Storsjön. Det befintliga bostadshuset ligger ca 1,0 m över medelvattenstånd. Högt vattenstånd i Storsjön kan beröra tomtplatsen men har, enligt uppgift från nuvarande husägare, aldrig nått befintligt hus. Bygg- och miljönämnden uttalar sig positiv till att lämna bygglov, under förutsättning att anslutning sker till allmänt vatten och avlopp, i huvudsak enligt fast angivna lägsta höjder på underkant av golvisolering. För aktuellt område ligger marknivåkurvan på + 63,00 m i RH 2000. På den befintliga byggnaden är höjden på underkant isolering ca +63,50 m. Huset är byggt på plintgrund. Det kan lyftas till +64,40 m om det blir aktuellt med bygglov för ny huvudbyggnad.



Exempel på hur grundläggning kan behöva utföras pga. översvämningsrisk

Med hänsyn till eventuell översvämningsrisk ska ovan angivna riktlinjer för lägsta höjd på underkant av golvisolering beaktas. Oisolerade byggnader kan få uppföras på en lägre höjd än + 64.40 i RH 2000.

Fornlämningar

De fasta fornminnen som finns väster och norr om tomtplatsen är väl inventerade och dokumenterade. Den närmaste lämningen, en slagghvarp ca 30 m väster om befintligt hus och på andra sidan gång- och cykelvägen, är välavgränsad och skyltad. Inga fornlämningar är dock inte belägna inom planområdet.

Vattenområden

Den lilla vik som idag utgör egen badplats och bryggområde blir tillgänglig genom en planbestämmelse [WB₁] som innebär att bryggor och badplats för bostadstomten får bibehållas och förnyas.

Vid arbete i vatten hänvisas till 11 kap Miljöbalken.

Gator och trafik

Prästbordsvägen med vändplan ligger ca 50 meter väster om tomtplatsen. Utfart föreslås ske på befintlig väg norrut och sedan ansluta till Prästbordsvägen. Det är viktigt att befintlig gång- och cykelväg bibehålls för allmänhetens behov. Den omfattas inte av planområdet.

Störningar

Något buller och andra störningar finns inte inom denna del av Åshuvudet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Den föreslagna fastigheten ligger utanför verksamhetsområdet för VA, vilket innebär att en förbindelsepunkt erbjuds på det befintliga VA-nätet och alltså inte vid tomtgräns. Närmaste lämpliga placering av en förbindelsepunkt är i Prästbordsvägen. Vid Prästbordsvägen 8 finns en avloppsbrunn till vilken en avlopps-

ledning kan kopplas. Det behövs en pumpanläggning för att pumpa avloppet på grund av höjdförhållanden.

Vattnet kan anslutas i samma förbindelsepunkt till vilken en ledning får dras från huset till förbindelsepunkten på egen bekostnad. Fram till förbindelsepunkten är det ca 70 meter.

Vid bygglov för ny- eller tillbyggnader krävs att vatten och avloppsanläggning ansluts till det allmänna nätet.

El och värme

Uppvärmning kommer tills vidare att ske med elvärme och vedeldning.

Elförsörjning sker genom befintlig luftledning från väster.

Avfall

Sophantering ombesörjs redan av Gästrike Återvinnare. Förnyad kontakt bör tas med Gästrike Återvinnare för en lämplig utformning och placering av utrymmen för avfallshantering.

Konsekvenser av planens genomförande

Med genomförandet av detaljplanen för denna del av marksamfälligheten Årsunda Prästbord s:1 i Årsunda möjliggörs avstyckning av en fastighet för bostadsändamål. Det aktuella planområdet ligger något avsides. Natur- och kulturmiljön inom strandskyddsområdet vid Storsjön påverkas inte negativt i och med att platsen varit ianspråktagen sedan 1950-talet.

Hur planen är avsedd att genomföras

Organisatoriska åtgärder

Tidplan

2011-10-11	Bygg- och miljönämnden lämnar positivt planbesked
2012 - januari	Bygg- och miljönämnden beslutar om Granskning
2012 - mars	Bygg- och miljönämnden beslutar att anta planen
2012 - april	Detaljplanen vinner laga kraft om inga överklaganden

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Planen omfattar inte allmän platsmark. Blivande fastighetsägaren ansvarar för anslutning till elnät och till vatten- och avloppsledning till anvisad anslutningspunkt.

Avtal

Planläggningsavtal har upprättats mellan samfällighetsföreningen och kommunens bygg- och miljöförvaltning.

Tekniska åtgärder**Tekniska utredningar**

Geoteknisk undersökning ska göras och bekostas av den blivande fastighetsägaren vid eventuella ny- eller tillbyggnader på fastigheten. Undersökningen ska ligga till grund för lämpligt grundläggningssätt.

Beträffande grävningsarbeten för vatten- och avloppsledningar bör kontakt tas med länsstyrelsen innan arbetena påbörjas med hänsyn till de fasta fornlämningar som finns i området. Länsstyrelsen bör i sådant fall markera ut säkerhetsavstånd till fornlämningarna.

Ekonomiska åtgärder**Kostnadsfördelning**

Framdragning av vatten- och avloppsledningar till kommunens Va-nät bekostas av den blivande fastighetsägaren. Erforderlig pumpanläggning för avloppsvatten kostar ca 30.000 kr och avgiften för att ansluta ledningarna till de allmänna, beroende på omständigheter (markförhållanden mm), brukar kosta ca 20 000 kr (2011 års prisnivå). Därutöver tillkommer kostnader för grävarbeten.

Förbättring och skötsel av den enskilda vägen (servitutsvägen) från bostadstomten fram till Prästbordsvägen bekostas av den blivande fastighetsägaren. Vid förbättringar av vägen i närheten av fornlämningen bör länsstyrelsen rådfrågas innan arbeten påbörjas.

Kostnaderna för planläggningen samt fastighetsbildning betalas av samfällighetsföreningen. Förrättningskostnader debiteras enligt lantmäteritaxan och planläggningen enligt planläggningsavtalet. Någon planavgift enligt 12:9 PBL i samband med bygglov tas inte ut av fastighetsägaren.

Fastighetsrättsliga åtgärder**Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.**

När detaljplanen vunnit laga kraft kan ansökan om avstyckning av den föreslagna fastigheten ske enligt detaljplanen. Servitut bör bildas för den enskilda vägen fram till Prästbordsvägen och för vatten- och avloppsledningar över Årsunda

Prästbord s:1 fram till kommunens VA-nät. Samfällighetsföreningen ansöker om fastighetsbildningsåtgärderna.

I samband med eventuell avstyckning kan anslutning ske enligt 42a § anläggningslagen av den nybildade fastigheten till gemensamhetsanläggningen Sörby ga:8 (väg), som förvaltas av Årsunda Vägförening.

Fastighetskonsekvenser

För markägaren (samfällighetsföreningen) och husägaren (Sven-Åke och Gunilla Jansson) får detaljplanen konsekvensen att det blir möjligt för husägaren att efter avstyckning friköpa arrendetomten och använda den för bebyggelse. Det befintliga arrendeavtalet bör upphävas vid köpet.

För omgivande fastigheter betyder detaljplanen inga större förändringar.

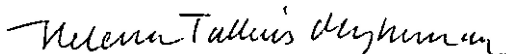
Medverkande i planarbetet

Anna Maria Häggblom, stadsarkitekt, Bygg- och miljöförvaltningen
Henrik Siksjö, planingenjör, Bygg- och miljöförvaltningen

Samråd har skett med kommunala lantmäterimyndigheten.

Förslag till planbeskrivning inkl. genomförande har upprättats av Göran Eriksson, Lantmäterikonsult, Gävle.

Stadsarkitektavdelningen



Helena Tallius Myrman
Stadsarkitekt



Henrik Siksjö
Planingenjör