



Planbeskrivning – granskningsversion

Antagen av BMN	2012-00-00
Laga kraft	2012-00-00

Malmarsbacke och Åbyggenäs

Detaljplan för del av fastigheten Ulriksdal 3:1 m.fl. i Sandviken, Sandvikens kommun, Gävleborgs län



Hus på Åbyggenäs

Handlingar

Plankarta med bestämmelser
Plan- och genomförandebeskrivning
Fastighetsförteckning (tillkommer senare)
Behovsbedömning
Samrådsredogörelse

Planens syfte och huvuddrag

Boende i området genom en av fastighetsägarna har begärt en ändring av befintlig detaljplan för områdena Malmarsbacke och Åbyggenäs, del av detaljplan för Malmarsbacke och Vassviken, arkivnr. 2181K-p06/6. Ändringen kommer att omfatta bygggrätterna, vilka i nu gällande plan styrs av fastighetens area och upplevs som otillfredsställande. En minsta storlek på fastigheter anges också.

Området ligger i östra delen av Sandviken nere vid Storsjön i anslutning till Rossnäs som tidigare genom en ändring av detaljplanen 2011 utökad bygggrätterna. Malmarsbacke och Åbyggenäs tillhör samma vägsamfällighet och har likartade förutsättningar.

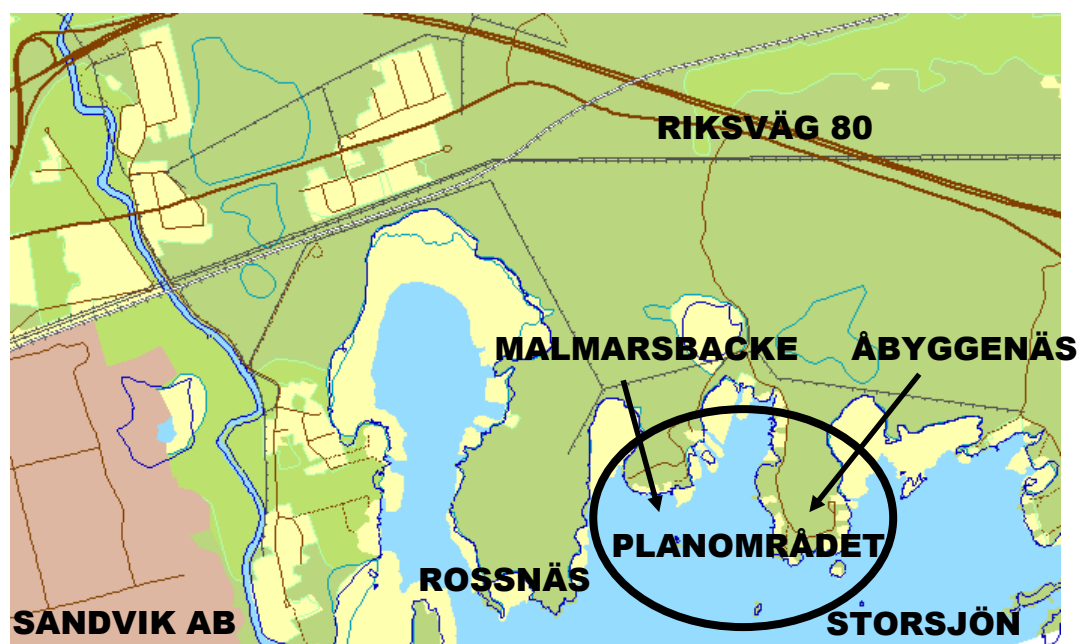
Gällande detaljplans syfte är att öka bygggrätterna för fastighetsägarna i området och att bevara områdets karaktär påverkas ej av föreslagen ändringen.

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 i östra delen av Sandviken vid Storsjön. Planens avgränsning styrs väster, söder, och norrut av gällande plans gränser. Österut mot vassviken avgränsas området av ny plangräns.

Planområdets areal är ca 68 ha.

Markägoförhållanden

- Högbo Bruks AB
- Privata fastighetsägare

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

För planområdet gäller *Översiktsplan för centrala Sandviken* som antogs av kommunfullmäktige i december 2003. Markens användning är enligt planen tät fritidsbebyggelse där en detaljplan kan utöka byggrätten.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

För området gäller följande detaljplan:
Arkivnr. 2181K-p06/6, antagen 2004-05-04

Angränsande detaljplaner:

Arkivnr. 21-p96:32 antagen 1995-12-05

Arkivnr. 2181K-p07/11, antagen 2006-12-05

Arkivnr. 2181K-p11/8, ändring (2181K-p07/11) antagen 2011-06-28

Program för planområdet

Ändringen av detaljplanen gäller endast utökade byggrätter. Gällande plans övriga innehåll eller syfte berörs inte av ändringen och ett planprogram behöver därmed inte 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 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, Tillgänglighetsplan etc.

Strandskydd

Södra delen av planområdet gränsar till Storsjön. Här gäller ett generellt strandskydd på 200 m från strandlinjen både på land och i sjön. Syftet med strandskydd är att trygga tillgången till platser för bad och friluftsliv åt allmänheten, samt att bevara goda livsvillkor för växt- och djurlivet genom att upprätthålla förutsättningarna för värdefulla naturmiljöer.

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. 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 för denna detaljplan anges att marken redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften, redan avstyckande och bebyggda fastigheter. (7 kap. 18c-d § punkt 1 miljöbalken). Eftersom allemansrätten i princip är utplånad inom respektive fritidstomt föreslås att strandskyddet upphävs inom avstyckad tomtplats, WB¹ område samt lokalgator. I övrigt ska strandskyddet gälla som tidigare.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Enligt *Översiktsplan för centrala Sandviken* (2003) är markanvändningen tät fritidsbebyggelse med möjlighet att utöka bygggrätten. I utredningen *Bebyggelse runt Storsjön*, (2001) anges att en bebyggelseförtätning på sjösidan är olämplig, men en utökning av bygggrätten är möjlig.

Klimatförändringarna kan på sikt medföra allvarliga översvänningsproblem runt Storsjön m.fl. områden. Översvänningsrisken ökar i och med att mark hårdgörs och tas i anspråk för bebyggelse och att våtmarker torrläggs.

Bestämmelser som ändras (detaljplan 2181K-p06/6)

Idag gällande detaljplan har en bygggrätt där största sammanlagda byggnadsarean är 7 procent av fastighetsarean, dock får huvudbyggnad och komplementbyggnad ej överstiga 120 m² respektive 55 m². På tomtstorlek under 1800 m² får huvudbyggnad och komplementbyggnad ej överstiga 80 m² respektive 55 m². För fastigheter på 1800 m² och större gäller 7 % av fastighetsarean löpande upp till 120 m² för huvudbyggnaden, vilket innebär att endast huvudbyggnadens storlek påverkas. Komplementbyggnad får ej överstiga 55 m².

Strandskyddet är i gällande plan upphävt inom lokalgata, kvartersmark och vattenområde avsett för mindre bryggor. Ändringen innebär att strandskyddet på nytt ska upphävas, vilket sker när planen vinner laga kraft.

Planförslaget

Den största sammanlagda byggnadsarean sätts till 250 m². Huvudbyggnaden får dock inte överstiga 180 m² samt att enskild komplementbyggnad inte får överstiga 65 m².

För att motverka en bebyggelseförtätning samt att bevara områdets karaktär där stora tomter med mycket natur emellan ligger utspridda utefter Storsjöns stränder sätts minsta storlek för fastigheter till 1600 m². För befintliga fastigheter som i dag är mindre än 1600 m² är fastighetens area vid planens antagande minsta tillåtna storlek.

På grund av översvänningsrisken har bestämmelser om lägsta markhöjd vid huvudbyggnad och komplementbyggnader skrivits in i planbestämmelserna. (Nivåerna är angiven utifrån Rikets höjdsystem (RH 2000))

- Bygglov för nya huvudbyggnader ges på:
 - Vid platta på mark ska lägsta plushöjd vara + 64.40 vid underkant kantbalk.
 - Vid krypgrundsbjälklag ska lägsta plushöjd vara + 64.40 för golvbjälklagets underkant.
- För befintliga huvudbyggnader som innan planläggningen ligger på lägre plushöjd kan bygglov för tillbyggnader på lägre plushöjd ges om ingen annan lösning kan komma ifråga för att möjliggöra t.ex. badrum, wc, tvättstuga och kök. Åtgärden prövas i bygglovsskedet. Viktigt är att i bygglovsprocessen informera och notera om risktagningen vid en översvämning.
- För enklare oisolerade komplementbyggnader som förråd, garage, gäststugor och liknande utan vatten- och avlopp kan bygglov medges för lägre plushöjder. Åtgärd prövas i bygglovsskedet.

Bebyggelseområden inom och utom planområdet

Planområdets karaktär och koppling till omgivningen

Planområdet är glest bebyggt i en svagt kuperad terräng där de flesta byggnaderna är placerade på mindre strandnära markhöjder eller belägna utefter stranden. Området började troligen bebyggas under 1930-40 talen. Trädgårdarnas utseende varierar mycket, en del är typiska fritidshustomter bestående av naturmark med små stigar som leder fram till ev. sommarstugor. Andra hus har anlagda, mer villalikhade tomter med planerade uppfarter.

Bostäder, gestaltning och byggnadskultur

Byggnadsstilen är blandad med ett fåtal enkla stugor till flera mer påkostade byggnader. Husen är till övervägande del uppförd i en våning med sadeltak och fasader med träpanel antingen liggande eller stående. Utförande och standard på husen bedöms som traditionell för fritidsboende.

Idag har flera av de äldre små husen rivits och ersatts med moderna, större hus avsedda för permanentboende. Fortfarande domineras bebyggelsen av sadeltak och fasader av träpanel. Däremot har flera av de nybyggda husen fått ett mer modernare uttryck präglad av vår tids varumärken och leverantörer av prefabricerade hus vilket delvis förändrat karaktären i området.

Vid nybyggnation är det viktigt att tänka på området som en helhet och karaktär, där bebyggelsen och färgsättning planeras i samklang med miljön, områdets och tomtens förutsättningar, för ett behagligt helhetsintryck och högt arkitektoniskt värde.

Offentlig och kommersiell service

Offentlig service som skolor, hälsocentraler m.m. ligger ca. 5 km från Sandviken. Livsmedelsaffärer, apotek, handel m.m. finns i Sandviken samt i Forsbacka också ca. 5 km från området.

Tillgänglighet

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

Natur och friytor

Naturmiljö, mark och vegetation

Bebyggelsen är gles och utspridd utefter strandkanterna. Terrängen är svagt kuperad med områden av sankmark och myrmark. Mellan husen och på "övre" sidan av vägen växer blandad barr- och lövskog med en övervikt av barrskog. Planområdet är till den största delen omgiven av blandskog. Norr om planområdet ligger även myrmark.

Lek och rekreation

I området finns god tillgång till natur både för lek och rekreation.

Geotekniska förhållanden

Radon

Området ligger inte inom riskområde för radon. Ingen geoteknisk undersökning är gjord i planområdet.

Översvämning

Vattenståndet i Storsjön varierar. Det normala sommarvattenståndet är + 62,50 m. Höst och vår är högsta vattenståndet satt till + 62,60 m. Vid översvämningar har vattenståndet som högst mätts till + 63,3 m (1977). Delar av området är utsatt för översvämningrisker, som kan leda till restriktivitet i bygglovgivningen i särskilt låglänta områden.

Fornlämningar

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

Vattenområden

Större delen av planområdet gränsar till Storsjön då bebyggelsen ligger på två halvöar. I anslutning till fastigheterna ligger ett WB₁ område där mindre bryggor får anläggas.

Gator och trafik

Till området kommer man från Gävlevägen via Malmarsvägen som delar upp sig i Åbyggenäsvägen och senare Rossnäsvägen.

Kollektivtrafik

På Gävlevägen i nära anslutning till Malmarsvägen ligger hållplats för regionalbuss mellan Sandviken och Forsbacka/Gävle.

Störningar

Området ligger mer än en km från Sandvik AB:s industriområde. Emellan ligger Rossnäs som en barriär mot industrins buller vilket innebär att planområdet inte störs nämnvärt av buller.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området är anslutet till ett allmänt vatten- och avloppsnät och omfattas av verksamhetsområdet för vatten- och avlopp.

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.

Ei

Ledningsnätet i området är nedgrävt i anslutning till lokalgatorna.

Avfall

Utefter vägen in till planområdet ligger ett område för återvinning av hushållssopor vilket är gemensamt med Rossnäs. Gästrike Återvinnare är ansvarig för avfallshanteringen i kommunen.

Administrativa frågor

Då gällande detaljplans genomförandetid inte gått ut så sätts ändringens genomförandetid till samma datum.

Konsekvenser av planens genomförande

Ändringen av byggrätterna i planområdet kan medföra fler permanentboende i området. Ett ökat behov av offentlig service som skolskjutsar, hemtjänst m.m. kan troligen uppstå framledes.

Övrigt

Ändringen medför inte några fastighetsrättsliga åtgärder. Servitut finns upprättade för elnätet samt vatten- och avloppsnätet. I området finns en gemensamhetsanläggning för vägen som förvaltas av en samfällighetsförening.

Medverkande tjänsteman

Detaljplanen är upprättad av Bygg- och miljöförvaltningen, Sandvikens kommun, genom planingenjör Monica Lindström i samråd med Sandvikens kommuns lantmäterimyndighet.

Stadsarkitektavdelningen

Helena Tallius Myhrman
Stadsarkitekt

Monica Lindström
planingenjör