

Akt nr:
2181K-P12/1

AU\$2181K-P12/1



Planbeskrivning

Antagen av BMN	2012-01-10
Laga kraft	2012-02-03

Kungsberget, Åhusen

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



Vy över delar av Åhusen, sett söderut.

Handlingar

Plankarta med bestämmelser
Illustrationskarta
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning

Bilagor

PM Geoteknik
PM Översvämningsutredning

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för byggande av bostäder för fritidsboende, centrumverksamhet samt expanderings- och utbyggnad av befintlig parkeringsplats.

Planområdet omfattar ett område norr om Lillån, nordost om befintlig skidanläggning. Inom området planeras en utbyggnad av befintlig parkering, hus med lägenheter, par- och radhus, friliggande tomter och tillhörande vägar, parkeringar och tekniska anläggningar. Totalt ca 1 000 boende inom område avsett för fritidsbostäder.

Strandskyddet är utsläckt inom den västra delen av planområdet som idag omfattas av parkering. I övrigt gäller 100 meter strandskydd kring Lillån. Detaljplanen avser upphäva strandskyddet inom kvartersmark. Strandskyddet kvarstår i en zon närmast Lillån på grund av dess naturvärde för den biologiska mångfalden och allmänhetens möjlighet till fri passage.

Kapacitetshöjning av skidanläggningens enskilda vatten- och avloppsanläggning är nödvändig.

Förenlighet med 3, 4, 5 kapitlet miljöbalken (MB)

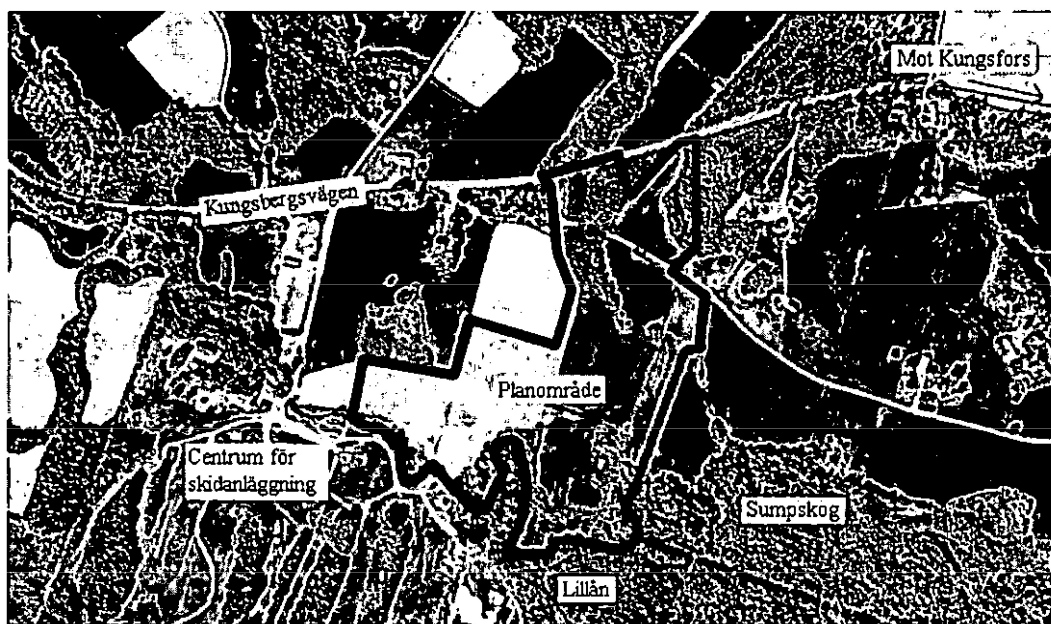
Detaljplanen medför markanvändning som från allmän synpunkt och föreliggande behov innebär god hushållning. Detaljplanen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens 3, 4 och 5 kap, avseende grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden.

Plandata

Lägesbestämning, areal

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

Planområdets areal är ca 11,2 ha. Det består av fastigheterna Kungsberg 3:14, del av Kungsberg 57:1 samt del av fastigheten Kungsberg 2:21 och ligger mellan Kungsbergsvägen och Lillån.



Ortofoto över planområdet.

Markägoförhållanden

Fastigheten Kungsberg 2:21 ägs av Kungsbergets Fritidsanläggningar AB, fastigheten Kungsberg 57:1 ägs av Kungsbergets Fastighets AB. Fastigheten Kungsberg 3:14 är i privat ägo. Marken kring planområdet ägs av Kungsbergets Fritidsanläggningar AB och av privatpersoner.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Arbete pågår med en ny översiktsplan för Sandvikens kommun. I denna hanteras bl.a. kommunens avsikter med landsbygdsutveckling i strandnära lägen, s.k. LIS-områden, miljöbalken 7 kap 18 §, där Kungsbergets skidanläggning föreslås utgöra ett sådant område.

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

Översiktsplanens bedömning angående naturvärden är inte längre aktuell. En ändring av avgränsningen för naturreservatet Kungsberget har gjorts, varvid klarlagts att det aktuella planområdet inte har höga naturvärden.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Planområdet är inte detaljplanlagt sedan tidigare. Detaljplanläggning är nyligen avslutad för följande angränsande detaljplaner:

- *Kungsberget, hotell*, Dnr B 2010/123
- *Kungsberget, boende etapp 2*, Dnr B 2009/467

Planläggning pågår även för ett område i västra delen av Kungsbergets skidanläggning:

- *Kungsberget, Hyllan*, Dnr B 2011/104

Program för planområdet

I *Detaljplaneprogram för Kungsbergets skidanläggning*, september 2009, antaget av KF, anges det aktuella planområdet som lämpat för bostäder, huvudsakligen friliggande (östra delen), bostäder alternativt camping (norra delen), parkering (västra delen) samt friluftsområde (området i anslutning till Lillån i söder).

Bostäder får, enligt planprogrammet, uppföras friliggande, som parhus eller som lägenhetshus. Största tomtstorlek bör för friliggande hus vara 800 m². Flertalet hus bör uppföras i ett plan med möjlighet till inredd vind. För en mindre del av bebyggelsen kan två våningar medges. Bebyggelsen placeras så att lägenhetshus får utgöra små koncentrationer i den övriga bebyggelsen, för att ansluta till bebyggelsekaraktären i omgivningen. Fasader bör vara av trä och tak av tegel eller plåt. För att byggnaderna ska smälta in på ett bra sätt i landskapet är det viktigt att vegetation sparas i möjligaste mån alternativt att till exempel björkar från omgivningen flyttas till planområdet.

Parkeringen är avsedd för dagturister och bör enligt planprogrammet även inrymma parkering för bussar samt huvuddelen av servicetrafiken.

En del av området längs Lillån sparas som naturmark. Enklare strövstig kan anläggas utmed ån. Planbestämmelser om bevarande av trädvegetation kan behövas, t.ex. krav på marklov.

Programmet anger att följande behöver utredas vidare i detaljplaneskedet:

- Dricksvattenförsörjningen och avloppsvattenhanteringen, så att en långsiktig lösning säkras för hela Kungsberget
- El- och värmeförsörjningen samt val av avfallssystem
- Trafikförsörjningen till området, vilket omfattar bland annat ny anslutning till väg 544 och ny avstigningszon för linjebussarna.
- Arkeologiska utredningar kan bli aktuella.
- Behov av mark för parkeringsändamål för dagturister

Då planprogrammet redovisat förutsättningarna för området samt behov av fortsatta utredningar belyses detta endast kortfattat i planbeskrivningen.

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.

Beskrivning av planens konsekvenser görs under rubrik *Förutsättningar, förändringar och konsekvenser* i denna planbeskrivning.

Med anledning av vatten- och avloppsutbyggnaden (VA-utbyggnaden) i området är ett antal miljöprövningar aktuella. Dessa miljöprövningar kommer att pågå parallellt med de aktuella detaljplaneärendena i Kungsberget. De aktuella miljöprövningarna är:

- Nytt reningsverk i Kungsberget med ny utsläppspunkt i Jädraån
- Ny dricksvattentäkt i Kungsfors
- Anmälan om vattenverksamhet för ny utsläppspunkt i Jädraån
- Samråd med länsstyrelsen angående ny dricksvattenledning och ny utloppsledning för avloppsvatten mellan Kungsfors och Kungsberget

I tillståndsansökan för reningsverket och dricksvattentäkten ingår att ta fram miljökonsekvensbeskrivningar så att verksamheterna kan prövas enligt Miljöbalken. I anmälan om vattenverksamhet och i samrådet angående ny dricksvattenledning och ny utloppsledning för avloppsvatten redogörs för den eventuella miljöpåverkan som ledningsdragningarna innebär.

Miljökonsekvensbeskrivningen för reningsverket det vill säga den del av VA-verksamheten som innebär utsläpp till vatten, redovisar föroreningar, flöden med mera samt verksamhetens påverkan på recipientens ekologiska status och miljökvalitetsnormer. *Tillståndsansökan Kungsberget avloppsreningsverk, Miljökonsekvensbeskrivning* biläggs planhandlingarna.

Kommunala beslut i övrigt, samt riktlinjer

Tillgänglighetsplan 2009-03-31.

Folkhälsoplan KF 2008-03-06.

Energiplan/klimatstrategi KF 2007-10-29.

Naturvårdsprogram KF 2006-04-24.

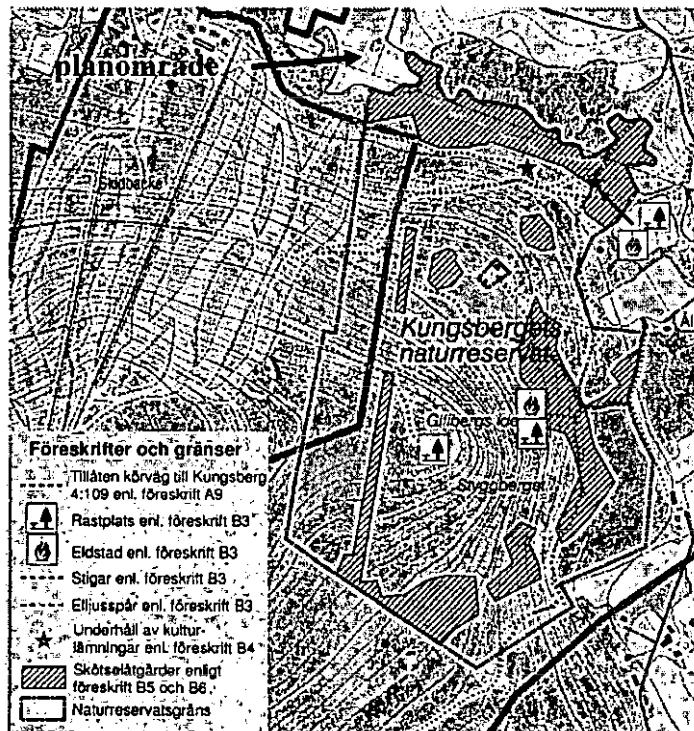
Lokala miljömål KF 2005-05-30.

Riksintressen

Planen berör inga områden av riksintresse.

Naturresevat

I sydost angränsar planområdet till Kungsbergets naturresevat. Lillån utgör gränsen mellan naturresevatet och planområdet.



Beslutskarta för Kungsbergens naturreservat.

Strandskydd

Strandskyddet är utsläckt inom den västra delen av planområdet som idag omfattas av parkering. I övrigt gäller 100 meter strandskydd kring Lillån. 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.

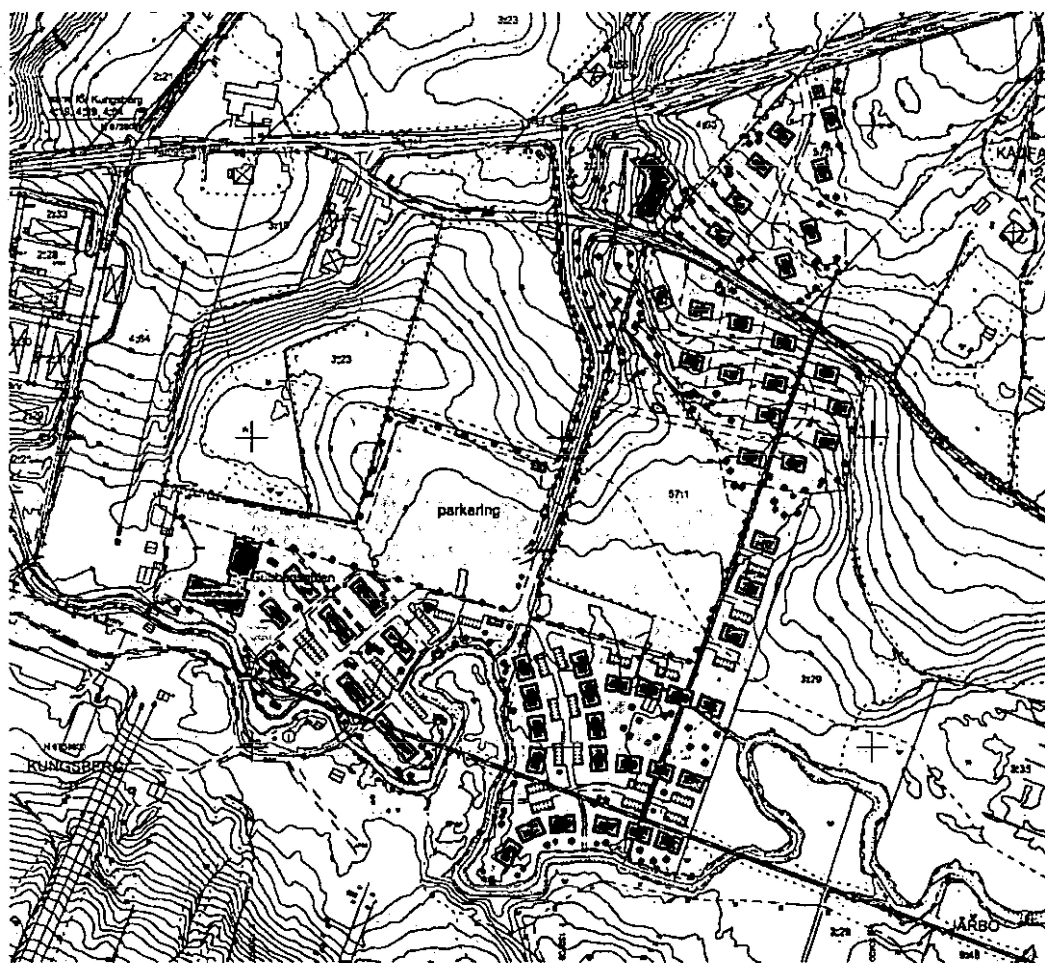
Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Planförslaget

Planen ger förutsättningar för en ökning av antalet övernattande besökare till Kungsbergens skidanläggning med cirka 1 000 bäddar. Dessa fördelas på bland annat friliggande hus, parhus och lägenhetshus. Den föreslagna bebyggelsen kompletterar den befintliga samt den övriga planerade bebyggelsen. Om de pågående bebyggelseplanerna genomförs kommer skidanläggningen att utgöra en tydligare och bättre sammanhållen enhet i landskapet.

Största sammanlagda byggnadsarea för fritidsbostäder är totalt 17 500 m². I nordöstra delen av detaljplanen inom området för fritidsbostäder är största tillåtna byggnadsarea 2 000 m², största byggnadsarea per byggnad 200 m² och högsta byggnadshöjd 5 meter. I nordvästra delen av detaljplanen inom området för centrumändamål och fritidsbostäder är största tillåtna byggnadsarea 1 000 m² och högsta byggnadshöjd 7,5 meter. I sydvästra delen av detaljplanen inom området

för centrumändamål och fritidsbostäder är största tillåtna byggnadsarea 1 500 m² och högsta byggnadshöjd 7,5 meter. I mitten av detaljplanen, söder om Björkvallsvägen, inom området för fritidsbostäder är största tillåtna byggnadsarea 3 000 m² och högsta byggnadshöjd 7,5 meter. I södra delen av detaljplanen inom området för fritidsbostäder är största tillåtna byggnadsarea 10 000 m² och högsta byggnadshöjd 7,5 meter. I södra delen av planområdet får källare ej anordnas och lägsta plushöjd för underkant isolering är + 114,50 meter. Taklutningen ska vara enhetlig inom planområdet, max 30° och fasaderna av trämaterial. Lämpliga kulörer är tjärbrunt och falurött. Takmaterial ska ha ett ytskikt av mörka matta material. Grupper av hus bör vara relativt enhetliga.



Situationsplan med exempel på placering av hus.

Vid uppdelning av kvarteret på bostadsfastigheter bör tillåten byggnadsarea för hela kvarteret fördelas på varje bostadsfastighet proportionellt mot respektive fastighets storlek.

Planen möjliggör även att befintlig parkeringsplats kan expandera österut. I mitten av planområdet planläggs det för ett område för teknisk anläggning, i detta fall en transformatorstation.

Tillfart till det norra fritidsbostadsområdet kommer att ske via separat in- och utfart till Kungsbergsvägen. Det resterande planområdet kommer att matas via befintlig infart från Kungsbergsvägen.

Bebyggelseområden inom och utanför planområdet

Planområdets karaktär och koppling till omgivningen

Planområdet utgörs av en parkering tillhörande Kungsbergets skidanläggning samt odlingsmark och skogsmark belägen i direkt anslutning till skidanläggningen. Planförslaget utgör en del i en planerad utveckling av anläggningen, som beskrivs närmare i *Detaljplanprogram för Kungsbergets skidanläggning*. Där beskrivs även bland annat gestaltning och landskapsbild för hela skidanläggningen.

I norr angränsar området till Kungsbergsvägen och utgör en utkant av den odlade dalgången som sträcker sig mellan Kungsfors och Kungsberg.

Befintliga bostäder i närområdet finns framförallt längs Kungsbergsvägen (väg 544).

Gestaltning och byggnadskultur

Bebyggelsen inom Kungsbergets skidanläggning är uppförd med röd träpanel och smälter i dag in i landskapet såväl vad gäller yttre form, färg och materialverkan samt placering. Själva centrumanläggningen består av två större och några mindre byggnader med sadeltak i en eller två våningar. De befintliga fritidsbostäderna norr om centrumanläggningen är uppförda i två våningar med röd träpanel och sadeltak. De angränsande pågående detaljplanerna för bostäder i friliggande hus väster om planområdet planeras att uppföras i högst två våningar med träpanel. Hotellet som är under uppbyggnad väster om planområdet uppförs i tre våningar med träpanel.

Gestaltningen av bebyggelsen bör framförallt i skala, material, placering och färgsättning anpassas till befintlig byggnadskultur i jordbrukslandskapet. För enskilda byggnader och flerbostadshus kan övervägas om de bör brytas upp i flera delar som förskjuts i förhållande till varandra. Placeringen ska vara terränganpassad och ta stöd av befintlig eller planerad vegetation. Där det är lämpligt utifrån terrängen kan suterrängvåning uppföras.

Bebyggelsen inom det södra området för bostäder bör förläggas längs med ån på ett sådant sätt så att siktmöjligheter mot Kungsberget skapas. Bebyggelsen bör även placeras så att det är möjligt att anlägga stigar genom området och gångbroar över ån. Detta för att gående på ett smidigt och trafiksäkert sätt ska kunna ta sig från parkeringen och bebyggelsen till skidanläggningens centrum samt backsystem.

Offentlig och kommersiell service

Inom Kungsbergets skidanläggning finns under vintersäsongen tillgång till restaurang, skidshop och skiduthyrning m.m. I takt med att anläggningen blir

bebodd året runt kommer restaurangen att utöka sin säsong. Fler boende inom området ökar underlaget samt efterfrågan på utbyggd service. Utbyggd service kommer att möjliggöras i och med aktuell plan.

Kungsbergets Fritidsanläggningar AB planerar även att bedriva konferensverksamhet.

I Järbo finns bland annat dagligvarubutiker, restaurang, bibliotek och Gullhedsskolan (förskola- årskurs 9). I Sandviken finns ett större utbud av service liksom äventyrsbadet Parkbadet.

Tillgänglighet

Fritidshus är formellt undantagna från tillgänglighetskraven enligt Boverkets Byggregler. Dock ska området planeras så att god tillgänglighet uppnås.

Natur och friytor

Mark och vegetation

Planområdets södra samt västra del är flack. I norr och i öster sluttar det åt nord/nordost. Totalt finns en höjdskillnaden på cirka 20 m inom planområdet. I områdets nordvästra del, öster om infarten till parkeringen, finns en ravin med 4,5 m slänter.

Huvuddelen av planområdet utgörs av öppen mark, dels parkeringen vid Kungsbergets skidanläggning och dels odlingsmark som för närvarande är gräsbeväxt. Utefter vissa delar av Lillån i planområdets södra del, växer strandskog med björk, al och sälg. I planområdets norra del finns tätbevuxna skogspartier.

För att byggnaderna ska smälta in på ett bra sätt i landskapet är det viktigt att vegetation sparas i möjligaste mån eller att lövträd, till exempel björkar flyttas från omgivningen till de miljöer som saknar befintlig vegetation.

Lek, rekreation och friluftsliv

Vintertid finns det inom Kungsbergets område möjlighet för utförsåkning, längdåkning, skoterleder m.m. Sommartid finns det möjlighet för vandring, cross country cykling, down hill cykling, hoppramper, trampolin, ridning, vildmarkssafari, äventyrsbanor, fiske m.m.

Den planerade bebyggelsen ska ta hänsyn till det rörliga friluftslivets nyttjande av området.

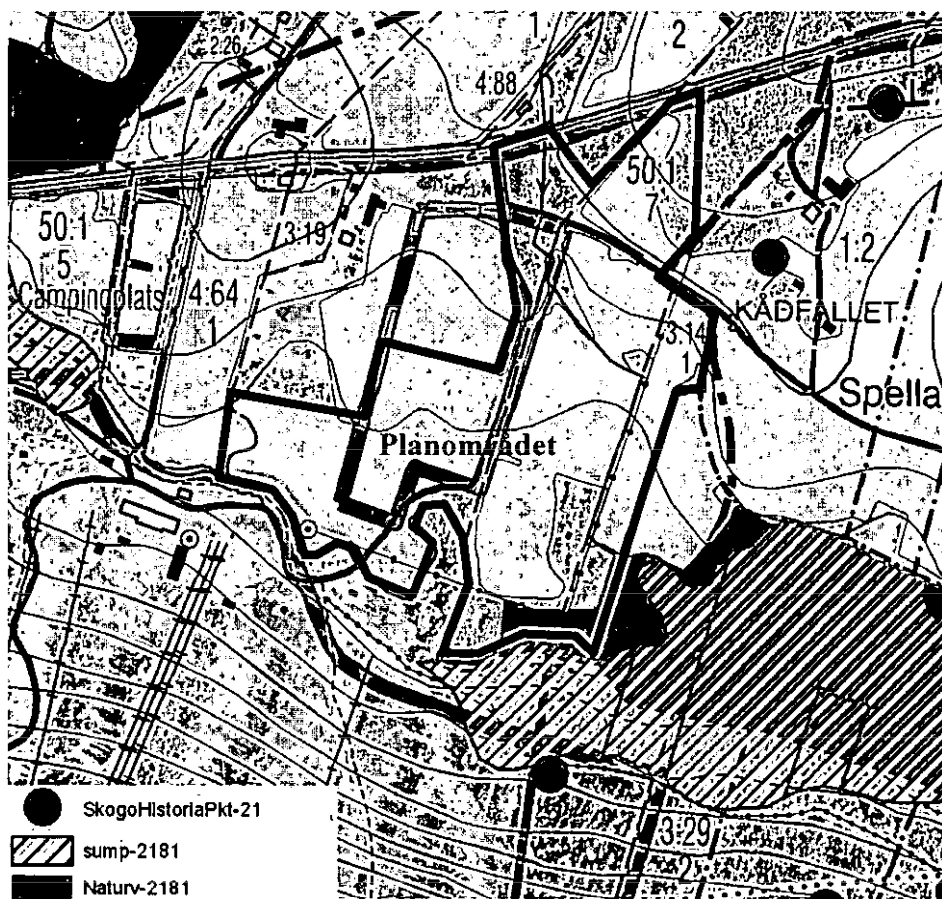
Naturmiljö

Söder om Kungsberget finns Sveaskogs Ekopark Ovansjö med vandringsleder, fiskevatten och kulturhistoriska spår i vacker natur. Skogarna kring Kungsberget har skoterleder med vindskydd och rastplatser. Gästrikeleden passerar väster om planområdet.

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.

Planområdet ligger inom ett klass 1-objekt enligt länsstyrelsens naturvårdsprogram (högsta klass). Detta område har samma gräns som naturreservatet tidigare hade. I samband med ändring av gränsen för naturreservatet har det konstaterats att det aktuella planområdet saknar höga naturvärden.

En del av strandskogen längs Lillån, i planområdets sydöstra del, tas upp i Skogsstyrelsens sumpskogsinventering. En del av strandskogen är även utpekad av Skogsstyrelsen som område med naturvärde. Strandskogen är naturvärdesinventerad av kommunekolog och den natur som är skyddsvärd inryms på plankartan inom planbestämmelsen [NATUR].



Karta över sumpskogs- och naturvärdesinventering gjord av Skogsstyrelsen.

Ravinen som ligger i vägskalet mellan Björkvallsvägen och nedfarten till parkeringen utgörs av naturmark [NATUR]. Ravinen är värdefull som geologisk formation och ett viktigt landskapselement, med sin vegetation.

Strandskydd

Strandskyddet är utsläckt inom den västra delen av planområdet som idag omfattas av parkering. I övrigt behålls strandskyddet för en zon närmast Lillån, som avsätts i planen som naturmark, [NATUR].

Strandskyddet upphävs för kvartersmark som ligger inom strandskyddsområdet. Denna mark utgörs av öppen mark, som delvis är hårdgjord (grus), delvis gräsbevuxen. Upphävandet sker genom en administrativ planbestämmelse [a₁].

De särskilda skäl enligt 7 kap. 18c § miljöbalken som åberopas för hävande av strandskyddet inom det område som avses nyttjas för parkering är *att området behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området.*

Upphävandet av strandskyddet bedöms i liten utsträckning motverka strandskyddets syften, som är att trygga förutsättningarna för rörligt friluftsliv samt att bevara goda livsvillkor på land och i vatten för djur- och växtlivet. Allmänheten kommer fortfarande att ha fri tillgång till den del av strandzonen som är mest attraktiv för friluftsliv (strandskogen och dess närområde). Den mark där strandskyddet upphävs bedöms inte vara av stort intresse för allmänt friluftsliv. Planförslaget medför även förbättringar vad gäller allmänhetens friluftsliv, genom att utbyggnaden av Kungsbergets skidanläggning ökar områdets attraktivitet. Planförslaget möjliggör ett flertal broar över ån som minskar åns barriäreffekt. Planen anger även att strövstigar längs stranden bör anläggas för att öka tillgängligheten till ån samt att gångnätet inom Kungsbergets skidanläggning byggs ut.

Planförslaget strider i någon mån mot strandskyddets syfte att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten, genom att mark som idag är vegetationsklädd ersätts med bebyggd mark. Dock berörs inga utpekade värdefulla naturmiljöer och den aktuella typen av mark (gräsbevuxen odlingsmark) är vanlig i närområdet. Därmed bedöms inga arters fortlevnad hotas. Strandskogen längs Lillån, som till del har av Skogsstyrelsen utpekade naturvärden, sparas genom att strandskyddet bevaras och omfattas av bestämmelsen [NATUR].

Området inom 100 meter från Lillån kommer sannolikt framledes att utgöra ett LIS-område (landsbygdsutveckling i strandnära läge) i översiktsplanen.

Geotekniska och geohydrologiska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning har genomförts. Denna visar att förekommande jordar utgörs närmast markytan av mull, därunder förekommer siltjordar. I ett mindre område närmast Kungsbergsvägen förekommer normal-rikblockiga moränjordar.

Öster om infarten till parkeringsplatsen finns en ravin som sträcker sig ett par hundra meter ned i aktuellt område. I botten av ravinen finns en bäck som

mynnar i åkermarken längre mot söder. Åkermarken bildar där en mindre svacka där vatten strömmar diffust över åkermarken ned mot Lillån i ca 50 m bredd.

Området närmast Lillån är lokalt fuktigt i markytan på grund av täta jordar.

Förekommande siltjordar är mycket tjälfarliga samt flytbenägna i vattenmättat tillstånd. Siltjordar är även mycket känsliga för erosion.

Berg i dagen har inte konstaterats i det undersökta området.

Lillån rinner från väster mot öster längs dalgången. Ravinen inom planområdet utgör vattenförande stråk och vid snösmältning- och nederbördsrika perioder kan vattenföringen vara stor.

Inom områden med moränjordar kan grundläggning av byggnader ske ytligt med platta på mark eller med sockelelement i naturligt lagrad morän. Inom områden med sedimentjordar erfordras kompletterande undersökningar av jordens egenskaper innan val av grundläggningsmetod kan väljas. Vidare bör stabiliteten mot Lillån kontrolleras.

Vid markplanering ska mark-, yt-, och grundvattenproblematiken beaktas. Det bör utarbetas en plan beträffande omhändertagande av yt-, mark- och dagvatten inom områdena.

Vid schakt för gator och VA-ledningar i de högre belägna delarna skall risk för bergschakt beaktas. Då grundvattenytan bedöms ligga relativt högt inom framför allt de lägre belägna delarna samt att mark- och ytvatten periodvis förekommer i riklig omfattning kan länshållning av schakter bli nödvändig. Aktuella jordars flytbenägenhet skall beaktas. Lokalt kan höga sten- och blockhalter förekomma.

Fornlämningar och andra kulturmiljövärden

Norr om planområdet, utefter ån, finns en förmodad slaggförekomst (RAÄ Järbo 141). Då området är bristfälligt inventerat krävs en översiktlig arkeologisk utredning, innan exploatering sker.

Om fornlämning påträffas (t ex. vid grävningsarbeten) ska arbetet omedelbart avbrytas och anmälan göras till länsstyrelsen.

Planområdets norra del ingår i ett bevarandevärt odlingslandskap enligt länsstyrelsens underlagsmaterial. Objektet benämns *Kungsberg* och omfattar dalgången mellan Kungsfors och Kungsberg. Även om hela planområdet blir bebyggt kvarstår och bevaras större delen av det utpekade odlingslandskapet. Kungsbergsvägen kommer att utgöra en naturlig gräns för Kungsbergets skidanläggning.

Översvämningssrisker

En undersökning av Lillåns översvämningssrisker har utförts. Den visar att planområdet avvattnas av Lillån som nedströms mynnar i Jädraån. I dalgången nedanför Kungsberget har ån skurit sig ner i finkorniga sedimentjordar och normalt ligger vattennivån ca 1,5–2 m under åsläntens överkant. Detta innebär att ån har en djup och relativt vid tvärsektion som erbjuder en mycket hög avbördningskapacitet. Inom planområdet börjar dalgången breda ut sig och stora, flacka områden kantar ån. Vid mycket höga flöden kommer ån att brädda ut över dessa områden. Påverkan på området avsatt för bebyggelse förväntas bli marginell på grund av områdets storlek och flacka lutning.

För att minska riskerna för översvämning bör en lägre vall anläggas mellan Lillån och ny bebyggelse. Nya byggnader bör grundläggas utifrån att grundvattnet periodvis kan ligga nära marknivån.

Planbestämmelse reglerar att lägsta plushöjd för underkant isolering är + 114,50 meter (RH 2000).

Gator och trafik

Vägar, parkering och utfarter

Trafikmängden till och från skidanläggningen påverkas marginellt i och med aktuell plan. Detta på grund av att antalet dagsbesökare beräknas minska medan antalet kvarboende ökar.

Kommunen bevakar kontinuerligt trafiksituationen i Järbo och Sandviken och verkar tillsammans med Trafikverket för att en långsiktig lösning kommer till stånd om problem uppstår.

Anslutning till området kommer att ske via befintlig avfart från Kungsbergsvägen (väg 544) norr om planområdet. Området i nordost som planläggs för fritidsbostäder har en separat anslutning till Kungsbergsvägen via fastigheten Kungsberg 4:60 och 57:1. Denna anslutning ska utformas och dimensioneras efter den ökade trafikmängd som de antagna och pågående planerna förmodas innebära. Bägge anslutningarnas siktområde ska ge sådan sikt att en väntande förare kan köra ut i korsningen på ett trafiksäkert sätt. Siktsträckorna längs vägen ska kontinuerligt hävdas.

Området som planläggs för fritidsbostäder i planområdets södra del trafikmatas via området avsett för parkering. Rättigheten säkerställs genom servitut i avvaktan på att en mer genomgripande lösning av rättighetsfrågorna sker vid AL-förrättning.

Den befintliga infarten från Kungsbergsvägen samt Björkvallsvägen planläggs som [LOKALGATA]. Vägarna som matar de aktuella fritidsområdena läggs på kvartersmark och illustreras på plankartan.

Separata gångvägar planeras mellan fritidsbostadsområdena och centrumområdet, så att de gående kan röra sig trafiksäkert mellan områdena. Längs Lillån planeras strövstigar samt att det ska vara möjligt att korsa Lillån via ett antal broar mellan fritidsbostadsområdet och backsystemet. För anläggning av bland annat stigar och broar inom strandskyddat område krävs strandskyddsdispens.

Parkering till bostäderna löses inom tomtmark. Parkeringsplatserna till bostäderna bör delas upp i mindre enheter och parkeringsplatsen för dagsbesökare bör ramas in samt delas in i olika sektioner med hjälp utav vegetation för att motverka att stora öppna ytor skapas.

Vägarna samt parkeringsplatserna inom planområdet planeras vara grusade.

Kollektivtrafik

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

Kungsbergets Fritidsanläggningar AB anordnar bussturer, via samarbetspartners från Mälardalen och Gävle, för privatpersoner på helger och lov sedan många år tillbaka. Under vintern 2011/2012 kommer dessa linjer att kompletteras med kollektivtrafik (buss) från stora delar av Mälardalen de dagar som är bytesdagar för boendegäster.

Kungsbergets Fritidsanläggningar AB har intentionen att vilja påverka så att turtätheten ökar från bland annat Sandvikens resecentrum och att bussarnas tidtabell synkroniseras med tågens.

En ny avstigningsplats för kollektivresenärer med buss planeras vid Kungsbergsvägen nordväst om planområdet. En separat gångväg planeras från busshållplatsen till skidanläggningens centrum.

Störningar

Visst buller kan förekomma längs Kungsbergsvägen. Naturvårdsverkets riktvärden för nyproduktion av bostadsbebyggelse bör följas. De anger bland annat att maxnivå för uteplatser är 70 dBA, utomhus vid fasad högst 55dBA, ekvivalentnivå inomhus 30 dBA eller lägre och som maxnivå inomhus högst 45dBA nattetid. All dimensionering av åtgärder ska ske med den förväntade trafikmängden när Kungsberget är fullt utbyggt enligt planprogrammet som grund.

En byggnadsfri zon på 20 m från vägområdet längs Kungsbergsvägen läggs in på plankartan, parkering får förekomma på ett avstånd på 12 meter från vägkant.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Allmänt

Huvudmannskapet för vatten- och avloppssystemen i Kungsberget övertas från Kungsbergets Fritidsanläggning AB hösten 2011 av Sandviken Energi AB.

För att klara expansionen i Kungsberget byggs vatten- och avloppssystemen ut etappvis. VA-utbyggnaden i området delas in i tre etapper. Med etapp 1 avses den befintliga bebyggelsen, de redan antagna detaljplanerna i området samt dagsbesökare, det vill säga cirka 800-1 100 bäddar. I etapp 2 utökas antalet anslutna bäddar till cirka 2 500 bäddar. Aktuell detaljplan ingår i etapp 2. Med etapp 3 avses den totala framtida utbyggnaden vid Kungsberget, cirka 6 000 bäddar.

Planbestämmelse säkerställer att vatten och avloppsanläggningar ska godkännas enligt miljöbalken innan bygglov för bostadsutrymmen beviljas.

Nuvarande vattenförsörjning

Idag försörjs Kungsbergets fritidsanläggning genom bergborrade brunnar inom området. De bergborrade brunnarna nyttjas i väntan på att en långsiktig lösning är klar. Totalt finns två bergborrade brunnar som har kapacitetstestats under sommaren 2011. Brunnarnas kapacitet räcker till utbyggnad av den aktuella detaljplanen.

Det kan vara aktuellt att vattentäkten måste kompletteras med fler temporära brunnar innan den långsiktiga vattenförsörjningen är klar att ta i drift. Även temporära lösningar är tillståndspliktiga. Det är viktigt att planeringen av dessa brunnar inte kommer i konflikt med annan markanvändning och att de inte utgör någon risk för konsumenterna.

Vid enstaka provtillfällen har förhöjda halter fluorid noterats från de befintliga bergborrade brunnarna. Vid behov kommer vattnet att behandlas så att Livsmedelverkets gränsvärden understigs.

Den långsiktiga planen är att vattenförsörjningen för utbyggnaden i Kungsberget säkras genom en helt ny grundvattentäkt i Kungsfors vid Jädraåsen via en längre överföringsledning. Provpumpning pågår men exakt lokalisering för den framtida vattentäkten är ännu ej fastställd. Tillstånd för vattenuttag kommer att sökas i början av 2012 och vattenskyddsområde kommer att fastställas för den nya täkten. För närvarande är tidplanen att den nya täkten ska kunna tas i drift tidigast under 2013.

Bergborrade brunnar

De två befintliga brunnarna som tar vatten från ett grundvattenmagasin i berggrunden kommer inte i någon stor utsträckning påverka det grundvattenmagasin som finns i isälvsavlagringen även om en viss påverkan troligtvis finns från isälvsavlagringen till berggrunden. Det är således två skilda grundvattenmagasin.

Kapacitetstest och egenkontrollprogram

Ett kapacitetstest sommaren 2011 säkerställde att det tänkta uttaget i de bergborrade brunnarna inte påverkar grundvattennivån negativt. Regelbunden kontroll av grundvattennivån i de båda bergborrade brunnarna kan utföras. Provtagning sker i enlighet med fastställt provtagningsprogram utformat enligt SLV FS 2001:30. Provtagningsprogrammet baseras på börkrav i enlighet med 9 §. Vid den utvidgade mikrobiologiska och kemiska kontrollen hos användaren kontrolleras bland annat om vattnet innehåller bekämpningsmedel. Minst varje vecka görs en notering på flödet (m^3/d).

Grundvattenförekomst

Grundvattenförekomsten SE 673371–154319 sträcker sig från Jädraås söderut mot Järbo, Jäderfors och ner till Sandviken. Den kvantitativa statusen för åsen är klassad som "god" och den kemiska statusen är klassad som "otillfredsställande".

Den kemiska statusen är klassad utifrån DGV (The Groundwater Bodies and Water Sources Database) där det redovisas 271 gjorda bekämpningsmedelsanalyser och 7 av dessa överskrider riktvärde 0,1 mg/l för grundvatten (SGU-FS 2008:2). Inga värden för nitrat, klorid eller sulfat överskrider gränsvärden under 2001-22007 perioden 2001-2007.

Någon påverkan på grundvattenförekomsten SE 673371–154319 förväntas inte uppkomma på grund av implementeringen av aktuell detaljplan.

De bergborrade brunnar som kommer att försörja aktuellt planområde med vatten har så god grundvattentillströmning att grundvattenmagasinen inte påverkas negativt.

Provtagning av vattendirektivets prioriterade ämnen kommer att aktualiseras i samband med den utredning som görs för den långsiktiga vattenförsörjningen.

Spillvatten

Utbyggnad av ett reningsverk som har kapacitet att ta emot och behandla spillvatten från etapp 1 pågår. Reningsverket byggs med mekanisk, kemisk och biologisk rening. Reningsverket kommer att lokaliseras i teknikområdet inom planområdet för detaljplan Hyllan (väster om Åhusen) och ha Lillån som recipient för renat spillvatten. För reningsverket finns en anmälan enligt miljöbalken samt ett beslut och föreläggande om försiktighetsåtgärder från Bygg- och miljöförvaltningen, daterat 2010-11-18.

Vad gäller utbyggnad av reningsverket för etapp 2 och etapp 3 är tillståndsansökan för hela reningsverket, det vill säga 6 000 bäddar under behandling hos länsstyrelsen. Tillståndsansökan lämnades in den 22 september 2011.

Reningsverket för etapp 2 kommer också att byggas ut med mekanisk, kemisk och biologisk rening. Reningsverket kommer att så långt det är kostnadseffektivt att utformas så att en etappvis utbyggnad är möjlig. Reningsverket kommer att

lokaliseras i teknikområdet inom detaljplan Hyllan, för att kunna nyttja de delar som redan byggts ut för etapp 1.

Recipient för reningsverket blir Jädraån. En längre utloppsledning byggs till Kungsfors. Utloppsledningen kommer att där det är möjligt att samordna sin ledningsdragning med överföringsledningen för dricksvatten. Även dessa frågor behandlas i tillståndsansökan.

Lokalt omhändertagande av dagvatten

I området planeras inga hårdgjorda ytor, förutom taken på byggnaderna i området. Parkeringsytor och vägar kommer att vara grusbelagda, vilket medför en trög dagvattenavrinning och förutsättningar för lokalt omhändertagande.

Det ytvatten som inte infiltreras ner i marken kommer att avledas till Lillån, detta sker i täckdiken med dränledning omgiven av bergkross. Ytvattenavledning kan även ske till gräsbevuxna diken. Dikena kommer att ge en fördröjning av dagvattnet samt möjlighet till avsättning och viss rening av eventuella föroreningar.

Värme

Enligt kommunens Energiplan/Klimatstrategi ska energianvändningen vid uppvärmning av bostäder och lokaler till 2010 minska med 4 % i genomsnitt per invånare, jämfört med 2006.

Inom *Detaljplanen för Kungsberget, Hyllan* planeras ett fjärrvärmeverk som ska distribuera värme till samtliga byggnader inom Kungsbergets skidanläggning. Denna anläggning kommer att ersätta den nuvarande tillfälliga fjärrvärmearläggningen. Kungsbergets Service AB sköter driften av fjärrvärmenätet.

Byggnaderna ska uppfylla Boverkets energihushållningskrav för permanentbostäder.

EI

Sandviken Energi Elnät AB ansvarar för elnätet i området. Elförsörjningen behöver dimensioneras upp. En ny kraftledning planeras från Sandviken, denna kommer att gå till en transformatorstation som planeras inom området för tekniskt ändamål i aktuell plan. Transformatorstationen distribuerar el till de områden som är aktuella för detaljplanläggning samt till hotellet, som är under uppbyggnad, väster om befintlig centrumanläggning. Samtliga nya ledningar kommer att grävas ned.

Inom planområdet går en elledning i öst-västlig riktning samt en i nord-sydlig riktning, dessa monteras ner i och med att den nya kraftledningen byggs.

Om ledningsdragningar korsar Lillån ska strandskyddsdispens sökas.

Avfall

Gästrike Återvinnare ansvarar för avfallshanteringen inom planområdet. Föreslagna platser för placering av utrymmen för avfallshantering är markerade på detaljplanens illustrationskarta. Dialog ska föras med Gästrike Återvinnare i ett tidigt skede under projekteringen av området för beslut om utformning och placering av utrymmen för avfallshantering.

Räddningstjänst

Räddningstjänsten i Sandviken har ca 2,8 mil till Kungsberget. Därför ställs högre krav på brandskyddstekniska installationer i byggnaden.

Tillgängligheten för räddningsfordon ska vara tillfredsställande liksom tillgången till brandvatten. Detta ska säkerställas i samråd med räddningstjänsten.

Kungsbergets Fritidsanläggningar AB planerar att bygga en vattenreservoar för färskvatten som även kan användas som brandvatten. Det finns också möjlighet att ta brandvatten från Kungsbergets snöpumpsystem.

Administrativa frågor

Frågor av administrativ karaktär behandlas i detaljplanens genomförande-beskrivning.

Konsekvenser av planens genomförande

Utbyggnaden av Kungsbergets skidanläggning har förutsättningar att bli ett tillskott till 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 i denna fas. Ny avstigningsplats för bussresenärer samt separata gångvägar inom området ökar trafiksäkerheten för de gående.

Strandskyddet bibehålls inom naturmark längs delar av Lillån och omfattar bland annat den sumpskog som har ett biologiskt värde. Strandskyddet innebär även att fri passage upprätthålls.

Landskapsbilden kommer att påverkas av nya byggnader, dessa ska fungera väl ihop med sin omgivning. Då området ligger i anslutning till den befintliga skidanläggningens centrum med flera stora befintliga byggnader kommer den nya bebyggelsen att komplettera den befintliga till en bättre helhet. Den nya bebyggelsen ska även anpassas efter den befintliga terrängen.

Den planerade utbyggnaden av vatten- och avloppssystemet säkerställer en bättre vattenmiljö i området.

Detaljplanen möjliggör att fler människor kan vistas i området och ta del av rekreative miljöerna samt aktivitetsmöjligheterna. Detta berikar det rörliga friluftslivet.

Medverkande tjänsteman

Detaljplanen är upprättad av Bygg- och miljöförvaltningen, Sandvikens kommun, genom stadsarkitekt Anna Maria Häggblom och Sweco Architects AB, arkitekt SAR Hans Göran Skogsjö och planeringsarkitekt Marie Arkebäck på uppdrag av Kungsbergets Fastighets AB.

Stadsarkitektavdelningen



Helena Tallius Myhrman
Stadsarkitekt

Revideringar

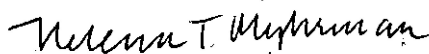
Redaktionella ändringar och förtydlingar är gjorda.

Efter utställningstiden har Trafikverket inkommit med ett yttrande "*Yttrande gällande utställning av detaljplan för del av fastigheten Kungsberget 2:21 m.fl., Kungsberget, Åhusen, Sandvikens kommun.*".

Med anledning av Trafikverkets yttrande har plankartan samt planbeskrivningen reviderats (120110) enligt följande:

- Plangränsen har korrigerats så att den sammanfaller med vägområdesgränsen.
- Marken som inte får bebyggas (prickmark) har utökats till en bredd på 20 meter från vägområdet. Efter samråd med Trafikverket har ett mindre område för avfallshantering lagts inom 20-meterszonen.
- Rubriken Upplysningar har lagts in på plankartan och anger att "*Naturvårdsverkets riktvärden för nyproduktion av bostadsbebyggelse bör följas*".
- Illustrationskartan på sidan 7 i planbeskrivningen har uppdaterats utifrån ändringarna.

Stadsarkitektavdelningen



Helena Tallius Myhrman
Stadsarkitekt



Genomförandebeskrivning

Antagen av BMN	2012-01-10
Laga kraft	2012-02-03

Kungsberget, Åhusen

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

Organisatoriska frågor

Tidplan

2011-06-28 Bygg- och miljönämnden beslutar om samråd
 2011-11-08 Bygg- och miljönämnden beslutar om utställning
 2012-01-10 Bygg- och miljönämnden beslutar att anta planen
 2012 i februari Detaljplanen vinner laga kraft om inga överklaganden
 Första etappen av reningsverket är klar hösten 2011.

Genomförandetid

Då det är svårt att förutse efterfrågan på fritidsboende är genomförandetiden satt till 15 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Sandvikens kommun är inte huvudman för allmänna platser.

Huvudmannaskapet för vatten- och avloppssystemen övertas från Kungsbergets Fritidsanläggning AB hösten 2011 av Sandviken Energi AB.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.

Kungsbergets Fritidsanläggningar AB avser att äga den mark som hör direkt samman med parkeringar. Kungsbergets Service AB avser att äga servicedelarna.

Kungsbergets Fastighets AB avser att äga kvartersmark för fritidsändamål för att sedan sälja kvartersmarken för enskilt ägande alternativt som

bostadsrättsföreningar. Gemensamhetsanläggning bör inrättas för lokalgatan, det övriga vägnätet samt för övriga gemensamma nyttigheter som naturmark m.m.

Markåtkomsten för att möjliggöra flyttning och markförläggning av befintlig kraftledning bör lösas genom ledningsrättsförrättning. Det område som är avsett för teknisk anläggning (E) tryggas antingen genom ledningsrätt eller avstyckning.

För infart från Kungsbergsvägen till området som planläggs för bostadsändamål i planområdets norra del krävs servitut inom fastigheten Kungsberg 4:60 och 57:1.

Området som planläggs för bostadsändamål i planområdets södra del trafikmatas via området avsett för parkering, detta säkerställs genom servitut i avvaktan på att en mer genomgripande lösning av rättighetsfrågorna sker vid AL-förrättning.

Ekonomiska konsekvenser

Kostnadsfördelning

Vägar, vatten, avlopp, el och värme anläggs och bekostas av exploatören. Efter slutbesiktning övergår enligt uppgift allt förutom värme till Kungsbergets Fritidsanläggningar AB, Sandviken Energi AB och/eller den huvudman som driver gemensamhetsanläggningen. Värme övergår till Kungsbergets Service AB.

Sandviken Energi AB står för kostnaden av den planerade kraftledningen samt för nedmontering och flytt/nedgrävning för de två elledningar som sträcker sig i öst-västlig samt nord-sydlig riktning inom planområdet. Telia Sonera AB's intressen beträffande kabelanläggningar bör beaktas.

Fastighetsbildning bekostas av exploatören. Förrättningskostnader debiteras enligt lantmäteritaxan.

Tekniska frågor

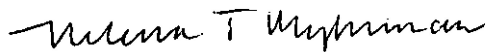
Tekniska utredningar

En okulär geoteknisk utredning är gjord men inför fortsatt projektering bör ytterligare geotekniska utredningar göras.

Medverkande tjänstemän

Genomförandebeskrivningen är upprättad av Bygg- och miljöförvaltningen, Sandvikens kommun, genom stadsarkitekt Anna Maria Häggblom och Sweco Architects AB, arkitekt SAR Hans Göran Skogsjö och planeringsarkitekt Marie Arkebäck på uppdrag av Kungsbergets Fastighets AB. Samråd har skett med lantmäterimyndigheten.

Stadsarkitektavdelningen



Helena Tallius Myhrman
Stadsarkitekt

Revideringar

Redaktionella ändringar och förtydliganden är gjorda.

Stadsarkitektavdelningen



Helena Tallius Myhrman
Stadsarkitekt