



Akt nr:
2181K-P07/11

AU\$2181K-P07/11



Planbeskrivning

Antagen av BMN	2006-12-05
Laga kraft	2007-06-28

Rossnäs

Detaljplan för fastigheterna Ulriksdal 3:1, 3:5 m.fl. samt upphävande av områdesbestämmelser för del av fastigheten Ulriksdal 3:1 och del av samfälligheten Boänge s:1 i Sandviken, Sandvikens kommun, Gävleborgs län.

Handlingar

Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Miljökonsekvensbeskrivning
Behovsbedömning
Grundkarta
Fastighetsförteckning
Samrådsredogörelse

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att tillskapa elva nya tomter på Rossnäs, samtidigt som området ansluts till ett allmänt vatten- och avloppsnät. Rossnäs får också en väganslutning.

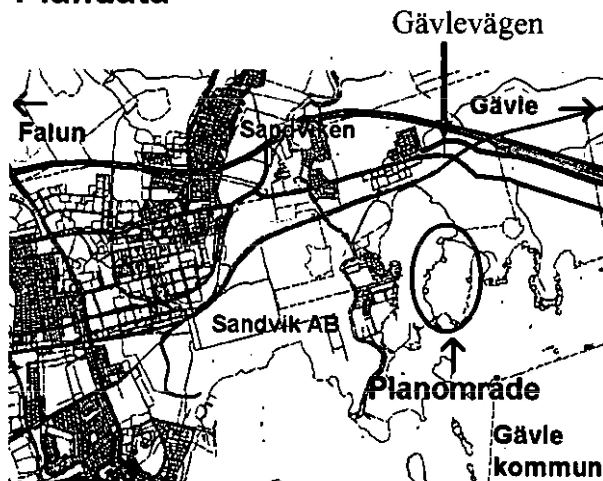
Inom området finns idag en etablerad fritidsbebyggelse som har dåliga eller obefintliga avloppslösningar. I nuläget tar man sig till stugorna med båt eller till fots genom skogen.

Planer finns att dra fram ett allmänt vatten- och avloppsnät till planområdet samt för området öster om Rossnäs. Förutsättningen för utbyggnaden av det allmänna vatten- och avloppsnätet är, att en väg anläggs och tillkomsten av de nya tomterna som i sin tur finansierar vägbygget. Villkor för den utökade byggrätten och bildandet av nya tomter är att anslutning sker till det allmänna vatten- och avloppsnätet.

Viktigt i sammanhanget är även att området ligger nära bebyggelse, inte så långt från Sandvikens centrum och att det genom vägen, har potential att bli ett närområde för Sandvikenbornas rekreation och tillgång till natur.

I samband med upprättandet av detaljplanen upphävs områdesbestämmelser för del av fastigheten Ulriksdal 3:1 och del av samfälligheten s:1 (se plankarta).

Plandata



Lägesbestämning

Planområdet ligger på en halvö i östra delen av Sandviken vid Storsjön. Planens avgränsning styrs av gällande områdesbestämmelsers gränser med undantag av den del där områdesbestämmelserna upphävs.

Areal

Planområdets areal är ca 28 ha. I detaljplaneområdet ingår ett vattenområde i Storsjön.

Markägförhållanden

Markägare är Högbo Bruks AB och enskilda fastighetsägare.

Avvägning enligt miljöbalken (MB)

Detaljplanen medför markanvändning som från allmän synpunkt och föreliggande behov är god hushållning. Detaljplanen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens 3 kap, avseende grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden.

En behovsbedömning av planen är utförd som visar att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) ska upprättas.

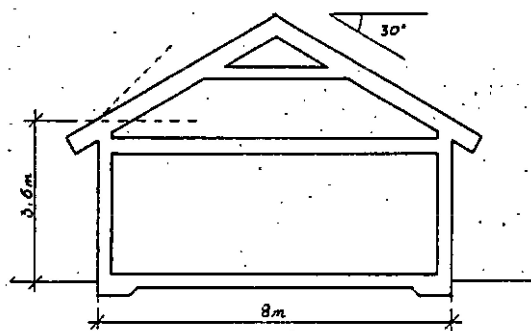
Planförslaget

Den största sammanlagda byggnadsarean är 165 m². Huvudbyggnaden får inte överstiga 110 m² och komplementbyggnad får inte vara större än 40 m². Vid ny- och tillbyggnader bör bullerreducerande teknik användas då störningar från Sandvik AB kan förekomma kvälls-/natttid.

Högsta tillåtna byggnadshöjd är för huvudbyggnad 3,6 m och för komplementbyggnad 3,0 m.

Största tillåtna taklutning för huvudbyggnad samt komplementbyggnad är 30°.

Källare och souterrängutnyttjande för huvudbyggnad medges på tomt, där det är lämpligt med hänsyn till marknivå, grundläggning m.m.



Huvudbyggnadens bredd får inte överstiga 8 m. Om husets längd överstiger 13 m rekommenderas ett vinkelhus. Lägsta tillåtna golvhöjd är + 9.50 m för huvudbyggnaden.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

I översiktsplanen över centrala Sandviken, antagen december 2003 av fullmäktige, anges området som lämpligt för fritidshusbebyggelse.

Enligt beslut från länsstyrelsen i Gävleborgs län från 1975-06-27 råder ett strandskydd på 200 m från strandlinjen upp mot land och ut i vattnet runt Storsjön.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

För området gäller följande områdesbestämmelser:

Arkivnr. 4563, antagen 1995-12-05, omfattande Rossnäs och ett antal öar.

Områdesbestämmelser som med den nya detaljplanen kommer **att ändras**, anger en byggrätt på 100 m² varav huvudbyggnad får vara högst 60 m² och komplementbyggnad får vara högst 20 m².

Angränsande detaljplan:

Arkivnr. 2181K-p06/6, antagen 2004-05-04, omfattande Malmarsbacke och Vassviken.

Program för planområdet

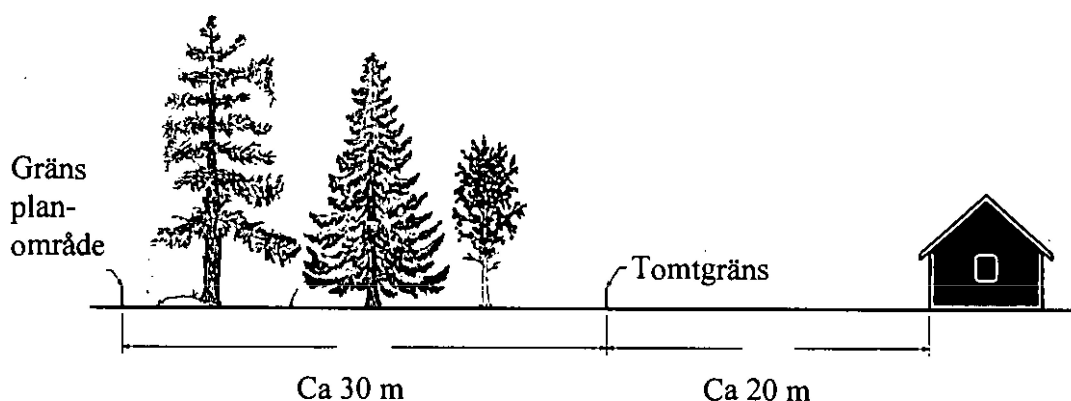
Program för planområdet var på samråd under tiden 2 november till den 2 december 2005. I programredogörelsen tar bygg- och miljökontoret ställning för att upprätta detaljplan enligt alternativ två, där de nya tomterna är placerade i mindre grupper där de befintliga tomterna redan skär av stranden.

Förutsättningar och förändringar

Natur, friytor

Området som är en kuperad halvö i Storsjön, är till största delen bevuxen med blandskog. Högsta höjden är ca 8 m över sjöytan. Terrängen sluttar ned mot strandkanten där husen ligger. I södra delen finns ett sankt område. Enligt kommunekologen finns inga skyddsvärda naturvärden i området.

Mellan de privatägda fastigheterna ligger stora ytor med naturmark och skog. Här finns gott om utrymme för både lek och rekreation. Marken närmast de befintliga och planerade tomterna kan med fördel skötas och gallras från skuggande träd så att skogsridån trappas ned mot tomterna.



Vattenområden och strandskydd

Strandkanten är till största delen bevuxen med bladvass. Storsjön har ett flertal vassvikar där bladvass växer. Runt fritidshusens bryggor är vassen bortrensad.

Syftet med strandskyddet är att trygga tillgången till platser för bad och friluftsliv för allmänheten, samt att bevara goda livsvillkor för växt- och djurlivet genom att upprätthålla förutsättningarna för värdefulla naturmiljöer.

I planområdet föreslås att strandskyddet upphävs inom avstyckad tomtplats, de nya tomterna samt inom vatten- (WB₁) område. Upphävandet kräver särskilt beslut av länsstyrelsen. Utanför avstyckad tomt ska strandskyddet gälla som tidigare. Skäl för upphävandet av strandskyddet i detaljplanen är att de befintliga tomterna i planområdet utgör redan ianspråktagen mark där strandskyddet är upphävt i gällande områdesbestämmelser. För de nya tomterna på längre avstånd från stranden är motivet för upphävande av strandskyddet att stranden redan är avskuren av befintliga tomter och att strandskyddsområdet därför påverkas i mindre grad. Mindre brygga tillåts för fastigheter i planområdet inom vatten- (WB₁) område.

Vattenståndet i Storsjön varierar. Det normala sommarvattenståndet är + 8.50 m. Höst och vår är högsta vattenståndet bestämt till + 8.60 m. Vid översvämningar har vattenståndet som högst mätts till + 9.26 m (1977). Detta innebär att man ska ta hänsyn till översvämningensrisken vid ny- och tillbyggnad.

Geotekniska förhållanden

Ingen geoteknisk undersökning är gjord i planområdet.

Fornlämningar

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

Bebyggelseområden

Befintliga förhållanden, lokalisering av tomter

Stranden är glest bebyggd med typiska fritidshustomter bestående av naturmark och med små stigar som leder till husen. Ingen väg finns i området, utan det vanligaste sättet att nå husen är via båt.

Husen har en enkel uppbyggnad med sadeltak och träpanel, i en till en och en halv våning. Byggnadsstilen är blandad med enkla stugor till ett fåtal mer påkostade hus. Området började troligen bebyggas 1930-40.

På området finns ett antal fastigheter avstyckade runt befintliga fritidshus, varav de flesta med äganderätt.

Vägen som är planerad fram till nya och befintliga tomter dras så att markförhållandena utnyttjas på bästa sätt. Vägen avgränsar de nyttillkommande tomterna från sjön. De nya tomterna är placerade i anslutning till befintliga tomter, på höjder i området för att få sjökontakt, även om de ligger 60-80 m från stranden.

Gator och trafik

Från Gävlevägen i riktning mot Forsbacka leder Malmarsvägen ned mot angränsande fritidshusområde i Malmarsbacke. Anslutning av den nya vägen mot Rossnäs ska ske från Malmarsvägen. Sikten från Malmarsvägen ut på Gävlevägen begränsas i östlig riktning av vegetation. Målet bör vara att uppnå en siktsträcka på 190-240 meter från en punkt fem meter in på anslutningen. För att förbättra anslutningen ytterligare kan vilplanet bättras på så att man inte står i lutning när man ska ut på väg 559.

Vägar i angränsande område sköts av frivilliga sammanslutningar bestående av stugägarna i respektive område. I samband med detaljplanens genomförande bygger Högbo Bruks AB en väg i Rossnäs.

Regional busslinjetrafik Sandviken – Forsbacka – Valbo – Gävle har en hållplats utefter Gävlevägen i närheten av Vassviksvägen.

Störningar

Sandvik AB:s industriområde ligger ca 800 m västerut (se MKB).

Vatten och avlopp

Vid detaljplanens upprättande finns ingen fastighet eller arrendetomt med godkänt avlopp. Framkomlighet för exempelvis slamsugningsbilar saknas. Av elva redovisade fastigheter saknar nio helt avloppsanordning, en har en stenkista och en har ett icke inspekterat avlopp med infiltration. Två stugägare har inte redovisat.

Vatten- och avloppsutredning är utförd av Sweco Viak AB, under hösten 2005. Allmänt avlopp är avgörande för planens genomförande. Sandviken Energi Vatten planerar att dra fram allmänt vatten och avlopp till planområdet och även för området öster om Rossnäs. Efter antagandet av detaljplanen kommer anslutning till allmänt avlopp att krävas för bygglov inom den utökade byggrätten samt för bildande av nya tomter.

Värme, el, avfall

Enskilda uppvärmningslösningar för fastighetsägarna/arrendatorerna.

Sandviken Energi Elnät AB är ansvarig för elnätet inom planområdet.

Gästrike återvinnare är ansvarig för avfallshanteringen i planområdet. Plats för gemensam uppsamlingsplats för avfall anordnas i norra delen av planområdet.

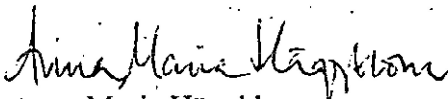
Administrativa frågor

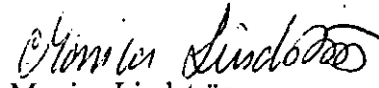
Strandskyddet föreslås upphävas inom avstyckad fastighet och WB₁-område. Ansökan skickas i samband med utställningen. Kommunen är inte huvudman för allmänna platser (se genomförandebeskrivning).

Medverkande tjänsteman

Detaljplanen är upprättad av planingenjör Monica Lindström, plantekniker Ann-Christin Persson och trafikingenjör Tommie Larsson på stadsarkitektavdelningen i samarbete med stadsingenjörsavdelningen och miljö- och hälsoskyddsavdelningen, bygg- och miljökontoret, Sandvikens kommun.

Stadsarkitektavdelningen


Anna Maria Häggblom
Stadsarkitekt


Monica Lindström
Planningenjör



Genomförandebeskrivning

Antagen av BMN	2006-12-05
Laga kraft	2007-06-28

Rossnäs

Detaljplan för fastigheterna Ulriksdal 3:1, 3:5 m.fl. samt upphävande av områdesbestämmelser för del av fastigheten Ulriksdal 3:1 och del av samfälligheten Boänge s:1 i Sandviken, Sandvikens kommun, Gävleborgs län.

Organisatoriska frågor

Tidsplan (preliminär)

Oktober 2005, planprogram sänds ut
Augusti 2006, planen sänds ut på samråd
Oktober 2006, planen ställs ut
December 2006, planen antas av bygg- och miljönämnden
Januari 2007, planen vinner laga kraft

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Sandvikens kommun är inte huvudman för allmänna platser. I samband med att detaljplanen vinner laga kraft ska gemensamhetsanläggning/ar bildas för vägar, eventuell naturmark och eventuella vatten- och avloppsanläggningar.

Avtal

Planavtal är skrivet mellan Högbo Bruks AB genom vd Nils Nordenskiöld och stadsarkitekt Anna Maria Häggblom på stadsarkitektavdelningen, bygg- och miljökontoret, Sandvikens kommun.

Konsekvenser av detaljplanens genomförande

Det tillkommer 11 nya tomter i området och bygggrätterna för befintliga fastigheter utökas. En väg byggs till området via anslutning från Malmarsvägen vilken leder ner till Malmars backe från Gävlevägen. Ett all-

mänt vatten- och avloppsnät anläggs i området. På infarten till Rossnäs läggs ett område för uppsamlingsplats av avfall/sopor.

Högbo Bruks AB ansöker efter det att detaljplanen vunnit laga kraft, om erforderlig avstyckning av de nya tomtema. I samband med genomförandet av detaljplanen regleras även frågor om gemensamhetsanläggning för vägar m.m. i området.

Detaljplanens genomförande innebär kostnader för nuvarande fastighetsägare och arrendatorer i området. Kostnaderna för vägen samt vatten- och avloppsledningarna delas av Högbo Bruks AB, de nyskapade fastigheterna och befintliga fastighetsägare.

I samband med att detaljplanen vinner laga kraft upphävs områdesbestämmelserna för del av fastigheten Ulriksdal 3:1 och del av samfälligheten s:1 (se plankarta).

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.

Av planbestämmelserna framgår att kommunen inte är huvudman för allmänna platser inom planområdet. När kommunen inte är huvudman åvilar ansvaret för drift och underhåll de enskilda fastighetsägarna. Inget ansvar läggs emellertid på den enskilde utan skyldigheten ska fullgöras genom att fastighetsägarna går samman i en samfällighetsförening.

Samfällighetsföreningen kommer därmed att ansvara för underhåll av lokalgator och eventuella vatten- och avloppsanläggningar inom planområdet. Samfällighetsföreningens ansvar kommer att omfatta de rättigheter och skyldigheter som regleras i samband med bildandet av en gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen. Inom ramen för bildandet av gemensamhetsanläggning/ar meddelas beslut om vad som ska ingå i gemensamhetsanläggningen, vilka fastigheter som ska deltaga, respektive fastighets andel i kostnaderna för utförande och drift av gemensamhetsanläggningarna, när tillträde till den mark som behövs får ske samt eventuella ersättningar till markägarna för upplåtelse av mark. Inom områden med enskilt huvudmannaskap är det samfällighetsföreningen som är skyldig att förvärva mark som i detaljplanen är avsatt som allmän plats. Samfällighetsföreningen har att välja om marken ska förvärfvas med äganderätt eller med servitut.

Enligt förslaget till detaljplan för Rossnäs ska de föreslagna vägarna inrättas som gemensamhetsanläggning. Ansvaret för byggnation av vägarna till Rossnäs åvilar Högbo Bruks AB i samråd med befintliga fastighetsägare inom planområdet. Kostnader för utförandet av nya vägar fördelas i proportion till de andelstal som deltagande fastigheter (nya och befintliga) åsatts vid lantmäteriförrättningen för inrättandet av gemensamhetsanläggning. Lämpligen bildas gemensamhetsanläggning/ar samtidigt som de be-

fintliga vägarna till Malmars Backe och Åbyggenäs inrättas som gemensamhetsanläggningar. Samfällighetsförening/ar bildas i anslutning till nyss nämnda anläggningsåtgärder.

På plankartan markerad naturmark utgör allmän plats och ska skötas av fastighetsägarna i området genom en gemensamhetsanläggning. Naturmarken förutsätts upplåtas av Högbo Bruks AB utan ersättning (jfr 6:18 PBL). Regler för skötsel av naturmarken meddelas vid lantmäteriförrättningen.

Inom områden, som är markerade med WB₁, finns möjligheter för de fastigheter som inte direkt angränsar till Storsjön att anlägga gemensamma bryggor.

Ansökan om fastighetsbildning (avstyckning) samt inrättande av gemensamhetsanläggning(ar), bildande av samfällighetsförening(ar) och upprättande av servitut sker efter ansökan av fastighetsägare till lantmäterimyndigheten i Sandviken. Ansökan om inrättande av gemensamhetsanläggningar kan även inges av Sandvikens kommun. I anslutning till inrättandet av gemensamhetsanläggningarna ska samfällighetsförening/ar bildas för förvaltningen av gemensamhetsanläggningarna varvid stadgar antas och styrelse väljs.

Sandviken Energi AB Vatten ansöker om ledningsrätt och faktureras för förrättningen.

Exploateringssamverkan

Sandviken Energi AB Vatten ansvarar för anläggandet av ett allmänt vatten- och avloppsnät i och till planområdet. Högbo Bruks AB ansvarar för anläggandet av ny väg i planområdet och i samband med detta även för upprustningen av Malmarsvägen som blir gemensam med fastighetsägarna i Rossnäs, Malmars Backe och Åbyggenäs.

Vid anläggandet av ett allmänt vatten- och avloppsnät ska kontakt tas med Gästrike räddningstjänst för diskussion kring brandvattenförsörjningen.

Ekonomiska frågor

Högbo Bruks AB debiteras för detaljplanen vid två tillfällen. Den första debiteringen sker efter det att bygg- och miljönämnden har godkänt samrådredogörelsen och beslutat om utställning av planen. Den andra då planen har vunnit laga kraft.

Kostnader för inrättande av gemensamhetsanläggningar och bildandet av samfällighetsföreningar fördelas mellan ägarna till de fastigheter som ska delta i anläggningarna i proportion till respektive fastighets andelstal.

Kostnader för avstyckning av nya fastigheter betalas av Högbo Bruks AB.

Avgifternas storlek regleras enligt förordning (1995:1459) om avgifter vid lantmäteriförrättningar.

Tekniska utredningar

Vatten- och avloppsutredning är utförd av Sweco Viak AB, under hösten 2005.

Plankostnad

Planavgift enligt plan- och bygglagen 11 kap 5 § ska inte tas ut vid bygglovprövning.

Övrigt

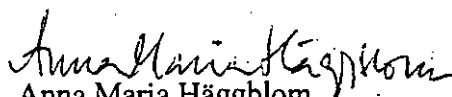
Strandskydd

I samband med utställningen av detaljplanen ansöks om upphävande av strandskyddet inom avstyckade fastigheter.

Medverkande tjänsteman

Detaljplanen är upprättad av planingenjör Monica Lindström, plantekniker Ann-Christin Persson och trafikingenjör Tommie Larsson på stadsarkitektavdelningen i samarbete med stadsingenjörsavdelningen och miljö- och hälsoskyddsavdelningen, bygg- och miljökontoret, Sandvikens kommun.

Stadsarkitektavdelningen


Anna Maria Häggblom
Stadsarkitekt


Monica Lindström
Planningenjör