



Akt nr:
2181K-P12/2

AU\$2181K-P12/2



Planbeskrivning

Antagen av BMN	2012-02-14
Laga kraft	2012-03-15

Ändring av detaljplan för**Sommarhagen**

Detaljplan för fastigheterna Sättra 20:26, 2:144 m.fl. i Sandviken, Sandvikens kommun, Gävleborgs län



Sommarhagen 2007

Fotograf: Lars Bygdemark

Handlingar

Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning

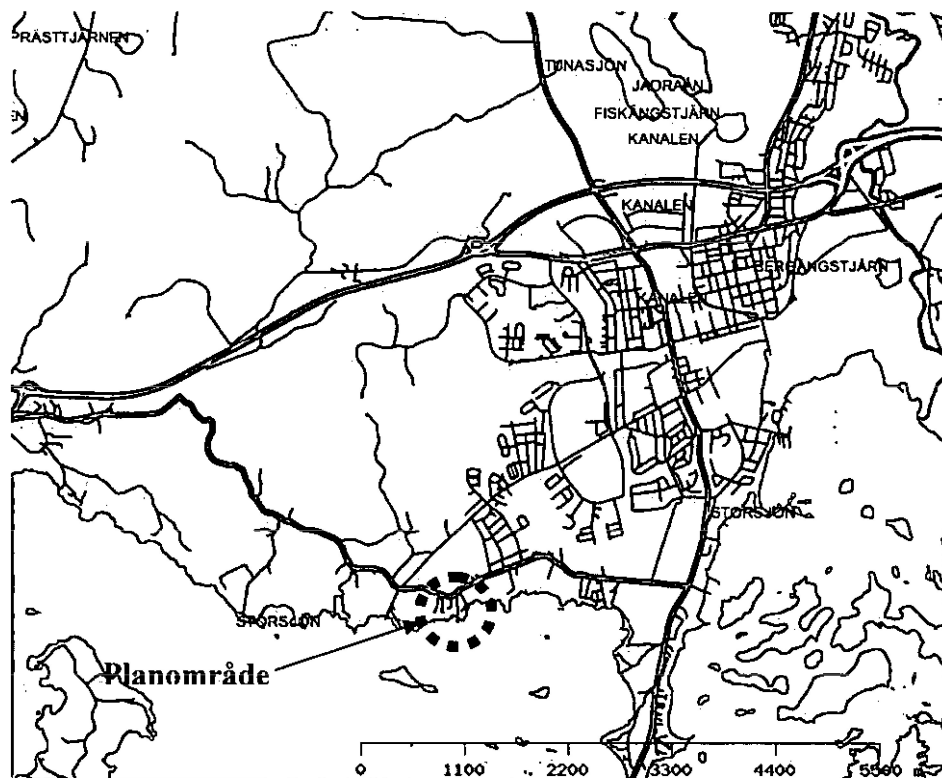
Planens syfte och huvuddrag

Syftet med ändringen av detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för att utöka byggrätten på komplementbyggnader till 70 m², samt ändra tillåten byggnadshöjd för huvudbyggnaden till 3.6 meter. Översvämningsrisken för Storsjön har förtydligats sedan detaljplanen vann laga kraft. De nya marknivåerna anges i planbestämmelserna.

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 ligger vid Storsjöns strand i Sättra, ca 5 km från Sandvikens centrum. Planområdets areal är ca 15 ha varav ca 3 ha är vattenområde.

Markägförhållanden

Sättra 2:15 ägs av Sandvikens kommun och den samfällda marken Sättra s:22 ägs av fastigheterna Sättra 20:5-20:35. De bebyggda fastigheterna i området är i privat ägo.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

För planområdet gäller *Översiktsplan för centrala Sandviken* som antogs av kommunfullmäktige i december 2003. Markens användning är enligt planen bostadsområde inkl. allmänna ändamål.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

För området gäller följande detaljplan:
Arkivnr. 2181K-p00/4, laga kraft 2000-04-20

Angränsande detaljplan: 21-OVS-1953, fastställd 1955-04-20

Program för planområdet

Den planerade förändringen har stöd i aktuell översiktsplan, medför ingen ändrad användning och har endast marginell påverkan på området. Behov av program för planområdet har därför inte bedömts föreligga.

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.

Kommunala beslut i övrigt, samt riktlinjer

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

Riksintressen

Planen berör inga riksintressen för naturvård eller kulturmiljövård.

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 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 anläggningar (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, för huvudgata, lokalgata, gc-väg samt för vattenområden markerade WB₁.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Planförslaget

Syftet med planändringen är att möta behovet som uppstått av att fler av fastigheterna används för permanentboende. De nuvarande bestämmelserna för komplementbyggnader, där den sammanlagda byggnadsarean max får vara 40 m² och där en enskild byggnad max får vara 25 m², anses inte uppfylla behovet för komplementbyggnader som följer med ett permanentboende. Flera mindre avvikelser har beviljats inom planområdet, främst när det gäller komplementbyggnadernas storlek.

Utnyttjandegraden [e₁] för de berörda fastigheterna föreslås därför utökas när det gäller komplementbyggnader till en byggnadsarea på max 70 m², där den största byggnadsarean för en enskild komplementbyggnad får vara 45 m².

Byggnadshöjden för huvudbyggnader föreslås också ändras till 3.6 meter och den tillåtna takvinkeln för huvudbyggnader ändras till max 34 grader. Främst för att nybyggnationer av huvudbyggnader har svårt att uppfylla krav på god isolering i bjälklag med de gamla planbestämmelserna. Byggnadshöjden för komplementbyggnader kommer dock fortsatt vara max 3.0 meter och den tillåtna takvinkeln för komplementbyggnader är fortsatt max 30 grader. Detta för att komplementbyggnaderna skall underordna sig huvudbyggnaden.

För att kunna utnyttja bestämmelserna [e₁] måste fastigheten vara ansluten till ett allmänt avlopp.

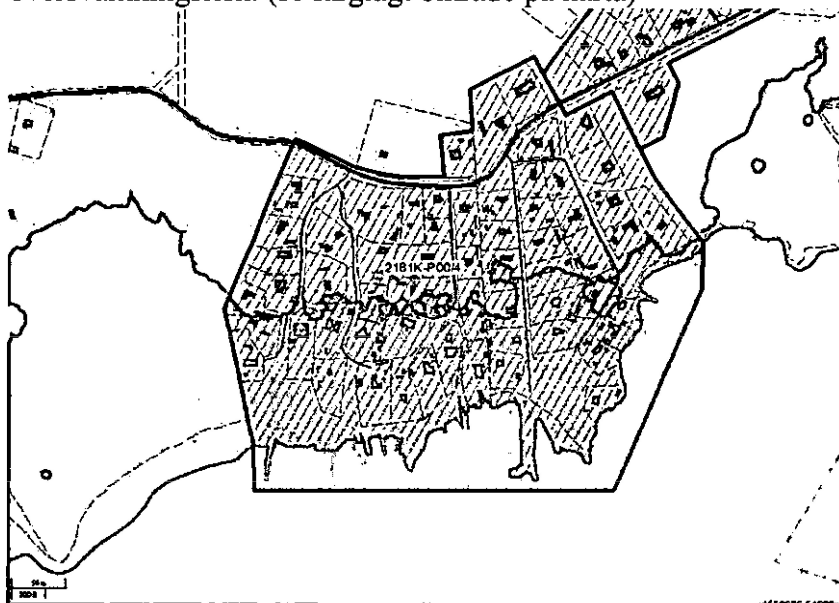
Bebyggelseområden inom och utom planområdet

Planområdets karaktär

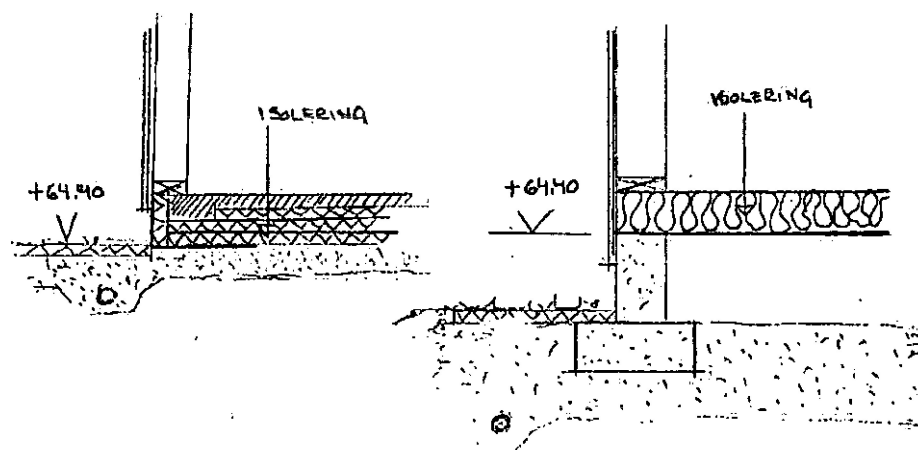
Den byggda miljön består till större delen av mindre fritidshus, de senaste åren har dock antalet permanentboende ökat och fritidshusens småskalighet byts ut i takt med ny- och ombyggnationerna.

Översvämningensrisk

Delar av planområdet ligger inom det område vid Storsjön där det föreligger översvämningensrisk. (se färglagt område på karta)



För att reglera detta förtydligas de restriktioner för bebyggelse som finns enligt gällande riktlinjer. Detta genom att ange lägsta nivåer för underkant isolering för färdigt golv för komplementbyggnader. De nya höjdangivelserna i planbestämmelserna är angivna i RH 2000.



Lägsta nivåer för färdigt golv för komplementbyggnader som utnyttjar den nya planbestämmelsen för komplementbyggnaders byggnadsarea.

Om höjd underkant isolering är lägre än +64.40 (i RH 2000) ges bygglov endast för enklare oisolerade komplementbyggnader som garage, förråd och gäststugor utan vatten och avlopp. Detta innebär att nya komplementbyggnader som utnyttjar planändringen gällande komplementbyggnaders byggnadsarea och som vill isolera eller dra in vatten och avlopp, kan behöva höja marknivån inom

fastigheten eller använda en grundläggning som gör att de uppfyller översvämningsrestriktionerna.

Höjdangivelserna på grundkartan är angivna i Sandvikens lokala höjdsystem (SKH). Nytt höjdsystem, RH 2000 infördes i Sandvikens kommun den 1 februari 2011. Differensen mellan höjdsystemen SKH och RH 2000 är för planområdet +54 meter. Dvs för att komma till RH 2000 skall 54 adderas till de lokala höjderna.

Exempel: höjden +9.52 (SKH) skall adderas med +54 och ger då $(9.52+54=)$ +63.52 i RH 2000.

De byggrätter som är angivna enligt den gamla detaljplanen påverkas inte av ovanstående bestämmelser.

Vattendirektivet

Sveriges vattenmyndigheter har det övergripande ansvaret att se till att EU:s ramdirektiv för vatten genomförs i landet. År 2015 ska alla sjöar, vattendrag, kustvatten och grundvatten i Europa ha uppnått en god vattenkvalitet. Enligt Vattenmyndigheten har den ekologiska statusen för Storsjön klassats som måttlig och den kemiska statusen (exklusive kvicksilver) är god. De har även bedömt att det finns risk för att god ekologisk/kemisk status inte uppnås år 2015.

Den utökade byggrätten för komplementbyggnader kommer inte att påverka Storsjöns miljökvalitetsnormer för vatten. På sikt kommer samtliga fastigheter inom planområdet att vara anslutna till det allmänna VA-nätet. Detta kommer leda till att det blir färre antal enskilda avlopp som belastar Storsjön.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

De flesta fastigheterna inom planområdet är idag anslutna till allmänt VA antingen direkt eller genom gemensamhetsanläggningar. Fastigheter i området kan anslutas till allmänt VA via gemensamhetsanläggningar tillhörande Västra Sommarhagens VA förening respektive Östra Sommarhagens VA förening. Förfrågan om anslutning sker till respektive samfällighetsförening.

Administrativa frågor

Strandskyddet upphävs inom områden som avsatts som kvartersmark för bostäder, för huvudgata, lokalgata, gc-väg samt för vattenområden markerade WB₁. Kommunen är inte huvudman för de allmänna platserna i området. Genomförandetiden blir den samma som för detaljplan 2181K-p00/4, dvs. den gäller till och med den 31 december 2014.

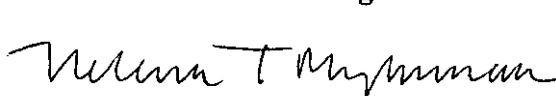
Konsekvenser av planens genomförande

Den småskaliga fritidshusbebyggelsen kan på sikt bytas ut mot större nybyggda permanentboenden, vilket kan leda till ökad biltrafik i området året runt.

Medverkande tjänsteman

Detaljplanen är upprättad av Henrik Siksjö, Bygg- och miljöförvaltningen, Sandvikens kommun. Samråd har skett med lantmäterimyndigheten gällande genomförandebeskrivningen.

Stadsarkitektavdelningen



Helena Tallius Myhrman
Stadsarkitekt



Henrik Siksjö
Planingenjör

Revideringar

I planbeskrivningen
görs följande tillägg:

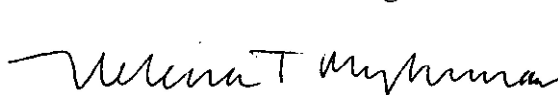
- Rubriken *Vattendirektivet* samt förklarande text kring planens påverkan av Storjöns miljökvalitetsnormer för vatten förs in.

görs följande tillägg under vatten och avlopp:

- *Fastigheter i området kan anslutas till allmänt VA via gemensamhetsanläggningar tillhörande Västra Sommarhagens VA förening respektive Östra Sommarhagens VA förening. Förfrågan om anslutning sker till respektive samfällighetsförening.*

I övrigt är administrativa ändringar av mindre omfattning gjorda.

Stadsarkitektavdelningen



Helena Tallius Myhrman
Stadsarkitekt



Henrik Siksjö
Planingenjör



Genomförandebeskrivning

Antagen av BMN	2012-02-14
Laga kraft	2012-03-15

Ändring av detaljplan för Sommarhagen

Detaljplan för fastigheterna Sättra 20:26, 2:144 m.fl i Sandviken, Sandvikens kommun, Gävleborgs län

Organisatoriska frågor

Tidplan

Samråd	November-December 2011
Antagande	Januari-Februari 2012
Laga kraft om inga överklaganden	Mars 2012

Genomförandetid

Genomförandetiden blir den samma som för detaljplan 2181K-p00/4, dvs. den gäller till och med den 31 december 2014.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för de allmänna platserna. Berörda fastigheter ansöker om bildande av gemensamhetsanläggningar för vägar, VA-ledningar, grönytor, gemensamma bryggor mm.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.

Berörda fastigheter ska tillsammans delta i en eller flera gemensamhetsanläggningar som bildas för skötsel av exempelvis vägar, vatten- och avloppsledningar, pumpstationer, brunnar, grönytor (NATUR), gemensamma bryggor m.m. i området. Den slutgiltiga omfattningen, delaktigheten och övriga detaljer i en gemensamhetsanläggning regleras i en särskild anläggningsförrättning som handläggs av lantmäterimyndigheten. Gemensamhetsanläggningen (-arna) bör förvaltas av en samfällighetsförening.

Kostnaderna för skötsel och underhåll regleras av andelstal som bestäms vid förrättningen.

Ekonomiska konsekvenser

Kostnadsfördelning

Fastighetsrättsliga åtgärder debiteras enligt lantmäteritaxan.

Strandskydd

Strandskyddet upphävs inom områden som avsatts som kvartersmark för bostäder, för huvudgata, lokalgata, gc-väg samt för vattenområden markerade WB₁.

Medverkande tjänstemän

Genomförandebeskrivningen är upprättad av Henrik Siksjo, Bygg- och miljöförvaltningen, Sandvikens kommun. Samråd har skett med lantmäterimyndigheten.

Stadsarkitektavdelningen



Helena Tallius Myhrman
Stadsarkitekt



Henrik Siksjo
Planingenjör