

X 6716000

X 6715800

X 6715600

X 6715400

X 6715200

BOVIKSOMRÅDET

Detaljplan för fastigheterna Bovik 4:1, Fänja 3:13 m.fl. inom Boviksområdet vid Storsjön, Sandvikens kommun, Gävleborgs län

Dnr B 270/02

PLANKARTA MED BESTÄMMELSER

Upprättad av K-Konsult i Gävle

Gävle 2004-11-01

Lars Selinder

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckningar saknas gäller bestämmelsen inom hela området. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Plangräns. Redovisas 5 m utanför planområdet.
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

- LOKALGATA
- P-PLATS
- NATUR

Kvartersmark

- B
- E₁ / E₂
- N / N₁
- C
- V₁

Vattenområden

- W
- WB₁
- WV₁
- WN₁

UTNYTTJANDE

- e₁
- e₂
- e₃
- e₄

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas.
- OBS därutöver gäller att mark inom 2 m från kullfledning ej får bebyggas.
- Marken får endast bebyggas med komplementbyggnader med totalt högst 16 m² inom ramen för den tillåtna byggnadsarealen för toften
- Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning

UTFORMNING, UTFÖRANDE

- I
- Högsta antal våningar
- Högsta byggnadshöjd 3,6 m (huvudbyggnad) och 3,0 m (uthus m.m.)
- Taklutning får ej överstiga 30° eller inom e₃ 37°
- Endast friliggande hus
- Endast källarlösa hus. Dock kan där så provas lämpligt med hänsyn till marknivå, grundläggning mm. souterrängutnyttjande kunna medges
- Byggnader skall utformas med fasader av trä
- f₁
- Ny bebyggelse skall utformas med träfasader som målas med Falu rödfärg och med tak av rött lertegel
- k₁
- I befintlig bebyggelse skall fasader målas med Falu rödfärg och takläggning skall vara rött lertegel
- q
- Värdefull miljö. Områdets karaktär med mindre fristående byggnader skall bevaras

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandeliden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft
- Sandvikens kommun är inte huvudman för allmänna platser.
- Vatten- och avloppsanläggning skall godkännas innan bygglov för bostadsutrymmen beviljas.
- Tillstånd krävs för anordnande av enskild vattenläkt inom planområdet.
- Marklov krävs för avverkning av träd inom naturmarken, med diameter >25 cm, mått 1m över markytan

PLANKOSTNAD

Planavgift enligt PBL 11:5 skall ej uttas vid bygglovsprövning.

STRANDSKYDD

Strandskyddet upphävs inom avstyckad tomtplats. Se länsstyrelsens beslut 2004-12-21

ILLUSTRATION

- Illustrationslinje
- Tomtnummer

GRUNDKARTA

- BETECKNINGAR
- Traktgräns
- Fastighetsgräns
- Fastighets- eller traktgräns
- Huvudbyggnad resp uthus (vibgliv)
- Skärmtak
- Väg/kanalen
- Nivåkurvor, ekvidens 2 m
- Kraftledning
- FÄNJA
- Traktnamn
- Restier för fastighet med traktnamn
- Sanfällighet
- Gemensamhetsanläggning
- Punkt i rutnät

Dnr S 154/2002
Grundkartan upprättad av
STADSINGENJÖRSÄVDELNINGEN
Fastighetensredovisningen aktuellt 2003-05-23
Detaljerna på grundkartan är digitaliserade från
kommunens kartor i skala 1:1000 samt 1:4000, som
ej är fullständigt aktuella.
Endast viss kompletterande inmätning har utförts.
Koordinatsystem i plan: 2.5 gon V 1938.
Koordinatsystem i höjd: Sandvikens lokala (SKH)
Skala 1:2000

Robert Brook
Stadsingenjör

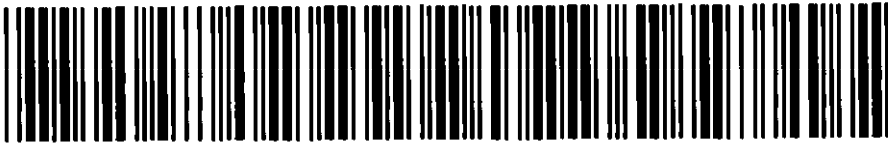
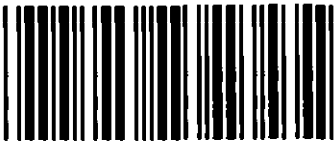
SKALA 1:2000

Boviksområdet

Område undantaget genom beslut av
Länsstyrelsen 2005-06-30

Antagen av BMN
den 1 mars 2005

Laga kraft
den 22 mars 2007



Akt nr:
2181K-P07/6

AU\$2181K-P07/6



Planbeskrivning

Boviksområdet

Detaljplan för fastigheterna Bovik 4:1, Fänja 3:13 m fl inom Boviksområdet vid Storsjön, Sandvikens kommun, Gävleborgs län.

Antagen av BMN den 1 mars 2005

Laga kraft den 22 mars 2007

Handlingar

Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Grundkarta
Fastighetsförteckning
Samrådsredogörelse

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att öka byggrätterna för fastighetsägarna i området samt att bevara områdets karaktär. Vid bygglov ska hänsyn tas till områdets karaktär och småskalig bebyggelse.

Avvägning enligt miljöbalken (MB)

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

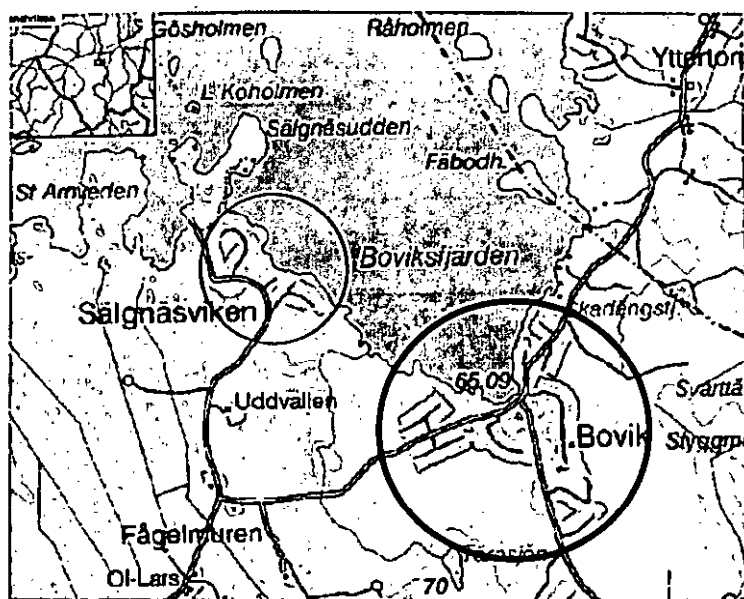
Plandata

Lägesbestämning

Planområdet ligger vid södra delen av Storsjön och har vägförbindelse från både Årsunda och Forsbacka. Från Sandvikens centrum är det ca 15 km.

Planen avgränsas lika tidigare detaljplaner och följer i huvudsak gränserna för de föreningsägda fastigheterna Bovik 4:1 och Fänja 3:13.

Inom hela området finns 136 tomtplatser varav alla utom två är bebyggda.



Areal

Planområdets areal är ca 71 ha. I detaljplaneområdet ingår ett vattenområde tillhörande Storsjön.

Markägförhållanden

- Boviks tomtägarförening
- Stugföreningen Tallbacken
- Privata fastighetsägare

Tidigare ställningstagande

Översiktliga planer

Översiktsplan 1990 Sandvikens kommun, aktualiserad 2000-09-25.

I översiktsplanen ligger området som tät fritidsbebyggelse.

Bygg- och Miljönämnden beslutade 2002-01-23 att medge utökade byggrätter för de delområden som omfattas av utredningen "Bebyggelse runt Storsjön".

Här ingår som delområde 1, Bovik-Sälgnäsviken.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Detaljplan i form av tidigare byggnadsplaner blev fastställd för Boviksområdet 1966-11-15 och för Fänjaområdet 1969-02-28. En mindre detaljplan med två strandtomter blev fastställd 1969-05-29 (Bovik 4:109 och 4:110).

Program för planområdet

Fritidsbebyggelsen runt Storsjön har behandlats i utredning "Bebyggelsen runt Storsjön". Planområdet ingår i utredningen. Kommunen har tillstyrkt en utökad byggrätt. En bebyggelseförtätning mot sjösidan ansågs däremot olämplig. Beslut togs i kommunfullmäktige 8 april 2002.

Miljökonsekvensbeskrivning

Bedöms inte som nödvändig då områdets karaktär och markanvändning inte förändras av detaljplanen.

Förutsättningar och förändringar

Natur

Mark och vegetation

Området är kuperat, skogsbevuxet med viss öppen mark främst i anslutning till den gamla bebyggelsen där betesmark förekommit. Tomterna är genomsnittligt på ca 1 500 m² och bebyggelsen är väl underhållen. Markförhållandena torde övervägande vara moränmark med inslag av sten och block.

Strandlinjen varierar från relativt branta grus- och steniga förhållanden till flacka mera vassbevuxna och dyiga stränder. Centralt i viken finns en sandigare strand och botten, där gemensam badplats med brygga finns anlagd.

Utanför badviken finns en udde som utbyggt med en pir som blivit till skydd för en båtbygga om ca 20 platser. Denna båthamn föreslås kunna utökas på båda sidor om piren till ett antal av 60-100 platser. Därmed erfordras ytterligare utfyllnad och förlängning av piren mot väster. I den nordöstra delen har även inlagts ett område för småbåtshamn. Även här erfordras utbyggnad av en pir eller motsvarande vågbrytare till skydd för båtarna. Målsättningen är att kunna erbjuda båtplats till varje enskild fastighet om så efterfrågas.

Några andra förändringar beträffande mark, vegetation, vägar eller dylikt föreslås ej.

Parkering avses även fortsättningsvis ske på tomtmark.

Ett mindre parkeringsområde för ca 20 bilplatser har redovisats vid Boviksvägen nära hamn- och badområdet.

Geotekniska förhållanden

Ingen geoteknisk undersökning är gjord inom planområdet.

Vattenståndet i Storsjön varierar. Det normala sommarvattenståndet är + 8,50 m. Höst och vår är högsta vattenståndet satt till + 8,60 m. Vid översvämningar har vattenståndet som högst mätts till + 9,26 m (1977).

Fornlämningar

Vissa fornminnen finns noterade på inventeringskarta upprättad av Länsstyrelsen. Bl a omnämns en grav-stensättning i nordöstra hörnet på fastigheten Bovik 4:2, slagghäp i östra gränsen till Bovik 4:14, sentida stensträng nordost om Bovik 3:1 och en källa norr om korsningen Boviksvägen-Karlsbovägen. Inga markeringar finns på grundkartan.

Någon påverkan av planförslaget bedöms ej föreligga. Om fornlämningar kan bli berörda eller om nya påträffas ska detta anmälas till Länsstyrelsen.

Bebyggelseområden

Tillgänglighet

Området nås genom Boviksvägen som går genom området nära Storsjön. Från Forsbacka ca 7 km och från väg 272 ca 6 km.

Centralt i området ansluter Karlsbovägen som går söderut mot Främlingshem. Området kan därmed nås från tre håll. Inom området sker fördelning på flera lokalgator av relativt god standard. Några förändringar föreslås ej förutom att vissa vändplaner behöver byggas ut.

Bebyggelse

Bebyggelsen består i regel av fritidshus från 60- och 70-talet uppförda i trä med sadeltak. Bebyggelsen och tomtmarken ger ett vårdat intryck.

Centralt i området finns äldre bebyggelse från gamla Boviks by med tidigare skolbyggnad, vissa bostadshus med ekonomibyggnader och stall o.dyl. som enligt uppgift har ursprung från en fåbodvall.

För den äldsta bebyggelsen inom fåbodvallsområdet införs q-beteckning enligt 3 kap § 12 PBL. Vid bygglovansökan skall yttrande inhämtas från Länsmuseum. Inom detta område är fastighetsindelning, gränser och ägoförhållanden oklara varför utredning och fastighetsreglering föreslås genomföras.

Förutom vissa äldre byggnader är den uppkomna fritidsbebyggelsen uppförd i ett plan utan källare.

Byggrätter

Den största sammanlagda byggnadsarean är i de flesta fall 175 m² varav huvudbyggnad ej får överstiga 120 m² och komplementbyggnad ej överstiga 55 m². (e₁)

För vissa större tomtplatser med äldre bebyggelse har införts en utökad byggrätt för huvudbyggnad till 150 m². (e₂)

Inom den centrala delen (Gamla Bovik) är däremot byggrätten begränsad till 70 m² för huvudbyggnaden och 35 + 20 m² för två komplementbyggnader (e₃) samt för visst delområde 50 m² för huvudbyggnad och 35 m² för komplementbyggnad (e₄).

Friggebodar, max 10 m² och skärmtak över uteplatser, max 12 m² får byggas utöver den angivna byggnadsarean.

Högsta tillåtna byggnadshöjd är 3,6 m för huvudbyggnad samt för komplementbyggnad 3,0 m. Största tillåtna taklutning för huvudbyggnad och komplementbyggnad är 30 °. Inom (e₂) har lutningen utökats till 37°.

Förutsättningen för den utökade byggrätten är att anslutning sker till av miljö- och hälsoskyddsavdelningen godkänd vatten- och avloppsanläggning.

Friytor

Mellan privatägda fastigheter finns relativt stora ytor med naturmark som ägs gemensamt av Boviks tomtägarförening (4:1) resp. Stugföreningen Tallbacken (3:13).

Inom naturområdet öster om Tärnmursvägens östra vändplan finns en fotbollsplan som även nyttjas som festplats. I den östra delen av Persborgsvägen i söder finns ett friluftsområde med dansbana.

För övrigt omgärdas planområdet förutom Storsjön av obebyggd skogsmark.

Naturmiljö

Vattenområden

Norra delen av området gränsar mot Storsjön. För Storsjön gäller ett generellt strandskydd på 200 m från strandlinjen både på land och i sjön. Genom den tidigare gällande detaljplanen är strandskyddet upphävt inom planområdet. Eftersom allemansrätten i princip är utplånad inom respektive fritidstomt föreslås att strandskyddet fortsättningsvis är upphävt inom avstyckad tomtplats. Utanför avstyckad tomt föreslås att strandskyddet skall gälla. Syftet är att trygga tillgång till platser för bad och friluftsliv åt allmänheten, samt att bevara goda livsvillkor för växt- och djurlivet genom att upprätthålla förutsättningarna för värdefulla naturmiljöer.

Mindre bryggor tillåts i anslutning till fastigheten. Riktlinjer för utformning av bryggor kommer att beskrivas i S¹⁰ vilket är ett program för arkitektur, planering och design.

Gator och trafik

Vägarna inom området sköts av resp. tomtägarförening. Bildande av samfällighetsförening för vägarna inom området pågår. Södra delen av Karlsbovägen ingår i befintlig gemensamhetsanläggning, Fågelmuren ga 1.

Kollektivtrafik

Lokal respektive regional linjetrafik saknas i anslutning till planområdet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Inventering har utförts genom resp. tomtägareförenings försorg.

Gemensamma vattentäkter och pumpstationer finns på fyra ställen. Tre av dessa är sammankopplade till ett gemensamt ledningssystem. För vattentäkten längst i söder (Fänja 3:13) finns ledningsanslutningar endast för fastigheter inom Stugföreningen Tallbacken (18 medlemmar).

Ledningssystemen är delvis vintervatten och delvis isolerat sommarvatten. Övriga ledningar är sommarvattenledningar. Därutöver finns ett antal enskilt borrade brunnar där resp. fastighetsägare ordnat vintervatten för längre säsongsutnyttjande eller för att kunna bo året om.

Av totalt 134 bebyggda tomter har 74 st (55 %) installerat WC. Av dessa har 36 st kopplat till sluten tank och övriga till markinfiltration. 77 st fastigheter har någon form av markinfiltration.

Beslut för åtgärder av vatten- och avloppsanläggningar

Tillstånd krävs av miljö- och hälsoskyddsavdelningen för anläggande av enskilda vattentäkter.

Vid anläggande av nya eller förändring av befintliga vatten- och avloppsanläggningar skall anslutning ske till av miljö- och hälsoskyddsavdelningen godkänd anläggning.

För befintliga anläggningar som inte är godkända av bygg- och miljökontoret gäller att de ska åtgärdas senast 31 oktober 2007 enligt den "Tidsplan för åtgärder av avloppsanläggningar" inom Sandvikens kommun som är beslutad av bygg- och miljönämnden 1998.

Vatten- och avloppsutredning för planområdet redovisas i separat handling.

Värme

Enskilda lösningar för fastighetsägarna.

El

För elnätet ansvarar Årsunda Kraft och belysningsförening.

Enligt uppgift från kraftbolaget kommer ev. utökad bebyggelse att erfordra förstärkningar av ledningsnätet inom området. Matningen fram till området bedöms vara dimensionerad för att medge ökad belastning.

Avfall

Gästrike Återvinnare är ansvarig för avfallshanteringen från planområdet.

Gemensamma uppsamlingsplatser finns centralt i området.

Administrativa frågor

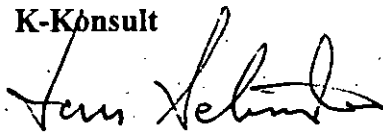
Strandskyddet föreslås upphävas inom avstyckad fastighet. Kommunen är inte huvudman för allmänna platser (se genomförandebeskrivning).

På plankartan har inlagts av Boviks tomtägarförening tillämpad tomtnumrering 1-111. För tomt nr 16 finns A och B med samma nummer.

Medverkande tjänstemän

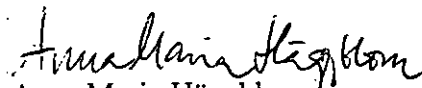
Detaljplanen är upprättad av Lars Selinder och Kjell Jernström, K-Konsult i Gävle i samarbete med tjänstemän vid stadsarkitektavdelningen, bygg- och miljökontoret, Sändvikens kommun.

K-Konsult



Lars Selinder

Stadsarkitektavdelningen



Anna Maria Häggblom
Stadsarkitekt



Genomförandebeskrivning

Boviksområdet

Detaljplan för fastigheterna Bovik 4:1, Fänja 3:13 m.fl. inom Boviksområdet vid Storsjön, Sandvikens kommun, Gävleborgs län

Antagen av BMN den 1 mars 2005
Laga kraft den 22 mars 2007

Organisatoriska frågor

Tidsplan

2003-11-05, bygg- och miljönämnden beslutar om samråd.
2004-11-02, bygg- och miljönämnden beslutar om utställning.
2005- , bygg- och miljönämnden beslutar att anta planen.
2005- , detaljplanen vinner laga kraft.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Sandvikens kommun är inte huvudman för allmänna platser. Ansvariga för vägarnas skötsel är idag Boviks tomtägarförening och Stugföreningen Tallbacken. Tillfartsvägarna Boviksvägen och Karlsbovägen ingår i gemensamhetsanläggningen Fågelmuren ga 1. För dessa ansvarar Vägverket.

Bildande av gemensamhetsanläggning för övriga vägar inom området pågår.

Avtal

Planavtal är skrivet mellan Boviks tomtägarförening resp. Stugföreningen Tallbacken och dåvarande t.f. stadsarkitekt Kjell Sanfer, bygg- och miljökontoret.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm

Detaljplanen förutsätter att gemensamhetsanläggningar skall finnas för:

- vägarna i området
- gemensamma vattentäcker, pumpstationer och vattenledningssystem inom området.
- avloppsanläggningar för två eller flera hushåll i de fall då avloppsutredning förespråkar gemensamma anläggningar
- gemensam badplats med brygga
- gemensamma båtbyggor och hamnområden
- gemensamma friluftsområden
- naturmarkens skötsel och förvaltning

Servitut skall kunna medges för:

- brygga och båtplats i de fall där fastigheten inte har egen strand

Inrättande av gemensamhetsanläggning(ar), bildande av samfällighetsförening och servitut sker efter ansökan av fastighetsägare till Lantmäterimyndigheten i Sandviken. Kostnader debiteras enligt lantmäteritaxan.

I anslutning till inrättandet av gemensamhetsanläggningar skall samfällighetsförening svara för förvaltning av anläggningarna.

Ekonomiska frågor

Boviks tomtägarförening resp. Stugföreningen Tallbacken debiteras vid två tillfällen. Den första debiteringen sker efter det att bygg- och miljönämnden har godkänt samrådsredogörelsen och beslutat om utställning av planen. Den andra då planen vunnit laga kraft.

Plankostnad

Planavgift enligt plan- och bygglagen 11 kap 5 § skall ej tas ut vid bygglovprövning.

Tekniska utredningar

Vatten- och avloppsutredning skall inlämnas och fastigheterna måste ha en av miljö- och hälsoskyddsavdelningen godkänd ansökan betr. utförandet innan bygglov för bostadsändamål beviljas.

Övrigt

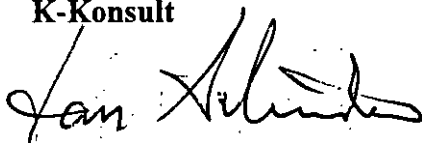
Strandskydd

Ansökan om upphävande av strandskydd inom avstyckade fastigheter skickas till Länsstyrelsen i samband med utställningen av detaljplanen.

Medverkande tjänstemän

Detaljplanen är upprättad av Lars Selinder och Kjell Jernström, K-Konsult i Gävle i samarbete med tjänstemän vid stadsarkitektavdelningen, bygg- och miljökontoret, Sandvikens kommun.

K-Konsult



Lars Selinder

Stadsarkitektavdelningen



Anna Maria Häggblom
Stadsarkitekt