



Plan- och genomförandebeskrivning

Antagen av VGS	2016-09-27
Laga kraft	2016-10-26
Plannummer	2181K-P16/6

Sätra 5:288 samt del av 5:229

Detaljplan för fastigheten Sätra 5:288 i Sätra, Sandvikens kommun,
Gävleborgs län



Foto på bostadshuset på fastigheten Sätra 5:288

Handlingar

Granskningsutlåtande, 2016-08-31
Samrådsredogörelse, 2016-06-27
Plankarta med bestämmelser, 2016-08-30
Plan- och genomförandebeskrivning, 2016-08-31
Fastighetsförteckning 2016-08-18
Behovsbedömning av MKB, 2015-02-06

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att utöka byggrätten för komplementbyggnader jämfört med den gällande detaljplanen för fastigheten och därmed ersätta den detaljplan som gäller för fastigheten idag. Fastigheten är i dag detaljplanlagd för bostadsändamål. Den gällande detaljplanens bestämmelser om byggnadernas utformning för att anpassa den till den omkringliggande bebyggelsens karaktär kommer fortsatt att gälla även i den nya detaljplanen.

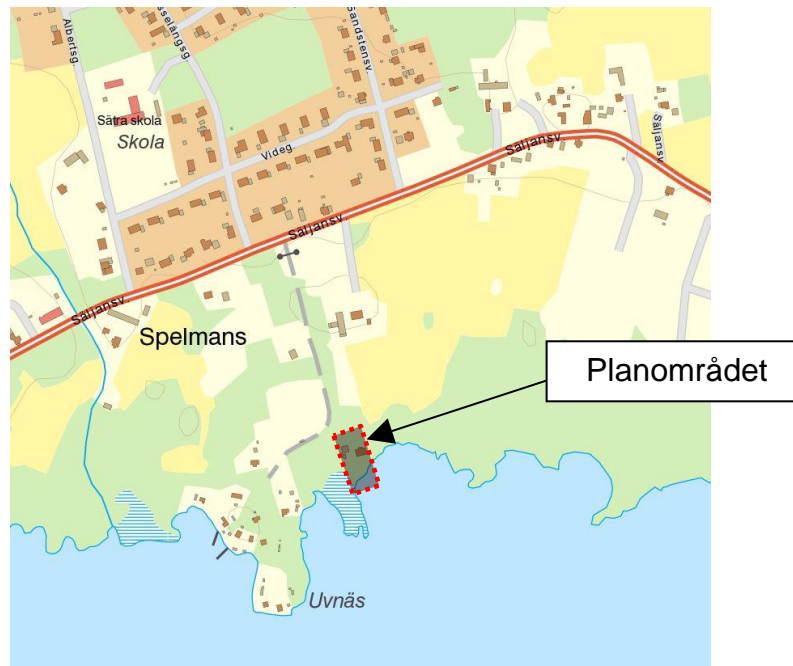
Fastigheten Sättra 5:288 omfattas av det generella strandskyddet (Storsjön) vilket innebär att strandskyddsfrågan behöver hanteras i arbetet med detaljplanen.

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



Utsnitt ur topografiska kartan Copyright Lantmäteriet

Planområdet avgränsas till stor del av gällande fastighetsgränser för fastigheten Sättra 5:288, men omfattar också en mindre del av den angränsande fastigheten Sättra 5:229, som omgärdar Sättra 5:288.

Planområdets areal är ca 2800 m² varav fastigheten Sättra 5:229 utgör ca 300 m² och Sättra 5:288 utgör 1600 m².

Markägoförhållanden

Fastigheten Sättra 5:288 är i privat ägo.
Fastigheten Sättra 5:229 ägs av Sandvikens kommun.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

För planområdet gäller ”Översiktsplan 1990” (antagen av kommunfullmäktige 91-03-04 § 20, aktualitetsförklarad september 2000). Någon speciell markanvändning rekommenderas dock inte för det aktuella området.

För planområdet gäller även *Översiktsplan för centrala Sandviken* som antogs av kommunfullmäktige i december 2003. Markens användning är friluftsområde enligt planen. Dock angränsar den mot ett föreslaget nytt bostadsområde.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

För området gäller följande detaljplaner:
Arkivnr. 2181K-P09/7, fastställd/laga kraft 2009-05-13

Detaljplanen medger att fastigheten får användas för bostäder.
Genomförandetiden har gått ut.

För en mindre del av området gäller även områdesbestämmelser:

Arkivnr. 2181K-P03/11 antagen 2003-06-18

Program för planområdet

Planområdet är redan planlagt och planläggningen kan anses följa den fördjupade översiktsplanen för Sandviken. Förvaltningens bedömning är att ett planprogram därför inte behöver upprättas.

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 bedöms därför inte behöva upprättas.

Riksintressen

Planområdet omfattas inte av några riksintressen.

Strandskydd

Enligt Strandskyddsbestämmelserna i miljöbalken omfattas detaljplaneområdet av strandskydd. Strandskyddet är dock upphävt i gällande detaljplan. Vid en ny detaljplan eller en ändring måste strandskyddet prövas på nytt. För att kunna upphäva strandskyddet i en detaljplan måste det finnas särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c-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 marken redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften (7 kap. 18c-d § punkt 1 miljöbalken).

Strandskyddet upphävs inom områden som avsatts som kvartersmark för bostäder, område för in- och utfartsväg samt vattenområden när detaljplanen vinner laga kraft.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Planförslaget

Fastigheten Sättra 5:288 ligger vid Storsjön i anslutning till fritidshusområdet Uvnäs. Fastigheten är idag bebyggd med ett bostadshus, ett garage samt en friggebod. Planändringen innebär att bygggrätten för komplementbyggnader utökas mot vad som var tillåtet i den gällande detaljplanen. De gällande detaljplanebestämmelserna som reglerade huvudbyggnadens storlek och utseende kommer även att gälla i denna plan. Dessa bestämmelser tillkom för att anpassa den nya byggnaden till övrig bebyggelse i närområdet och längs med Storsjön.

Planbestämmelserna gällande huvudbyggnaden är följande:

- Den totala byggnadsarean för huvudbyggnaden får inte överstiga **[155m²]**
- Högsta nockhöjd i meter **[7,5m]**
- placering **[huvudbyggnad och komplementbyggnad får inte sammanbyggas]**
- utformning **[huvudbyggnadens tak ska vara mansardtak och bredden på takkupor får vara högst 1/3 av takets längd, fasadmaterial ska vara trä med traditionell röd färgsättning]**

Den befintliga huvudbyggnaden är idag uppförd och uppfyller de ovan nämnda bestämmelserna. Den enda skillnaden mot gällande detaljplan är att ”diskret färgsättning” har ersatts med röd färgsättning i utformningsbestämmelsen.

Detaljplanen reglerar de tillkommande komplementbyggnadernas storlek **[totala byggnadsarean för komplementbyggnader får inte överstiga 240m²]** och var de får placeras **[plusmark]**. Det innebär att ett gårdstun skapas med hjälp av de tillkommande komplementbyggnadernas huskroppar enligt planförslaget. Fasadmaterialet ska även på komplementbyggnaderna vara av trä med en röd

färgsättning[f₂]. Ett sätt att underordna komplementbyggnadernas färgsättning mot huvudbyggnaden kan vara att inte måla fram dess hörn med en annan färg, utan låta gavelbrädorna ha samma färg som byggnaden. Även enskilda detaljer så som stuprännor kan hållas i samma färg.

För att ytterligare säkerställa att komplementbyggnaderna underordnar sig huvudbyggnaden regleras även deras högsta byggnadshöjd i meter till [3,0] och att de får ha en största takvinkel på max [27°].

För att inte tillåta någon mer bebyggelse närmare storsjön, samt för att inte inverka på det nya gårdstunet föreslås att resten av fastigheten lämnas obebyggd. En planbestämmelse om att *byggnad inte får uppföras* [prickmark] införs för att reglera detta.

Planområdet ligger inom riskområde för översvämning gällande Storsjön och därför finns vissa begränsningar gällande byggnadernas grundläggningshöjd.

Höjd på isoleringens underkant högre än + 64,40 m i RH2000:

Bygglov kan ges för nya huvudbyggnader och isolerade komplementbyggnader.

Höjd på isoleringens underkant lägre än + 64,40 m i RH2000:

Bygglov ges endast för enklare oisolerade komplementbyggnader som garage, förråd och gäststugor utan vatten och avlopp.

Bebyggelseområden inom och utom planområdet

Planområdets karaktär och koppling till omgivningen

Planområdet ligger vid strandkanten till Storsjön, i ett område där Sandvikens tätort möter landsbygden. Planområdet ligger idag tämligen avskilt från övrig bebyggelse och omsluts av lövskogsdungar i alla väderstreck utom söderut mot Storsjön. Väster om planområdet ligger ett mindre fritidshusområde med små stugor som regleras genom områdesbestämmelser. Marken norr och öster om planområdet består av ett kulturlandskap med omväxlande öppna fält, skogsdungar samt den kvarvarande jordbruksbebyggelsen. Norr om Säljansvägen tar den nyare bostadsbebyggelsen från 1950-60 talet vid.

Gestaltning och byggnadskultur

Den närmaste bebyggelsen består både av låg fritidshusbebyggelse och gårdsgrupper av äldre jordbruksbebyggelse. Fasadmaterialet är främst trä och färgsättningen är till övervägande del röd.

Bostäder

Norr om Säljansvägen ligger det övervägande fristående småhusbebyggelse.

Offentlig och kommersiell service

Sätra grundskola ligger ca 0,7 km bort. Närmsta livsmedelsbutik finns i Björksätra Mitt, ca 3,0 km från planområdet där det också finns kommersiellt serviceutbud, kyrka m.m. Närmsta vårdcentral finns vid sjukhuset ca 4 km bort.

Tillgänglighet

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

Natur och friytor

Mark och vegetation

Marken runt fastigheten är låglänt. Vid byggnationen av de befintliga bostadshuset och komplementbyggnaderna har marknivån höjts för att uppfylla säkerhetsnivåerna gällande Storsjöns översvämningrisker. Vegetationen vid Uvnäs och där omkring består till största delen av blandad lövskog.

Lek och rekreation

Närmsta lekplats finns vid Sätra grundskola. Närmiljön erbjuder rekreation i ett kulturlandskap med omväxlande öppna fält och skogsdungar samt Storsjön med strandlinje. Framkomligheten utmed storsjöns strand kan vara begränsad på sina håll.

Radon

Området ligger inom lågriskområde för radon.

Risk för höga vattenstånd

Planområdet ligger inom riskområde för översvämning gällande Storsjön därför finns vissa begränsningar gällande byggnadernas grundläggningshöjd. Se mer under rubriken planförslaget.

Fornlämningar

Inga fornlämningar finns registrerade på planområdet. Om fornlämningar påträffas ska kontakt tas med Länsstyrelsen.

Vattenområden

Vattendirektivet

Miljö kvalitetsnormerna i Storsjön bedöms inte påverkas av detaljplanen.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Fastighetens in- och utfart ansluter idag till Uvnäsvägen som är en enskild väg. Efter att samtliga byggrätter som detaljplanen ger utnyttjats till fullo måste utfarten flyttas. Därför planläggs en ny infart i form av ett vägområde [**Område för in- och utfartsväg**] mellan Uvnäsvägen och fastigheten Sätra 5:288. Längs med Säljansvägen ligger en gång- och cykelväg i direkt anslutning till vägbanan. Norr om Säljansvägen ligger det bostadsområden där det finns anslutningsvägar för gång- och cykel vidare in till Stensätra, Björksätra och Sandvikens centrum.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats ligger ca 1 kilometers gångväg öster om fastigheten vid Säljan.

Parkering utfart

Parkeringsbehovet för bostaden ska lösas inom den egna fastigheten. Den utökade byggrätten ger möjligheten att uppföra t.ex. fler garage. In och utfarten till fastigheten kommer att behöva flyttas något österut när samtliga komplementbyggnader som detaljplanen tillåter färdigställts. För att trygga infart regleras sådan lämpligen med servitut från fastighetsgränsen fram till gemensamhetsanläggningen Sättra ga:22.

Störningar

Planområdet ligger 250 meter ifrån Säljansvägen som har en ÅDT på 390 fordon. Det är få fordon och ett stort avstånd till planområdet från vägen så någon bullerutredning bedöms därför inte behöva tas fram.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheten är idag ansluten till det kommunala vatten och avloppsnätet.

Värme

Uppvärmning sker idag med bergvärme.

Ei

Fastigheten är idag ansluten till det kommunala elnätet.

Avfall

Avfall hämtas vid fastigheten av Gästrike återvinnare.

Hälsa och säkerhet

Brandvattenförsörjning

Närmsta brandpost finns i Säljansvägen i närheten av korsningen till Lisselängsgatan ca 280 meter från planområdet.

Tidplan

Detaljplanen upprättas enligt standardförfarande och beräknas kunna antas av Samhällsbyggnadsnämnden hösten 2016.

Antagande september, 2016

Administrativa frågor

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Konsekvenser av planens genomförande

Fastigheten Sättra 5:288 ligger vid Storsjön i anslutning till fritidshusområdet Uvnäs. Fastigheten är idag bebyggd med ett bostadshus och en komplementbyggnad (garage). Den aktuella fastigheten ligger något avsides från den angränsande fritidshus- och jordbruksbebyggelsen och den utökade byggrätten gällande komplementbyggnader bedöms inte medföra någon större förändring av den rådande kulturmiljön. Fastigheten är befintlig och har varit ianspråktagen länge. Den utökade byggrätten tillåter dessutom inte att nya byggnader placeras närmare Storsjön än den befintliga bebyggelsen. Detta gör att miljön inom strandskyddsområdet inte bedöms påverkas i någon större utsträckning. En mindre del av Sättra 5:229 planläggs för in- och utfartsväg. Det betyder att detaljplanen föreskriver att det här är lämpligt att förlägga en in- och utfart samt att marken reserveras för detta. Något annat får därmed inte byggas där. Det medför samtidigt att lämplighetsprövningen för att anordna servitut för in- och utfart mellan gemensamhetsanläggningen utmed Uvnäsvägen och Sättra 5:288 redan är gjord i detaljplaneskedet inför kommande lantmäteriförrättning.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.

Med fastighetsbildning avses bl.a. nybildning av fastigheter, ändringar av fastighetsgränser, inrättande av gemensamhetsanläggningar och upplåtelse av servitut och ledningsrätter. Fastighetsbildningsåtgärder prövas i en lantmäteriförrättning som handläggs av Lantmäterimyndigheten i Sandvikens Kommun.

I syfte att säkerställa in- och utfart till Sättra 5:288 och därmed detaljplanens genomförande, kan ett servitut tecknas mellan fastighetsägare till Sättra 5:288 och Sättra 5:229.

Ekonomiska konsekvenser

Kostnadsfördelning

Kostnaden för detaljplanen faktureras byggherren enligt planavtalet.

Eventuell flytt av infart till fastigheten bekostas av fastighetsägarna till Sättra 5:288.

Lantmäterikostnader faktureras enligt lantmäteritaxan.

Medverkande tjänsteman

Detaljplanen är upprättad av Henrik Siksjö (fram till samråd) Tyréns AB samt färdigställd av Joel Eklund, Västra Gästriklands samhällsbyggnadsförvaltning.

Plan- och byggenheten

Anna Tengqvist
Plan- och byggchef

Joel Eklund
Planingenjör