

Planbeskrivning

Del av Vallen s:1, Ångersnäs Kulle
Detaljplan för bostäder



Handlingar

Plankarta med bestämmelser 2019-01-10
Planbeskrivning 2019-01-10
Fastighetsförteckning

Tillsammans skapar vi framtidens samhälle i Hofors, Ockelbo och Sandviken.



Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att möjliggöra för villabebyggelse på Ångersnäs Kulle. Planen kommer att möjliggöra för maximalt 8 stycken nya fastigheter för bostadsbebyggelser. Området ska fungera för åretruntboende.

Detaljplanen reglerar utöver kvartersmark för bostäder även allmän plats (enskilt huvudmannaskap) i form av gata samt naturmark.



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 och areal

Området för detaljplanen ligger ca 12 km från Sandvikens centrum samt 6 km från Årsunda. Planområdet består av del av fastigheten Vallen s:1. Planområdet är beläget i närheten till Storsjön. Planområdets areal är ca 2 ha.



Översiktskarta. Ångersnäs Kulle är markerad med röd ring.

Markägoförhållanden

Vallen s:1 ägs av ett 30-tals fastigheter och förvaltas av Sörby, Vallen och Prästbordets samfällighetsförening.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Översiktsplan 1990 som antogs av kommunfullmäktige 1991 pekar ut området som område med tät fritidsbebyggelse samt område för skogsbruksområden med särskilda rekommendationer.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Det finns idag ingen detaljplan över området.

Området angränsar till följande detaljplan:
Arkivnr. 2181K-P07/12, laga kraft 2007-07-02

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.

Riksintressen

Området omfattas inte av något riksintresse eller har någon skyddad natur.

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.

Eftersom planområdet är väl avskilt från stranden av befintlig väg, bedöms särskilda skäl för dispens enligt 17 kap 18 miljöbalken finnas. Förslaget som helhet kommer inte heller att ha någon påverkan på allmänhetens tillgång till Storsjön.

Strandskyddet upphävs inom kvartersmark samt inom allmän plats gata (enskilt huvudmannaskap) med bestämmelse a.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Planförslaget

Detaljplanen innebär att del av Vallen s:1 blir planlagt som mark för bostadsändamål. Planen kommer att möjliggöra att stycka av och bilda ett antal nya fastigheter för bostadsändamål. Maximalt kan 8 stycken bostadsfastigheter bildas.

De aktuella fastigheterna får rätt till båtplats/brygga när de inträder i den befintliga gemensamhetsanläggningen för området.

Planbestämmelser

Här nedan förklaras de planbestämmelser som finns i plankartan.

B

- Bostäder, med användningen avses boenden med varaktig karaktär.

GATA₁

- Gata. I detta fall Lokalgata, främst för trafik som har sitt mål vid gatan.

NATUR

- Natur. Friväxande grön- och skogsområden som inte är anlagda och inte sköts mer än enligt skötselplan.

e 250

- Högsta tillåtna byggnadsarea per fastighet är 250 m². Byggnadsarea 250 m² ska möjliggöra för åretruntboende.

0,0

- På de norra byggrätterna ärnockhöjden 6,5 meter respektive 8 m på den södra byggrätten. Nockhöjden räknas från medelmarknivå runt byggnaden. Nockhöjden 6,5 meter möjliggör för 1 eller 1½ plan medan 8 meter möjliggör för 2 våningar.

d

- Minsta respektive största fastighetsstorlek 1200 m² - 1600 m². Det betyder att det maximalt går att avstycka åtta nya bostadsfastigheter.

f₁

- Fasadmaterial ska vara av trä. Fasadmaterial regleras för att anpassas efter befintlig bebyggelse som har trä som fasadmaterial.

00-00

- Takvinkel 20 grader. Minsta takvinkel i grader. Detta möjliggör för både sadeltak samt mansardtak.

p

- Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns. Det ska vara minst 8 meter mellan huvudbyggnader för att minska spridningsrisken vid eventuell brand.



Figur 1. 3D-Visualisering. Vägen till vänster i bild är den tänkta nya infartsvägen till området. Storsjön är belägen till höger i bilden.



Figur 2. Utsikten över storsjön från den nordvästra delen av planområdet.

Bebyggelseområden inom och utom planområdet

Planområdets karaktär och koppling till omgivningen

Områdets benämning är Ångersnäs och ligger beläget vid Storsjön. Det tänkta planområdet är kuperat och består idag av ett kalhygge med enstaka träd. Omkringliggande bebyggelse består till mestadels av friliggande villor.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. 300 m väster om planområdet finns en övrig kulturhistorisk lämning rapporterad.

Offentlig och kommersiell service

I Årsunda, som ligger ca 6 km från planområdet finns förskola, skola, äldreboende samt dagligvaruhandel. Sällanköpshandel, hälsocentral och övrig service finns i centrala Sandviken som är beläget 12 km från planområdet.

Tillgänglighet

Planområdet består av relativt kuperad mark. Området ska utformas för god tillgänglighet för personer med funktionsvariation.

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

Friytor

Mark och vegetation

Enligt SGU:s jordartskarta så utgörs marken i planområdet av morän.

Lek och rekreation

Goda rekreationsmöjligheter finns i närheten av planområdet. Planområdet ligger i närheten till Storsjön. Till närmaste motionsanläggningar är det ca 7 km (Trebo och Årsunda).

Natur

Planområdet ligger kuperat och är omgivet av skogsmark i söder samt väg. Storsjön är belägen ca 100 m norr om planområdet. Vegetationen inom planområdet består till mestadels av skogsmark med enstaka träd.



Miljö kvalitetsnormer

Vatten

Planområdet ligger inom grundvattenförekomst Gävle/Sandviken. Grundvattenförekomsten har god kemisk och kvantitativ status. Den planerade markanvändningen bedöms inte påverka grundvattenförekomstens status negativt.

Luft

Enligt luftföroreningskartor gjorda av SLB-analys på uppdrag av Östra Sveriges Luftvårdsförbund finns det ingen risk att halten av luftföroreningar överskrider miljö kvalitetsnormerna.

Enligt beräkningar av kväveoxid (NO₂) är årsmedelshalten av NO₂ är beräknat till 0-5 ug/m³, normvärdet som ska klaras är 40 ug/m³.

Dygnsmedelvärde är 9-12 ug/m³ inom planområdet. Normvärdet som ska klaras är 60 ug/m³.

Enligt haltkartorna från undersökningen beräknas årsmedelshalten av inandningsbara partiklar (PM₁₀) vara 0-10 ug/m³ (mikrogram per kubikmeter). Normvärdet som ska klaras är 40 ug/m³. Dygnsmedelvärde är beräknat till 16-18 ug/m³. Normvärdet som ska klaras är 50 ug/m³.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Vägarna ut till planområdet är enskilda och ingår i gemensamhetsanläggningar. Planområdet nås via Fäboudsvägen, som sedan knyts ihop med Ångersnäs vägen. Fäboudsvägen ansluter till den allmänna vägen 272.

Kollektivtrafik

Längst med Årsundavägen, väg 272 finns det kollektivtrafik i form av buss. Busshållsplats finns ca 1 km från planområdet och bussarna passerar området ca 13 gånger per dag (vardagar).

Parkering och utfarter

Infartsvägen till området ges en bredd på 8 meter, varav körbana 4 meter. Infartsvägen ska ingå i gemensamhetsanläggningen Vallen ga:3, som förvaltar övriga vägar i området.

Parkering sker på egen fastighet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inte inom allmänt verksamhetsområde för vatten- och avlopp, men det finns vatten- och avloppsledningar utbyggt i området. De nya fastigheterna går att ansluta till de kommunala vatten- och avloppsnetet. Vatten- och avloppsledningarna går i vägen norr om planområdet (ledningsrätt med akt nr 2181K-10/58) Det finns två stycken anslutningspunkter i närheten till planområdet. Möjlighet för att anlägga ytterligare gemensam anslutningspunkt bör undersökas.

Dagvatten

Maximal byggnadsarea är 250 m², därför inga större hårdgjorda ytor eller stora takytor. Omhändertagandet av dagvattnet ska därför ske lokalt. Området söder om planområdet består av naturmark/skog. I planområdets norra del är det planlagt för naturmark. Naturmarken och skogsmarken fungerar som infiltration och avledning av dagvatten.

Värme

Fjärrvärme finns inte utbyggt i området. Uppvärmning av bostäder kan ske med bergvärme, vedeldning, luftvärmepump, solceller m.m.

Ei

Allmänt elnät finns utbyggt i området. Transformatorstation finns beläget ca 200 meter öster om planområdet.

Fiber

Möjlig att ansluta tomterna till fibernätet finns. Anslutning sker genom avtal med nätägaren. I den norra delen av planområdet finns en äldre luftburen teleledning som säkerställs med en administrativ gräns.

Avfall

Avfallshantering finns anordnad för den befintliga bebyggelsen i området. De nya fastigheterna ska ingå i den gemensamma lösningen för avfallshantering. Den gemensamma avfallshanteringen är belägen vid korsningen Ångersnäs vägen/Fäboudsvägen.

Avfall ska hanteras enligt gällande avfallsplan framtagen av Gästrikre Återvinnare och antagen av kommunfullmäktige.

Kontakt tas med Gästrikre Återvinnare i ett tidigt skede under projekteringen av området för utformning och placering av utrymmen för avfallshantering.

Hälsa och säkerhet

Förutsättningar för räddningsingripande

Uppställningsplats för räddningsfordon ansvarar fastighetsägarna själva för. Avståndet mellan huvudbyggnader bör vara minst 8 meter för att minska risken för spridning av bränder. Framkomligheten för räddningsingripande bedöms tillgodosedd.

Radon

Planområdet ligger inte inom riskområde för radon.

Risk för översvämning

Området ligger på en höjd och klarar sig därför från översvämningsrisken – beräknat högsta flöde. Högsta marknivån på Ångersnäs Kulle är 70 m. Planområdet ligger som lägst på 65 m.



Figur 3. Beräknat högsta flöde. Lagret visar vilka områden som sätts under vatten vid en översvämning som motsvarar ett tänkbart värsta scenario som kan inträffa pga. naturliga faktorer. (Kartbild: Portalen för översvämningsshot)

Tidplan

Detaljplanen upprättas med standardförfarande och beräknas preliminärt kunna antas av Västra Gästriklands samhällsbyggnadsnämnd våren 2019.

Samråd januari/februari 2019

Granskning mars 2019

Antagande april/maj 2019

Detaljplanen vinner laga kraft tre veckor efter antagande förutsatt att den inte överklagas.

Huvudmannaskap

Angränsande detaljplan på Ångersnäs har enskilt huvudmannaskap för allmänna platser. Särskilt skäl för att fortsätta med enskilt huvudmannaskap i den nya detaljplanen är att få en enhetlig förvaltning av hela området på Ångersnäs, Fäbodudden och Ursa.

Genomförande

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år efter det datum detaljplanen vunnit laga kraft.

Fastighetsbildning

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.

Avstyckning

Vid genomförande av planen kan, i ett första steg, en exploateringsfastighet avstyckas som omfattar planområdet. I nästa steg styckas bostadsfastigheterna, minsta respektive största fastighetsstorlek 1200 m² - 1600 m². Det går maximalt att stycka 8 stycken bostadsfastigheter.



Figur 4. Illustrationskarta. Förslag på utformning av fastigheter.

Gemensamhetsanläggning och servitut

Gemensamhetsanläggningen Vallen ga:3 (akt 21-87:262), som förvaltas av Ångersnäs samfällighetsförening, omprövas i samband med att de nya bostadsfastigheterna tas in Vallen ga:3 med samma andelstal som övriga bostadsfastigheter på Ångersnäs. Den nya infartsvägen samt naturområdet ska tas in i gemensamhetsanläggningen Vallen ga:3 (akt 21-87:262). Fastigheterna ska anslutas till Vallen ga:4, för att få rätt till in- och utfartsväg från allmän väg 272.

Det kan också bli aktuellt med en gemensamhetsanläggning för vatten- och avlopp.

Ångersnäs samfällighetsförening förvaltar Vallen ga:3 som omfattar vägområde, anslutningsstigar, parkeringsplatser, område för sophus, naturområde, badplats och båtplatsområde.

Ledningsrätt

De avstyckade fastigheterna ansluts till det allmänna vatten- och avloppsledningsnätet som angränsar planområdet i norr och som ingår i ledningsrätten 2181K-10/58.1.

Den del av en gällande ledningsrätt (Lr 2181K-09/33.1) för starkströmsledning som passerar över planområdets östra del ska upphävas, ansökan angående detta är inlämnad. Kraftledningen är redan riven och är markförlagd i annan sträckning.

Kostnads- och ansvarsfördelning

Den fastighetsbildning som ska ske vid genomförande av planen ska sökas och bekostas av fastighetsägaren/byggherren. Förrättningskostnader debiteras enligt lantmäteritaxan.

Anslutning till de kommunala vatten- och avloppsnätet bekostas av de enskilda fastighetsägarna enligt kommunens VA-taxa.

Kostnad för flytt av ledning eller upphävande av ledningsrätt betalas av den som initierar flytten/upphävandet.

Avtal

Planavtal har tecknats mellan ordförande för Sörby, Vallen och Prästbordets samfällighetsförening och Västra Gästriklands samhällsbyggnadsförvaltning vilket reglerar kostnader och åtaganden för framtagande av detaljplanen.

Medverkande tjänstemän

Detaljplanen är upprättad av Västra Gästriklands samhällsbyggnadsförvaltning, genom planarkitekt Lovisa Enerhall och planarkitekt Tobias Wennergrund.

Henrik Modigh
Stadsarkitekt och enhetschef
Plan- och byggenheten

Lovisa Enerhall
Planarkitekt

