

Akt nr:
2181K-P09/9

AU\$2181K-P09/9



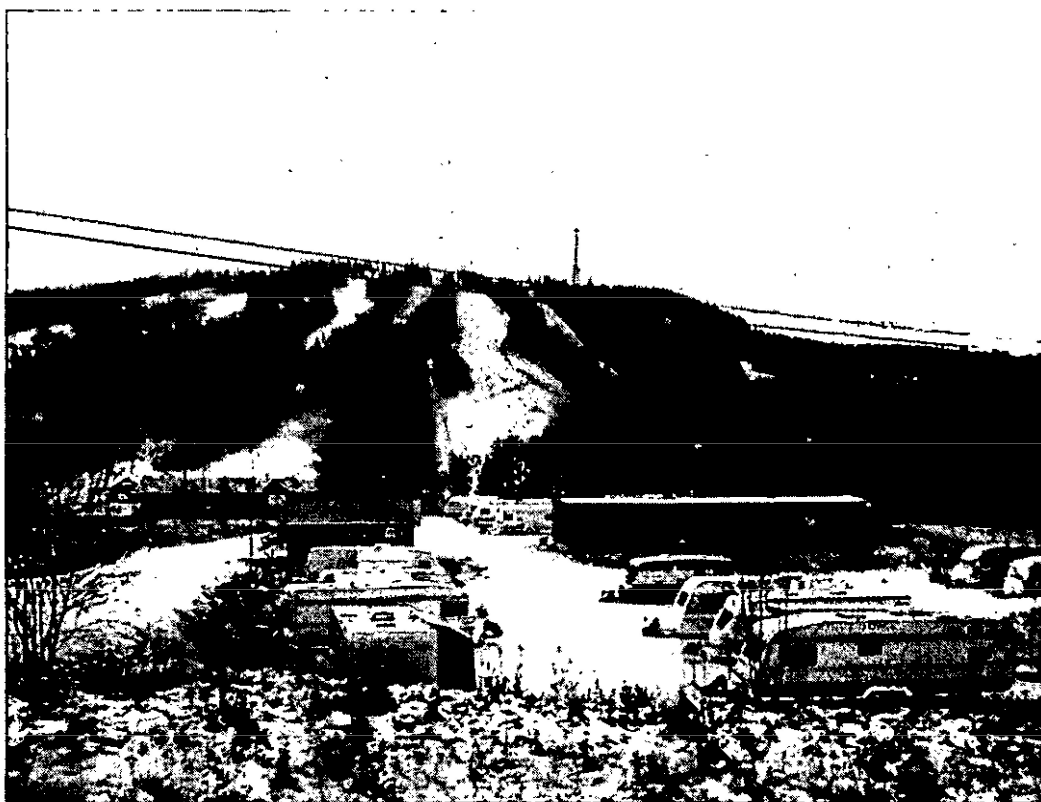
Planbeskrivning

Antagen av BMN 2009-06-09

Laga kraft 2009-08-27

Kungsbergets skidanläggning, etapp 1

Detaljplan för del av fastigheten Kungsberg 2:21 i Järbo, Sandvikens kommun, Gävleborgs län



På planområdet står idag husvagnar uppställda. Dessa ersätts med ca 40 lägenheter.

Handlingar

Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Behovsbedömning

Grundkarta
Fastighetsförteckning
Samrådsredogörelse

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggande av stugor och lägenheter för fritidsboende i ett centralt läge intill Kungsbergets skidanläggning. Den aktuella marken, som ligger mellan Kungsbergsvägen (väg 544) och Lillån är ca 1 ha, och används för närvarande för husvagnsuppställning. Antalet bäddar kan komma att öka från dagens ca 240 till maximalt ca 300 (fördelade på ca 40 lägenheter) i och med att uppställningen ersätts av byggnader. Kapacitetshöjning av den enskilda avloppsanläggningen är sannolikt nödvändig.

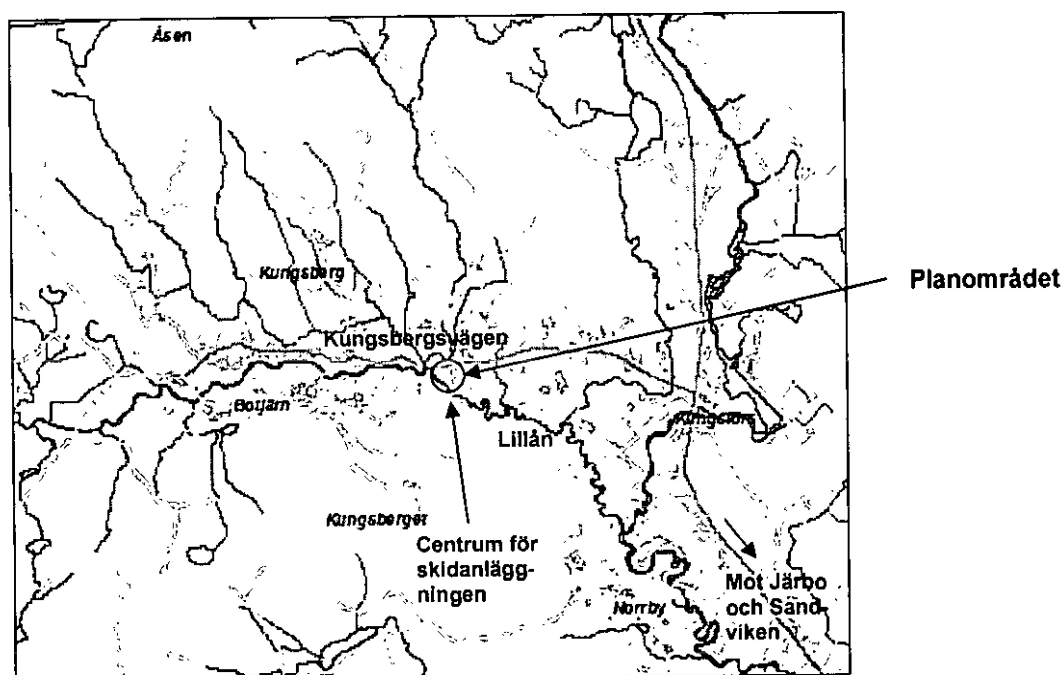
Strandskydd 100 m gäller kring Lillån. Strandskyddet avses upphävas inom den mark som redan är ianspråktagen som husvagnsparkering, men den naturliga miljön i slänten mot Lillån påverkas inte.

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 planområdet markerat

Planområdet ligger i norra delen av Kungsbergets skidanläggning ca 7 km nordväst om Järbo, och ca 25 km norr om Sandviken.

Planområdets areal är ca 0,8 ha och det består av en del av fastigheten Kungsberg 2:21 som ligger mellan Kungsbergsvägen (väg 544) och Lillån.

Markägförhållanden

Fastigheten Kungsberg 2:21 ägs av Kungsbergets Fritidsanläggningar AB. Marken kring planområdet ägs av privatpersoner.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

För planområdet gäller *Översiktsplan 1990 för Sandvikens kommun*, reviderad i januari 1991 och aktualiserad i september 2000. Kungsberget är markerat som "område med stora naturvärden". När det gäller ny bebyggelse står det att läsa "I undantagsfall, t.ex. Kungsbergsområdet... kan ny bebyggelse och anläggningar för friluftslivets och turismens behov medges under förutsättning att naturvärdena i området inte skadas".

Områdesplan

I områdesplan för Kungsberget, antagen av kommunfullmäktige 1987-09-07, redovisas det aktuella området som husvagnscamping och parkering. "Lillån kräver särskild hänsyn och den naturliga miljön närmast ån skall behandlas på samma sätt som naturreservatet uppströms och nedströms. ...Anslutningen från det västra parkeringsområdet bör ägnas en särskild detaljerad studie i syfte att erhålla en trafiksäkrare lösning".

Program för planområdet

Utbyggnaden av planområdet är i överensstämmelse med gällande översiktsplan och därför upprättas inte något program.

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.

Däremot kommer en MKB att upprättas i samband med det planprogram över ett större område kring Kungsberget, som görs parallellt med detaljplanen. MKB:n kommer även att tjäna som MKB för kommande detaljplaner i området. Bland de

frågor som ska belysas i denna MKB är trafik, landskapsbild, naturvårdsintressen och uttag av vatten.

Kommunala beslut i övrigt, samt riktlinjer

Energiplan / klimatstrategi KF 2007-10-29.

Naturvårdsprogram KF 2006-04-24.

Lokala miljömål KF 2005-05-30.

Tillgänglighetsplan, är under framtagande.

Naturreservat

Planområdet ligger inom en enklav som undantagits från Kungsbergets naturreservat som bildades 1971. I reservatsföreskrifterna ingår bl.a. förbud mot att uppföra ny byggnad eller ändra befintlig byggnad för att tillgodose väsentligen annat ändamål än det tidigare, att utföra anläggningsarbete som t.ex. ledningar och vägar, och att utföra schaktning, sprängning, fyllning eller liknande.

Kungsbergets naturreservat är tänkt att upphävas i slutet av 2009 och ersättas av två mindre naturreservat som inte heller de kommer att beröra planområdet.

Strandskydd

Kring Lillån gäller 100 meters strandskydd från strandlinjen. Den mark som avses bebyggas och ligger inom strandskyddet är redan ianspråktagen för husvagnsparkering.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Planförslaget

Planen ger förutsättningar för en ökning av antalet övernattande besökare till skidanläggningen och övriga aktiviteter i området. Den planerade bostadsbebyggelsen ersätter den husvagnscamping som idag finns på platsen, och ger möjligheter för en utökning av antalet bäddar från ca 240 till ca 300 fördelade på ca 40 lägenheter. Slänten närmast Lillån planläggs inte.

Största sammanlagda byggnadsyta är 1500 m² fördelat på flera byggnader som vardera högst får vara 270 m² med en högsta byggnadshöjd på 7,0 meter. Taklutningen ska vara enhetlig inom planområdet, 22-27° och fasaderna av träpanel. Den sammanlagda byggnadsytan kan även inrymma gemensamma ytor för avfallshantering. Dagvatten ska infiltreras inom planområdet och marken kring byggnaderna bör därför inte vara hårdgjord.

Bebyggelseområden inom och utom planområdet

Planområdets karaktär och koppling till omgivningen

Odlingslandskapet kring skidanläggningen är värdefullt och bör bevaras. Befintliga bostäder i närområdet finns framför allt längs Kungsbergsvägen. Planområdet är tänkt att bebyggas som en första etapp i en större satsning på stugor, lägenheter och sporthotell, som kommer att ligga samlade i direkt anslutning till anläggningens centrum och liftar. Gestaltning och landskapsbild för detta större område kommer att belysas ytterligare i samband med det planprogram, som görs parallellt med denna detaljplan.

Byggnadernas gestaltning behöver inte direkt ansluta till omgivande byggnadskultur utan kan ges en egen utformning. För att inte bli helt främmande i landskapet är det viktigt att enskilda byggnader inte blir alltför stora och därför har byggnaderna begränsats till byggnadsyta och höjd samt taklutning. Är en byggnad i närheten av den maximala byggnadsytan bör den brytas upp i flera delar som förskjuts i förhållande till varandra (se förslag till utformning på plankartan). Det dominerande fasadmaterialet i omgivningen är trä och även för planområdet föreskrivs träpanel. Husen bör ha en färgsättning som ansluter till lokal byggnadskultur. Placeringen ska anpassas till omgivande terräng och husen kan med fördel bilda grupper formerade kring gårdar. Träd och annan vegetation kring byggnaderna har stor betydelse för att byggnaderna ska smälta in på ett bra sätt i landskapet. En bra lösning är att björkar från omgivningen flyttas till planområdet.

Offentlig och kommersiell service, lek och rekreation

Liftrar, skiduthyrning, servering och värmestuga tillhörande Kungsbergets skidanläggning ligger 200 meter söder om planområdet. I området finns också ett 2 km långt längdskidspår med elbelysning. Skogarna kring Kungsberget har skoterleder med vindskydd och rastplatser. Några stugor för uthyrning finns i närområdet och 2 km från anläggningen finns Kungsfors Herrgård med pensionat.

Övrig service finns i Järbo, 9 km från planområdet. Här finns bl.a. butiker, bibliotek, Gullhedskolan med 190 elever från förskola till årskurs 6 och en friskola för årskurs 7-9. Vid Järbo IP finns två fotbollsplaner, elljusspår och skidspår.

Det är 30 km till Högbo Bruks friluftsområde med bl.a. konstfrusna längdskidspår, elbelysta skidspår/motionsspår på 2,5, 4, 5 och 7,5 km och dagspår på 10 och 15 km. Bastu, kiosk, vallarbod och uppvärmda raststugor finns liksom en mängd övriga aktiviteter som fiske, friluftsbad, kanoting, golf, klättervägg och minigolf. Restauranger, kiosk och hantverkare finns på bruksområdet.

I Ockelbo, dit det är 33 km, finns bl.a. Wij trädgårdar med restaurang, café och trädgårdshandel.

Skridskoåkning kan ske på naturisar och på Arena Jernvallen i Sandviken, 25 km från planområdet, finns möjlighet att åka skridskor både ute och inne. I Sandviken finns ett större utbud av service liksom äventyrsbadet Parkbadet.

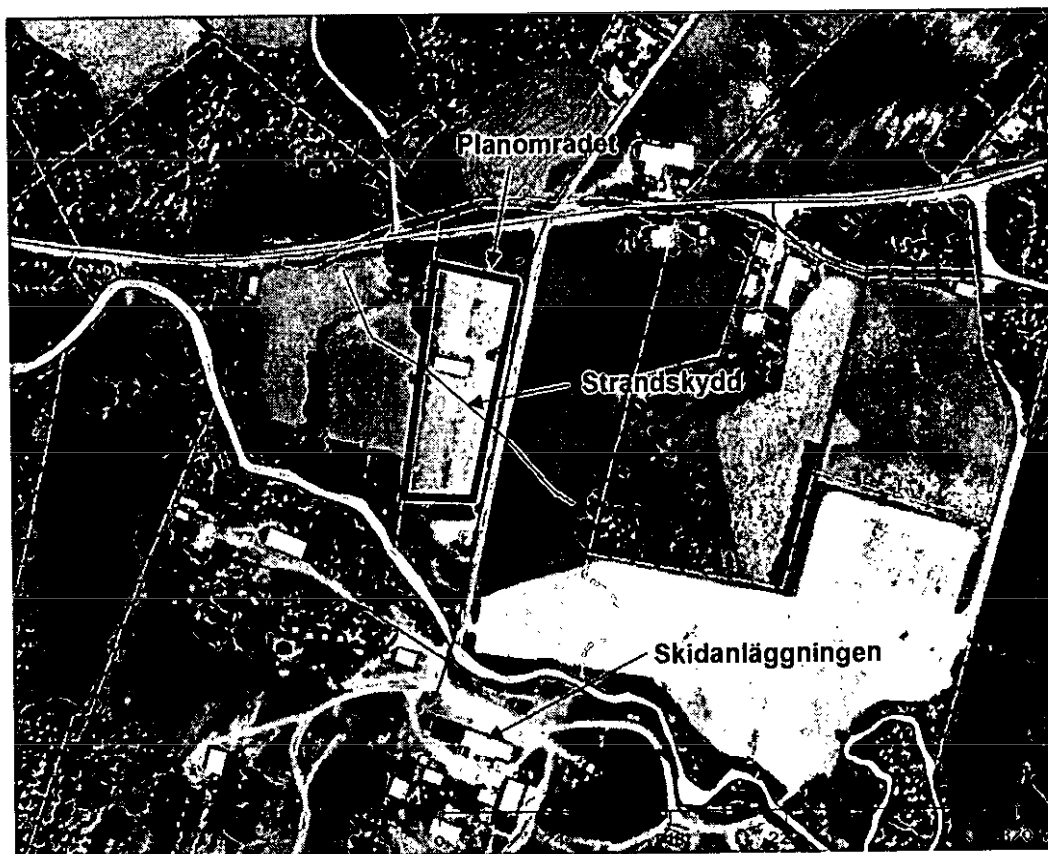
Tillgänglighet

Minst 10% av lägenheterna ska göras tillgängliga för personer med funktionshinder.

Natur och friytor

Mark och vegetation

Planområdet består av en grusad yta som är i stort sett plan. Den avgränsas av branta slänter i norr mot Kungsbergsvägen och i söder mot Lillån. Naturmarken i dessa slänter berörs inte av planförslaget. I slänten mot Lillån finns två mindre parkeringar. På andra sidan Lillån ligger skidanläggningen med parkeringar, liftar, värmestugor och servering. Marken runtomkring är formad av jord- och skogsbruk, och kring planområdet är det övervägande öppen mark.



Ortofoto över planområdet med omgivning

Naturmiljö

Kring Lillån gäller strandskydd på 100 meter från strandlinjen. Syftet med strandskyddet är att trygga tillgången till platser för friluftsliv för allmänheten,

samt att bevara livsvillkoren för växt- och djurlivet genom att upprätthålla förutsättningarna för värdefulla naturmiljöer. Eftersom all mark inom planområdet redan är ianspråktagen för husvagnsparkering, föreslås att strandskyddet upphävs inom planområdet. Upphävandet kräver ett särskilt beslut av länsstyrelsen. Utanför planområdet ska strandskyddet gälla som tidigare.

I anslutning till planområdet finns stora friluftsytor. Gästrikeleden passerar väster om planområdet. Naturreservat finns vid Kungsberget och Kungsfors. Kungsbergets sluttning mot söder och sydost har ett gynnsamt lokalklimat och där frodas en artrik flora med stort inslag av sydliga växter. Detta sydberg räknas som ett av de mest intressanta i länet. Flera av växterna här betecknas som värmetidsrelikter, t.ex. kungsljus, springkorn och hassel. Här finns också ett tiotal rödlistade arter som är knutna till gammal skog.

Geotekniska förhållanden

För planområdet finns inga karteringar av risker för skred och markradon, men riskerna bedöms som mycket små. Likaså bedöms risken för höga vattenstånd som minimal.

Fornlämningar

Inga kända fynd finns i planområdet. Om fornlämningar påträffas ska detta anmälas till länsstyrelsen.

Gator och trafik

Vägar, parkering och utfarter

Parkering kan ske invid den planerade bebyggelsen och befintlig utfart mot Kungsbergsvägen kan användas. Ingen särskild gång- och cykelväg finns.

Kollektivtrafik

Ett tiotal bussturer går från Sandviken till Kungsberg och tillbaka på vardagar och 2-3 turer per dag på helger.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Vattenförsörjningen inom planområdet löses genom en enskild gemensamhetsanläggning. Vattentillgången bedöms vara tillräcklig för den ökade förbrukning som bebyggelsen innebär i förhållande till dagens husvagnsparkering, men för att detta ska kunna bekräftas måste ett provpumpningsprotokoll kunna uppvisas innan bygglov beviljas.

Den befintliga vattenbrunnen har ett vatten som innehåller förhöjda halter av fluorid. Vattenprovtagningar visar att vattnet är otjänligt avseende fluorid. Förhöjda halter av fluorid (över gällande gränsvärde på 1,5 mg/l F) innebär ökad risk för tandemaljfläckar (fluoros) vid annat än tillfälligt utnyttjande av vattnet. För barn under 1,5 års ålder bör dricksvattnet därför endast ges i begränsad omfattning.

Den enskilda avloppslösning som finns idag är ett biologiskt/kemiskt bioreningsverk för 45 personenheter som betjänar både husvagnscampingen och centrumanläggningen. I och med att vattenförbrukningen ökar, kommer även belastningen på avloppsanläggningen att öka. Den nuvarande avloppsanläggningen har inte kapacitet för denna ökning. En kapacitetsökning är därför nödvändig. För bygglov krävs en avloppslösning som är godkänd enligt miljöbalken.

Dagvatten ska infiltreras inom planområdet och marken kring byggnaderna bör därför inte vara hårdgjord.

Värme

Enskild lösning. En lokal fjärrvärmeanläggning planeras.

EI

Sandviken Energi Elnät AB ansvarar för elnätet i området. Elförsörjningen behöver dimensioneras upp.

Avfall

Gästrike Återvinnare ansvarar för avfallshanteringen i planområdet. Kontakt ska tas med Gästrike Återvinnare i ett tidigt skede under projekteringen av området för utformning och placering av utrymmen för avfallshantering.

Konsekvenser av planens genomförande

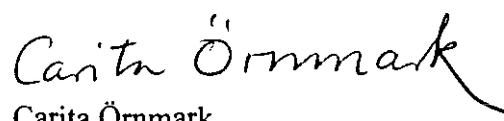
Utbyggnaden av Kungsbergets skidanläggning har förutsättningar att bli ett tillskott för regionen. Fler övernattningsmöjligheter innebär ett jämnare antal besökare till skidanläggningen och antalet arbetstillfällen kan förväntas öka på både kort och lång sikt. Trafikmängden till och från skidanläggningen påverkas marginellt. Naturmark och odlingslandskap påverkas inte men landskapsbilden kan påverkas av nya byggnader. Det bedöms vara en acceptabel konsekvens eftersom området ligger i anslutning till skidanläggningens centrum med flera stora befintliga byggnader. På sikt förväntas planområdet bli integrerat i ett större område med stugor, lägenheter och sporthotell, som kommer att ligga samlade i direkt anslutning till anläggningens centrum och nya liftar. Gestaltning och landskapsbild för detta större område kommer att belysas ytterligare i samband med det planprogram, som görs parallellt med denna detaljplan.

Medverkande tjänsteman

Detaljplanen är upprättad av Bygg- och miljöförvaltningen, Sandvikens kommun, genom arkitekt Carita Örnmark.

Stadsarkitektavdelningen


Anna Maria Häggblom
Stadsarkitekt


Carita Örnmark
Arkitekt SAR/MSA



Genomförandebeskrivning

Antagen av BMN	2009-06-09
Laga kraft	2009-08-27

Kungsbergets skidanläggning, etapp 1

Detaljplan för del av fastigheten Kungsberg 2:21 i Järbo, Sandvikens kommun, Gävleborgs län

Organisatoriska frågor

Tidplan

2008-04-07	Bygg- och miljönämnden beslutar om utställning
2009-06-09	Bygg- och miljönämnden beslutar att anta planen
2009 i juli	Detaljplanen vinner laga kraft om inga överklaganden

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Motivet till kort genomförandetid är planens ringa omfattning.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Planen medför inga fastighetsrättsliga konsekvenser.

Ekonomiska konsekvenser

Vatten och avlopp, el, värmeanläggning och vägar anläggs och bekostas av exploitören.

Medverkande tjänsteman

Genomförandebeskrivningen är upprättad av bygg- och miljöförvaltningen, Sandvikens kommun genom arkitekt Carita Örnmark.