



Planbeskrivning – granskningsversion

Antagen av BMN
Laga kraft

Hästhagen

Detaljplan för del av fastigheten Överbyn 7:1, 7:39, 7:44 m.fl. i Högbo, Sandviken, Sandvikens kommun, Gävleborgs län



Orienteringstavla över Hästhagen

Handlingar

Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Grundkarta
Fastighetsförteckning
Behovsbedömning
Samrådsredogörelse

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att utöka och reglera byggrätten inom fritidshusområdet Hästhagen i samband med utbyggnaden av allmänt vatten och avlopp till området. Planområdet ligger söder om sjön Öjaren, i närheten av utloppet till Högboån. Idag finns det 33 stycken bebyggda fastigheter inom planområdet. Tillfart till området sker på en mindre väg från Högbovägen.

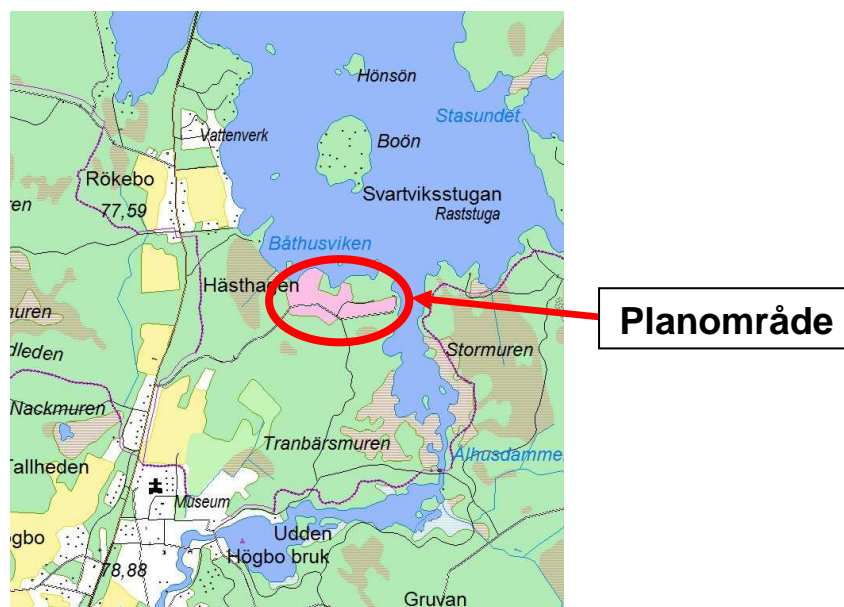
Planområdet uppfyller kriterierna i 6:e § Vattentjänstlagen. Därför har kommunen beslutat att området skall ingå i verksamhetsområde för allmänt vatten och avlopp.

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 avgränsas till befintliga bebyggda fastigheter, vägarna till dessa och de naturområden som uppstår mellan befintliga fastigheter och vägar.

Planområdets areal är ca 68,5 hektar.

Markägoförhållanden

Bebyggda fastigheter är i privat ägo och Högbo Bruks AB äger övrig mark inom planområdet.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

För planområdet gäller *Översiktsplan för centrala Sandviken* som antogs av kommunfullmäktige i december 2003. Markens användning är enligt planen tät fritidshusbebyggelse.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

För området gäller följande områdesbestämmelse:
Arkivnr. 2181-4562 laga kraft: 1996-01-02

Detaljplaneområdet ligger delvis inom strandskyddet på 100 meter från sjön Öjaren.

Hela planområdet ligger inom det kommande utökade skyddsområdet för Öjarens ytvattentäkt.

Program för planområdet

Bygg- och miljökontoret har bedömt att program inte behöver upprättas därför att Hästhagen är ett befintligt fritidshusområde och den nya detaljplanen delvis har stöd i gällande översiktsplan.

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.

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. 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 tagit 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).

Strandskyddet upphävs inom områden som markerats med planbestämmelsen [a₁].

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Planförslaget

Detaljplanens syfte är att utöka och reglera byggrätten inom fritidshusområdet Hästhagen i samband med utbyggnaden av allmänt vatten och avlopp till området. För att möjliggöra tillbyggnader (wc, kök, tvättstuga) som kan bli följden av anslutningen till det allmänna VA-nätet utökas byggrätten för varje fastighet. Planförslaget innebär att utnyttjandegraden [e₁] utökas för befintliga fastigheter, där huvudbyggnaden ej får överstiga en byggnadsarea på 120 m² och komplementbyggnadernas totala byggnadsarea ej får överstiga 60 m². Till byggnadsarean räknas alla byggnadsytor som är bygglovspliktiga t ex bostadshus, garage, förråd, inglasade uterum, skärmtak och carportar. Byggnadshöjden för huvudbyggnader begränsas till 3.6 meter och för komplementbyggnader till 3.0 meter. Största taklutning för huvudbyggnader får vara 38 grader och för komplementbyggnader 30 grader. Bestämmelserna av byggnadshöjden och takvinklarna är satta för att komplementbyggnaderna skall underordna sig huvudbyggnaden. För att bibehålla antalet fastigheter inom planområdet införs bestämmelser gällande minsta fastighetsstorlek. På grund av befintliga fastigheters varierande storlek regleras detta genom två olika planbestämmelser: [e₂] ”minsta fastighetsstorlek är 885 m²” och [e₃] ”minsta fastighetsstorlek är 1500 m²”. Av trafiksäkerhetsskäl kommer bebyggelse nära vägarna inte tillåtas. Det införs även en viss begränsning vart du får bygga inom vissa låglänta fastigheter belägna närmast sjön. Detta regleras genom planbestämmelsen [prickmark] ”marken får inte bebyggas” .

Bebyggelseområden inom och utom planområdet

Planområdets karaktär och koppling till omgivningen

Hästhagen är ett fritidshusområde som tillkom i mitten på 1950-talet. Stugorna var till en början av enklare karaktär, men har under åren byggts ut och moderniserats. I mitten av 1990-talet antogs områdesbestämmelser för att reglera byggnadsytan inom arrendetomterna/fastigheterna. Idag finns det några återtruntboende inom planområdet.

Bostäder

Inom planområdet finns idag 33 stycken fastigheter bebyggda med bostads- eller fritidshus.

Offentlig och kommersiell service

I Västanbyn ca 5 km söderut finns en livsmedelsbutik och Västanbyns skola med förskola samt åk 1 - 5. Det finns även en förskola/personalkooperativ i Högbo ca 1 km från planområdet.

Tillgänglighet

Utvändig och invändig tillgänglighet regleras enligt BBR, Boverkets Byggregler och HIN, lagen om enkelt avhjälpna hinder. För vissa av fastigheterna som ligger på åsryggen i den östra delen av planområdet kan det vara svårt att uppnå full tillgänglighet till bostadshusen p.g.a. de stora nivåskillnaderna.

Natur och friytor

Lek och rekreation

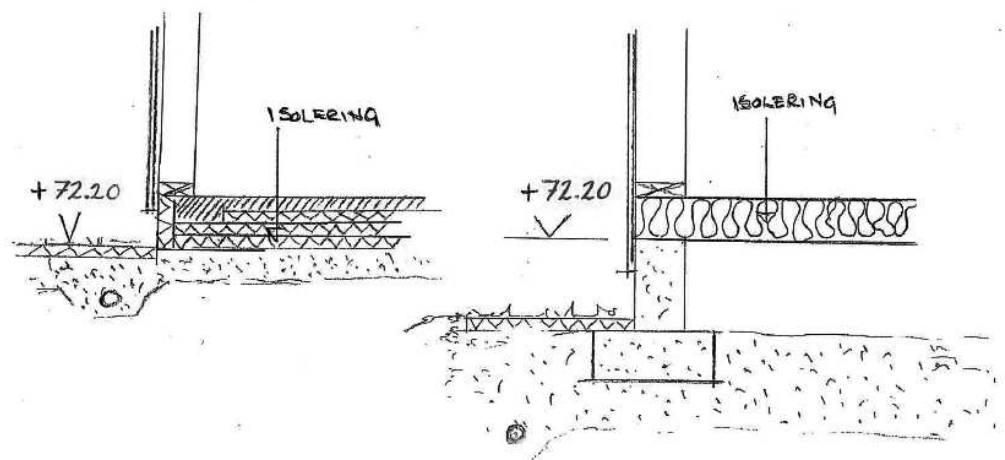
I planområdets närhet finns stora naturområden som kan användas för lek, rekreation och andra aktiviteter. En anlagd grillplats (sibohäll) är belägen strax norr om planområdet.

Naturmiljö

Naturmiljön runt befintliga fastigheter är bevuxen med blandskog. Ett mindre antal naturområden insprängda mellan befintliga fastigheter och vägar kommer att skapas för att få en naturlig begränsning av planområdet. Dessa naturområden skulle i framtiden kunna ingå i en gemensamhetsanläggning.

Geotekniska förhållanden, Höga vattenstånd

Hänsyn ska tas till översvämningsrisken vid ny- och tillbyggnad, därför införs en planbestämmelse om lägsta höjd för underkant isolering. Höjden sätts till +72,20 meter i höjdsystemet RH2000, vilket är ca 0,5 meter över Öjarens högsta vattenyta vid översvämnarna den 10 maj 1977 (+71,73 meter).



Den flacka och lågt liggande terrängen i förhållande till Öjaren innebär att det inte går att bygga hus med källare inom delar av planområdet på grund av översvämningensrisken, detta regleras med planbestämmelsen [b₁] endast källarlösa hus.

Fornlämningar

Inom planområdet, på fastigheten Överbyn 7:28 finns en kulturhistorisk lämning i form av ett gruvhål (RAÄ-nummer: Sandviken 35:1). Hänsyn till denna har tagits i planarbetet genom att bestämmelsen [prickmark] ”marken får inte bebyggas” har placerats där fornlämningen finns. Potentiell föroreningssituation från gruvverksamheten bedöms vara ringa och utan betydelse p.g.a. den småskaliga verksamhet som verkar ha bedrivits. Vid byggnationer i närheten av fornlämningen bör Länsstyrelsen rådfrågas innan arbetena påbörjas.

Vattenområden

Vattendirektivet

Miljö kvalitetsnormerna för Öjaren kan komma att förbättras eftersom anslutning till det allmänna avloppsnätet minskar antalet enskilda lösningar i anslutning till sjön.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Lokalgatan inom planområdet sköts idag av Hästhagens Stug- och Vägförening. Samtal har hållits med Trafikverket och föreningen kommer förmodligen att få stadsbidrag för underhållet av lokalgatan. Kommunen är inte huvudman för vägarna. Motivet till enskilt huvudmannaskap är att området har karaktär av fritidshusbebyggelse utanför tätorten.

Kollektivtrafik

Närmsta busshållplats finns vid väg 272 (tallheden) ca 1 km från planområdet.

Parkering och utfarter

Parkering löses inom den egna fastigheten. Idag sker även en viss parkering inom området som markerats som lokalgata och utanför planområdet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet uppfyller kriterierna i 6:e § Vattentjänstlagen. Därför har kommunen beslutat att området skall ingå i verksamhetsområde för allmänt vatten och avlopp. Utbyggnation av VA-nätet pågår och beräknas vara klart sommaren 2012. Ledningarna placeras i eller anslutning till lokalgatan och dess placering säkerställs med ledningsrätt. Dagvatten tas om hand lokalt inom varje fastighet.

Värme

Uppvärmning sker genom enskilda lösningar för fastighetsägarna.

Ei

Sandviken Energi Elnät AB ansvarar för elnätet inom planområdet.

Avfall

Gästrike Återvinnare är ansvarig för avfallshanteringen i planområdet. Kontakt ska tas med Gästrike Återvinnare i ett tidigt skede för utformning och placering av utrymmen för avfallshantering.

Konsekvenser av planens genomförande

Den småskaliga fritidshusbebyggelsen kan på sikt bytas ut mot permanentboenden. Biltrafiken inom området kommer i så fall att öka. Anslutningen till allmänt VA kommer att minska antalet enskilda avlopp i anslutning till en av Sandvikens kommuns vattentäkter (Öjaren).

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen upprättas med normalt planförfarande och beräknas att antas av Bygg- och miljönämnden sommaren 2012.

Preliminär tidsplan:

Samråd mars, 2012.
Granskning april-maj, 2012.
Antagande juni, 2012.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning

Detaljplanen upprättas av Bygg- och miljöförvaltningen, Sandvikens kommun. Sandvikens Kommun är inte huvudman för allmän plats, enskilt huvudmannaskap gäller för allmänplats. Sökanden (Hästhagens Stug- och Vägförening) ansvarar för iordningställande av lokalgata. För drift och underhåll av lokalgatorna ansvarar huvudmannen (vägförening alternativt samfällighetsförening).

Avtal

Planläggningsavtal är skrivet mellan Hästhagens Stug- och Vägförening och stadsarkitekt Anna Maria Häggblom på stadsarkitektavdelningen, bygg- och miljöförvaltningen, Sandvikens Kommun.

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 söks hos Lantmäterimyndigheten i Sandvikens Kommun.

En gemensamhetsanläggning gällande lokalgatorna och eventuella naturområden bör inrättas, samt samfällighetsförening bildas för dess skötsel.

Ekonomiska konsekvenser

Kostnadsfördelning

Kostnaden för detaljplanen faktureras byggherren enligt planavtalet.

Framdragning av vatten och avlopp till fastighetsgräns bekostas av Sandviken Energi Vatten AB och enskilda fastighetsägare bekostar anslutningsavgift enligt gällande taxa.

Befintliga lokalgator upprustas och bekostas av Hästhagens Stug- och Vägörening enligt Trafikverkets krav, om stadsbidrag beviljas.

Inlösen, ersättning

Fastighetsägaren till Överbyn 7:1, Högbo Bruk AB upplåter de i detaljplanen utpekade områdena för allmän plats utan att erhålla någon ersättning.

Medverkande tjänsteman

Detaljplanen är upprättad av Bygg- och miljöförvaltningen, Sandvikens kommun, genom Henrik Siksjö, Planingenjör i samråd med den kommunala lantmäterimyndigheten.

Stadsarkitektavdelningen

Helena Tallius Myhrman
Stadsarkitekt

Henrik Siksjö
Planningenjör