

SAMRÅD 2017-02-27– 2017-03-22

Antagen 7 juni 2017

GRANSKNING 2017-04-27 – 2017-05-12

Laga kraft 30 juni 2017



INNEHÅLL

PLANBESKRIVNING.....	3
Handlingar.....	3
Planprocessen.....	3
PLANENS BAKGRUND OCH SYFTE	3
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	4
Översiktsplan	4
Detaljplan.....	4
Miljöbedömning.....	4
Bostadsförsörjningsplan för Heby Kommun	5
Riksintresse	5
PLANDATA.....	5
Geografiskt läge	5
Areal.....	5
Markägoförhållanden	5
Allmän områdes-beskrivning samt landskaps/stadsbild	5
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER.....	6
Natur och friytor	6
Bebyggelse	6
Tillgänglighet.....	7
Gator och trafik.....	7
Teknisk försörjning.....	7
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	8
ORGANISATORISKA FRÅGOR	8
Tidplan	8
Genomförandetid.....	8
Huvudmannaskap	8
Förfarande.....	8
Avtal och ekonomi	8
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	8
Fastighetsbildning	8
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.....	9

PLANBESKRIVNING

Handlingar

- Plankarta
- Plan- och genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning

Planprocessen

En detaljplan krävs när områden ska bebyggas och när användningen av en fastighet eller ett område avses att förändras. Kommunens planläggning fastslår användning av mark- och vattenområden samt reglerar bebyggelse, gator, parker och friluftsområden.

Initiativet till att upprätta en detaljplan kan komma från markägare och exploatörer men även från politiskt håll när frågor som exempelvis ledningsförsörjning, vägdragningar eller byggnationer av allmännyttiga verksamheter kräver en förändrad markanvändning.

I en detaljplan är plankartan den juridiskt bindande handlingen som ligger till grund för bygglovsprövning. Den anger bland annat hur bebyggelse ska regleras, vad som ska vara allmän platsmark eller kvartersmark.

Planbeskrivningen syftar till att beskriva de förändringar som planen innebär för en plats, samt områdets förutsättningar. Planbeskrivningen är också ett stöd för att underlätta tolkning av plankartan. Genomförandebeskrivningen syftar till att säkerställa ett genomförande av detaljplanen. Den tillämpas som stöd vid fastighetsbildning, avtalsskrivning för fördelning av kostnader mellan berörda parter m.m. efter planens antagande.

En ändring av en detaljplan görs när man vill göra mindre förändringar i gällande detaljplan. En ändring bör läsas ihop med underliggande detaljplan för att få en komplett bild av vad som gäller för platsen.

Planarbetet genomförs enligt standardförfarande.

Processpilen nedan illustrerar var i planprocessen som den aktuella detaljplanen befinner sig.



PLANENS BAKGRUND OCH SYFTE

Fastigheten Västerlövsta-Nordsjö 8:4 ligger i Nordsjö nordost om Heby tätort. Fastigheten ligger längs en länga med flera avstyckade bostadsfastigheter. I dagsläget finns ett fritidshus på fastigheten.

Fritidshuset är byggt på prickad mark med bygglov från 1985 för befintlig byggnad. Då en renovering av byggnaden påbörjades nyligen ansågs

renoveringen göra för stora avsteg från gällande detaljplan och det krävs därför en planändring för fastigheten. Husets placering ligger enligt gällande plan på prickmark. Syftet med planändringen är att minska mängden prickmark på fastigheten för att huset ska kunna behålla sin ursprungliga placering på fastigheten.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

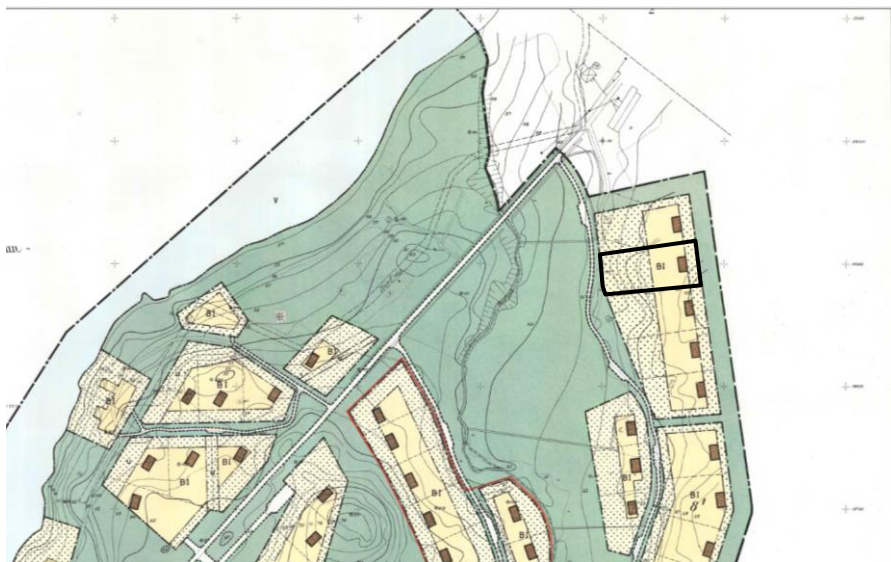
I gällande Översiktsplan, Kommunplan 2013, för Heby kommun beskrivs att området Vansjö/Nordsjö är ett av de större fritidshusområdena i kommunen. I översiktsplanen beskrivs att en utveckling av området kan bli aktuellt framöver vilket skulle innebära ökad befolkning och utbyggnad av teknisk försörjning.

Detaljplanen strider inte mot gällande översiktsplan.

Detaljplan

Gällande byggnadsplan, Byggnadsplan för Nordsjö mm. nr. 84, fastställdes 1972-10-05 och omfattar hela fritidshusområdet för Nordsjö. Genomförandetiden har gått ut. Den aktuella planen ersätter den gamla och anpassar bestämmelserna samt planområdesgränsen utifrån dagens förhållanden och faktiska användning.

Den gällande byggnadsplanen anger friliggande bostäder i ett plan. Prickmark, mark som ej får bebyggas, är markerad på en större yta på fastighetens västra sida och mindre på den östra sidan. Huvudbyggnad får maximalt omfatta 80 kvm och uthus maximalt omfatta 20 kvm.



Del av gällande byggnadsplan 84. Det aktuella planområdet är inringat i svart.

Miljöbedömning

En behovsbedömning avseende betydande miljöpåverkan har gjorts enligt PBL 4:34 och 6 kap MB. Planändringen bedöms inte medföra sådana förändringar och påverkan att den fordrar en miljökonsekvensbeskrivning. Särskilt samråd har skett med Länsstyrelsen i samband med samrådet.

Planförslaget bedöms vara förenlig med hushållningsbestämmelserna enligt kap 3 MB, planområdet ingår inte i något av de områden som omnämns i kap 4

MB. Förslagets genomförande bedöms inte heller medföra att de gällande miljö kvalitetsnormerna enligt MB kap 5 överskrids.

Bostadsförsörjningsplan för Heby Kommun

I bostadsförsörjningsplanen för Heby kommun beskrivs att ny bebyggelse ska placeras på ett sådant sätt att underlaget för kommunal och kommersiell service samt kollektivtrafik stärks. Samtidigt beskrivs att det ska finnas möjlighet för landsbygden att utvecklas och öka i befolkning.

Området Nordsjö är ett av de större fritidshusområdena i kommunen. Den aktuella planändringen innebär inte någon utökad byggrätt jämfört med nu gällande plan och innebär därför inga större förändringar.

Riksintresse

Inom planområdet finns inga riksintressen.

PLANDATA

Geografiskt läge

Planområdet ligger i Heby kommun, ca 1 mil norr om Morgongåva tätort.



Orienteringskarta över detaljplaneområdets läge, planområdet ligger inom den svarta markeringen.

Areal

Planområdets areal är 2938 m².

Markägoförhållanden

En fastighet berörs: Västerlövsta- Nordsjö 8:4.

Allmän områdesbeskrivning samt landskaps/stadsbild

Området Nordsjö är ett fritidshusområde som innefattar ca 70 fastigheter beläget ca 1 mil norr om Morgongåva tätort. I direkt anslutning söderut ligger området Vansjön som även det ursprungligen är ett fritidshusområde. I båda områdena finns bostäder som används som permanentbostäder. Området är uppkallat efter den sjö som det är placerat vid. Nordsjön samt Vansjön är sammankopplade via ett sund.

Även på norra sidan och västra sidan av Nordsjön finns viss bebyggelse.

Det kringliggande landskapet består till stor del av skogsmark och jordbruksmark.

Vid Nordsjön finns en anordnad badplats som sköts av samfälligheten.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur och friytor

Mark och vegetation	Området är omgivet av stora skogsområden och naturytor. Området ligger i nära anslutning till vatten.
Förorenad mark	Inga kända föroreningar finns inom området.
Vatten	Området ligger i nära anslutning till Nordsjön och Vansjön. Vattenstatus i Vansjön uppnår enligt VISS <i>måttlig</i> ekologisk status och <i>ej god</i> kemisk status. Det miljöproblem som beskrivs för sjön är Övergödning och syrefattiga miljöer. Vidare beskrivs möjliga åtgärder kopplat till jordbruket och enskilda avlopp för en bättre vattenkvalitet. För planområdet ställs krav gällande avloppslösningar.
Lek och rekreation	Inga anordnade lekplatser finns inom området men området har mycket god tillgång till rekreationsområden.
Kulturmiljö	Några inslag av äldre jordbruksbebyggelse samt gårdsmiljöer finns inom området Nordsjö-Vansjö. Dessa ligger utanför planområdet.

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse	Planområdet är sedan tidigare bebyggt med en huvudbyggnad samt en tillbyggnad. Under 2015/2016 gjordes en större renovering/ombyggnad av huset.
Ny bebyggelse	Planen syftar till att möjliggöra för det nybyggda befintliga huset att få bygglov för den plats som det redan är uppfört på. Planen möjliggör inte för någon utökad byggrätt jämfört med nu gällande plan. Planen anger en största bygnadsarea om 80 kvm för huvudbyggnad och 20 kvm för komplementbyggnad. Högsta byggnadshöjd är satt till 3,5 meter för huvudbyggnad och 2,8 meter för komplementbyggnad. Huvudbyggnad och komplementbyggnad får uppföras i högst en våning, vind får ej inredas. Huvudbyggnad får inte placeras närmare än 4,5 meter från fastighetsgräns och komplementbyggnad inte närmare än 2 meter.
Offentlig och kommersiell service	Närmaste service finns i Morgongåva, ca 1 mil söder om Nordsjö. I Morgongåva finns mataffär samt annan kommersiell service.

Tillgänglighet

Användbarhet och tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning ska behandlas vidare i samband med detaljprojektering och bygglovsskede.

Gator och trafik

Gatunät, gång och cykelvägar

En vägsamfällighet, Nordsjö samfällighet, finns inom området. Inga anordnade gång- eller cykelvägar finns inom området.

Kollektivtrafik

Ca tre km från fastigheten finns ett hållplatsläge som trafikeras med buss av UL. Linje 866 trafikerar området med tre turer per dag. Närmaste tågstation är Morgongåva station som ligger ca 1 mil söderut, från Morgongåva station går tåg- och bussavgångar till Uppsala och Heby/Sala.

Parkering

Parkering för ny bebyggelse ska lösas inom den egna fastigheten.

Buller

Området ligger inte i närheten av några bullerkällor vilket gör att situationen inte anses behövas utredas vidare i planhandlingarna. Trafikbelastningen i området är inte hög utan består nästintill uteslutande av de boende i området. Väg som ansluter till området är försedd med låst bom vilket förhindrar obehöriga att köra i området.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Enskild lösning för vatten- och avlopp är tillåtet inom området. Samfälligheten har en gemensam brunn. Det är inte tillåtet med utsläpp till mark från toalett.

Dagvatten

Inget kommunalt dagvattennät finns inom området. Dagvatten ska i möjligaste mån omhändertas inom fastigheten.

Avfall

Avfall ska hanteras i enlighet med Heby kommuns renhållningsordning.

Värme, El & Bredband

Området ligger inom Sala-Heby Energi AB:s nätområde. Ett landsbygdsprojekt för fiberutbyggnad drivs av Huddunge Telekom ekf. Utbyggnaden är planerad att sättas igång i slutet av 2017.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Preliminär tidplan för detaljplanen är:

Samrådsfas 27 februari - 22 mars

Granskning 27 april - 12 maj

Antagande: 7 juni 2017

Genomförandetid

Genomförandetid för planen är fem år från den dag planen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Planområdet innehåller inga allmänna platser och därför anges ingen huvudman.

Förfarande

Planen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

Avtal och ekonomi

Planen bekostas av planintressenten. Plankostnadsavtal har tecknats mellan planintressenten och Heby kommun.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Detaljplaneändringen innebär inte att någon fastighetsbildning behövs göras.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har upprättats av Hanna Svensson, Mark- och planeringsenheten, Heby kommun.

För mark- och planeringsenheten

Hanna Svensson

Samhällsplanerare