

Antagen av Kommunfullmäktige 2026-04-27 § 21.

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Stocka 3:21 och Stocka 3:132, Stocka hamn i Nordanstigs kommun, Gävleborgs län.



Innehåll

Läsanvisning	2
Planförfarande.....	3
Detaljplanens syfte och bakgrund.....	3
Beskrivning av detaljplanen.....	5
Motiv till detaljplanens regleringar	7
Planeringsunderlag	18
Planeringsförutsättningar.....	20
Konsekvenser	34
Genomförandefrågor	62
Medverkande tjänstepersoner	70

LÄSANVISNING

Planförfarande

Här redogörs för vilket förfarande som tillämpats för planprocessen samt vart i processen planförslaget befinner sig.

Detaljplanens syfte och bakgrund

Här redogörs för planens syfte och bakgrunden till att detaljplanen tagits fram.

Beskrivning av detaljplanen

I detta kapitel redogörs inledningsvis ärendeinformation och handlingar som tagits fram i samband med planläggningen listas i en överskådlig förteckning, mer ingående information om respektive planeringsunderlag återfås under kapitlet *Planeringsunderlag*. Därefter beskrivs områdets befintliga markanvändning. Detaljplanens huvuddrag redovisas utifrån vilka markanvändningar som föreslås för allmän plats, kvartersmark och vattenområde. Här beskrivs vilka möjligheter som planförslaget skapar.

Detaljplanens regleringar

I detta kapitel redovisas vad planbestämmelserna i plankartan betyder och motiven till att dessa valts ut. Varje enskild reglering motiveras utifrån detaljplanens syfte.

Planeringsunderlag

Här sammanfattas de planeringsunderlag som använts inom ramen för planarbetet och de slutsatser av dessa som varit relevanta för förslagets utformning och omfattning.

Planeringsförutsättningar

I detta kapitel redovisas de förutsättningar på platsen och i omgivningarna som har haft betydelse för detaljplaneförslagets utformning och omfattning. Redovisningen beskriver de värden, karaktärsdrag och förhållanden i den fysiska miljön som kan ha betydelse för detaljplaneförslaget men också vilka risker och utmaningar som behöver hanteras i planarbetet.

Konsekvenser

I detta kapitel redovisas en bedömning av konsekvenserna av planförslagets genomförande. För varje ämnesområde sammanfattas konsekvenserna och redovisas i en slutsats. I kapitlet redogörs under rubriceringen *Fastigheter och rättigheter* sådana konsekvenser av planens genomförande som kan komma att påverka berörda fastighetsägare.

Genomförandefrågor

I detta kapitel redogörs för de fastighetsrättsliga-, tekniska-, ekonomiska- och organisatoriska frågorna som är viktiga för planens genomförande. Här redogörs även om det av planförslaget föreslås rivningslov eller bevarandekrav och om prövning enligt annan lagstiftning föreligger.

PLANFÖRFARANDE

Planen handläggs med ett utökat förfarande enligt 5 kap. plan- och bygglagen (2010:900).

Utökat förfarande



DETALJPLANENS SYFTE OCH BAKGRUND

Bakgrund

Planarbetet för Stocka hamn har varit ett pågående ärende för samhällsbyggnadsenheten i ett flertal år. Samhällsbyggnadsenheten fick genom ledningsutskottets beslut LU § 176 2019-10-14 i uppdrag att påbörja planarbetet för att *”skapa förutsättningar för utveckling av befintliga och nya verksamheter, bostäder och till området ändamålsenliga gång- och cykelvägar”*. Därefter togs 2020-06-24 ytterligare ett beslut av byggnadsnämnden BN § 40 där samhällsbyggnadsenheten återigen fick ett uppdrag att påbörja planarbetet. Därefter har planarbetet på grund av personalomsättning och viljeinriktning (där andra projekt haft högre prioritet) vid flera tillfällen legat vilande. Sommaren 2021 var planförslaget ute på samråd.

Med anledning av den mängd yttranden som inkom under samrådet 2021, de synpunkter som framkom och den tid som gått sedan planförslaget var ute på samråd, omarbetades förslaget inför ytterligare ett samråd. Erforderliga utredningar genomfördes och handlingarna reviderades. Byggnadsnämnden beslutade 2025-05-22 BN § 31 att låta planförslaget gå ut på samråd med berörda. Samrådet pågick mellan 29 maj och 30 juni 2025. En kungörelse annonserades i Hudiksvalls tidning samt på kommunens anslagstavla. Kungörelsen skickades även ut till sakägare och berörda. Planförslaget fanns under ovannämnd tid att tillgå på kommunhuset i Bergsjö på Södra Vägen 14 och på kommunens hemsida. Ett ”Öppet hus” hölls även den 18 juli på Kajutan i Stocka, där handlingarna fanns tillgängliga och tjänstepersoner från samhällsbyggnadsenheten var på plats för att svara på frågor gällande planförslaget. Totalt inkom 30 yttranden under samrådstiden. 17 yttranden inkom från privatpersoner.

Handlingarna reviderades efter det andra samrådet. Utredningar gällande arkeologi, naturvärden och artskydd arbetades fram som planeringsunderlag inför granskningen.

Byggnadsnämnden beslutade 2025-10-30 § 73 att låta planförslaget ställas ut för granskning av berörda. Granskningen pågick mellan 4 november och 4 december 2025. En underrättelse om granskning anslogs på kommunens anslagstavla och ett meddelande om underrättelsens innehåll skickades ut till sakägare och berörda. Planförslaget fanns under ovannämnd tid att tillgå på kommunhuset i Bergsjö på Södra Vägen 14 och på kommunens hemsida. Totalt inkom 15 yttranden under granskningstiden. 9 yttranden inkom från privatpersoner.

Syfte

Detaljplaneförslaget syftar till att möjliggöra utveckling av Stocka tätort. Syftet är att utveckla besöks- och turistnäringen och tillgängliggöra kuststräckan inom området för allmänheten, dels genom ett nytt gång-och cykelstråk, dels genom att möjliggöra en utökning av befintlig gästhamn, tillskapa nya ställplatser och övernattingsstugor samt medge en utökning av befintlig restaurang. För att stärka den besöks- och turistnäring som bedrivs inom området idag, ger förslaget även möjlighet till en mer flexibel utveckling. Den föreslagna markanvändning för tillfällig vistelse innefattar även andra verksamheter än de som bedrivs inom området idag.

Tillkommande bebyggelse i anslutning till hamnen ska harmoniera med befintlig bebyggelse och verka för en god helhetsverkan i kustmiljön. Syftet är också att bevara stora delar av det öppna landskapet mot havet och säkra tillgången till naturen och strandlinjen. Vidare möjliggörs attraktiva havsnära bostäder i den norra delen av området. Dessa bostäder anses kunna främja serviceunderlaget i Stocka och bidra till en variation av boendeformer.



Figur 1. Illustrationsplan tillhörande aktuellt detaljplaneförslag.

BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

Ärendeinformation

Detaljplan för Stocka 3:21 och Stocka 3:132, Stocka hamn i Nordanstigs kommun, Gävleborgs län.

Diarienummer: BYGG.2021.28

Planuppdrag: BN § 40 20200624

Beslut om samråd: BN § 31 20250522

Beslut om granskning: BN § 73 20251030

Handlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Koordinatsystem är SWEREF 99 16 30. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH2000. Boverkets allmänna föreskrifter om detaljplan och planbeskrivning har tillämpats vid upprättandet av handlingarna.

Till planen hör:

- Planbeskrivning
- Illustrationsplan
- Grundkarta (redovisad med plankarta)
- Miljökonsekvensbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse samråd 1
- Samrådsredogörelse samråd 2
- Granskningsutlåtande

Utredningar

- Fågelinventering
- Habitat & boplatskartering
- Sedimentundersökning
- PM Trafik
- Lokaliseringsutredning ställplatser
- Bullerutredning Trafik
- Dagvattenutredning
- Gästhamnsutredning
- Arkeologisk utredning
- Naturvärdesinventering
- Artskyddsutredning
- Kompletterande PM Dagvatten 50 års flöde

Detaljplanens omfattning och lokalisering

Områdesbeskrivning

Planområdet ligger i östra delen av Stocka tätort, ca 9 km öster om Harmånger och avgränsas av havet i söder och Strandvägen i norr. I Stocka finns allmän service och skola. Området har nära till kollektivtrafik som finns längs Strandvägen samt möjlighet till bredbandsanslutning. Planområdet omfattar fastigheterna Stocka 3:21, som ägs av kommunen, samt Stocka 3:132, som är i privat ägo.

Areal

Planområdet omfattar drygt 11 ha mark- och vattenområde. Av dessa utgör cirka 4 ha vattenområde.

Allmänplats

För att säkra allmänhetens tillgång till områden längs stranden har en kombination av natur-och parkmark (NATUR och PARK) lagts ut längs med strandlinjen från öst till väst genom området. Vidare finns ett område som utgörs av parkmark i mitten av planområdet. Området anses vara ett värdefullt inslag av grönska mellan befintlig restaurang, befintliga ställplatser och gästhamnen. I områdets norra delar längs med Bergsstigen har även befintlig grönstruktur värnats genom att tillföras användningen NATUR.

Den befintliga vägsträckan av Strandvägen har tillförts användningen för väg (VÄG) och utgörs således av allmänplatsmark. Den befintliga vägsträckan av Bergstigen samt de föreslagna nya vägsträckorna som ger åtkomst till de planerade bostäderna, övernattningstugorna och ställplatserna utgör även det allmänplatsmark och har tillförts användningen lokal gata (GATA).

Kvartersmark

Kvartersmarken i området utgörs av användningarna för Friluftsliv och camping (N), Tillfällig vistelse (O), Campingstugor (O₁) Bostäder (B), Sjöbodar (V₁), Gästhamn (V₂), Pumpstation (E₁) och Transformatorstation (E₂).

Vattenområde

För stora delar av det vatten som ingår i planområdet regleras användningen till vattenområde (W), där ska karaktären av öppet vatten bevaras. I det läge där båtplatser för långtidsuthyrning till småbåtar möjliggörs har användningen specificerats till användningen Småbåtshamn (W₂). Befintliga bryggor som tillkommit innan strandskyddslagstiftningen och således får anses vara lagligt tillkomna, bekräftas med användningen Bryggor (W₁) Runt dessa bryggor har användningsgränsen lagts 1 meter från respektive bryggkant, detta för att ta höjd för eventuella osäkerheter vid kartering av bryggornas lägen. Direkt öster om gästhamnen pekar förslaget ut ytterligare ett läge för en framtida bryggetablering (W₁).

Genomförandetid

Genomförandetiden är tio år från den dag då beslutet att anta planen får laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en lagstadgad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras eller upphävas utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla tills kommunen tar fram en ny plan eller upphäver gällande plan. Fastighetsägaren äger efter genomförandetidens slut ingen rätt till ersättning för förlorade rättigheter som fanns i den ursprungliga planen och som försvinner när den ursprungliga planen ändras, ersätts eller upphävs. Tio år bedöms vara en rimlig tid för utbyggnad enligt vad planförslaget medger. Den utökning av gästhamnen som möjliggörs samt tillskapandet av nya lägen för bostäder, innebär efterkommande provningar som kan komma att ta tid. Tidsspannet som föreslås grundar sig i att kvartersmarken och den allmänna platsmarken bör hinna iordningsställas under genomförandetiden.

Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet för den allmänna platsmarken är delat. Väghållare för Strandvägen är Trafikverket. Bergstigen är en enskild väg som förvaltas av vägförening. Huvudmannaskapet för denna vägsträcka är därför enskilt i detaljplanen. För de nya vägsträckor som möjliggörs av förslaget, har även där ett enskilt huvudmannaskap reglerats. För övrig allmänplats är huvudmannaskapet kommunalt.

Enligt 4 kap.7 § plan-och bygglagen (2010:900) ska alla allmänna platser i detaljplanlagda områden ha en huvudman. Huvudmannen för de allmänna platserna är ansvarig för att ställa i ordning och förvalta platserna, till exempel för att sköta gator. Huvudregeln i plan- och bygglagen anger att

kommunen är huvudman för de allmänna platserna i en detaljplan. Om det finns särskilda skäl för att ha enskilt huvudmannaskap kan kommunen bestämma detta i detaljplanen. Det särskilda skälet som motiverar ett enskilt huvudmannaskap för gatumarken inom planområdet (a1) är att det i Nordanstigs kommun är tradition att vägföreningar förvaltar all vägmark i kommunen och ansvarar för drift och skötsel. Undantag gäller dock för de statliga vägarna. För att främja en enhetlig förvaltning av vägarna inom tätorten bör därför huvudmannaskapet, i enlighet med aktuellt planförslag, vara enskilt för den gatumark som inte utgörs av statlig väg. Vid enskilt huvudmannaskap åligger ansvaret för den allmänna platsen på fastighetsägaren/fastighetsägarna enskilt eller gemensamt.

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

Motiv till reglering

Detaljplanen innehåller regleringar för att uppnå detaljplanens syfte. Enligt Boverkets förordning om planbeskrivning (2020:8) ska kommunen motivera varje enskild reglering och lagra motivet digitalt. Nedan följer en lista på bestämmelser och deras motiv

Reglering av allmänplats - Användningar

VÄG

Motivet till regleringen är att bekräfta den pågående markanvändningen för befintliga vägsträcka av Strandvägen (väg 783).

GATA Lokalgata

Motivet till regleringen är dels att bekräfta den pågående markanvändningen för befintlig vägsträcka av Bergsstigen, dels att möjliggöra för två nya vägsträckor som syftar ge återkomst till nya campingstugor, ställplatser och bostäder. De två nya vägsträckorna har dimensionerats så att utrymmen för exempelvis diken ryms bredvid vägbanan.

NATUR

Motiven till regleringen är att säkra allmänhetens tillgång till strandområdet och bevara förutsättningarna för djur- och växtlivet på land och i vatten. Vidare säkerställer naturmarken att områdets karaktär och öppenhet mot havet bevaras samtidigt som omgivningspåverkan för närboende begränsas. Den säkerställer även att grönytor finns som kan omhänderta, fördröja och genom markinfiltration, rena dagvatten inom området.

I användningen ryms komplement som gångstigar, gång-och cykelvägar och utrymmen för omhändertagande av dagvatten.



Figur 2. Illustration över planerade villatomter och flerbostadshus. Naturmark utgör gröna släpp i strukturen & möjliggör spridningskorridorer.

PARK

Motiven till regleringen är att säkra allmänhetens tillgång till strandområdet och bevara förutsättningarna för djur- och växtlivet på land och i vatten. Vidare säkerställer parkmarken släpp mellan den kvartersmark som möjliggörs av planförslaget, vilket bevarar områdets karaktär och öppenhet mot havet samtidigt som omgivningspåverkan för närboende begränsas. Parkmarken säkerställer även att stora ytor fortsatt kommer att utgöras av grönyta som kan omhänderta, fördröja och genom markinfiltration, rena dagvatten inom området.

Skötseln här bör ske i enlighet med skötselplan och med än tätare regelbundenhet än för planområdets naturmark. I användningen ryms komplement såsom exempelvis gång- och cykelstråk, planteringar, mindre lekplatser, scener, kiosker och ytor för spontanidrott etcetera.

P-PLATS

Motivet till regleringen är att bekräfta den pågående markanvändningen för befintlig grusparkering i anslutning till gästhamnen och restaurangverksamheten. Här ska marken även fortsättningsvis hållas genomsläpplig. I användningen ingår komplement till parkeringen som till exempel laddstolpar, belysningsarmatur med mera.

Reglering av allmänplats – Egenskapsbestämmelser

Huvudmannaskap

a₁

Huvudmannaskapet är enskilt för viss gatumark inom planområdet. Motivet till detta är att främja en enhetlig förvaltning i enlighet med ortens sed. Läs mer om det enskilda huvudmannaskapet under avsnittet *Detaljplanens omfattning och lokalisering, Huvudmannaskap*.

Stängsel, utfart och annan utgång

Utfartsförbud

Motivet med bestämmelsen är att säkerställa att inga ytterligare utfarter möjliggörs till Strandvägen.

Den nya lokalgatan som angör i planområdets västra del och fortsätter österut mot hamnområdet omfattas av utfartsförbudet och innebär att vägen endast kan angöras från Strandvägen, utfarter får inte ske från lokalgatan.

Upphävande av strandskydd

a₂- Strandskydd är upphävt

För befintliga vägar ämnar bestämmelsen säkerställa att strandskyddet är upphävt inom de vägsträckor som är inom 100 meter från stranden. För den nyttillkomna vägen motiveras bestämmelsen av att den, tillsammans med befintlig parkeringsplats, syftar till att skapa ordnade trafikförhållanden och tillgängliggöra området för besökare till camping och allmänhet.

Utformning av allmän plats

Genomsläpplig₁

Bestämmelsens motiv är att säkerställa att markytorna inom användningsområdena anläggs med genomsläppligt material för att begränsa andelen hårdgjorda ytor inom planområdet.

Träd₁

Motivet till bestämmelsen är att befintliga träd inom parkmarken och delar av naturmarken så långt som möjligt ska bevaras. De befintliga tallarna längs med vattnet är karaktäristiska för kustlandskapet. Befintlig skog inom den utpekade naturmarken är viktig för de naturvärden som finns där. Träden bidrar med grönska, livsmiljöer och ett bättre mikroklimat på platsen. Träd får därför endast fällas om de är sjuka eller utgör säkerhetsrisk. Inom naturmarken är motivet dels att bibehålla de skogligavärdena i områdets norra delar, dels att värna de livsmiljöer som träden utgör för vissa arter.



Figur 3. Befintliga tallar inom ett av de parkområde som omfattas av bestämmelsen om trädfällning.



Figur 4. Parkmarken med reglering om att träd endast får fällas om de är sjuka eller utgör säkerhetsrisk.

Reglering av kvartersmark – Användningar

Bostäder

Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra för nya attraktiva havsnära bostäder i Stocka. Användningen tillsammans med de egenskapsbestämmelser som reglerats möjliggör för en kombination av flerbostadshus och enbostadshus.



Figur 5. Modell över planerade flerbostadshus och villatomter.

Pumpstation - E₁

Motivet till bestämmelsen är att bekräfta den pumpstation som står på platsen. En marginal om cirka 3 meter har lagts runt befintlig byggnad i västlig, nordlig och östlig riktning för att möjliggöra underhåll och ge utrymme för eventuella ombyggnadsåtgärder.

Transformatorstation – E₂

Motivet till bestämmelsen är att säkerställa att yta finns inom området för en framtida nätverksstation. E-området är till ytan cirka 7x7 meter, detta för att ge utrymme till underhåll. Stationen som placeras inom området kommer vara betydligt mindre.

Friluftsliv och camping- N

Motivet till bestämmelsen är att bekräfta den besöks-och turistverksamhet som idag redan finns kopplad till gästhamnen och att möjliggöra en utveckling av densamma. Användningen är endast avsedd för tillfällig uthyrning av platser för enkelt flyttbara enheter, med undantag för det komplement som behövs för driften för verksamheten, såsom exempelvis servicebyggnader och elstolpar.

Föreslagen markanvändning innebär att en utökning av befintliga ställplatser kan ske. De nya ställplatslägena förläggs inbäddade i naturen (PARK) och är grupperade samt lokaliserade på ett sådant sätt att deras omgivningspåverkan begränsas. Sikten för närboende har beaktats och lägena för nya ställplatser har förlagts så att uppvuxna träd så långt som möjligt kan bevaras inom omslutande parkmark.



Figur 6. Användningsområdet för Friluftsliv och Camping möjliggör bland annat nya 18 nya lägen för ställplatser.

Ytorna för de nya ställplatslägena har tagit höjd för att rekommenderade brandsäkerhetsavstånd mellan campingfordon (husvagn eller husbil) kan säkerhetsställas. Ställplatsytorna varierar i storlek. Där en ställplats ligger ensam är utrymmet 5 meter brett. Där fler ställplatser möjliggörs i rad varierar bredden från minst 5,7 meter till 6,5 meter. Inom respektive användningsområde säkerställs ett utrymme om minst 4 meter mellan de parkerade fordonen går att uppfylla.

För området inom vilket befintliga ställplatser redan idag finns anlagda är motivet att bekräfta den pågående användningen. För området närmast Strandvägen möjliggörs även för sådana byggnader som kan utgöra komplement till användningen, såsom exempelvis servicehus.

Tillfällig vistelse – O

Motivet till användningen är att medge sådan vistelse eller boende som inte är av varaktig karaktär inom planområdet. Syftet med användningsbestämmelsen är att främja en långsiktig utveckling av besöks-och turistverksamheter på platsen.

Bestämmelsen bekräftar den pågående restaurangverksamheten för restaurang Måsen och skapar tillsammans med egenskapsbestämmelserna möjlighet för en utökning av verksamheten.

Användningsbestämmelsen skapar också en flexibilitet och möjliggör även för annan verksamhet än

just restaurang. Tillfällig vistelse (O) i kombination med användningen för Friluftsliv och Camping (N) syftar till att skapa en större flexibilitet inom användningsområdet. Här inryms exempelvis verksamhet för pensionat, vandrarhem och konferens.

Tillfällig vistelse – O₁ Campingstugor

Motivet är att möjliggöra campingstugor som kan främja turism-och besöksverksamheten inom området. I kombination med de verksamheter som redan idag bedrivs inom området förespås ett tillskott av campingstugor kunna stärka serviceunderlaget i Stocka i allmänhet, besöks- och turistnäringen i synnerhet. Två områden inom planen pekas ut som områden där campingstugor får uppföras.



Figur 7 & 8. Illustration av de två områden där övernattningsstugor medges av planförslaget.

Sjöbod – V₁

Motivet är att bekräfta befintliga sjöbodar och säkra användningen för framtiden. Tillsammans med egenskapsbestämmelser gällande höjd och utformning säkerställs att eventuella framtida om- till- eller nybyggnationer sker i enlighet med den karaktär som återfinns hos sjöbodarna i området.

Gästhavn- V₂

Motivet är dels att bekräfta pågående mark-och vattenanvändning för befintlig gästhamn, dels att möjliggöra en utökning av densamma. Bestämmelsen har specificerats till just Gästhavn (jmf. Hamn), för att avgränsa användningen och därigenom undvika de störningar som den bredare användningen för Hamn (V) kan ge upphov till.

Området inkluderar även vatten. Att kvartersmark valts att läggas ut i vattenområdet motiveras dels av antalet båtplatser som möjliggörs av förslaget, dels av att sådana komplement som ingår i användningen, även kan anläggas i vattnet. Bedömningen är att en framtida utökning av befintlig gästhamn inte kan bibehålla den karaktär av öppet vatten som krävs för att en användningsbestämmelse för vattenområde (W) skulle kunna tillämpas.

Reglering av kvartersmark – Egenskapsbestämmelser

Begränsning av markens utnyttjande

Prickmark – Marken får inte försees med byggnad

För de ytor som avser bekräfta pågående markanvändning för ställplatser samt de ytor där nya ställplatser kan genomföras ämnar prickmarken säkerställa att inga byggnader placeras. Ytorna ska hållas tillgängliga för enkelt flyttbara enheter. Bestämmelsen säkrar att områdena hålls obebyggda och deras omgivningspåverkan med avseende till bland annat sikt kan följaktligen begränsas.

Fastighetsstorlek

d₁- Minsta fastighetsstorlek är 1200 m²

Motivet är att säkerställa minsta fastighetsstorlek vid tillskapande av nya enbostadshustomter. I kombination med bestämmelser om höjd och utnyttjandegrad tillförsäkras en önskvärd bebyggelsestruktur för enbostadshusen, där en lämplig andel av fastighetsaren hålls obebyggd. Ytor som kan sörja för bland annat lokalt omhändertagande av dagvatten och utemiljöer.

d₂- Största fastighetsstorlek är 1800 m²

Motivet är att säkerställa största fastighetsstorlek vid tillskapande av nya enbostadshustomter. I kombination med bestämmelser om höjd och utnyttjandegrad tillförsäkras en önskvärd bebyggelsestruktur för enbostadshusen, där en lämplig andel av fastighetsaren hålls obebyggd. Ytor som kan sörja för bland annat lokalt omhändertagande av dagvatten och utemiljöer.

Höjd på byggnadsverk

h₁- Högsta nockhöjd är 6 meter

Motivet är att säkerställa att bebyggelsen hålls relativt låg. I de lägen där befintlig bebyggelse bekräftas ger 6 meter i nockhöjd viss marginal och tillförsäkrar att planstridigheter inte bildas. För den södra delen av planområdet säkerställer bestämmelsen samspel i höjd med hänsyn till befintlig bebyggelse och landskapsbilden och bidrar till god helhetsverkan. För de planerade bostadstomterna i norr möjliggör en nockhöjd om 6 meter från markens medelmarknivå enbostadshus i 1- och 1,5-plan. Bestämmelsen har här reglerats för den södra raden av planerade enbostadshus.

h₂- Högsta nockhöjd är 20 meter

Motivet är att möjliggöra för flerbostadshus om fem våningar. Genom att komma upp i höjd kommer havsutsikt att ges från framtida boenden.

h₃- Högsta nockhöjd är 8 meter

Motivet är möjliggöra bostadshus i två våningar norr om den planerade vägsträckan. Genom att bebyggelsen norr om den planerade vägsträckan ges möjlighet till ytterligare en våning skapas möjlighet till havsutsikt. Bestämmelsen säkerställer en variation i höjd som samspelar med landskapsbilden och bidrar till god helhetsverkan.

h₄- Högsta nockhöjd är 5 meter

Motivet är att säkerställa att nya campingstugor ges en höjd som ger en begränsad omgivningspåverkan för befintliga bostäder. En nockhöjd om 5 meter är tillräcklig för att nya campingstugor ska kunna uppföras med loft.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

x₁- Markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik

Motivet är att säkerställa det gång- och cykelstråk som planeras löpa från väst till öst längs stranden inom planområdet. Stora delar av gc-stråket förläggs inom allmän plats (PARK och NATUR) men delar av sträckan kommer att löpa genom kvartersmark. För att säkerställa stråkets utrymme och allmänhetens tillgång till detta regleras ett markreservat.

Placering

p₁- Campingstugorna ska placeras med ett avstånd om minst 2 meter från intilliggande stugor.

För att säkerställa fristående stugor som skapar släpp ner mot havet och på så sätt minskar sin omgivningspåverkan för närboende i avseende av skymd sikt, regleras placeringsbestämmelsen. Placeringsbestämmelsen fyller även syftet att tillförse att brandskyddsavstånd hålls mellan den planerade bebyggelsen.

p₂- Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns.

Motivet till placeringsbestämmelsen är att tillförsäkra att det inom framtida bostadsfastigheter ska finnas tillräckligt avstånd mellan tillkommande bebyggelse och framtida fastighetsgränser. Detta för att trygga brandskyddsavstånd, avstånd till gatumark, men även säkra att underhåll av framtida byggnader kan ske inom den egna fastigheten. Placeringsbestämmelsen ger även en tydlig bebyggelsestruktur i området, något som bidrar till en god helhetsverkan.

p₃- Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns. Vid bebyggelse av radhus eller parhus får byggnaden sammanbyggas över fastighetsgränser inom egenskapsområdet.

Motivet till placeringsbestämmelsen är att tillförsäkra att det inom framtida bostadsfastigheter ska finnas tillräckligt avstånd mellan tillkommande enbostadshus och framtida fastighetsgränser. Detta för att trygga brandskyddsavstånd, avstånd till gatumark, men även säkra att underhåll av framtida byggnader kan ske inom den egna fastigheten. För att möjliggöra radhus eller parhus inom egenskapsområdet så får radhus eller parhus sammanbyggas över fastighetsgränser.

p₄- Komplementbyggnad ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns.

Motivet till placeringsbestämmelsen är att tillförsäkra att det inom framtida bostadsfastigheter ska finnas tillräckligt avstånd mellan tillkommande bebyggelse och framtida fastighetsgränser. Detta för att trygga brandskyddsavstånd, avstånd till gatumark, men även säkra att underhåll av framtida byggnader kan ske inom den egna fastigheten. Placeringsbestämmelsen ger även en tydlig bebyggelsestruktur i området, något som bidrar till en god helhetsverkan.

Takvinkel

O₁-Minsta takvinkel är 25 grader.

Bestämmelsen säkrar att ny bebyggelse i anslutning till hamnområdet utformas med hänsyn till befintligt taklandskaps karaktär.

Utformning

f₁. Gavlarna ska vara vända i nordlig respektive sydlig riktning

Bestämmelsen säkerställer att eventuella till- eller nybyggnationer placeras med gavlar i nordlig respektive sydlig riktning. Motivet till detta är att anpassa tillkommande bebyggelse till den struktur och karaktär som finns genomgående i de vattennära lägena inom planområdet.

f₂. Byggnader ska utformas med sadeltak

För att säkerställa att sjöbodar inom området vid framtida om-, till- eller nybyggnationer fortsatt bibehåller sin karakteristiska takutformning regleras bestämmelse om sadeltak.

Utförande

b₁. Marken ska vara genomsläpplig

För att säkerställa att ytor som planlagts för användningen Friluftsliv och Camping (N) anläggs med genomsläppliga material har egenskapsbestämmelsen b₁ används. Denna bestämmelse gäller även för området närmast gästhamnen där genomsläppliga ytor för ställplatser redan finns anlagda.

b₂- Fasad ska vara beklädd med träpanel, målad i röd slamfärg.

Motivet är att säkerställa att befintlig och tillkommande bebyggelse anpassas till områdets kustbebyggelse.

b₃- Grundläggning av nya byggnader ska göras på en lägsta höjd av +2,4 meter (RH2000).

För att garantera att nya byggnader klarar en högsta högvattennivå i havet på +2,4 meter och därigenom följer kommunens övergripande riktlinjer gällande klimatanpassning. Bestämmelsen har reglerats för den kvartersmark som möjliggör sådan nybyggnation som för sin funktion inte behöver ligga nära vattnet.

b₄- Grundläggning av nya byggnader ska göras på en högsta höjd av +4,5 meter (RH2000).

Motivet är att grundläggningen för de nya campingstugorna i det västra området (O₁) inte ska komma upp i en för hög marknivå. Grundläggningen för stugorna ska ligga på en lägre höjd än Strandvägen och befintliga bostäder längs med denna. Tillsammans med bestämmelsen som reglerar nockhöjd säkras att bebyggelsen hålls småskalig och att omgivningspåverkan begränsas.

b₅- Minst 50% av marken ska vara genomsläpplig.

Genom att säkerställa att minst 50 % av marken runt planerade flerbostadshus hålls genomsläpplig skapas möjlighet för att bromsa avrinning samt att låta marken infiltrera dagvattnet.

Utnyttjandegrad

e₁- Största byggnadsarea är 200 m² inom användningsområdet.

Motivet är att möjliggöra flera campingstugor inom användningsområdet. Campingstugornas byggnadsarea får inte tillsammans utgöra mer än 200 m² inom området. Syftet är att begränsa nya campingstugors omgivningspåverkan och säkra en god helhetsverkan. Tillsammans med bestämmelsen om största byggnadsarea om 40 kvm och stugornas placering i förhållande till varandra, tillförsäkras att volymerna inte blir för dominerande i landskapsbilden.



Figur 9. Vy längs Strandvägen över det västra området där övernattningsstugor möjliggörs.

e₂- Största byggnadsarea är 40 m² per campingstuga.

Motivet är att möjliggöra för campingstugor om max 40 m² inom användningsområdet. Ett fullt utbyggt alternativ inom området, innebär tillsammans med bestämmelsen e₁, att fem campingstugor om 40 m² kan uppföras. Bestämmelsen skapar även viss flexibilitet, campingstugorna kan ges en mindre byggnadsarea än 40 m² och därigenom möjliggöra för flera mindre stugor. Tillsammans



Figur 10. Vy från befintlig villatomt över det västra området där övernattningsstugor möjliggörs.

med bestämmelser om största byggnadsarea inom användningsområdet och stugornas placering i förhållande till varandra, tillförsäkras att volymerna inte blir för dominerande i landskapsbilden.

e₃- Största byggnadsarea är 125 m² inom användningsområdet.

Där byggrätt medges inom användningen regleras denna till en byggnadsarea om 125 m². Den bagarstuga som idag står på platsen utgör cirka 45 kvm. Motiven till att hålla byggrätten relativt låg är dels att begränsa omgivningspåverkan från tillkommande bebyggelse, dels att bibehålla den småskalighet som finns inom hamnområde idag.

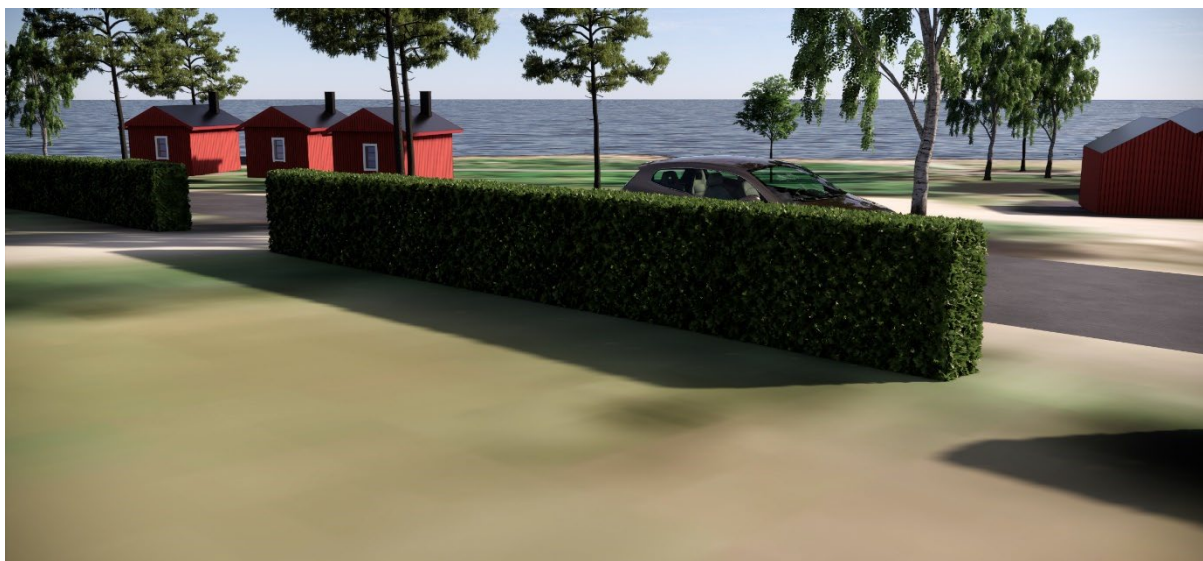
e₄- Största byggnadsarea är 100 m² inom användningsområdet.

Motivet är att möjliggöra campingstugor inom användningsområdet.

Campingstugornas byggnadsarea får inte tillsammans utgöra mer än 100 m² inom området. Syftet är att begränsa nya campingstugors omgivningspåverkan och säkra en god helhetsverkan. Tillsammans med bestämmelsen om största byggnadsarea om 25 kvm och stugornas placering i förhållande till varandra, tillförsäkras att volymerna inte blir för dominerande i landskapsbilden.

e₅- Största byggnadsarea är 25 m² per campingstuga.

Motivet är att möjliggöra för campingstugor om max 25 m² inom användningsområdet. Ett fullt utbyggt alternativ inom området, innebär tillsammans med bestämmelsen e₄, att fyra campingstugor om 25 m² kan uppföras. Bestämmelsen skapar även viss flexibilitet, campingstugorna kan ges en mindre byggnadsarea än 25 m² och därigenom möjliggöra för flera mindre stugor. Tillsammans med bestämmelser om största byggnadsarea inom användningsområdet och stugornas placering i förhållande till varandra, tillförsäkras att volymerna inte blir för dominerande i landskapsbilden.



Figur 11. Vy från befintlig villatomt ner mot planerade övernattningsstugor öster om befintlig restaurangverksamhet.

e₆- Största byggnadsarea är 320 m² inom användningsområdet.

Motivet till regleringen är att skapa utvecklings- och utbyggnadsmöjligheter för befintlig verksamhet. Befintlig bebyggelse inom användningsområdet utgör idag cirka 240 m².

e₇- Största byggnadsarea är 250 m² per fastighet.

Motivet till regleringen är skapa byggrätt för enbostadshus inklusive komplementbyggnader i attraktivt havsnära läge. Befintliga enbostadshus längs Strandvägen och Bergsstigen varierar mellan cirka 150–200 kvm byggnadsarea. Bedömningen är att en något större byggrätt är motiverat då området skiljs från befintliga bostäder genom Bergsstigen och tillsammans med reglering om fastighetsstorlek tillförser att bebyggelsens storlek harmonierar med de tilltagna fastighetsstorlekarna.



Figur 12. Illustration över föreslagna bostadstomter.

e₈- Största byggnadsarea är 20 % av fastighetsarean inom egenskapsområdet.

För de bostadsfastigheter som kan skapas norr om den planerade vägsträckan regleras byggnadsarean i procent i förhållande till fastighetsarean. Detta för att skapa flexibilitet som gör att det dels går att bilda fastigheter för enbostadshus, dels går att bilda större fastigheter som medger flerfamiljshus i form av mindre radhus alt. parhus. Detta för att skapa förutsättningar för varierande boendeformer inom planområdet specifikt, i Stocka som ort generellt.

e₉- Största byggnadsarea är 30% av fastighetsarean inom egenskapsområdet.

Motivet är att möjliggöra för flerbostadshus inom det nordligaste egenskapsområdet. Genom att reglera 30 procent av fastighetsarean skapas en maximal byggrätt om 771 kvm inom egenskapsområdet, detta förutsatt att egenskapsområdet fastighetsbildas till en fastighet om 2570 kvm. Skapas i stället två fastigheter om 1285 kvm, blir byggnadsarean cirka 385 kvm per fastighet. Illustrerade flerbostadshus har en byggnadsarea om cirka 360 kvm vardera. Syftet med att möjliggöra för flerbostadshus i området är att förutsättningar skapas för varierande boendeformer inom planområdet specifikt, i Stocka som ort generellt.

Varsamhet

k₁ - Följande karaktärsdrag och värden hos byggnadens yttre ska särskilt beaktas vid ändring: fasadernas falurödfärgade träpanel, fönstrens utformning med fönsterluckor i svartmålat trä och dess svartmålade knutar och foder.

Motivet till bestämmelsen är att säkerställa att byggnadens särdrag bevaras.

Den trähusbebyggelse i hamnen som reglerats med varsamhetsbestämmelser vittnar om att fisket haft stor betydelse på orten. Bebyggelsen anses vara karaktäristiska för byggnader i kustmiljön.

k₂- Följande karaktärsdrag och värden hos byggnadens yttre ska särskilt beaktas vid ändring: fasadernas falurödfärgade träpanel, fönstrens utformning med fönsterluckor i falurött trä och dess rödmålade knutar och foder.

Motivet till bestämmelsen är att säkerställa att byggnadens särdrag bevaras.

Den trähusbebyggelse i hamnen som reglerats med varsamhetsbestämmelser vittnar om att fisket haft stor betydelse på orten. Bebyggelsen anses vara karaktäristiska för byggnader i kustmiljön.

k₃- Följande karaktärsdrag och värden hos byggnadens yttre ska särskilt beaktas vid ändring: fasadernas falurödfärgade träpanel, fönstrens utformning och indelning.

Motivet till bestämmelsen är att säkerställa att byggnadens särdrag bevaras.

Den trähusbebyggelse i hamnen som reglerats med varsamhetsbestämmelser vittnar om att fisket haft stor betydelse på orten. Bebyggelsen anses vara karaktäristiska för byggnader i kustmiljön.

Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark

Upphävande av strandskydd

Motivet är att upphäva strandskyddet inom all kvartersmark som ligger inom strandskyddat område i planen. Syftet är att kunna utveckla utpekade LIS-område.

Reglering av vattenområde - Användningar

Vattenområde (W)

Användningen syftar till att säkra att stora delar av vattenområdet som innefattas av detaljplanen fortsatt ska ha karaktären av öppet vatten. Regleringen tydliggör vilket vatten som ska hållas öppet. Vattenområdet ska hållas fritt från störande ingrepp.

Bryggor (W₁)

Användningen syftar dels till att bekräfta pågående vattenanvändning för befintliga bryggor, dels att i ett läge, i anslutning till befintlig gästhamn, möjliggöra för anläggandet av ytterligare en brygga.

Småbåtshamn (W₂)

Användningen syftar till att möjliggöra för ytterligare brygganläggningar för långtidsuthyrning i anslutning till befintlig gästhamn.

Reglering av vattenområde – Egenskapsbestämmelser

Upphävande av strandskydd

a₃ – Strandskyddet är upphävt.

Motivet är att upphäva strandskyddet för befintliga bryggor som är lagligt tillkomna. Motivet är även att upphäva strandskyddet i föreslagna lägen för bryggan i anslutning till gästhamn(W₁) samt småbåtshamnen (W₂).

PLANERINGSUNDERLAG

Kommunala

Översiktsplan

För området gäller *Översiktsplan-Nordanstig 2040*, laga kraft 2024-07-23.

Översiktlig klimatriskanalys

Som ett planeringsunderlag till kommunens nyligt antagna översiktsplan genomfördes en översiktlig klimatriskanalys. Analysen ska användas som planeringsunderlag i samband med avvägningar inom såväl planerade utvecklingsområden som kommande detaljplanläggning och bygglovsförfrågningar.

Bostadsförsörjningsprogram

Kommunfullmäktige beslutade 2024-02-26 om att anta riktlinjer för kommunens bostadsförsörjning genom bostadsförsörjningsprogram. Där fastslås bland annat vilka insatser som prioriteras för ett ökat bostadsbyggande. En viktig insats är att verka för en planberedskap för småhus i attraktiva lägen, en annan är att verka för en variation i boendeformer.

Detaljplaner

Byggnadsplan för Stocka samhälle (akt.nr 21-HAR-899) samt *Områdesbestämmelser för del av Stocka 3:21* (aktnr. 2132-P00/2) är idag gällande för aktuellt område.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

En undersökning om betydande miljöpåverkan genomfördes inför det andra samrådet. Den sammanvägda bedömningen var vid undersökningen att ett genomförande skulle kunna antas medföra betydande miljöpåverkan. Detta eftersom delar av planområdet ianspråkats för att möjliggöra sådana mark-och vattenanvändningar som räknas upp i 4 kap. 34 § plan-och bygglagen samt finns beskrivna i miljöbedömningsförfordningen (2017:966) bilaga.

Av den genomförda undersökningen framgår att tonvikten i en miljökonsekvensbeskrivning bör ligga vid föroreningarna i bottensedimenten. Hur planförslaget påverkar och påverkas av dessa föroreningar. Kopplingen till MKN vatten blir följaktligen också viktig. Vad gäller utökningen av ställplatserna (som samhällsbyggnadsenheten bedömer falla in under *Campingplats*) är tolkningen att även dessa innefattas av 4 kap. 34 § plan-och bygglagen.

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (1998:808) ska kommunen när undersökningen genomförts, i ett särskilt beslut, avgöra om genomförandet av planen, programmet eller ändringen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Beslutet ska redovisa de omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan. Om planen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan enligt det särskilda beslutet ska skälen för bedömningen redovisas i planbeskrivningen i enlighet med 4 kap. 33 b § plan-och bygglagen (2010:900).

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan fattades av byggnadsnämnden 20251030 BN § 72.

Miljökonsekvensbeskrivning

En miljökonsekvensbeskrivning har tagits fram av Norconsult Sverige AB (20250514) för aktuellt detaljplaneförslag. Inför granskningen har miljökonsekvensbeskrivningen reviderats (20251022) Den sakliga avgränsningen i denna innebär att miljöaspekterna för *Vattenmiljö*, *Hälsa* (buller och föroreningar), *Naturmiljö* och *Kulturmiljö* konsekvensbeskrivs.

Samrådsredogörelse från första samrådet

Under det första samrådet år 2021 inkom totalt 40 yttranden till byggnadsnämnden. En sammanfattning av inkomna synpunkter som då inkom och samhällsbyggnadsenhetens bemötande finns i upprättad *Samrådsredogörelse samråd 1*.

Samrådsredogörelse från andra samrådet

Under samrådet 2025 så inom totalt 30 yttranden till byggnadsnämnden. 17 yttranden inkom från privatpersoner. En sammanfattning av inkomna synpunkter och samhällsbyggnadsenhetens bemötande finns i upprättad *Samrådsredogörelse samråd 2*.

Granskningsutlåtande från granskningen

Under granskningen så inkom totalt 15 yttranden till byggnadsnämnden. 9 yttranden inkom från privatpersoner. En sammanfattning av inkomna synpunkter och samhällsbyggnadsenhetens bemötande finns i upprättat granskningsutlåtande.

Utredningar

Med anledning av inkomna samrådsyttrande och det avgränsningssamråd som genomfördes togs ett antal utredningar (planeringsunderlag) fram under åren 2021–2022. Därefter hölls ett nytt undersöknings- tillika avgränsningssamråd (2024) med länsstyrelsen och bedömningen gjordes att en miljökonsekvensbeskrivning skulle upprättas inför det andra samrådet. Inom ramen för det arbetet togs ytterligare två utredningar fram; gästhamnsutredning samt dagvattenutredning. Vidare gjordes bedömningen att en arkeologisk utredning för den norra delen av planområdet borde genomföras. Utredningen arbetades fram till granskningsskedet. Efter genomförd granskning har även kompletterande dagvattenberäkningar tagits fram. Detta för att hitta lämplig åtgärd för att fördröja dagvatten så någon ökad belastning inte sker på Trafikverkets vägtrumma vid ett 50 års flöde. Trafikverket har efter granskningen godkänt beräkningarna och åtgärdsförslaget.

Samtliga genomförda utredningar kommer i sin helhet att biläggas denna samrådshandling. En redovisning över respektive utredning/inventering görs nedan. Utredningsresultaten redovisas under planbeskrivningens avsnitt *Förutsättningar* och *Konsekvenser*. För en mer detaljerad redogörelse hänvisas till respektive utredning i sin helhet.

- Fågelinventering, PM (Johan Myhrer 20210825)
- Habitat & boplatsskartering (20211129 Calluna AB)
- Sedimentundersökning (20220530 Sigma Civil AB)
- PM Trafik (20220530 Sigma Civil AB)
- Lokaliseringsutredning ställplatser (20220530 Sigma Civil AB)
- Bullerutredning Trafik (20220620 Tunemalm Akustik AB)
- Gästhamnsutredning (20250425 Sigma Civil AB)
- Dagvattenutredning (20250411 Sigma Civil AB)
- Arkeologisk utredning steg 1 (20250616 Läns museet Gävleborg)
- Naturvärdesinventering (20250926 Calluna AB)
- Artskyddsutredning (20251009 Calluna AB)
- Kompletterande PM Dagvatten 50 års flöde (20260109 Norconsult)

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Kommunala förutsättningar

Översiktsplan

Av kommunens översiktsplan (2024) framgår av den lokala utvecklingsinriktningen att Stocka är en av kommunens *Kustutvecklingsnoder*. Vid dessa noder finns platser och verksamheter som bör värnas och utvecklas för såväl boende som besökare. I dessa områden framgår av översiktsplanen att småskaliga servicefunktioner, fritidsbåtar, husbilsturismen bör uppmuntras.

Stora delar av planområdet är av kommunens översiktsplan ett utpekat område för landsbygdsutveckling i strandnära lägen (LIS). Bedömningen är att det här finns möjlighet till attraktiva havsnära bostäder, vilka på ett positivt sätt skulle bidra till att bibehålla serviceunderlaget i Stocka. Den befintliga småbåtshamnen ges förutsättning att utvecklas med kringliggande faciliteter och service som attraherar besökare till Stocka via vattnet och från land. Platsen används delvis redan idag för ändamålet. Stråket i öster är för att i huvudsak möjliggöra för ett promenadstråk ut mot Rönnskär.



Figur 13. Utpekat LIS-område L22 i Nordanstigs översiktsplan (2024).

För planområdet pekar översiktsplanen ut utvecklade markanvändningar för mångfunktionell bebyggelse, sammanhängande bostadsbebyggelse (småskalig bostads/fritidsbebyggelse) och småbåtshamn. För områden inom vilken den mångfunktionella bebyggelse pekats ut ska förtätning och funktionsblandning eftersträvas och där nya bostäder planeras ska målsättningen vara en variation i upplåtelseformer och storlekar, så att nya bostäder kompletterar den bostadsstruktur som finns på orten. Bebyggelsen ska lokaliseras så att det finns en fri passage mot stranden och med korridorer som möjliggör för allmänhetens åtkomst till vatten och spridningsvägar för växt- och djurliv. För områden inom vilken den småskaliga bostads/fritidsbebyggelsen pekas ut framgår att dessa områden ska möjliggöra för attraktiv bostadsutveckling i anslutning till infrastruktur och befintliga bebyggelsestråk. Tillkommande bebyggelse ska ta hänsyn till såväl det lokala bebyggelsemönstret som platsens terräng. Vidare bör det ses som fördelaktigt om ny bebyggelse kan anslutas till kommunens VA-område. För områden inom vilken användningen för småbåtshamn pekats ut så ska gästhamn eller annan angröjning för fritidsbåtstrafik kunna utvecklas. I anslutning till dessa kan med fördel annan service som stärker användningen tillåtas. Vidare framgår att tillgängligheten från land och vatten ska vara hög och

åtgärder som skapar attraktiva miljöer för besökare prioriteras. Av översiktsplanen framgår även att när prioritering krävs mellan olika liknande anläggningar ska sambanden med andra anläggningar längs kusten beaktas för att gynna båtutrustnings utveckling.

Översiktlig klimatriskanalys

Av klimatriskanalysen framgår att området kan komma att påverkas av stigande havsnivåer. Där redogörs för att vattennivåerna kan stiga så att strandlinjen flyttas mellan 5–15 meter in mot land. I samband med extremflöden vid stormhändelser kan vattennivån möjligen beröra en större del av LIS-området, vilket bör beaktas på lång sikt.

I Stockaviken förekommer riskområden avseende skyfall, se rödmarkeringar i figur 1. Två av dessa är belägna längs Strandvägen, utanför tilltänkt planområde. Ett är beläget inom tilltänkt planområde, strax söder om det område längs Bergstigen som av ÖP pekats ut för småskaligt bostads- och fritidshusbebyggelse. Lågpunkten här återfinns norr om Strandvägen, längs Bergstigen i östlig riktning. Området kan ses ansamlas större mängder vatten vid 100-årsregn. Generellt bör nybyggnation av byggnader och vägar undvikas i lågpunkter för att minska risken för översvämning.



Figur 14. Två riskområden längs Strandvägen väster om planområdet markerad med röd cirkel. Lågpunkt korsningen Strandvägen/Bergstigen markerad med blå kvadrat.

Gällande detaljplan

Området är sedan tidigare detaljplanlagt. Området omfattas av en byggnadsplan och områdesbestämmelser.

Inom det nu föreslagna planområdet är byggnadsplan för Stocka samhälle (akt.nr 21-HAR-899) samt områdesbestämmelser för del av Stocka 3:21 (aktnr. 2132-P00/2) gällande. Av byggnadsplanen, lagakraftvunnen 1971-11-29, regleras markanvändningen, inom aktuellt område, som allmän plats för park, plantering eller gata. Områdesbestämmelserna vann laga kraft 1995-05-31 och omfattar fastigheten Stocka 3:132 samt befintligt gästhamnsområde inom Stocka 3:21.

Områdesbestämmelserna anger användningarna restaurang, kafé och fritidsaktivitet (RN), hamn och fritidsverksamhet (VN) samt öppet vatten (W).

I samband med aktuell planläggning kommer gällande byggnadsplan (för aktuell del) och områdesbestämmelser (i sin helhet) att upphävas.

Planbesked

Planbesked och planuppdrag gavs 2020-06-24.

Riksintressen

Planområdet omfattas av två riksintresseområden och är beläget i närhet av ett tredje.

Riksintresse för rennäring, yrkesfiske eller vattenbruk 3 kap 5 § MB (1998:808).

Området omfattas av riksintresse för yrkesfiske.

Riksintresse för totalförsvaret 3 kap 9 § MB (1998:808)

Området omfattas av riksintresset för Totalförsvaret; Påverkansområde väderradar.

Riksintresse för naturvård 3 kap. 6 § MB (1998:808)

Cirka 240 meter sydväst om aktuellt planområde, på andra sidan Stockaviken, finns ett riksintresse för Naturvård (Harmångersån, med Harsjön).

Hushållningsbestämmelser enligt 3.kap miljöbalken

Jordbruksmark

Planområdet omfattar inte någon jordbruksmark.

Skogsbruk

Planområdet omfattar inte någon skogsmark som har betydelse för skogsnäringen. Det föreslagna området för möjliggörandet av bostäder i planområdets nordöstra del, angränsar i nordlig riktning till ett område där avverkning skett för mer än 10 år sedan, enligt kartunderlag från Skogsstyrelsen. Skogen inom det område som möjliggör bostäder ägs av Nordanstigs kommun.

Oexploaterade områden

Planförslaget innebär att tidigare oexploaterade ytor ianspråktagas för att möjliggöra en utveckling av Stocka hamn och skapa möjlighet för nya bostäder i kustnära läge. Vidare ianspråktagas mark för att möjliggöra ett tillgängliggörande av strandlinjen för allmänheten genom det föreslagna gång- och cykelstråket

Ekologiskt särskilt känsliga områden

Planområdet omfattar inte något ekologiskt särskilt känsligt område.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer är ett juridiskt bindande styrmedel som infördes med Miljöbalken år 1999. Miljökvalitetsnormer kan innefatta föroreningsnivåer och störningsnivåer som inte får understigas eller överskridas. Normerna reglerar att människor och naturen/miljön inte utsätts för påtagliga olägenheter och syftar till att uppfylla de gemensamma kraven inom EU. Miljökvalitetsnormerna omfattar vattenförekomster, utomhusluft, omgivningsbuller.

Luft

Miljökvalitetsnormen för utomhusluft gäller i hela landet och framgår av luftkvalitetsförordningen (2010:477). Normen består av både gränsvärden och målsättningsvärden för ett antal luftföroreningar, däribland kvävedioxid (NO₂) och partiklar (PM₁₀, PM_{2,5}).

Kommunens översiktsplan anger att luftkvaliteten i Nordanstig överlag är god och att bebyggelseutvecklingen ska ske på sådant sätt att gång-, cykel- och kollektivtrafik främjas. I områden där nya bostadstäder föreslås medförs ofta en lokalt ökad biltrafik, men inte i sådan omfattning att det påverkar uppfyllelsen av miljökvalitetsnormerna för luft.

Vatten

Miljökvalitetsnormerna (MKN) i en vattenförekomst beskrivs utifrån olika kvalitetsfaktorer. En viktig del av ramdirektivet för vatten är *försämrings- och äventyrandeförbudet*, vilket innebär förbud mot att försämrare och äventyra möjligheten till förbättring. Det innebär också att statusklassen för en

kvalitetsfaktor inte får försämrats. MKN för vatten avser ekologisk eller kemisk ytvattenstatus för en vattenförekomst och gäller ned till kvalitetsfaktornivå. De biologiska kvalitetsfaktorerna är styrande (viktigast i rang) inom ekologisk status. Den regionala vattenmyndigheten beslutar om MKN för vattenförekomsterna inom myndighetens geografiska ansvarsområde.

Planområdet innefattar delar av vattenförekomsten Norra och Mellersta Bottenhavets kustvatten (Stockaviken). Den ekologiska statusen för vattenförekomsten bedöms till Måttlig med tillförlitlighet 3 – Hög. Risker att minst ett av de så kallade särskilda förorenande ämnena (SFÄ) överstiger bedömningsgrunden för god ekologisk status och att god status inte kommer att kunna uppnås till 2027 baseras på påverkansanalysen av betydande påverkanskällor och statusklassningen av SFÄ.

Den kemiska ytvattenstatusen är klassad till ”Uppnår ej god status” med tillförlitlighet 1 – Låg. Den sammanvägda bedömningen av kemisk status klassas som sämre än god i vattenförekomsten. Minst ett av de undersökta så kallade prioriterade ämnena i vattenförekomsten överskrider gällande bedömningsgrund.

Verksamheter får inte påverka vattenförekomsten så att kvaliteten blir sämre än vad som anges i MKN. Det har därför varit viktigt att under framtagandet av aktuellt förslag utreda vilken påverkan detta har på vattenförekomsten, så att kvaliteten inte försämrats av förslaget. En redovisning gällande planförslagets konsekvenser kopplat till MKN Vatten görs del i upprättad miljökonsekvensbeskrivning (MKB) och dels i planbeskrivningens avsnitt *Konsekvenser*.

Buller

För buller finns en miljökvalitetsnorm som säger att man ska eftersträva att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa. Normen anses följas när strävan är att undvika skadliga effekter på människors hälsa av omgivningsbuller.

Den marginella trafikökning som kan väntas av planförslaget medför inte att gällande riktvärden för trafikbuller kommer att överskridas inom området. En redovisning kring trafikbuller görs dels i upprättad bullerutredning, dels i planbeskrivningens avsnitt *Konsekvenser*.

Söder om planområdet, på andra sidan Stockaviken, inom det före detta sågverksområdet finns idag verksamhet. Några uppgifter kring att dessa skulle generera bullernivåer som stör den planerade markanvändningen inom aktuellt planområde finns inte.

Miljö

Strandskydd

Strandskyddet regleras enligt 7 kap. miljöbalken (13–18 §). Området omfattad delvis av strandskydd på 100 meter. En förutsättning för upphävande av strandskyddet är att djur- och växtlivet inte påverkas på ett oacceptabelt sätt, att allmänhetens tillgång till strandområden inte försämrats samt att det finns så kallade ”särskilda skäl” som anges i lagtexten.

Området är sedan tidigare planlagt genom detaljplan (aktnr.21-HAR-899) samt genom områdesbestämmelser (aktnr. 2132-P00/2). Strandskyddet återinträder för området i samband med den nu aktuella detaljplanläggningen. Området är ett antaget LIS-område (ÖP, 2024) och bedömningen är således att dispensskäl finns i enlighet med 7 kap. 18 d § MB för stora delar av området. Fri passage kommer säkras mellan ny föreslagen bebyggelse och strandlinjen. Bedömningen är således att även om strandskyddet påverkas, så ska planförslaget anpassas så att påverkan inte är negativ. En redogörelse kring hur planförslagets mark- och vattenanvändning påverkar strandskyddet och vilka dispensskälen som åberopas görs i planbeskrivningens avsnitt *Konsekvenser*.

Dagvatten

Dagvatten inom området omhändertas idag lokalt. Något dagvattennät är inte utbyggt i området. Området består idag främst av genomsläpplig naturmark med inslag av berg. Det dagvatten som uppstår på hårdgjorda ytor avleds ytligt och rinner direkt till havet eller infiltrerar lokalt. Den låga exploateringsgraden resulterar i låga föroreningsnivåer i dagvattnet. Det saknas dagvattenanläggningar inom området men det finns en låglänt yta norr om korsningen Strandvägen/Bergstigen, som ansamlar dagvatten. Ytan uppehåller, infiltrerar och renar delar av vägdagvattnet som uppstår på Bergsstigen. En vägtrumma finns nedströms ytan och ligger under Strandvägen.

Planområdets recipient är Norra Bottenhavets kustområde. Enligt den senaste statusklassningen i VISS (Vatteninformationssystem Sverige) klassificerades den ekologiska statusen för recipienten som ”Måttlig” och den kemiska statusen som ”ej god”.

Nordanstig kommun följer riktlinjer enligt Svenskt Vattens publikation P110, vilket innebär att området ska dimensioneras för ett 10 års regn med klimatfaktor 1.25 enligt bebyggelse typen ”Gles bostadsbebyggelse”. Vid ett 10 års regn innebär detta att dagvatten ska ges möjlighet att infiltrera eller avledas direkt till recipient så att inga skador uppkommer på egen eller närliggande fastighet, eller annan infrastruktur.

En dagvattenutredning är genomförd för att redogöra för konsekvenser av aktuellt förslag kopplat till dagvattenhanteringen. Till dagvattenutredningen har, efter dialog med Trafikverket, ett kompletterande PM tagits fram som redovisar ett 50-årsflödes påverkan på Trafikverkets anläggning längs Strandvägen. En redogörelse kring dagvattenutredningen och föreslagen dagvattenhantering görs i planbeskrivningens avsnitt *Konsekvenser, Dagvatten*.

Naturmiljö

Planområdet är beläget i Stockaviken som är en havsvik i Bottenhavet. Delar av kustremsan i planområdet karaktäriseras av blockig terräng längst strandkanten. Inom området mellan Strandvägen och havet finns ett jämnårigt trädskikt som domineras av tall med inslag av vårtbjörk och klibbal. Fältskiktet består av olika risväxter. Området är delvis bevuxet med sly.



Figur 15. Kollage över miljön längs strandlinjen inom planområdet.

I anslutning till befintlig restaurangverksamhet och gästhamnen finns idag ett grönområde insprängt i strukturen, omgiven av grusade parkeringar för ställplatser och besökande. Även här är terrängen blockig och ett antal tallar utgör växtlighet.

I planområdets västra del finns en Gistvall på denna växer en ladlav (*Calicium tigallare*). Arten finns fragmentariskt och i minskande omfattning på naturlig ved och obehandlad kulturved varför det är angeläget att skydda de rester som finns.

Planområdets norra del, där bostadsändamålet möjliggörs av förslaget, utgörs naturen idag av främst av barrskog, med inslag av lövträd. Fältskiktet utgörs främst av lingon- och blåbärsris. Bitvis förekommer även rena lövpartier, med klibbal, rönn och sälg. Det finns även områden med större stenblock och öppna torrare partier där tall dominerar, samt sänkor med högre luftfuktighet där granar och triviallöv trivs. Skogsområdet inom planområdet, samt närliggande skog har tidigare brukats. Inom planområdet har det avverkat under 1970-talet, och norr om detta har en förnygringsavverkning skett under tidigt 2000-tal. Söder om området för bostadsändamål finns idag ett sankt område som till stor del är beväxt med sly.

En naturvärdesinventering har genomförts för delområden inom planområdet där exploatering möjliggörs. Vid inventeringen avgränsades ett område med klassning som naturvärdesbiotop. Detta klassades som naturvärdesklass 3 – *Påtagligt naturvärde*. Den avgränsade biotopen beskrivs i detalj i genomförd inventering. Objektet täcker hela ytan inom inventeringsområdet som är av värde för den biologiska mångfalden. Det finns enstaka äldre träd samt viss förekomst av håligheter, men skogen saknar annars en längre kontinuitet av skog som kan innebära höga värden.

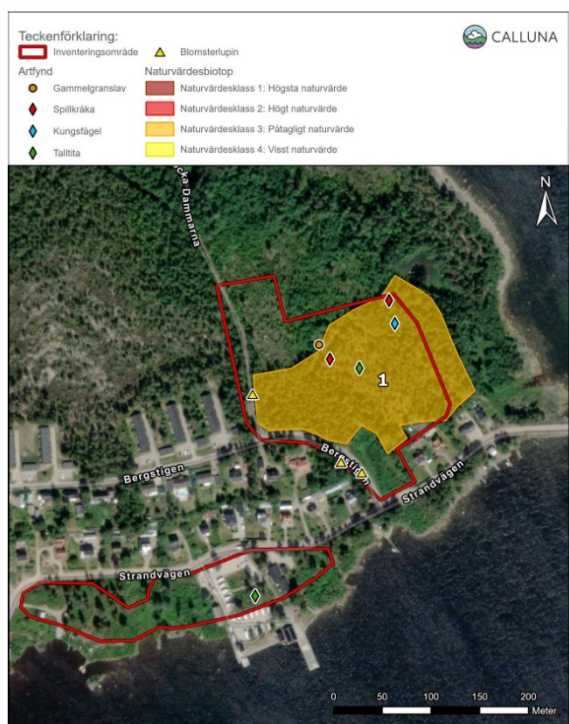
Ett utsök i artportalen ger få observationer av växter. De rödlistade växter som finns registrerade i artportalen inom området är,



Figur 16. Flygfoto över gästhamn, restaurang, parkeringsytor och grönstruktur.



Figur 17. Foto från planområdets norra del och den naturvärdesbiotop som avgränsats.



Figur 18. I gult markeras det område som avgränsats till naturvärdesbiotop med påtagligt naturvärde.

förutom tidigare beskrivna Ladvall, Hårslunga, Ladvall, Pestskräp, Strutbäcken, Vednyttelav och Ålnate.

Av naturvärdesinventeringen framgår att det inom planområdet, eller i dess närhet, sedan tidigare finns 14 fridlysta och nio rödlistade arter. Vid genomförandet av inventeringen påträffades Spillkråka (rödlistad & fridlyst), Talltita (rödlistad & fridlyst) och Kungsfågel (fridlyst). Mer om de rödlistade fåglarna finns under kommande rubricering *Fåglar*.

Fåglar

Alla vilda fåglar samt vissa utpekade växter och djurarter är fridlysta genom artskyddsförordningen (2007:845). Det innebär att det är förbjudet att på olika sätt skada eller störa dem. För alla vilda fåglar gäller förbudet att avsiktligt fånga eller döda dem, skada deras bon eller ägg, samla in fåglars ägg samt att avsiktligt störa vilda fåglar, särskilt under deras häcknings- och uppfödningstid.

En fågelinventering har genomförts i området längs vattnet. Inventeringen påvisade en relativt fattig fågelfauna längs Strandvägen i Stocka. Undersökningsområdet är under påverkan av mänsklig aktivitet vilket avskräcker de flesta större fåglar att vistas där annat än kortare perioder. Avsaknaden av buskage i strandzonen försämrar fåglarnas möjlighet till skydd. På andra sidan fjärden finns en känd koloni med tärnor och måsfågel och änder/gäss observerades parvis vilket starkt talar för att större fåglar redan väljer bort det inventerade området som häckplats.

I den naturvärdesbiotop som avgränsats av genomförd naturvärdesinventering registrerades värdearterna Spillkråka och Talltita, båda vilka är fridlysta och rödlistade. En artskyddsutredning för dessa har tagits fram. Områden där spillkråka födosöker frekvent eller häckar har god tillgång till död ved och insekter och landskap där arten är talrik är ofta artrika värdelandskap. Talltita förekommer främst i barrskog med inslag av murken ved, främst av lövträd, där bon hackas ut.

I planbeskrivningens avsnitt *Konsekvenser -Miljö -Naturmiljö* görs en bedömning av hur de två prioriterade arterna kan komma att påverkas av en exploatering, om exploateringen utlöser förbuden i artskyddsförordningen samt vika skyddsåtgärder som krävs för att undvika förbuden.

Fladdermöss

Fridlysta djurarter återfinns i 4 a§ artskyddsförordningen (2007:845). Det är förbjudet att avsiktligt fånga eller döda dessa djur, störa djur, förstöra eller samla in ägg i naturen samt att skada eller förstöra djurens fortplantningsområden eller viloplatser.

Av genomförd habitat-och boskapskartering konstateras att fyra arter av fladdermöss har observerats inom Nordanstigs kommun, nämligen nordfladdermus, tajgafladdermus, brunlångöra och vattenfladdermus. Dessa fyra arter kan potentiellt röra sig genom planområdet i Stocka, men utifrån områdets förutsättningar med brist på lämpliga habitat, brist på boplatser och brist på skyddande buskage samt med störning från gatubelysning bedöms sannolikheten som låg att fladdermöss använder utredningsområdet för yngelkoloni. Det kan däremot inte uteslutas att migrerande fladdermöss använder strukturer i området för vila eller att lokala populationer jagar i område. Under fladdermössens migrationsperioder vår och höst kan många arter förflytta sig långa sträckor. En del arter förlänger säsongen genom att migrera till kontinenten eller flytta från norra Sverige till södra. I samband med dessa förflyttningar används kusten som ledlinje.

Invasiva arter

Av genomförd naturvärdesinventeringen noterades den invasiva främmande arten blomsterlupin längs ett vägvägsnitt av Bergstigen. Inga övrigt kända fynd av främmande invasiva arter finns från området sedan tidigare.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Som tidigare redovisats finns, söder om planområdet, på andra sidan Stockaviken, ett verksamhetsområde. Några uppgifter kring att dessa skulle generera bullernivåer som stör den planerade markanvändningen inom aktuellt planområde finns inte.

Förorenad mark

För den södra delen av Stockaviken låg tidigare Stocka sågverk, där bland annat doppling medträskyddsmedel bedrivits. Sågverket togs i drift i mitten av 1850-talet och har sedan dess satt sin prägel på området i stort fram tills att det stängde 1993. De kemikalier som brukats under sågverkets tid består bland annat av träskyddsbehandlingsmedel, bly, hydraulolja, eldningsolja och spillolja. Området har undersökts och sanerats ett flertal gånger, och innehåller höga halter av dioxin och tungmetaller. Undersökningar visar att spridning skett till ytvatten, via grundvatten, där höga halter av föroreningar bland annat konstaterats i sediment i

Enligt Länsstyrelsens EBH-karta finns det fem identifierade potentiellt förorenade områden (objekt) kring planområdet och gästhamnen.

På den plats där Stocka gästhamn idag bedrivs har det funnits en hamn sedan innan 1960-talet. Småbåts- och gästhamnar kan medföra föroreningar, främst av tennorganiska föreningar som tidigare har använts i båtbottnfärg men numera är förbjudna.

Efter det första samrådet av detaljplaneförslaget (2021) konstaterades att en sedimentprovtagning behövdes för att utreda föroreningssituationen i anslutning till gästhamnen. I det samrådsförslag som då arbetats fram fanns lägen för fler båtplatser och en ny badplats utpekade. Den sedimentprovtagning som genomfördes av Sigma Civil under 2022 påvisade generellt mycket höga halter föroreningar (PAH: er, PCB, tennorganiska föreningar och dioxiner). Föroreningar som påträffats förekommer ställvis i koncentrationer som förväntas ge biologiska effekter på känsliga arter. Denna undersökning bekräftar resultat från tidigare undersökningar i Stockaviken som har rapporterat höga PAH-, PCB- och dioxinhalter i sedimentet. Mot bakgrund av höga föroreningsnivåer föreligger risker kopplade till muddring av sediment och att vistas i och intill vatten ökar risken för exponering för förorenade sediment.

Efter Sigma Civils sedimentundersökning har SGU tillsammans med Länsstyrelsen Gävleborg påbörjat ett projekt för Stocka sågverk där en efterbehandling av verksamhetsområdet och Stockaviken ingår. I dagsläget har en omfattande undersökning av landområden kring sågverket samt sediment i Stockaviken utförts, men inget resultat finns publicerat. Planen är att erforderliga tillstånd för efterbehandlingarna söks under 2025 och att arbetet med efterbehandling av sediment i viken som tidigare påbörjats under 2026.

Risk för olyckor

En bränslecistern finns idag i gästhamnen. Pumpen är placerad längst ut på befintlig kryssarkaj. Skyddsavstånd från denna kan idag hållas för övernattande gäster.

Arbeten nära befintlig drivmedelsstation och ledningar samt användning av arbetsmaskiner kan medföra en ökad risk för olyckor och spill av främst av drivmedel och olja till recipient.

Risk för översvämning

Av kommunens översiktliga klimatriskanalys framgår att delar av planområdet (LIS-området) kan komma att påverkas av stigande havsnivåer. Enligt tillgängligt kartunderlag kan vattennivåer i framtiden stiga så att strandlinjen flyttas ca 5–15 m in mot land. I samband med extremflöden vid stormhändelser kan vattennivån möjligen beröra en större del av LIS-området, vilket bör beaktas på lång sikt. Ett kommunövergripande ställningstagande är att nya byggnader ska klara en högsta

högvattennivå i havet på +2,40 m jämfört med RH 2000. För samhällsviktiga funktioner gäller att klara en högsta högvattennivå i havet på +2,7 m jämfört med RH 2000.

Av den skyfallskartering som gjorts inom ramen för ovannämnd analys, pekas en lågpunkt ut norr om korsningen Strandvägen/Bergstigen. Området kommer vid ett 100-års regn ansamla en stor mängd vatten. Föreslagna dagvattenåtgärder presenteras under planbeskrivningens avsnitt *Konsekvenser*.

Risk för värmeböljor och vindtunneleffekter

Med ett förändrat klimat och fler varma dagar ökar risken för urbana värmeböljor i tätbebyggda områden. Områden med hög byggdensitet, en stor andel hårdgjord yta samt få inslag av grönska och vatten kan lagra mycket värme och därmed bli mer riskutsatta än andra områden. Växter och träd är mycket viktiga element för att kyla/ dämpa värme. Bedömningen är att risken för värmeböljor i aktuellt område får anses vara låg.

Risk för hårda vindar ifrån havet föreligger och området kan idag upplevas som vindutsatt. Vegetationen i området fyller en viktig funktion inte bara för växt-och djurliv, den skyddar även mot vindar från havet och drivbildning under vinterhalvåret.

SMHI:s observationer vid Kuggören har använts för att få fram representativa vindförhållanden för aktuellt område. Vinden i området kommer i huvudsak från syd – sydväst, medelvindhastigheten är ca 5 m/s. Vad gäller områdets utsatthet för vågor så har SMHI på uppdrag av Nordanstigs kommun tagit fram ett underlag kopplat till de befintliga vågbrytarna som finns öster om aktuellt planområde (SMHI, 2019). I denna konstateras att Stocka utsätts för vågor vid pålandsvind, alltså vind i sektorn nordost till sydost. Vid andra vindriktningar, till exempel syd till väst, skapas endast lokal sjö som därtill fortplantar sig ut från land i Stockaområdet. Vid sådan vind sker inte någon vågverkan av betydelse på stränder och kajer. En vanligt förekommande vind från ost har styrkan 8–10 m/s. Den råder under något dygn per månad förutom de lugnaste sommarmånaderna. Om vågtillståndet under vid dessa vindförhållanden skulle ändras väsentligt kommer det att få en betydelsefull påverkan på området. I det uppdrag som gavs till SMHI ingick att studera skillnaden i vågklimatet med vågbrytare och en situation utan vågbrytare. I genomsnitt en gång per år kommer vågbrytarna att träffas av vågor med signifikant våghöjd på 1,3 till 1,6 meter under några timmar. Detta innebär att enstaka vågor med våghöjd på 2,6–3,2 meter kommer att träffa dem. Vågbrytarna utsätts alltså för starka nedbrytande krafter under sådana, inte alltför ovanliga episoder. Under sammanlagt ett tiotal dygn per år kommer vågbrytarna träffas av vågor med signifikant våghöjd på 0,8 till 1,0 meter under några timmar. En redan skadad vågbrytare kommer sannolikt att ytterligare brytas ner under sådana episoder. Vid ett scenario helt utan vågbrytare skulle våghöjden generellt öka med knappt 50 % under minst ett tiotal dygn per år. I den västligaste delen av Stockviken skulle ökningen bli 10–30 %. Ökningen skulle sannolikt tydligt påverka anläggningar som bryggor, förtöjda fartyg och liknande. Det går därför att konstatera att vågbrytarnas funktion är viktiga för vågförhållandena inom planområdet och således en förutsättning för att gästhamnsområdet ska kunna vidareutvecklas.

Risk för erosion, skred & ras

För Stocka hamn finns inget utpekad aktsamhetsområde. Jordarten i området utgörs av morän. En jordart som klassas som fastmark. Morän är för det mesta fast och hård, men i slänter med sandig-siltig morän kan skred utlösas om jordarten är vattenmättad. Marken i området har en medelhög genomsläpplighet. Geotekniska undersökningar bör utföras inför exploatering för att kontrollera jordart, sättningar och stabilitet, om denna kunskap inte redan finns för aktuell plats. Det kan således i efterkommande bygglovs- och tillståndsprövningar bli aktuellt med geotekniska undersökningar inom området.

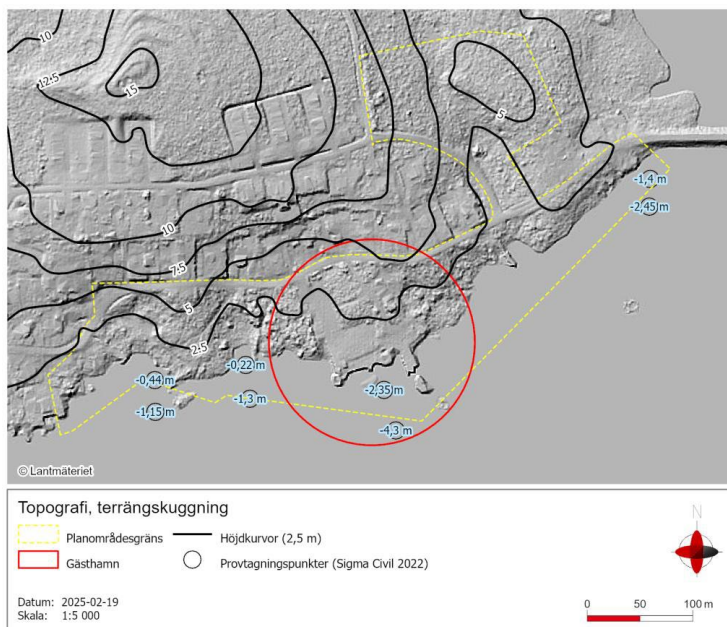
Risk för radon

Norra delen av planområdet, längs Bergstigen, påvisar höga värden för gammastrålning och utgör ett riskområde för markradon.

Geotekniska förhållanden

Enligt kartor från Sveriges geologiska institut (SGU) består berggrunden av metamorf intrusiv och ytbergart, Arenit. Jordarten i området består av morän. Moränen i området klassas enligt SGU:s genomsläpplighetskarta att ha medelhög genomsläpplighet. Enligt SGU:s kartvisare för jorddjup visar den mycket översiktliga yttäckande modellen ett skattat jorddjup till berg på 10–20 meter inom området. Inom planområdet finns det flertalet jorddjupsobservationer på 13–30 meter.

Terrängen inom planområdet sluttar från nordväst mot Stockaviken, och höjden i området varierar mellan 0 och 7,5 meter över havet. Enligt tidigare sedimentprovtagning (Sigma Civil 2022) är vattendjupet vid två provtagningspunkter utanför gästhamnen 2,4 meter och 4,3 meter. Utanför resterande del av planområdet varierade vattendjupet i provpunkterna mellan 0,2 meter och 2,5 meter.



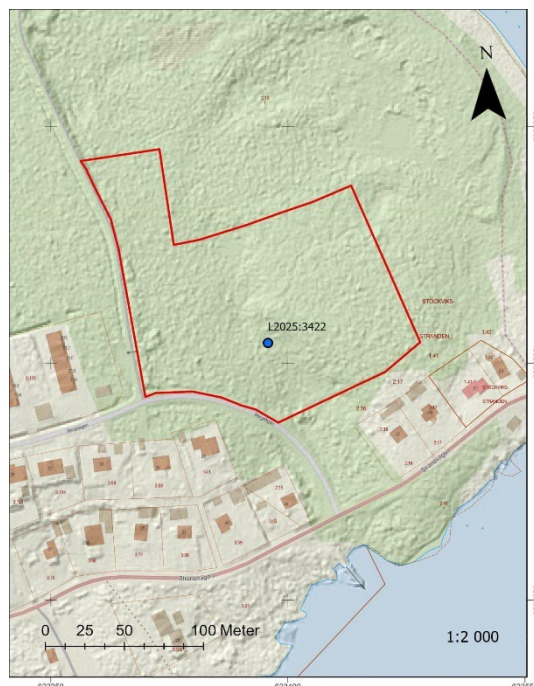
Kulturmiljö

Fornlämningar

Området som av förslaget möjliggör för nya bostäder (längs Bergstigen) ligger mellan 5 och 10 meter över dagens havsnivå, fornlämningar på dessa nivåer kan förekomma, varför en arkeologisk utredning (steg 1) genomfördes under våren 2025. En kolbotten efter resmilla påträffades. Lämningen är skadad av senare ingrepp och rotvältor och är därför svåravgränsad. Cirka 12 meter österut finns ett möjligt spisiröse efter en kolarkoja. En rotvälta gör dock att detta med säkerhet inte går att bekräfta. Eftersom kolbotten är beläget cirka 3,5 kilometer från Ströms bruk (med järntillverkning mellan 1672 och 1889) är det rimligt att anta att den tillkommit före 1850. Den antikvariska bedömningen är därför fornlämning (L2025:3422).

I övrigt finns inga kända fornlämningar eller andra lämningar inom planområdet. I Stocka som ort finns dock ett litet antal fornlämningar i form av förhistoriska gravar i norra kanten av och norr om bebyggelsen i Stocka. Gravarna ligger alla på en nivå av 10 meter över dagens havsnivå eller högre. Söder om Bergstigen är nivåerna betydligt lägre, varför det är osannolikt att några

Figur 19. Topografi och terrängskuggning över området. Källa geodata: Nordanstigs kommun och Lantmäteriet.



Figur 20. Karta från arkeologisk utredning med fornlämning (L2025:3422) markerad med blått.

förhistoriska lämningar skulle finnas där. Inom området finns heller inte något som tyder på att någon bebyggelse eller verksamhet fanns där innan sågverksepoken.

Mer den arkeologiska utredning och planförslagets konsekvenser kopplat till lämningar görs i planbeskrivningens avsnitt *Konsekvenser*.

Kulturhistoriskt landskap

Sågverksepoken under 1800-talets andra hälft, år 1855, kom att bli grunden till det samhälle som så småningom växte fram i Stocka. Numera återstår mest spår efter forna tiders nedlagda verksamheter till exempel pappersmassefabriken. Orten präglas av havets närhet med ett stort hamnområde med ett antal skyddande pirar. Ute på ön Rönnskär som har broförbindelse med fastlandet har sjöfart, yrkesfiske och annan havsanknuten verksamhet satt sina avtryck i bebyggelsestrukturen som bland annat kan avläsas av alla sjöbodar och fiskelägen som radvis finns kantade utmed stranden. I Stocka finns en gästhamn som byggdes under 1850-talet och här finns äldre träbebyggelse som vittnar om att fisket har haft en stor betydelse på orten. Väster i området ner mot Stockaviken, finns en äldre Gistvall. Gistens skick är dåligt och stora delar av den ligger idag på marken.

Längs med Strandvägen, i höjd med befintlig restaurangverksamhet finns en äldre stenmur bevarad.



Figur 21. Planområdets västra del på flygfoto taget av AB Flygtrafik 1953 Foto ur Länsmuseet Gävleborgsbildarkiv. (Bild XLM.FLYG0292).

Fysisk miljö

Landskapsbild och bebyggelsestruktur

Området längs med havet är öppet och till stor del oexploaterat, endast ett fåtal sjöbodar och bryggor. Bostadsbebyggelsen är koncentrerad norr om Strandvägen. Flertalet av villorna längsmed Strandvägen, i direkt anslutning till planområdet, är av tidstypisk 20-talsklassicism. Enstaka villor som tillkommit senare har typiskt funktionalistiskt uttryck. Tillsammans ger bebyggelsen ett sammanhållet intryck med villor placerade på stora fastigheter med generös förgårdsmark.

I Stocka har det sedan innan år 1960 funnits hamnverksamhet på den plats där befintlig gästhamn idag är etablerad. Gästhamnen består idag av anöringsplatser för båtar, bland annat en kaj, större brygga, bojar, sjöbodar, ställplatser för husbilar och tillhörande servicebyggnad. I anslutning till gästhamnen finns byggnader med en tydlig koppling till den havsknutna verksamheten. Här finns bland annat den gamla sjöräddningsstationen och en magasinsbyggnad som restaurants varsamt under senare tid samt ett större båthus. Den äldre träbebyggelsen vittnar om att fisket haft stor betydelse på orten. Byggnaderna är enkla i sitt formspråk och gavelställda mot havet. Sadeltaken, de små fönsterpartierna och träpanelerna är karaktäristiska för byggnader i kustmiljön.

Planförslaget säkrar att stora delar av landskapet fortsatt får vara oexploaterat och att öppenheten mot havet inte byggs bort. I planbeskrivningens avsnitt *Konsekvenser* redogörs för hur planförslaget kommer att påverka landskapsbilden och hur den föreslagna strukturen anpassas till landskapet och värden i den befintliga bebyggelsen.



Figur 22–23. Befintliga byggnader i anslutning till hamnområdet.



Figur 24. Befintlig gästhamn.

Sociala förutsättningar

Barnperspektivet

Sedan 1 januari 2020 är FN:s barnkonvention del av svensk lag. Barnkonventionen är ett rättsligt bindande internationellt avtal som slår fast att barn är individer med egna rättigheter. I frågor som rör barn ska barnkonventionens fyra grundläggande principer alltid beaktas:

- Alla barn har samma rättigheter och lika värde.
- Barnets bästa ska beaktas vid alla beslut som rör barn.
- Alla barn har rätt till liv och utveckling.
- Alla barn har rätt att uttrycka sin mening och få den respekterad.

Barnperspektivet utgår från den vuxnes medvetenhet utifrån sin erfarenhet och förståelse och försöker återskapa barnets perspektiv. Vid planläggning innebär det att synliggöra och utforma den fysiska miljön efter barns behov och förutsättningar.

Trygghet och tillgänglighet

Att människor med olika typer av funktionsnedsättningar och att människor i alla åldrar ska göras delaktiga i samhällslivet är av stor vikt att beakta vid nybyggnation. Den byggda miljön ska kunna användas både av personer som har full rörlighet och personer som använder till exempel rullstol, rollator eller käpp. Även personer som har nedsatt syn, nedsatt hörsel eller nedsättning av andra orienteringsförmågor ska kunna använda den byggda miljön. Alla gemensamma ytor skall göras tillgängliga, trygga och användbara för alla grupper i samhället, så långt det är möjligt och inom rimliga kostnader. Tillgänglighetskraven i plan- och bygglagen (PBL) och plan- och byggförordningen (PBF) ska beaktas.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Stora delar av planområdet ingår idag i kommunens verksamhetsområde för VA.

Snöupplag

Snöhanteringen på platsen sker idag genom att bortforslad snö läggs upp på genomsläpplig mark i närområdet för smältning. Den smälta snön som kan innehålla partiklar med mera tas omhand i jorden på naturligt sätt. Ur miljösynpunkt är det oftast bättre att lägga bortforslad snö på land än i vatten. Föroreningarna från snön kan då stanna i marken, och risken för att de sprids vidare i miljön minskar. Hantering av snö vid till exempel snöskottning kan enligt MB 15 kap 1§ ses som avfall och bör därför inte dumpas i direkt närhet till strandlinjen. Mer om hur den framtida snöhanteringen inom området föreslås att lösas finns redovisat under avsnittet *Konsekvenser*.

El, värme och fiber

Elnät och fibernät finns utbyggt i området. Uppvärmningen av de verksamheter som finns på platsen idag sker genom direktverkande el.

Avfallshantering

Avfallshantering inom området sköts av Nordanstigs kommun.

Service

Inom området finns idag en restaurangverksamhet och servicebyggnader kopplade till befintliga ställplatser och gästhamnen. Cirka 300 meter från planområdet finns livsmedelsbutik med tillhörande service. Stocka skola är belägen cirka 1 km från planområdet och i Harmånger cirka 9 km från planområdet finns tillgång till hälsocentral och annan service.

Trafik

Motortrafik

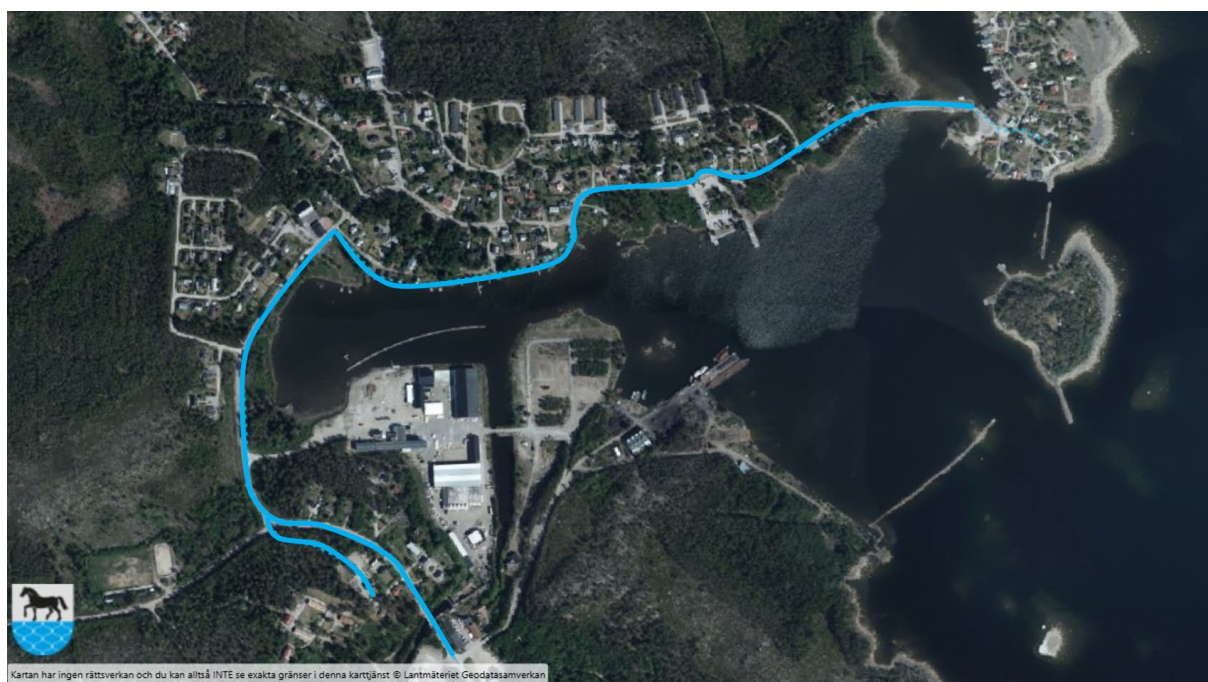
Genom planområdet löper den statliga väg 783, inom området kallad Strandvägen. På Strandvägen uppmättes enligt Trafikverkets senast genomförda mätning (år 2019) Årsmedeldygnstrafiken (ÅDT) till 317 fordon per årsmedeldygn. Hastighetsgränsen är 50km/h.

Bergstigen är en enskild väg och några genomförda mätningar av ÅDT är inte genomförda. Hastighetsgränsen längs denna vägsträcka är 50 km/h.

Längs Strandvägen finns idag flera anslutningar till planområdet. Vissa in-och utfarter ligger tätt, andra har idag begränsade siktsträckor och saknar vilplan. Vid korsningen Bergstigen-Strandvägen finns risk att växtlighet kan påverka sikten.

Gång- och cykel

Gång-och cykeltrafik sker idag längs med Strandvägen och Bergstigen, något separerat gång-och cykelstråk finns inte. För gående och cyklister medför den smala vägsträckan längs Strandvägen stora brister både vad gäller trafiksäkerhet och tillgänglighet. Oskyddade trafikanter är hänvisade till blandtrafik eftersom separerad gång- och cykelväg saknas. I kommunens översiktsplan finns ett utpekat gång-och cykelstråk från Rönnskär som löper vidare väster ut, genom aktuellt planområde, till Stocka skola



Figur 25. Utpekat gång-och cykelstråk i kommunens översiktsplan (2024).

Kollektivtrafik

Planområdet trafikeras av X-trafiks linje 30, hållplatsläge finns i östra delen av planområdet längs med Strandvägen.

Parkering

I anslutning till gästhamnen och befintlig restaurang finns idag en parkeringsyta. Parkeringen är grusad och inrymmer idag både ställplatser och parkeringar för besökare till både restaurangen och gästhamnen. Den befintliga parkeringsytan innehåller idag 26 parkeringsplatser och 22 ställplatser. Av aktuellt förslag föreslås en viss omstrukturering av platser. Under avsnittet *Konsekvenser* beskrivs de föreslagna förändringarna gällande parkering.

KONSEKVENSER

Fastigheter och rättigheter

Planområdet omfattas idag endast av två fastigheter, Stocka 3:21 och Stocka 3:132. Inom planområdet kan nya fastigheter bildas för bostadsändamål (B), genom avstyckning från Stocka 3:21. De nya fastigheterna kommer att få del i befintlig och/eller nya gemensamhetsanläggningar. Vidare kan avstyckning från Stocka 3:21 även göras för övrig kvartersmark inom den befintliga fastigheten. Det finns heller inget som hindrar avstyckningar sker inom kvartersmarken för fastigheten Stocka 3:132.

Allmän plats har reglerats för att bekräfta pågående markanvändning inom befintlig fastighet Stocka 3:132. För att få en enhetlig förvaltning av parkmarken och parkeringsytan är kommunens ambition att dessa ytor genom fastighetsreglering ska tillföras kommunens fastighet Stocka 3:21. Fastighetsägaren till fastigheten Stocka 3:132 ges planmässiga förutsättningar att utöka sin fastighet österut, då avstyckning kan ske från kommunens fastighet Stocka 3:21.

Inom planområdet finns idag en gemensamhetsanläggning Strömsbruk GA:14. Gemensamhetsanläggningen har upprättats för flera enskilda vägar i områdets närhet, men berör inom planområdet vägsträckan längs Bergstigen. Gemensamhetsanläggningen förvaltas av Ström Stocka vägförening.

I gemensamhetsanläggningen deltar flera fastigheter och de bekostar både anläggandet och driften enligt andelstal som fastställs av lantmäterimyndigheten. I samband med att nya fastigheter bildas kan befintlig gemensamhetsanläggning komma att omprövas. Detta skulle innebära att andelstal för drift och underhåll förändras. Omfattningen, ersättningar för anslutningar och andelstalen kommer att utredas efter ansökan om lantmäteriförrättning. Vidare kan nya gemensamhetsanläggningar komma att bildas i samband med bildandet av nya fastigheter inom området. Även här får omfattning, ersättning för anslutningar och andelstalen utredas i kommande lantmäteriförrättningar.

Det finns två officiälservitut inom området som belastar fastigheten Stocka 3:21, där ovannämnd gemensamhetsanläggning är förmånstagare. Ett servitut gäller utrymme, det andra röjningsrätt och grindförbud. Servituten bedöms inte påverkas av aktuellt detaljplaneförslag, då Bergsstigens sträckning endast bekräftats planmässigt. Där anslutning från Bergsstigen sker till det framtida bostadsområdet finns idag en befintlig infart/utfart.

I tidigare samrådsförslag (2021) angränsade planområdet till fastighetsgränser till bostadsfastigheterna längs Strandvägen. Planområdesgränsen har i detta förslag flyttats söderut och bedömningen är att befintliga fastighetsgränser för omnämnda bostadsfastigheter inte påverkas. Bedömningen är alltså att några fastighetsrättsliga konsekvenser, utöver sådana kopplade till föränderliga andelstal i ovan beskrivna gemensamhetsanläggning, inte föreligger för boende längs med Strandvägen eller Bergsstigen.

Vidare finns inom planområdet ett antal arrende- och nyttjanderättsavtal. Dessa omfattar områden inom den kommunalägda fastigheten Stocka 3:21. Kommunen kommer fortlöpande inför planens genomföranden att se över dessa avtal och vid behov teckna nya och omförhandla befintliga.

Gällande befintliga nyttjanderätter invid den gamla sjöräddningsstationen så kommer kommunen att initiera en omförhandling. Det arrendeavtal som finns för mark i anslutning till aktuellt båthus är ett lägenhetsarrende och uppsägningstiden regleras i avtalet. Om en överenskommelse inte kan nås genom omförhandling, kan kommunen komma att säga upp avtalet. Det finns inget besittningsskydd för arrendatorn vid ett lägenhetsarrende. Upplysningsvis så har kommunen även rätt att, i enlighet med 6 kap. 13, 16 §§ plan- och bygglagen (2010:900), lösa in mark eller annat utrymme som enligt

detaljplanen ska användas för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap, detta gäller även för mark som omfattas av nyttjanderätter. Vidare finns ett nyttjanderättsavtal för området söder om sjöräddningsstationen ner mot och i vattnet. Av avtalet framgår att området ska användas för båtplats vid brygga och slip. Uppsägningstiden regleras av avtalet. Söder om Sjøräddningsstationen illustreras av förslaget att ett vattennära stråk skulle kunna upprättas. Stråket är ännu inte detaljprojekterat för aktuell sträcka, varför dess exakta läge inte reglerats plankartan. Bedömningen är dock att nyttjanderätten och ett enklare stråk inte behöver stå i konflikt med varandra. Kommunen initierar en omförhandling av avtalet, om en överenskommelse inte kan nås genom omförhandling, kan kommunen komma att säga upp avtalet. För den allmänna platsmarken söder om sjöräddningsstationen gäller samma rätt för kommunen att lösa in rättigheten som redovisats tidigare, 6 kap. 13, 16 §§ plan- och bygglagen (2010:900).

Inom den kommunägda fastigheten Stocka 3:21 har ett markreservat reglerats. I väst ansluter markreservatet för allmän platsmark (PARK) inom vilket kommunalt huvudmannaskap råder. Markreservatet fortsätter sedan ner mot vattnet och befintliga kajer inom kvartersmarken för (V2), för att sedan i nordöstlig riktning passera inom kvartersmarken för (NO). Markreservatet ansluts i öst till allmänplats för (NATUR) inom vilket kommunalt huvudmannaskap råder. Markreservatet säkrar allmänhetens tillgång till området inom kvartersmarken och förhindrar bygglovsgivningar som skulle hindra allmänhetens tillträde till området.

Inom det vattenområde som ingår i planen utgörs delar av outrett vatten. Enligt registerkartan är delar av vattenområde utanför fastigheten Stocka 3:21 outrett. Kommunens bedömning är att en fastighetsutredning krävs först inför genomförandet av den planerade vattenverksamheten. Då verksamhetsutövaren, för att få bedriva vattenverksamhet, måste ha rådighet över vattnet inom det område där verksamheten ska bedrivas. Detta gäller som huvudregel för all vattenverksamhet, oavsett om den är tillståndspliktig eller inte

Mer om fastighetsbildning, rättigheter, arrende- och nyttjanderättsavtal finns under planbeskrivningens avsnitt *Genomförandefrågor*.

Mellankommunala intressen

Bedömningen är att planförslaget inte påverkar några mellankommunala intressen.

Kommunala förutsättningar

Som tidigare redovisats är Stocka en av kommunens utpekade *Kustutvecklingsnoder*. Av översiktsplanen framgår att i anslutning till dessa noder så ska småskaliga servicefunktioner, fritidsbåtar och husbilsturism uppmuntras. Noderna bör värnas och utvecklas för såväl boende som besökare. Bedömningen är att aktuellt planförslag skapar förutsättningar för att stärka det serviceunderlag som idag finns i Stocka. Förslaget möjliggör för ytterligare platser för både fritidsbåtar och husbilar, något som förespå generera ytterligare turism till Stocka. Stora delar av aktuellt planområde är, som tidigare redovisats, ett utpekat LIS-område. Bedömningen är att ett genomförande av planförslaget bidrar till den landsbygdsutveckling som kommunen vill se i dessa lägen.

För den markanvändningar som pekas ut av översiktsplanen inom aktuellt område (mångfunktionell bebyggelse, sammanhängande bostadsbebyggelse och småbåtshamn) är bedömningen att planförslaget införlivar översiktsplanens intentioner. Detta då planförslaget möjliggör förtätning och funktionsblandning, attraktiv bostadsutveckling i anslutning till redan befintliga bebyggelsestråk och en utveckling av befintlig gästhamn. Detta samtidigt som allmänhetens åtkomst till vattnet säkras genom möjliggörandet av nya gång- och cykelstråk och spridningsvägar för växt- och djurliv beaktas. Tillkommande bebyggelse bedöms ta hänsyn både till terräng och det lokala bebyggelsemönstret och platsspecifika värden hos befintliga byggnader säkras genom planbestämmelser.

Av den klimatriskanalys som togs fram inom ramen för översiktsplanarbetet pekas en lågpunkt ut strax söder om det område som nu planläggs för bostäder. Lågpunkten återfinns norr om Strandvägen, längs Bergstigen i östlig riktning (inom NATUR). Området kan ses ansamla större mängder vatten vid 100-årsregn. Av klimatriskanalysen framgår att nybyggnation av byggnader och vägar undvikas i lågpunkter för att minska risken för översvämning. Genom att i planförslaget lägga naturmark för detta område möjliggörs ingen nybyggnation och marken kan tillfälligt klara att översvämmas.

Inom området finns, som tidigare redovisats, två gällande planer: Byggnadsplan för Stocka samhälle (aktnr.21-HAR-899) samt områdesbestämmelser för del av Stocka 3:21 (aktnr. 2132-P00/2). I samband med aktuell planläggning kommer dessa att, inom den nu aktuella planområdesgränsen, upphävas. Detta innebär att områdesbestämmelserna släcks ut i sin helhet, medan byggnadsplanen fortsatt är gällande för det mark-och vattenområde som inte regleras av aktuellt förslag.

Riksintressen

Riksintresse för rennäring, yrkesfiske eller vattenbruk 3 kap 5 § MB (1998:808).

Området omfattas av riksintresse för yrkesfiske. Bedömningen är dock att förslaget inte kan anses ha någon negativ påverkan på riksintresset. Stora delar av det vatten som planläggs kommer även fortsättningsvis utgöra ett öppet vattenområde. Den utökning som sker av befintlig gästhamn bedöms inte vara av den storleksordning att riksintresset skulle komma att påverkas.

Riksintresse för totalförsvaret 3 kap 9 § MB (1998:808)

Området omfattas av riksintresset för Totalförsvaret; Påverkansområde väderradar. Aktuellt förslag bedöms dock inte medföra någon negativ påverkan på riksintresset.

Riksintresse för naturvård 3 kap. 6 § MB (1998:808)

Cirka 240 meter sydväst om aktuellt planområde, på andra sidan Stockaviken, finns ett riksintresse för Naturvård (Harmångersån, med Harsjön). Bedömningen är att aktuellt planförslag inte kommer att innebära någon negativ påverkan på riksintresset.

Hushållningsbestämmelser enligt 3.kap miljöbalken

Planförslaget innebär inte någon påverkan på jordbruksmark eller ekologiskt särskilt känsliga områden, då sådana områden inte finns inom planområdet. Däremot påverkas skog och tidigare oexploaterad mark av förslaget. I planområdets norra del möjliggörs för nya bostäder, detta område utgörs idag av skogsmark. Skogsmarken bedöms inte ha betydelse för skogsnäringen och ägs idag av kommunen. Oexploaterade ytor ianspråkats till förmån för en utveckling av Stocka hamn, bostäder i kustnära lägen och för de gång-och cykelstråk som föreslås tillgängliggöra strandlinjen för allmänheten. En utveckling av området i enlighet med översiktsplanens utpekade markanvändningar anses motivera den exploatering som möjliggörs av förslaget. Bedömningen är att hushållningsbestämmelserna enligt 3 kap. miljöbalken (1998:808) inte påverkas negativt av förslaget.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Luftkvaliteten i Nordanstig är god. Planförslaget möjliggör för en bebyggelseutveckling i anslutning till redan befintliga strukturer. Det goda kollektivtrafikläget och möjliggörandet av ett nytt gång-och cykelstråk bör ses som positiva åtgärder kopplat till luftkvaliteten. En utökning av ställplatserna, gästhamnen och tillskapandet av nya bostäder kommer att medföra en lokalt ökad biltrafik. Enligt upprättad PM Trafik visar utredning att det förväntade trafikflödet för år 2040 på Strandvägen under högsäsong, efter utbyggnad enligt detaljplanen, bedöms uppgå till cirka 850 fordon/dygn. Den ökade trafikalstringen får dock ses som marginell i sammanhanget och bedöms inte vara av den omfattning att den påverkar uppfyllelsen av miljökvalitetsmålet för luft.

Vatten

Planförslaget möjliggör en utveckling av Stocka gästhamn. I den gästhamnsutredning (Sigma Civil) som tagits fram till aktuell detaljplan presenteras ett utformningsförslag där befintlig kaj utökas med en pirkonstruktion samt att ytterligare flytbryggor anläggs inom hamnområdet. Förslaget utökar antalet båtplatser från ca 10–12 till ca 45–50. Utbyggnad av gästhamnen medför åtgärder i vattenområdet. Hur omfattande dessa åtgärder blir beror på bottenförhållanden som inte är helt kända i nuläget. Av genomförd gästhamnsutredning ges flera förslag på åtgärder som kan tillämpas vid en framtida utbyggnad.

Åtgärder som krävs för en utbyggnad av gästhamnen kan komma att påverka de förorenade sedimenten inom hamnområdet. Det kan förväntas att åtgärderna medför grumling med risk för spridning av föroreningar och ökad sedimentation. I det fall muddringsåtgärder krävs kan även bottenförhållandena förändras och lakvatten från muddringsmassor kan påverka vattenkvaliteten. Dessa påverkansfaktorer förväntas vara kortsiktiga och främst ske under byggskedet. För att förhindra konsekvenser för de organismer som kan finnas i området är det centralt att muddring begränsas i omfattning till vad som är nödvändigt både avseende djup och yta. Det behöver dock avvägas mot de risker som sedimenten i sig utgör om de ligger kvar.

Ett ökat antal båtplatser förespås generera en ökad båttrafik inom området. Utvecklingen av gästhamnen förväntas även underlätta för båttrafik. Båtarna kan till viss del också bli större, om fler båtplatser för till exempel segelbåtar anläggs. Den ökade båttrafiken kan medföra en ökad risk för spill och olyckor som medför utsläpp, främst kopplad till tankning inom hamnområdet. Ökningen kan även medföra en ökad grumling och spridning av föroreningar vid till exempel ankring och från propellrar och svall. Dessa påverkansfaktorer förväntas vara långsiktiga och sker kontinuerligt efter det att hamnen utökats. I det fall planförslaget medför ett avlägsnande av förorenade sediment inom hamnområdet kommer denna påverkan minska.

Planförslaget möjliggör ingen ytterligare utveckling eller anspråk av vattenområden längs med Stockaviken utöver gästhamnen. I dessa områden förväntas de förorenade sedimenten finnas kvar och då MKN nuläget påverkas av höga halter av bland annat koppar i sediment kommer denna påverkan kvarstå med påverkan på biologiskt känsliga arter i området. Risker är dock stora för återförorening från omkringliggande områden.

Bedömningen är den utökning av gästhamnen kan komma att påverka de förorenade sedimenten. Gästhamnsutredningen redogör för vilka åtgärder som skulle kunna vara tillämpbara vid ett genomförande, men mer detaljerade undersökningar kommer att krävas. En utbyggnad av gästhamnen förväntas utgöra vattenverksamhet enligt 11 kap. miljöbalken (1998:808) vilket innebär att åtgärderna är anmälningspliktiga eller tillståndspliktiga. Vidare kan efterbehandling och hantering av de förorenade sedimenten vara anmälningspliktiga. Det är först vid efterkommande miljöprovningar som det med säkerhet går att fastställa hur MKN Vatten kommer påverkas av ett genomförande med avseende till de förorenade sedimenten.

Gällande dagvatten och dess föroreningar kopplat till MKN Vatten så redogör genomförd dagvattenutredning (Sigma Civil) att med dagvattenåtgärder kommer föroreningshalten att vara i det närmsta oförändrad eller minska, enbart några gränsvärden överskrid. Någon negativ påverkan ur ett dagvattenperspektiv bedöms således inte föreligga.

Buller

Den marginella trafikökning som kan väntas av planförslaget medför inte att gällande riktvärden för trafikbuller kommer att överskridas inom området. För det föreslagna bostadsområdet längs Bergsstigen görs bedömningen att en utredning av buller inte är nödvändig. Genomförd bullerutredning visar att utom området, för de boende längs Strandvägen, överskrids redan riktvärden för uteplats för ett antal fastigheter för prognos år 2040, tilläggas bör dock att vissa av dessa inte har iordningställda öppna uteplatser. Vid förändringar av antalet trafikrörelser på grund av nya verksamheter eller ombyggnad av vägar måste man tillämpa de bullerkrav som gällde då husen utmed vägen byggdes. För bostäder som är uppförda mellan 1997 och 2015 tillämpas Regeringens propositionen 1996/97:53 och för hus uppförda innan 1997 tillämpas ofta den praxis som framgår av Naturvårdsverket vägledning ÄNR-NV-08465-15.

Byggår	Beskrivning	Dygnsekvivalent ljudnivå - $L_{Aeq,24h}$, dB		Maximal ljudnivå - L_{AFmax} , dB
		vid fasad	på uteplats	på uteplats
≤ 2015	Nya bostadsbyggnader	60	50	70
1997 - 2015	Nyare befintlig miljö	55	55	70
≤ 1997	Äldre befintlig miljö	65	-	-

Tabell 1. Olika riktvärden för trafikbuller vid bostäder uppförda under olika årsintervall.

Genomförd bullerutredning har baserats på trafikuppgifter uppskattade till år 2040. Det som av utredningen omnämns som *Högtrafik* avser sommartrafik utan inverkan av trafikallstringen som planförslaget bedöms generera. Det som av utredningen omnämns som *Summan* avser uppskattad årsmedeldygnstrafik (ÅDT) inklusive den uppskattade ökade trafikallstringen till följd av planförslaget. För Strandvägens sträckning längs med området uppskattas trafikflödet vid *Högtrafik* till 1110 fordon per dygn för den västra delen av vägsträckan och 640 för den östra. En ökning från 1110 fordon till 1320 fordon (västra delen) respektive från 640 till 850 (östra delen) uppskattas ske under de högtrafikerade sommarmånaderna med den trafikallstring som planförslaget genererar.

Bullerutredningen visar att dygnsekvivalenta ljudnivåer ökar med 4 dB för vissa hus längs Strandvägen med den trafikallstring som är förväntad av planförslaget. Riktvärdena för trafikbuller vid fasaderna för hus byggda mellan 1997 och 2015 uppnås följaktligen trots ökningen. För den maximala ljudnivån sker egentligen ingen ökning, men fler fordon ökar den statistiska förekomsten av ljudtoppar vilket medför att den nominella nivån ökar med upp till 2 dB vid fasad. Vidare påvisar utredningen att både dygnsekvivalenta och maximala ljudnivåer överskrider riktvärden för uteplatser, de maximala ljudnivåerna överskrider dock redan för prognos år 2040, detta alltså utan att vare sig högtrafik eller den väntade trafikökningen beräknats. Vidare konstateras i bullerutredningen att den ökning som sker från högtrafik år 2040 (utan att planförslaget genomförs) till högtrafik år 2040 inklusive den förväntade trafikökningen ligger inom 1 dB, en ökning som knappt bör vara märkbar. Bedömningen är att det inom befintliga bostadsfastigheter längs Strandvägen finns ytor där en skyddad uteplats går att iordningsställa.

Söder om planområdet, på andra sidan Stockaviken, inom det före detta sågverksområdet finns idag bland annat lagerlokaler och verksamhet för trähantering med tillverkning av strövirke och emballage.

Några uppgifter kring att dessa skulle generera bullernivåer som stör den planerade markanvändningen inom aktuellt planområde finns inte.

Den samlade bedömningen är att någon negativ påverkan på MKN Buller av aktuellt planförslag inte föreligger. Bedömningen är vidare att ny bebyggelse inom planområdet kommer att klara rådande riktvärden för buller vid bostadsbyggande.

Geotekniska förhållanden

I planområdets norra del, längs Bergstigen, möjliggörs för nybyggnation av bostäder. I detta område är det av vikt att utreda de geotekniska förhållandena så att grundläggningen av den nya bebyggelsen sker på ett lämpligt sätt. I övriga delar av planområdet möjliggörs inte någon storskalig exploatering, befintlig verksamhet ges förutsättning att expandera, nya ställplatser och övernattningsstugor möjliggörs, men i sådan begränsad omfattning att bedömningen är att någon mer detaljerad utredning i dessa lägen inte är nödvändig inom ramen för planarbetet.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Området som av förslaget möjliggör för nya bostäder (längs Bergstigen) ligger mellan 5 och 10 meter över dagens havsnivå och en arkeologisk utredning har genomförts. I området hittades, som tidigare redovisats, efter genomförd arkeologisk utredning, en kolbotten efter resmila som nu registrerats som fornlämning (L2025:3422). Lämningen kunde efter fältinventering konstateras skadad av senare ingrepp och rotvältor och är därför svåravgränsad. Rapporten beskriver att det ställvis förekommer rikligt med kol. Vidare redogörs att det cirka 12 meter österut finns ett möjligt spisiröse efter en kolarkoja. En rotvälta gör dock att detta med säkerhet inte går att bekräfta.

I samband med leveransen av den arkeologiska utredningen (steg 1) fördes dialog med Länsstyrelsen. Bedömningen var att skyddsavstånden för den registrerade kolbotten och den möjliga grunden till kolarkojan skulle komma att vara ytkrävande. Länsstyrelsen rekommendation var därför att dessa undersöks och tas bort. Kommunen delar denna bedömning och kommer inför en exploatering i området ta ytterligare kontakt med Länsstyrelsen, så att kolbotten och kolarkojan undersöks och därefter tas bort.

Kulturhistoriskt landskap

Bedömningen är att planförslagets regleringar sett till varsamhetsbestämmelser värnar de byggnader som bedöms vara karaktärsdanande i hamnområdet. Vidare tillförses att den småskalighet och karaktär som vittnar om den havsknutna verksamheten som funnits på platsen, även fortsättningsvis kommer att beaktas.

Den gistvall som tidigare beskrivits bedöms bli opåverkad av aktuellt detaljplaneförslag. Denna ligger inom den utpekade parkmarken och dess direkta närområdet kommer även fortsättningsvis vara obebyggt. Den stenmur som finns bevarad norr om befintlig restaurangverksamhet har lagt inom naturmark och bedömningen är den således inte kommer att påverkas av någon exploatering.

Fysisk miljö

Landskapsbild och bebyggelsestruktur

Planförslaget säkrar att stora delar av landskapet fortsatt får vara oexploaterat och att öppenheten mot havet inte byggs bort. Tillskapandet av nya ställplatser och campingstugor kan ske på ett sådant sätt att öppenheten mot havet fortsatt finns kvar, då havsglimtar ges mellan ställplatser och den småskaliga bebyggelsen.

I anslutning till befintliga verksamheter ges möjlighet till utökning, men egenskapsbestämmelser säkrar att den småskalighet och karaktär som finns i anslutning till gästhamnsområdet inte byggas

bort. Anpassningar sker till befintliga bebyggelsestrukturer med avseende till bland annat höjder, taklandskap, färgsättning och gavlarnas förhållande till havet. Bedömningen är att den exploatering som möjliggörs i anslutning till gästhamnsområdet kommer att harmoniera väl och bidra till en god helhetsverkan för området.

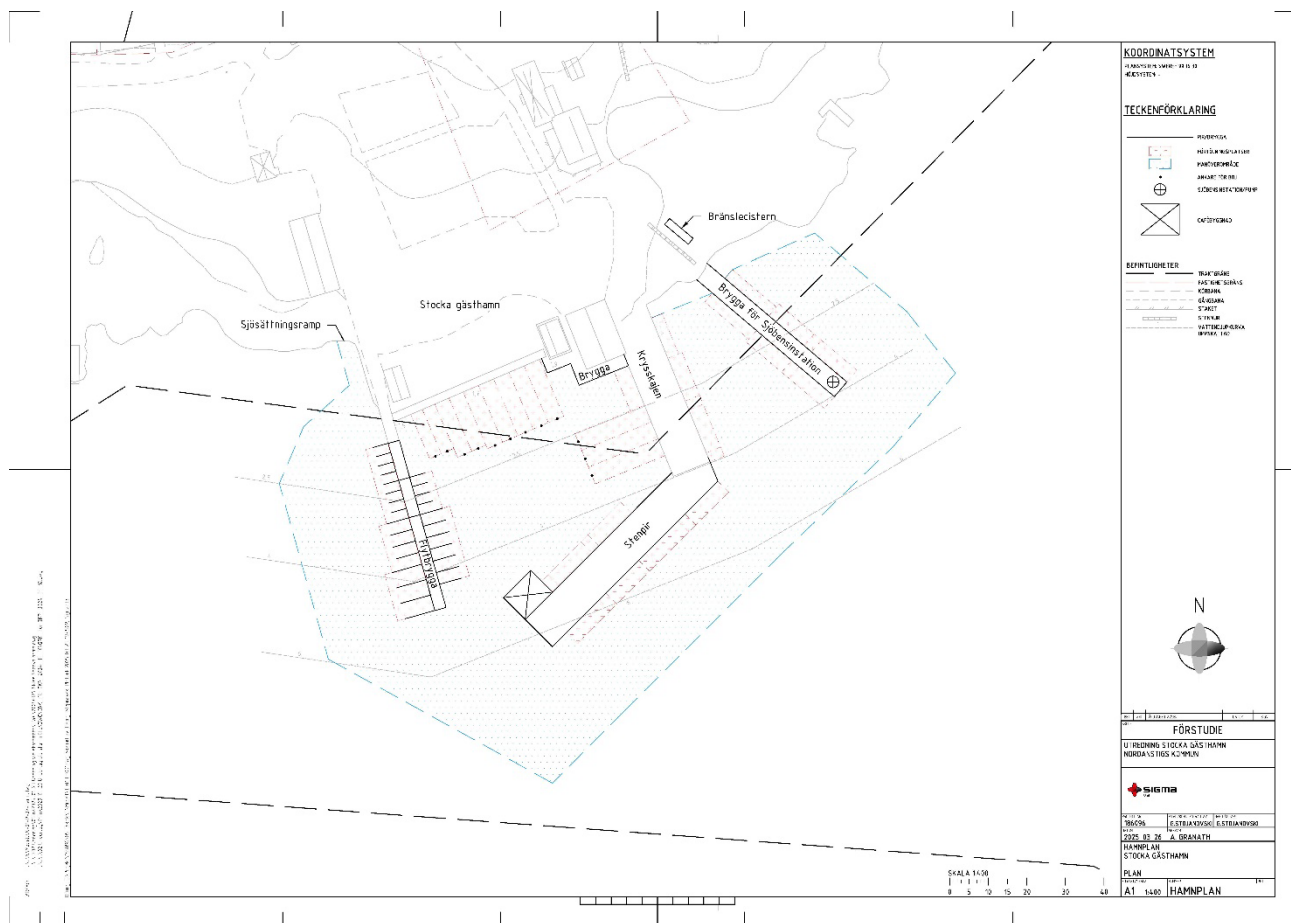
I de läge där nya bostäder möjliggörs, längs med Bergstigen, kommer landskapsbilden att förändras. Bedömningen är dock att nya enbostadshus och flerbostadshus här inte kommer påverka omkringliggande bebyggelse på ett negativt sätt. Framtida bostadsfastigheter hålls stora och den byggrätt som möjliggörs för enbostadshus är marginellt större än befintliga enbostadshus längs Bergstigen och Strandvägen. Bedömningen är att landskapsbilden här klarar en högre bebyggelse utan att påverka befintlig och kommande bebyggelsestruktur negativt. En högre bebyggelse ger ett tillskott i den variation av boendeformer som eftersträvas av kommunen.



Figur 26 & 27. Vy från havet respektive vy från Rönnskär över planerade flerbostadshus i 5 våningar.

Möjligheten att skapa fler båtplatser och komplement till föreslagen användning för gästhamnen förväntas förstärka intrycket av det redan etablerade hamnområdet. Ett myllrande båtliv förväntas bidra till platsens attraktivitet under sommarhalvåret, stärka besöksmålet och gynna den önskade landsbygdsutvecklingen. En gästhamnsutredning har tagits fram av Sigma Civil (2025). Här ges ett exempel på hur en utökning av gästhamnen skulle kunna ske och åtgärdsförslag kopplat till en framtida utökning ges. Utformningsförslaget tillgodoser ett framtida behov av cirka 20 båtplatser för besökare och 25 till 30 båtplatser för småbåtar för uthyrning. Förslaget skapar en skyddad hamn under den mer besöksintensiva perioden på året med service som café, övernattnings- och tankmöjligheter. Utformningen har gjorts för att bättre klara av de kallare och blåsigare perioderna på året, och ha

tillräckligt robusta bryggor och kajkonstruktioner för att klara av både vågor, vind, islossning och drivis.



Figur 28. Utformningsförslag utökning av Gästhamn (Sigma Civil, 2025).

För en mer detaljerad redogörelse över tekniska lösningar vad gäller exempelvis förslag på konstruktion, förtöjning etcetera hänvisas till genomförd gästhamnsutredning. Planförslaget har säkrat att ytor för det föreslagna lösningarna kan tillgodoses inom användningen Gästhamn (V2). En utökning kommer dock att kräva ett mer omfattande utredningsarbete inför de efterkommande miljöprövningar (vattenverksamhet, saneringsåtgärder med mera) som krävs för denna typ av anläggning. Det går därför inte att redan nu fastslå vilka konsekvenser en utökning innebär. Ett antagande är att följande åtgärder skulle komma att behövas vid ett genomförande: sänkning av botten, anläggning av stenkaj, anläggning av övriga bryggor och båtplatser, hantering av petroleumbaserade drivmedel samt hantering av förorenade massor. Av utredningen ges fler åtgärdsförslag kopplade till grumling, sedimentation, förorenings spridning, buller, oljeläckage, masshantering och lakvatten.

Den slutliga konsekvensbedömningen av en framtida utökning måste ske i efterkommande prövningar, då anläggningen detaljprojekterats och åtgärdsförslag fastlagts. Bedömningen är att planförslaget skapar möjligheter för en utökning, utan att reglera fast framtida lösningar.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Bedömningen är att aktuellt planförslag och de användningar som medges, inte är sådana mark- och vattenanvändningar som generar omgivningsbuller som medför skadliga effekter på människors hälsa, varken i eller i anslutning till aktuellt planområde.

För den trafikalstring som är bullergenererande görs dels en konsekvensbeskrivning i planbeskrivningens avsnitt *Konsekvenser, MKN Buller*, dels bedöms frågan i genomförd *Miljökonsekvensbeskrivning*. I MKB bedöms planförslaget medföra måttliga konsekvenser för miljöaspekten människors hälsa, då bullernivåerna ökar något. Tilläggas bör dock att även nollalternativet förväntas generera ökade bullernivåer till följd av ökade trafikflöden och även nollalternativet bedöms medföra måttliga konsekvenser för angiven miljöaspekt.

Förorenad mark

En utveckling av gästhamnen och ett tillgängliggörande av planområdets vattennära lägen förväntas innebära att fler personer kan vistas intill vatten, vilken innebär en risk för exponering för förorenade sediment. Den risken föreligger dock även idag för de boende och besökare som vistas intill vattnet. Fler båtrelser inom området kan också innebära en ökad grumling och spridning av föroreningar vid till exempel ankring och från propellrar och svall. Vid genomförandet av platser i de vattennära lägena är det viktigt att hälsoriskerna förenade med bad och vattenknutna aktiviteter framgår. Kommunens process med riskvärdering och framtida kommunikation kommer att drivas parallellt med planens genomförande och säkerställas fortlöpande vartefter platser i vattennära lägen tillgängliggörs.

En utökning av gästhamnen kommer innebära ett större utredningsarbete inför de miljöprövningar som kommer krävas. I det fall gästhamnens utveckling medför ett avlägsnande av förorenade sediment inom hamnområdet förväntas påverkan för människors hälsa, kopplat till exponering för föroreningar, att minska. Vidare förespås den planerade efterbehandling av Stockaviken, som Länsstyrelsen och SGU bedriver, komma att innebära positiva konsekvenser för vattenmiljön. Vid planering av vidare åtgärder i gästhamnen är det därför av stor vikt att skedet av saneringen av Stockaviken tas i beaktande, för att få så goda samverkans effekter av åtgärder som möjligt och minska riskerna med återförorening.

Vid ett genomförande av ett framtida gång- och cykelstråk och ytor i anslutning till detta är det viktigt att kommunen, i egenskap av huvudman för den allmänna platsmarken, informerar om hälsorisker förenade med bad och andra vattenanknutna aktiviteter tas upp. Sådan information bör även framgå till gästhamnens besökare.

Risk för olyckor

Inom gästhamnsområdet finns idag en bränslecistern som försörjer befintlig tankstation på kryssarkajen med bränsle. Ett säkerhetsavstånd om 25 meter för övernattning ska hållas intill en sjöbensinstation. Vid en framtida utökning av hamnen, möjliggörs av planförslaget ett nytt läge för tankstation. Bedömningen är att ett avstånd om 25 meter för övernattande ställplats- och båtgäster kan hållas både från ett nytt läge och från befintlig placering av cisternen.

Användningen för gästhamnen (V₂) tillskapar yta öster om befintlig cistern. Detta för att inte låsa fast cisternens befintliga placering. Denna kan i framtiden behöva flyttas, obeaktat om brygglösningen med en ny tankstation införlivas. Skulle bränslecisternen flyttas österut, säkras planförslaget att inga nya byggnader inom Tillfällig vistelse (O), Campingstugor (O1) eller Friluftsliv och camping (N) kan uppföras inom 25 meter från cisternen. Den förväntade ökade båttrafiken, vid en utbyggnad av gästhamnen, kan medföra en ökad risk för spill och olyckor som medför utsläpp, främst kopplat till tankning inom hamnområdet. Det blir viktigt att beakta gällande säkerhetsavstånd från eventuella

framtida cistern- och tankstationslösningar i efterföljande provningar. Planförslaget säkerställer dock att det idag gällande skyddsavståndet för befintlig cistern uppfylls.

Vad gäller brandsäkerheten så har planförslaget säkerställt erforderliga ytor för att hålla säkerhetsavstånd inom kvartersmarken. För ställplatserna tillförsäkras att gällande brandskyddsavstånd kan uppfyllas, för campingstugorna säkras ett avstånd mellan respektive stuga och för bostadsområdet norr om Bergsstigen uppfylls säkerhetsavstånd även där genom bestämmelse om placering. Vidare så ska räddningstjänstens behov av framkomlighet beaktas i samband med markprojektering, samt behov av brandposter och släckvatten.

Arbeten nära befintlig drivmedelsstation och ledningar samt användning av arbetsmaskiner kan medföra en ökad risk för olyckor och spill av främst av drivmedel och olja till recipient. Risker för oljeläckage vid muddring och anläggning kan reduceras med god egenkontroll vid verksamheterna, som hantering och förvaring av kemikalier, medan konsekvenser kan begränsas genom skyddsåtgärder som möjlighet att samla upp spill.

Risk för översvämning

Vattennivåerna kan i framtiden stiga så att strandlinjen flyttas ca 5–15 meter in mot land. I samband med extremflöden vid stormhändelser kan vattennivån möjligen beröra en större. En viktig förutsättning för utvecklingen av området är att befintliga vågbrytare längre ut i viken fortsättningsvis kan skapa ett lugnare vatten inne i Stockaviken.

Planförslaget har anpassats så genom att nya byggnader ska klara en högsta högvattennivå i havet på +2,40 m jämfört med RH 2000. Vidare lämnas stora ytor längs med vattnet obebyggda och park- och naturmarken klarar att tillfälligt översvämmas. Flera ytor inom planens kvartersmark regleras med bestämmelser om att marken ska hållas genomsläpplig. När detaljprojekteringen av framtida stråk genom planområdets park- och naturmark sker, är det viktigt att sådana material som klarar att översvämmas eller lätt kan återställas eftersträvas. För befintliga sjöbodar och gästhamnens faciliteter, byggnader och anläggningar som för sin funktion måste ligga vid vattnet, är det svårt att planmässigt säkra lösningar för framtida översvämningar från havet.

Vidare ska dagvattenfrågan hanteras och planområdet förväntas med rekommenderade lösningar att klara ett 100 årsregn, med konsekvens att ett föreslaget dike breddas samt att en större vattensamling bildas inom naturmarken söder om planerade bostäder. Vid ett sådant regn beräknas vatten brädda över Strandvägen, vilket begränsar men inte hindrar framkomligheten. Vattennivån uppskattas till cirka 5–10 cm, vilket kan jämföras med att utryckningsfordon normalt klarar nivåer upp till 20 cm. Det rekommenderas därför att vägtrumman under Strandvägen kontinuerligt underhålls. Kommunen har, efter dialog med Trafikverket som är väghållare för Strandvägen, även utrett förutsättningarna vid ett 50-årsflöde. Syftet har varit att identifiera fördröjningsåtgärder som säkerställer att den planerade bostadsexploateringen norr om Strandvägen inte medför ökad belastning på Trafikverkets anläggning. Utredningens resultat och föreslagna åtgärder redovisas under avsnittet *Konsekvenser, Dagvatten*.

Vid genomförandet av aktuellt planförslag blir det viktigt att beakta dagvattenfrågan kopplat till höjdsättningen av marken. Detta gäller både vid anläggning av nya vägar och vid uppförande av bostäder, för att undvika att vatten blir stående mot fasader. För en mer detaljerad redogörelse kring skyfall och fördröjning, se efterföljande avsnitt i planbeskrivningen avseende *Konsekvenser, Dagvatten*, genomförd *Dagvattenutredning* (ink. Kompletterande PM) och *Miljökonsekvensbeskrivning*.

Risk för värmeböljor och vindtunneleffekter

Planförslaget säkerställer att stora ytor med grönstruktur fortsatt kommer att finnas. Det är viktigt att värna den vegetation och växtlighet som bidrar till ett gott mikroklimat i området som helhet. Bedömningen är att vegetationen och vindarna från havet minskar risken för värmeböljor och att planförslaget inte påverkar eller påverkas av framtida värmeböljor i någon större omfattning.

Planförslaget bedöms inte påverka vindförhållandena på platsen på ett sådant sätt att vindtunneleffekter uppstår. Ett genomförande av en utökning av gästhamnen i enlighet med det förslag som utarbetas i gästhamnsutredningen, skulle dock innebära att ett lugnare vatten skapas i direkt anslutning till gästhamnen. Något som bör ses som positivt för båtgäster och båtägare i hamnområdet. Planområdet påverkas dock av stundtals starka vindar från havet och befintliga vågbrytare sydost om aktuellt område fyller en viktig funktion. Dessa bör ses som en förutsättning, inte bara för den planerade mark- och vattenanvändning som nu föreslås, utan även för den pågående mark- och vattenanvändning som sker i Stocka idag.

Risk för erosion, skred & ras

För kvartersmarken där bostäder möjliggörs kan de geologiska förutsättningarna inför framtida grundläggningsarbeten behöva utredas vidare inom ramen för framtida bygglovsprövningar. För den övriga kvartersmarken inom planområdet görs bedömningen att de byggrätter som möjliggörs inte är av den omfattning och storlek att framtida grundläggning skulle påverka markens hållfasthet.

För den utveckling av hamnområdet som möjliggörs av planförslaget kommer det inför ett genomförande krävas ytterligare utredningar. Åtgärder kopplade till hamnens anläggningar och risk för erodering kan komma att bli aktuella.

Benägenhet för jordskred i de finkorniga jordarterna i regionen är låg, benägenheten för jordskred och ras i den fastmark som finns inom planområdet får bedömas som ännu lägre och några kända fall av skred i anslutning till området i närtid finns idag inte. Det geologiska samhanget i sin helhet gör att bedömningen är att någon påtaglig risk för ras och skred inte föreligger för området.

Risk för radon

Norra delen av planområdet, längs Bergstigen, påvisar höga värden för gammastrålning och utgör ett riskområde för markradon. Ingen vidare undersökning av markradonrisken inom planområdet har genomförts. En förutsättning för all ny bebyggelse inom detaljplaneområdet är att denna genomförs radonsäkert i enlighet med Boverkets byggregler som anger gränsvärdet för radonhalt och gammastrålning. Detta gäller för rum där människor vistas mer än tillfälligt.

Sociala konsekvenser

Barnperspektivet

Planförslaget bekräftar i stora delar den havsnära natur som finns inom området idag. Ett genomförande av planen förväntas göra naturen i området mer lättillgänglig och möjligheten att iordningställa ytor som uppmuntrar lek och rörelse finns både inom den utpekade parkmarken och den utpekade naturmarken. Här skulle exempelvis lekotoper med fördel kunna anläggas, där kombineras lekvärden med naturvärden, något som förespå stimulerar både fantasin och främjar en god hälsa. Det finns även möjlighet att inom kvartersmarken skapa olika platser som tilltalar barnen.

Befintliga ställplatser och tillskapandet av nya ställplatser skapar en trafikmiljö, som ur ett barnperspektiv, kan innebära viss risk kopplat till bilarnas rörelser inom område. Det är därför viktigt att planförslaget möjliggör att barnens rörelsemönster kan ske på ett sådant sätt att ytorna där trafikerings sker kan undvikas. Bedömningen är att barnen efter ett genomförande av planen kan nå målpunkter inom, öster och väster om området utan att behöva vistas i ställplatsmiljöerna. Planförslaget möjliggör även att gång- och cykeltrafiken som idag sker längst Strandvägen kan undvikas. Genom det gång- och cykelstråk som kan genomföras från Rönnskär vidare västerut, tillföres en förbättrad och säkrare miljö för barnen.

Trygghet och tillgänglighet

Att människor med olika typer av funktionsnedsättningar och att människor i alla åldrar ska göras delaktiga i samhällslivet är av stor vikt att beakta vid nybyggnation. Den byggda miljön ska kunna användas både av personer som har full rörlighet och personer som använder till exempel rullstol,

rollator eller käpp. Även personer som har nedsatt syn, nedsatt hörsel eller nedsättning av andra orienteringsförmågor ska kunna använda den byggda miljön. Alla gemensamma ytor skall göras tillgängliga, trygga och användbara för alla grupper i samhället, så långt det är möjligt och inom rimliga kostnader. Tillgänglighetskraven i plan- och bygglagen (PBL) och plan- och byggförordningen (PBF) ska beaktas.

Trafik

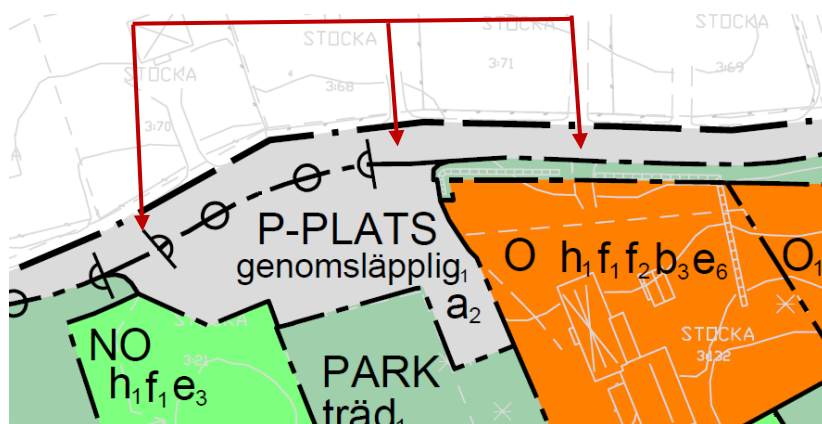
Motortrafik

Ett planeringsunderlag för trafiksituationen längs Strandvägen togs fram efter det första samrådet som hölls under år 2021. Av underlaget konstateras att trafikeringen längs vägsträckan är säsongsbetonad och ökar när beläggningen i gästhamnen har sin högsäsong. Under augusti varierar beläggningen mellan cirka 30–100%. Det är framför allt under juli som ställplatserna i princip är fullbelagda. I maj och september är beläggningen betydligt lägre, mellan 30–45%. Under högsäsong bedömdes ett genomförande kunna generera cirka 200–220 nya fordonsrörelser per dygn. Eftersom aktuellt planförslag medger något fler bostäder och campingstugor jämfört med samrådsförslaget är bedömningen att cirka 240–270 nya fordonsrörelser per dygn kan förväntas under högsäsong. I samrådsförslaget från 2021 inkluderades även en ny allmän parkeringsyta om 20 platser, något som aktuellt förslag inte medger. Uppskattningsvis sker alltså en marginell ökning av trafikrörelser utifrån aktuellt planförslag.

År 2040 prognostiseras ÅDT längs aktuell sträcka av Strandvägen till 365 fordon per dygn, under högsäsong 640 fordon per dygn. Den prognostiserade högtrafiken för år 2040 efter ett genomförande av aktuellt planförslag hamnar då mellan 880–910 fordon per dygn.

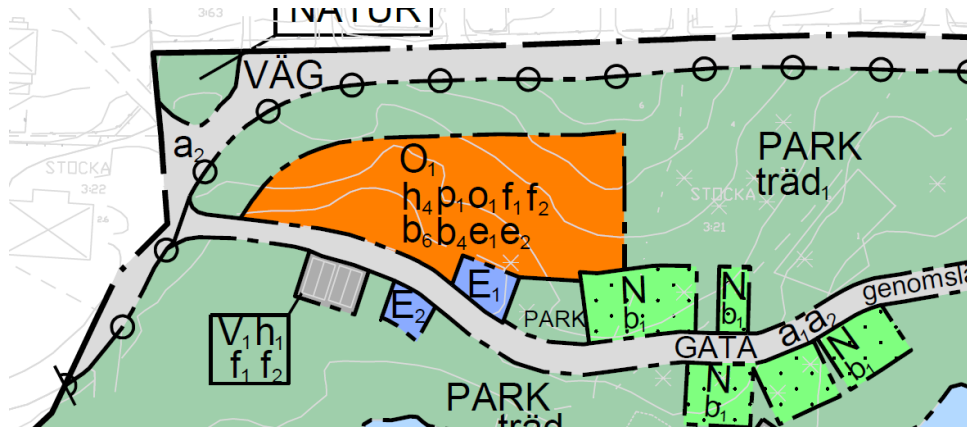
Trafiken längs Strandvägen kommer att öka när detaljplanen genomförs. Som tidigare beskrivits finns idag flera anslutningar från planområdet till Strandvägen. För anslutningarna längst österut konstateras att anslutningarna är smala och har begränsade siktförhållanden. Dessa kommer därför inte att planmässigt bekräftas. Längs sträckan regleras naturmark.

Vid hamnområdet finns idag tre anslutningar till Strandvägen. Två av dessa kommer fastställas i detaljplanen. Mellan dessa regleras ett utfartsförbud, då nya anslutningar bedöms vara olämpliga. För den östra av de tre anslutningar kommer marken regleras med naturmark, anslutningen kommer inte att fastställas i detaljplanen. Redan idag möjliggörs tillträde inom kvartersmarken från fastigheten Stocka 3:21 till Stocka 3:132. För att öka trafiksäkerheten är bedömningen att anslutningen mot Strandvägen kan stängas vid framtida lantmäteriförrättning samtidigt som tillträde till Stocka 3:132 fortsatt kan säkerställas.



Figur 29. Befintliga anslutningar mot Strandvägen, de två östra fastställs av detaljplanen.

Den nya södra lokalgatan ansluts i väster till Strandvägen. Längs anslutningen och vidare öster ut längs med parkmarken regleras i planen ett utfartsförbud, se figur 30. Vid aktuell anslutning tillåts infart, vilket innebär att gatan blir enkelriktad. Detta kommer säkerställas med hjälp av lokala trafikföreskrifter. Det blir viktigt att med skyltning förvisa förare som kommer från hamnen att utfart västerut inte är tillåten.



Figur 30. Reglerat utfartsförbud längs med Strandvägen.

Det finns i plan- och bygglagen en principiell rätt till pågående markanvändning. En bestämmelse om utfartsförbud innebär alltså inte att det automatiskt är förbjudet att använda en befintlig utfart utan förbudet avser anläggande av ny utfart. Om det behövs med hänsyn till trafiksäkerheten kan dock byggnadsnämnden i enlighet med 11 kap. 23 § plan- och bygglagen (2010:900) förelägga ägaren av en fastighet eller byggnad att ta bort en befintlig utfart. Ett sådant föreläggande ger rätt till ersättning för den skada som föreläggandet medför i enlighet med 14 kap. 3 § plan- och bygglagen. Ett sådant föreläggande kan användas inom detaljplanlagt område även om det inte finns en planbestämmelse om utfartsförbud.

Vid korsningen Bergstigen-Strandvägen finns risk att vegetation skymmer sikten. Vegetationen väster om Bergstigen bör därför siktröjas.

Bedömningen är att den trafikökning som förväntas till följd av planförslaget, efter genomförda åtgärder, inte är av sådan omfattning att trafiksäkerheten för motorfordon påverkas mer än marginellt.

Gång- och cykel

Planförslaget säkrar att ytor finns för det av översiktsplanen utpekade stråket. Detta görs dels genom den allmänna platsmarken, dels genom det markreservat som säkrar att stråket kan förläggas inom berörd kvartersmark. Ett genomförande av gång- och cykelstråk innebär en förbättrad trafiksituation längs Strandvägen, då gång- och cykel inte längre behöver ske i blandtrafik. Det innebär också en säkrare skolväg för barnen.

Kollektivtrafik

Planförslaget bedöms inte påverka kollektivtrafiken negativt. Fler bostäder och fler besökare i hamnområdet kan dock komma att generera en ökad efterfrågan på turtäthet.

Parkering

Av planförslaget bekräftas befintlig parkering för gästhamnens och restaurangverksamhetens besökare. Den grusade ytan fortsätter idag ner mot gästhamnen och upplevelsen är att befintliga 26 parkeringsplatser och de 22 ställplatserna alla tillhör samma yta. Av planförslaget särskiljs dessa nu åt.

De 26 besöksparkeringarna kommer ingå i den allmänna platsmarken för parkering. Befintliga ställplatser kommer i stället att inrymmas inom användningarna för Friluftsliv och camping (N), Tillfällig vistelse (O) samt Gästhamn (V₂). Bedömningen är att ytan som avsätts för en allmän parkering är tillräcklig för de med besöksmål inom området. Någon påverkan på denna parkeringsyta bedöms således inte föreligga.

Parkeringar för de tillkomna campingstugorna ska lösas inom respektive kvartersmark. Ytor för detta säkerställs av planförslaget. Parkeringar för de planerade bostäderna norr om Bergstigen löses inom respektive framtida fastighet, ytor för detta säkerställs av planförslaget.

För ställplatsparkeringarna inom kvartersmarken kommer viss omlokalisering behöva ske. Två ställplatser finns idag längs med det planerade markreservatet. Dessa två platser ska tas bort. Vidare bör två ställplatser vid befintlig bagarstuga flyttas något mer västerut om en lämplig utbyggnad av servicehusfunktion ska kunna ske i anslutning till bagarstugan. Ytterligare en ställplats bör kunna tillskapas vid den allmänna parkeringsytan för gästhamnen och restaurangen. Här kan förslagsvis en tydlig avgränsning med mur åtskilja ställplatsytorna från parkeringsytorna.



Figur 31. Illustration över föreslagen placering av ställplatserna. Markerade ytor påvisar förändring jämfört med dagens placeringar.

Miljö

Strandskydd

Landsbygdsutveckling i strandnäraläge (LIS)

Kommunen har möjlighet att i sin översiktsplan peka ut områden för landsbygdsutveckling i strandnära lägen, så kallade LIS-områden, där vissa lättnader i strandskyddet ska gälla. Inom dessa områden kan även det särskilda skälet landsbygdsutveckling användas när man prövar dispenser eller upphäver strandskyddet i detaljplan. Syftet är att ta tillvara strändernas attraktionskraft och på så sätt stimulera en utveckling på landsbygden. Delar av aktuellt området är, som tidigare redovisats, ett utpekat LIS-område.

Ett genomförande av aktuellt förslag skulle innebära en avsevärd ökning av gästnätter i ett redan populärt turistmål, något som kommer att främja turistnäringen. Möjligheten att utveckla verksamheter, ställplatser och nya båtplatser i anslutning till befintlig gästhamnen kommer att skapa förutsättningar för fler arbetstillfällen och stärka det lokala serviceunderlaget. Vidare innebär ett genomförande av planen att upp till 40 nya bostäder i varierande boendeformer tillskapas, något som också kan förväntas stärka serviceunderlaget. Sammantaget förespås planförslaget bidra till en god och långsiktig landsbygdsutveckling. För kvartersmarken och gatumarken i planförslaget görs därför bedömningen att skäl för upphävande av strandskydd kan ges i enlighet med 7 kap. 18 d § miljöbalken (1998:808).

Gästhamnen och intilliggande bryggor

Befintlig gästhamn ingår som en del i det utpekade LIS-området. Den utökning som möjliggörs av aktuellt förslag sträcker sig något utanför den avgränsning av LIS-området som gjorts i gällande översiktsplan. Översiktsplanens gränser måste dock ses som övergripande och den utökning av gästhamnen som möjliggörs, bedöms aktivt kunna bidra till den landsbygdsutveckling som eftersträvas för området som helhet. Bedömningen är således att skäl för upphävande av strandskyddet inom gästhamnsområdet (V₂) bedöms föreligga i enlighet med 7 kap. 18 d § miljöbalken (1998:808). Vidare bedöms även 7 kap. 18 c § punkt 3–4 vara skäl för att upphäva strandskyddet inom aktuellt gästhamnsområde. Detta dels då en utökning bör ses som en utvidgning av pågående verksamhet där utvidgningen inte kan genomföras utanför området, dels för att anläggningen för sin funktion måste ligga vid vatten och behovet inte kan tillgodoses utanför området.

För att koncentrera antalet småbåtplatser i Stockaviken möjliggörs av förslaget att användningen småbåtshamn (W₂) lokaliseras i nära anslutning till den redan befintliga gästhamnen, detta förespås ha synergieffekter dels vad gäller framtida anläggningsarbeten (muddringsarbeten etcetera) och driften av tillkommande anläggningar, dels vad gäller platsens attraktivitet kopplat till att människor i större utsträckning vistas i hamnmiljön. Vidare möjliggör planförslaget även för en brygga (W₁) strax söder om befintlig bränslecistern. Tankning sker idag från den befintliga kryssarkajen, säkerhetsavståndet för övernattning intill en sjöbensinstation är 25 meter. För att kunna möjliggöra fler båtplatser för övernattande gäster möjliggörs av förslaget en ny placering för en brygga som kan ombesörja behovet av sjöbensinstation och samtidigt beakta ovannämnt skyddsavstånd. Möjligheten till tankning är viktig för gästhamnen och en utökning av densamma och förespås locka besökare från vattnet. Av kommunens översiktsplan framgår att den befintliga småbåtshamnen ska ges förutsättning att utvecklas med kringliggande faciliteter och service som attraherar besökare till Stocka via vattnet och från land. Bedömningen är att en sjöbensinstation är helt i linje med översiktsplanens intentioner för området.

Ett myllrande och aktivt båtliv förväntas inte bara gynna platsen utan i förlängningen den landsbygdsutveckling som planförslaget avser att främja. Bedömningen är att det för de lägen som av

förslagen pekats ut som småbåtshamn (W₂) och (W₁) finns skäl att upphäva strandskyddet i enlighet med 7 kap. 18 d § miljöbalken (1998:808).

Befintliga bryggor och sjöbodar

Redan innan 1 juli 1975, då bestämmelser om det generella strandskyddet i naturvårdslagen (1964:822), NVL infördes, var Stockaviken en plats präglad av sågverksindustri, sjöfart, yrkesfiske och annan havsanknuten verksamhet. Majoriteten av de bryggor som idag finns inom vattenområdet, fanns där redan innan år 1975 och är följaktligen att se som lagligt tillkomna. Av planförslaget upphävs strandskyddet för de etablerade bryggorna inom vattenområdet som bedöms vara lagligt tillkomna. Strandskyddet föreslås upphävas för den del av vattenområdet som bryggorna idag upptar, på grund av eventuella mätosäkerhet gällande bryggornas exakta placering har en marginal om 1 meter lagts runt befintliga bryggor. Skäl för upphävande bedöms föreligga i enlighet med 7 kap. 18 c § punkt 1, områdena anses redan ha tagits i anspråk på ett sätt som gör att de saknar betydelse för strandskyddets syften.

Park & naturmark

För park & naturmarken upphävs inte strandskyddet. Dessa användningar ämnar säkra allmänhetens tillgång till vattnet och bidrar till fortsatta spridningsvägar och livsmiljöer för växt-och djurliv. Gång och cykelstråken som illustreras i illustrationsplanen är inte detaljprojekterade och exakta läge går dessförinnan inte att fastställa. Det är heller inte klarlagt hur genomförandet av stråken ska finansieras, några investeringsmedel finns idag inte avsatta. Den politiska viljeinriktningen och ambitionen (ÖP, 2024) är dock att stråken ska genomföras. Bedömningen är att när ett genomförande blir aktuellt så föreligger dispens skäl för de nya gång- och cykelstråken, det finns således inget behov att i aktuellt förslag släcka ut strandskyddet för delar av park-och naturmarken. Stora delar av planområdet utgör, som tidigare redovisats, ett utpekad LIS-område och skälet enligt 7 kap. 18 d § miljöbalken (1998:808) bedöms kunna tillämpas för framtida anläggningar (exempelvis gång-och cykelvägar) som bidrar till utvecklingen av landsbygden.

Bostäder längs Bergstigen

Bedömningen är att området inom vilket de nya bostäderna planeras ligger utanför strandskyddat område, då planområdesgränsen förlagts 100 meter från den faktiska strandlinjen. Den karterade strandlinjen gör ett invik strax norr om brofästet över till Rönnskär. Bedömningen är att den karterade strandlinjen här inte överensstämmer med den faktiska. Strandlinjen har därför inför detta samråd justerats på ett sådant sätt att hänsyn inte tas till den karterade viken, en linje har i stället dragits mellan de två uddarna i den karterade vikens yttre del. Strandlinjen har definierats på ett praktiskt sätt. Marken inom den karterade viken är stora delar av året torrlagd och medelvattennivån förväntas finnas i höjd med uddarna. Med den justerade strandlinjen hamnar samtliga planlagda ytor i denna del, utanför strandskyddat område.



Figur 32. Ortofoto där den torrlagda ytan och karterad strandlinje tydliggörs.

Dagvatten

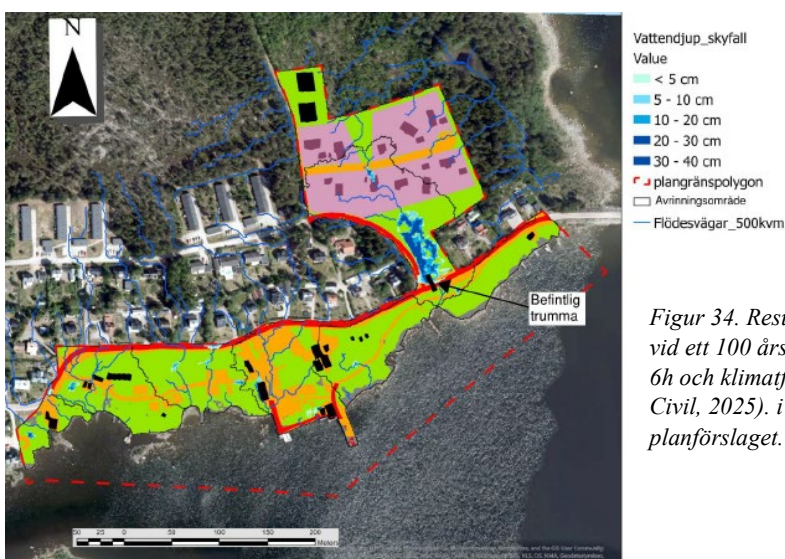
Den upprättade dagvattenutredningen (Sigma Civil, 2025) har analyserat föroreningarna i redovisad tabell och programvaran som använts för beräkning av dagvattenflöden och föroreningsbelastning är Stormtac. Dagvattenutredningen utgick från ett scenario där 10 enbostadshustomter möjliggjordes i planområdets norra del, dessa har nu reducerats till 7 enbostadshustomter. Vilket innebär mindre hårdgjorda ytor, något som ur perspektivet dagvatten är positivt.

Skyfall

Vid en modellering av ett skyfall motsvarande ett 100-årsregn med 6 h varaktighet tydliggörs att det av planen angivna naturområdet söder om planerade enbostadshustomter och norr om korsningen Bergstigen/Strandvägen ansamlar en stor mängd vatten. Området pekas ut av kommunens översiktliga klimatriskanalys. Planförslaget medger därför ingen byggnation eller anläggning inom detta område.



Figur 33. Resultat från modellering vid ett 100 års regn med varaktighet 6h och klimatafaktor 1.3 i enlighet med befintliga förhållanden i området (Sigma Civil, 2025).



Figur 34. Resultat från modellering vid ett 100 års regn med varaktighet 6h och klimatafaktor 1.3 (Sigma Civil, 2025). i enlighet med planförslaget.

Ämne/parameter
Fosfor (P)
Kväve (N)
Bly (Pb)
Koppar (Cu)
Zink (Zn)
Kadmium (Cd)
Krom (Cr)
Nickel (Ni)
Suspenderat material
PAH16
Bens(a)pyren, BaP

Tabell 2. Tabell från dagvattenutredning (Sigma Civil, 2025). Redovisning av de föroreningar som analyserats av utredningen.

Utredningen betonar vikten av höjdsättningen av det nya området. Att denna säkerställer rätt nivåer för den vägen och den planerade bebyggelsen vid framtida exploatering. Golvnivån bör placeras så att vattenflödet passerar några meter från fasaden, i stället för längs med den. Detta kan uppnås genom att lägga golvnivån högre än den omgivande marken och vägen.

Längs en sträckning om cirka 100 meter ger dagvattenutredningen förslag på att ett svackdike placeras söder om den planerade tillfartsvägen till bostäderna (se pilar i figur 35 nedan). Vid skyfall bör även höjdsättningen ta hänsyn till när vattnet bräddar från föreslaget dike. Diket är dimensionerat för ett 10 års regn. Dagvattenutredningen föreslår att framtida tomter genom höjdsättning av marken kan luta så att dagvatten ges möjlighet att brädda söderut mellan planerade tomter på säkert avstånd från byggnaderna.



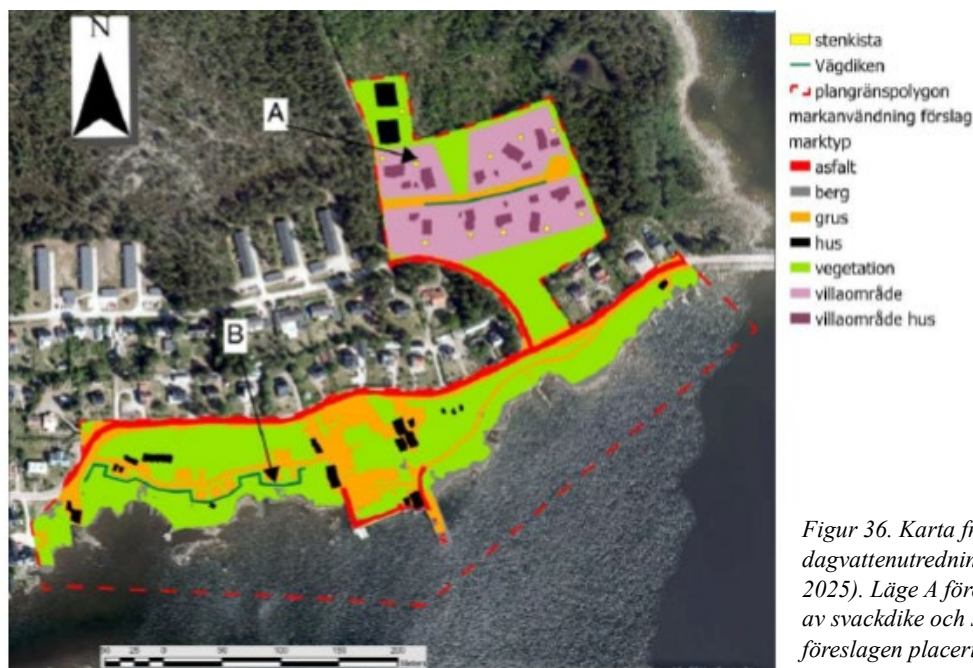
Figur 35. Karta från genomförd dagvattenutredning (Sigma Civil, 2025). Svackdike och justering av flödesvägar vid framtida bostadstomter.

Intill de planerade vägsträckorna finns utrymmen för att genomföra svackdiken. Här finns också möjlighet att med höjdsättning tillförse att vägytorna hamnar lägre än omkringliggande bebyggelsestruktur. Ingen av vägsträckorna har dock ännu projekterats, varför en sådan höjdsättning inte har reglerats av planförslaget. Frågan behöver beaktas vid efterföljande projektering och lovgivning. Stora ytor i planen kommer även fortsättningsvis vara vegetationsbesklädda och/eller genomsläppliga. Bedömningen är att dessa ytor tillfälligt klarar att översvämmas.

För kvartersmarken blir det viktigt att i kommande bygglovsprövningar tillförse att höjdsättningar, lutningar och fördröjningsmöjligheter beaktas, så att vatten inte blir stående mot byggnader i händelse av skyfall. Nya byggnader bör ha en färdig golvnivå som ligger högre än omkringliggande mark.

Dagvattenfördröjning

Kommunen följer riktlinjerna enligt Svenskt Vattens publikation P110, vilket innebär att området ska dimensioneras för ett 10 årsregn med klimatfaktor 1.25. Ett 10 årsregn med en varaktighet om 10 minuter skulle ge ett totalt flöde om 484 l/s från planområdet. Jämförs detta mot ett outbyggt alternativ, så innebär tilltänkt exploatering en ökning med 175l/s. En fördröjning av den ökningen skulle innebära en volym på 118 m³. Dagvattenutredningen ger förslag på svackdiken och stenkistor vars syfte är att hantera det ökade flödet och rena vattnet från den föreslagna exploateringen. Svackdiken är föreslagna att placeras söder om det två tillfartsvägarna (GATA₁) för de nya bostäder respektive ställplatser och campingstugorna.



I område det norra bostadsområdet föreslås att takvattnet leds till stenkistor. Kommunens bedömning är dock att specifika lösningar på kvartermarken inte ska regleras av planförslaget. Eftersom området ligger utanför verksamhetsområdet för dagvatten är det den enskilda fastighetsägarens ansvar att förhindra eventuell miljöpåverkan som verksamheten inom fastigheten kan medföra. Det finns även andra lösningar för framtida fastighetsägare skulle kunna tillämpa som exempelvis dagvattenkassetter.

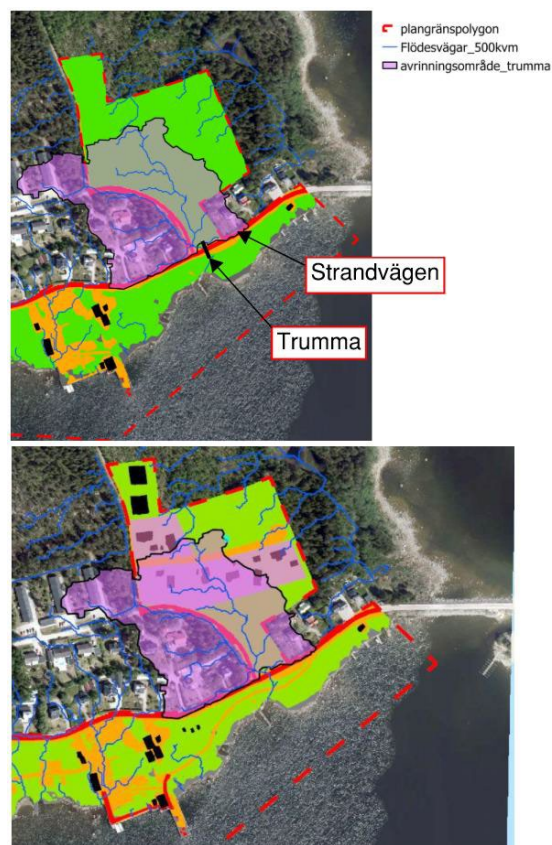
Dagvattenutredningen visar att en lämplig dagvattenfördröjning går att lösa inom planområdet. Bedömningen är att det finns stora vegetationsbeksäddade ytor inom den allmänna platsmarken som kan fördjöra och infiltrera dagvatten innan det når recipienten. Regleringar gällande markens genomsläpplighet sker på flera platser. Intill de planerade vägsträckorna finns utrymmen för att genomföra dikeslösningar. Ingen av vägsträckorna har dock ännu projekterats, varför dikernas exakta utformning i detta skede inte går att fastställa. Frågan behöver beaktas vid efterföljande projektering och lovgivning. För de framtida bostadsfastigheterna visar en lösning med exempelvis stenkistor att fördröjning kan ske på lämpligt sätt.

För mer en mer detaljerad redovisning av tillämpade avrinningskoefficienter och dimensionering av föreslagna lösningar på dagvattenfördröjning hänvisas till genomförd dagvattenutredning.

Dagvattenfördröjning 50-års flöde mot Trafikverkets väg
Efter dialog med Trafikverket har kommunen gjort en kompletterande utredning för att bedöma behovet av ytterligare fördröjning i områdets östra delar, där exploatering för nya bostäder möjliggörs. Detta för att inte öka mängden vatten som når Trafikverkets trumma under Strandvägen vid ett 50 årsregn.

Vid den framtida exploateringen av bostadsbebyggelse norr om trumman, som redovisas i tabell 3, har flödet för befintlig situation beräknats utan klimatfaktor enligt Trafikverkets äldre dimensioneringsstandard TDOK:0051 MB310. För den framtida situationen har däremot klimatfaktor 1,3 använts för att ta hänsyn till klimatförändringar. Detta innebär att flödet ökar från 203 l/s i befintlig situation till 327 l/s vid en framtida exploatering. Skillnaden mellan dessa flöden motsvarar en fördröjningsvolym på 74 m³.

I dagvattenutredningen för planområdet föreslås åtgärder för att fördröja en del av denna volym. För byggnaderna på bostadsfastigheterna föreslås stenkistor med en kapacitet på 10,7 m³ per fastighet, och för den nya grusvägen föreslås ett dike med en kapacitet på 28 m³. Inom avrinningsområdet uppströms trumman finns tre fastigheter samt diket för grusvägen, vilket ger en sammanlagd fördröjningskapacitet på cirka 60 m³. För att inte öka belastningen på trumman under Strandvägen behöver alltså ytterligare ca 14 m³ fördröjas.



Figur 37: Trafikverkets trumma och dess avrinningsområde samt markanvändning i befintlig situation (övre bilden) och i framtida situation(nedre).

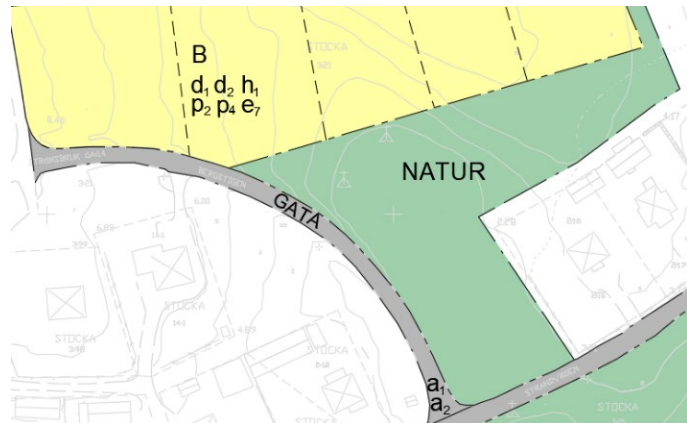
	Area (m2)	Avrinningskoefficient	Varaktighet (min)	50 års flöde (l/s)
Befintligt				
Vegetation	20 067	0.1	10	203
Asfalt	1 427	0.9		
Hus	1 359	0.9		
Grus	3 555	0.2		
Totalt	26408	0.2		
Framtid				
Villaområde	5865	0.3	10	327
Vegetation	13 500	0.1		
Asfalt	1 427	0.9		
Hus	1 359	0.9		
Grus	4 257	0.2		
Totalt	26408	0.24		

Tabell 3: Flödesberäkningar vid ett 50 års regn till den befintliga trumman i befintlig och framtida situation.

För att inte öka mängden vatten som når trumman vid ett 50 års regn ska, vid en framtida exploatering, en torrdamm anläggas norr om trumman inom den planlagda naturmarken. Att fördröja 14 m³ vatten från ett framtida bostadsområde ger ett areaanspråk på ca 60 m² vid ett dammdjup på 0,5 meter och släntlutningar på 1:3.

Torra dammar är nedsänkta gröna ytor som används för att fördröja dagvatten vid höga flöden och till en viss grad rena dagvatten. En tillfällig vattenspiegel bildas vid höga flöden och försvinner därefter successivt. Nedsänkningen samt i vissa fall underliggande mark skapar en fördröjningsvolym. Fördröjningsvolymen är därmed beroende av nivån på nedsänkningen samt underliggande marks infiltrationshastighet.

Gräsklädda översvämningssytor/torra dammar behöver slås minst en gång per säsong. De bör även rensas från träd, buskar och sly som inte är gräs som eventuellt växer. Underhållet av en framtida torrdamm ska redovisas i den skötselplan som tas fram för naturmarken.



Figur 38: Naturmarken inom vilken en gräsbeklädd torrdamm anläggs vid en framtida bostadsexploatering.



Figur 39: Exempel på gräsbeklädd torrdamm.

Dagvattenrening

Av dagvattenutredningen framgår att planförslaget, med de föreslagna dagvattenåtgärderna, förbättrar halterna för majoriteten av de studerade föroreningarna. Kalium förblir dock oförändrad och för nickel sker en ökning med 4 % vid en exploatering i enlighet planen. Gränsvärdet för nickel är 8,6 µg/l enligt Havs- och vattenmyndighetens författningssamling (HVMFS 2013:19), vilket skulle underskridas vid ett genomförande av planen. Vidare visar dagvattenutredningen att mängden föroreningar (kg/år) till recipienten minskar för hälften av de studerade föroreningarna. För resterande hälft ökar dock mängden till recipienten, med undantag för kväve som förblir oförändrad, se tabell 4. Ökning beror på den ökade avrinningen per år som når recipient, som kommer öka som resultat av klimatförändringarna.

Ämne/parameter	Befintlig situation (kg/år)	Framtida situation utan åtgärd (kg/år)	Framtida situation med åtgärd (kg/år)
Fosfor (P)	1.2	1.6	1.3
Kväve (N)	15	21	15
Bly (Pb)	0.044	0.074	0.036
Koppar (Cu)	0.13	0.19	0.12
Zink (Zn)	0.32	0.57	0.31
Kadmium (Cd)	0.0025	0.004	0.003
Krom (Cr)	0.045	0.063	0.043
Nickel (Ni)	0.029	0.05	0.036
Suspenderat material	300	410	260
PAH16	0.0019	0.0038	0.0021
Bens(a)pyren	0.00018	0.00033	0.00019

Tabell 4. Tabell från dagvattenutredning (Sigma Civil, 2025). Mängder per år för samtliga analyserade parametrar. Rödmarkerade värden är sådana som ökar i framtida situation medan gröna är de som minskar och vitmarkerade är de som de inte sker någon förändring i.

Det av dagvattenutredningen föreslagna dagvattenlösningarna förväntas leda till en tydlig minskning av majoriteten av de föroreningshalter som når recipienten. Bland de studerade ämnena visar resultaten att koppar, som enligt VISS bedöms ha en måttligt hög halt i recipienten, minskar vilket är särskilt positivt för recipienten. Kadmium förblir oförändrat och nickel uppvisar en marginell ökning men fortfarande under gränsvärdet på 8,6 µg/l. Sammantaget visar analysen att exploateringen i enlighet med förslaget och föreslagna dagvattenlösningar inte försvårar möjligheterna att uppnå MKN.

Eftersom området ligger utanför verksamhetsområdet för dagvatten är det den enskilda fastighetsägarens ansvar att förhindra eventuell miljöpåverkan som verksamheten inom fastigheten kan medföra. För kvartersmarken blir det därför viktigt att i kommande bygglovsprövningar tillförsäkra att likvärdiga dagvattenlösningar för rening blir genomförda.

För mer en mer detaljerad redovisning av dimensionering av föreslagna dagvattenlösningar hänvisas till genomförd dagvattenutredning.

Naturmiljö

En stor del av naturen mellan Strandvägen och havet kommer även fortsättningsvis att vara oexploaterat. De reglerade användningarna för PARK och NATUR bedöms säkra de naturvärden som finns inom området. De kända rödlistade växtarterna som finns registrerad i artportalen ligger i lägen som av planförslaget förblir oexploaterade. Kommunen är huvudman för park- och naturmarken i planen och äger också fastigheten inom vilka ovanbeskrivna växter finns registrerade. Den rådighet kommunen har över marken gör det enklare att utan ytterligare regleringar i planen, säkerställa att bevarandevärd växtlighet och miljöer beaktas vid skötseln av områdena. För parkmarken och naturmarken föreslås nya skötselplaner arbetas fram inför genomförandet av planförslaget.

I den en naturvärdesinventering som genomfört (Calluna, 2025) avgränsades en naturvärdesbiotop som omfattar totalt 1,9 hektar (inom inventeringsområdet) i planområdets nordöstra del. Den klassas som *påtagligt naturvärde* (naturvärdesklass 3). De högsta naturvärdena i inventeringsområdet består av den avgränsade barrblandskogen med tillhörande prioriterade fågelarter. Naturvärdesbiotoper har inget lagligt skydd i sig, men biotoper med lägre naturvärdesklass kan vara viktiga för den biologiska mångfalden. De kan tillskapa en mosaik av olika livsmiljöer, vilket är avgörande för att bevara ett rikt och varierat landskap. I samrådet (samråd 2) möjliggjordes en exploatering om 10 enbostadshustomter (alternativt radhus/parhus) i områdes norra del. Efter utförd naturvärdesinventering kommer tre av dessa tomter utebli, i stället kommer NATUR att regleras för del av naturvärdesbiotopen. Bedömningen är att flera av skogsyrtorna väster och norr om Stocka och inventeringsområdet (landskapsområde L1) hyser begränsade naturvärden, då de är brukade och fragmenterade. Planförslagets natur i de nordöstra delarna anses därför vara viktig att värna. I tillägg till naturmarken regleras även en bestämmelse som avser skydde befintliga träd i området.

Fåglar

Bedömningen är att genomförandet av aktuellt förslag inte, på ett betydande sätt, kommer att förändra fågelfaunan inom området. Från väst till öst kommer genomgående området närmast stranden att planläggas som natur- eller parkmark. Något som inte bara tillförsäkrar allmänhetens tillgång till vattnet utan också bevarar befintliga livsmiljöer för djur- och växtlivet. I de lägen, mellan Strandvägen och havet, som möjliggör för nybyggnation och anläggning är bedömningen att fågelfaunan redan idag är begränsad med anledning av den mänskliga aktiviteten.

Under naturvärdesinventering de två skogslevande och hänsynskrävande fågelarterna talltita och spillkråka. En tidigare inventering av fågelfaunan längs Strandvägen nära Bottenhavet genomfördes även år 2021 (Myhrer, 2021), där det konstaterades att värden för fågelfaunan var begränsade. Varken talltita eller spillkråka påträffades i områdena utmed vattnet. En artskyddsutredning har tagits fram för de två fågelarterna.

Gällande Talltita konstateras av utredningen att en avverkning av objektet skulle innebära risk för negativ påverkan av ett revir, med tanke på det redan fragmenterade omgivande landskapet. Vilket innebär att förbud enligt 4 § 4 punkten artskyddsförordningen utlöses. Av utredningen specificeras skyddsåtgärder för att undvika förbud. Där föreslås att en del av det nordöstra området undantas avverkning och förbättras med hänsyn till talltitans biotopkrav. Denna del bedöms lämpa sig väl för detta då det gränsar mot en lite myr samt är förbunden med en östlig korridor till mer sammanhängande skog. Planförslaget har därför anpassats så att tidigare mark för bostadsändamålet (tre enbostadshustomter) i stället regleras till NATUR. Vidare anges av utredningen skyddsåtgärd som bör ske i den avsatta skogen:

- Skapa högstubbar eller stående död ved.
- Ringbarkning av björk, al, tall eller gran. och genom att sätta upp
- Uppsättning av Kutterspånsholkar.

Därutöver krävs att avverkning sker utanför talltitans häckningstid; 21 april– 20 juli.

Gällande Spillkråka konstaterades av utredningen att det avgränsade objektet sannolikt är av marginell betydelse för arten i området och att betydande påverkan därmed uteblir vid en potentiell avverkning. Som en frivillig försiktighetsåtgärd bör grova träd, som kan utgöra potentiella boträd för spillkråkan, så långt som möjligt undantas från avverkning.

Kommunen avser att, inför genomförandet av planen, ta fram en skötselplan för naturmarken. De åtgärder som specificerats av artskyddsutredningen ska inkluderas i denna och därefter genomföras och följas.

Under planbeskrivningens avsnitt *Förutsättningar* redogörs för att alla vilda fåglar är fridlysta genom artskyddsförordningen (2007:845). Det innebär att det är förbjudet att på olika sätt skada eller störa dem. För alla vilda fåglar gäller förbudet att avsiktligt fånga eller döda dem, skada deras bon eller ägg, samla in fåglars ägg samt att avsiktligt störa vilda fåglar, särskilt under deras häcknings- och uppfostringsperioder. Detta ska beaktas vid genomförandet av detaljplanen.

Fladdermöss

För att förbättra förutsättningarna för fladdermöss i planområdet rekommenderas av genomförd utredning att de träd som pekats ut med håligheter eller andra skador som främjar koloni- och viloplatser för fladdermöss bevaras. De omnämnda träden ligger inom den av planen utpekade allmänna platsmarken för PARK och NATUR. Här råder kommunalt huvudmannaskap och det är följaktligen kommunen som ansvarar för platsernas drift och underhåll. Att värna träden i dessa lägen anses därför genomförbart, utan att reglering om trädfällning införs.

För fladdermöss är strukturer i träd- och buskskikt viktiga. Träd och buskar skapar vindskyddade platser där insekter ej blåser bort och stråk av träd och buskar gör att fladdermöss kan förflytta sig på ett skyddat sätt mellan olika områden. Det kan därför vara positivt om äldre träd är sammankopplade med stråk av växtlighet, för att skydda fladdermössen i samband med förflyttningar och jakt. I de områden som bedöms som restaureringsområden saknas idag till stor del skydd för fladdermössen i form av buskage. Buskage föreslås därför av utredningen släppas upp naturligt för att skapa mer skydd åt fladdermöss när de förflyttar sig, och för att skydda insekter mot vind. Det restaureringsområde som

omnämns av utredningen innefattar delområde 1,2,8,10,11 & 12 i bilden nedan. Delområde 1, 10 & 12 ligger utanför aktuellt detaljplaneområde. För område 2 och 8 medger planförslaget NATUR och bedömningen är buskage inom denna mark kan tillåtas släppas upp.



Figur 40. Habitatkartering genomförd av Calluna (2022).

Vidare rekommenderas av utredningen att de stycken av mark (delområde 2) som länkar samman strandmiljön med skogsområdet bevaras. Av aktuellt förslag planläggs även denna mark som NATUR för att säkra den pågående markanvändningen.

Den sammanvägda bedömningen är att aktuellt detaljplaneförslag ger förutsättningar att värna befintliga miljöer. Planförslaget bedöms därför inte ha någon negativ påverkan på fladdermössen.

Som tidigare redovisats under planbeskrivningens avsnitt *Förutsättningar* är vissa djurarter fridlysta genom artskyddsförordningen, däribland ingår fladdermössen (2007:845). Det är förbjudet att avsiktligt fånga eller döda dessa djur, störa djur samt att skada eller förstöra djurens fortplantningsområden eller viloplatser. Detta ska beaktas vid genomförandet av detaljplanen.

Invasiva arter

Förekomsten av den invasiva främmande arten blomsterlupin som finns längs en av vägkanterna, vilket skulle kunna innebära en negativ faktor för den biologiska mångfalden. Det finns en generell risk att denna art konkurrerar med inhemska ängsarter, även om sådana värden inte har noterats inom det inventerade området. Stora delar av vägsträckan längs Bergstigen, bekräftas endast av planen. Vid ett genomförande av planförslaget avser kommunen vidta åtgärder så att spridning inte sker.

Miljökonsekvensbeskrivning och miljöbedömning

En miljökonsekvensbeskrivning har upprättats av Norconsult Sverige AB (2025) till aktuellt detaljplaneförslag. Om planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan ska den genomgå en miljöbedömning och en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) ska upprättas i enlighet med 6 kap. Miljöbalken (1998:808). Syftet med miljöbedömningen är att integrera miljöaspekterna i planarbetet så att en hållbar utveckling främjas. För att uppnå detta ska miljöbedömningen fokusera på den betydande miljöpåverkan som planens genomförande kan antas orsaka. Miljöbedömningen inleds med ett avgränsningssamråd för att avgöra miljökonsekvensbeskrivningens omfattning och detaljeringsgrad.

Den sakliga avgränsningen i upprättad miljökonsekvensbeskrivning har skett utifrån de miljöaspekter som redovisas i tabellen nedan.

Miljöaspekt	Påverkan	Fokusområde
Vattenmiljö	Åtgärder i vattenmiljö med förorenade sediment. Tillförsel av föroreningar via dagvatten.	Påverkan på miljökvalitetsnormer för vattenkvalitet.
Hälsa	Tillkommande trafik medför ökat buller. Ökade möjligheter till vattenanknuten turism i område med föroreningar.	Buller och förorenade sediment
Naturmiljö	Naturmark tas i anspråk som kan hysa skyddade och hotade arter.	Skyddade och hotade arter
Kulturmiljö	Mark som ligger i anslutning till fornlämningsmiljöer tas i anspråk. Okända fornlämningar kan finnas.	Arkeologi

Tabell 5. Miljökonsekvensbeskrivningens avgränsade miljöaspekter.

En nivåavgränsning har gjorts för miljöbedömningens detaljeringsgrad och anpassas till detaljplanens nivå av redovisning och möjligheter till reglering av markanvändningen. Ett flertal åtgärder som föreslås som en del av hamnutvecklingen är vattenverksamheter som också ska tillståndsprövas eller anmälas enligt miljöbalken. Det är i det skedet en mer detaljerad redovisning av genomförandet kan göras och effektiva skyddsåtgärder formuleras och bedömas.

Prognosåret för miljökonsekvensbeskrivningen är satt till 2040, vilket överensstämmer med översiktsplanens målår.

Nollalternativet

Nollalternativet för Stocka hamnområde innebär att befintliga bestämmelser fortsatt är gällande och utveckling inom området utöver detta uteblir. Det finns inga andra beslutade planer eller tillståndsgivna verksamheter i området.

Sveriges geologiska undersökning (SGU) och Länsstyrelsen i Gävleborgs län har 2013–2014 och 2023–2025 utfört undersökningar och påbörjat åtgärdsförberedelser för efterbehandling av föroreningar i stora delar av Stockaviken inkl. delar av vattenområdet inom planområdet. Enligt SGU:s tidplan planeras en efterbehandling som tidigast till 2026. Efterbehandlingen av förorenade sediment inom delar av planområdet kan ha stor påverkan på de miljöaspekter (kopplade till förorenade sediment) som studeras i föreliggande miljökonsekvensbeskrivning. Efterbehandlingen bedöms påverka både nollalternativ och planförslag i samma omfattning och antas medföra positiva effekter på vattenkvalitet.

I nollalternativet antas klimatförändringarna påverka miljöförhållandena i någon mån. Gällande prognoser (SMHI 2015) gäller för slutet av seklet och det är svårt att avgöra hur mycket av förändringarna som kommer att ske fram till prognosåret. En utveckling mot högre temperaturer med varmare vintrar antas, fram till sekelskiftet bedöms temperaturen öka med 3–5 grader i Gävleborgs

län. Vegetationssäsongen ökar och årsmedelnederbörden blir större med störst ökning vintertid. Även tillfällena med kraftig nederbörd ökar.

Miljökonsekvenser och miljöbedömning

I miljökonsekvensbeskrivningen (MKB) har varje avgränsad miljöaspekt tilldelats ett avsnitt. För varje respektive avsnitt beskrivs bedömningsgrunder, förutsättningar, bedömning av nollalternativ, bedömning av planförslag, inarbetade åtgärder samt rekommendationer och fortsatt arbete. För en detaljerad redogörelse hänvisas till upprättad MKB. Nedan redovisas endast den sammanfattade matris där värdet på berörda intressen vägs samman med den bedömda effekten, konsekvensens storlek kan utläsas.

Mycket stor negativ konsekvens	Stor negativ konsekvens	Måttligt negativ konsekvens	Liten negativ konsekvens	Ingen eller försumbar konsekvens	Positiv konsekvens
Miljöaspekt	Nollalternativ	Planförslag			
Vattenmiljö	I ett nollalternativ kvarstår föroreningar i sedimenten med bibehållen risk för spridning och påverkan på miljön.	Planförslaget medför risk för stora konsekvenser på grund av spridning av förorenade sediment i samband med genomförande och drift av hamnanläggningen. De vattenanläggningar som planen medger är anmälnings- och tillståndspliktiga vattenverksamheter och i samband med prövning av dessa behöver anläggningsmetoder och skyddsåtgärder som är tillräckliga för att hantera miljöriskerna tas fram.			
Människors hälsa – buller	Trafiken på Strandgatan bedöms öka enligt Trafikverkets trafikprognoser till följd av den generella trafikutvecklingen. Detta medför att bullernivåerna ökar, men riktvärden för ekvivalenta nivåer klaras. För maximala ljudnivåer klaras inte riktvärden för uteplatser mot vägen.	Trafiken på Strandgatan bedöms öka enligt Trafikverkets trafikprognoser till följd av den generella trafikutvecklingen. Detta medför att bullernivåerna ökar, men riktvärden för ekvivalenta nivåer klaras. För maximala ljudnivåer klaras inte riktvärden för uteplatser mot vägen. Planförslaget bidrar till trafiken bedöms inte vara avgörande för bullernivåerna.			
Människors hälsa – förorenade sediment	Nollalternativet medför ingen ökad frekvens av människor i området. Föroreningar i vattenområdet kvarstår och risken för kontakt med hälsoskadliga ämnen ökar därför något.	Planförslaget bidrar till en ökad närvaro av besökare och boende vid ett vattenområde med höga halter av föroreningar i sedimenten. Risken för kontakt med hälsoskadliga ämnen ökar därför något.			
Naturmiljö	Nollalternativet medför ingen förändring av naturmiljön när det gäller ianspråktagande av mark. Ekologiska funktioner i området är bristfälliga för fåglar och fladdermöss vilket långsiktigt kan ha negativa effekter på den lokala förekomsten av dessa.	En del av ett naturvärdesobjekt med påtagliga naturvärden tas i anspråk för bebyggelse. Viktiga livsmiljöer och strukturer för fladdermöss och fåglar bevaras. Skötselplan för parkmark kan användas för att öka förutsättningarna för fladdermöss och fåglar jämfört med nuläget. Åtgärder för att minska störning behöver beaktas vid fortsatt planering av området.			
Kulturmiljö	Nollalternativet medför ingen påverkan på kända kulturmiljöer.	En kolbotten som utgör fornlämning behöver tas bort i samband med genomförandet av planen. Fornlämningen är skadad och bedöms inte vara betydelsebärande för kulturmiljöns helhet.			

Tabell 6. Sammanfattning av detaljplanens konsekvenser i förhållande till nollalternativet.

Rekommendationer och fortsatt arbete

Av miljökonsekvensbeskrivningen ges rekommendationer inför det fortsatta arbetet. Där konstateras att utbyggnaden av gästhamnen förväntas utgöra vattenverksamhet enligt 11 kap. miljöbalken (1998:808) är åtgärderna anmälningspliktiga eller tillståndspliktiga. Utbyggnaden kan även vara anmälningspliktig kopplat till efterbehandling av förorenade sediment samt hantering av lakvatten. I dessa fall kommer miljöpåverkan samt krav på skyddsåtgärder prövas av tillsynsmyndigheten i respektive fall. För en fortsatt projektering av gästhamnen rekommenderas flera utredningar/inventeringar som bland annat berör bottenförhållanden, bottenfauna och ytterligare provtagning. Vidare är det viktigt att framtida åtgärder samordnas med projektet för Stockaviken i stort, så att goda samverkans effekter av åtgärder kan uppnås.

Ytterligare rekommendationer görs gällande dagvatten. Det är viktigt att i efterkommande bygglovsprövningar fortsatt bevaka metodval av dagvattenanläggningarna inom kvartersmarken så att beräknade reningseffekter uppnås

I samband med utvecklingen av gästhamnen med promenadstråk och bryggor bör frågan om hur besökare ska informeras om hälsorisker med bad och andra vattenanknutna aktiviteter tas upp.

Vad gäller artskyddet rekommenderas för skydd av fåglar att avverkning inte sker under häckningsperioden, april-augusti. För talltita rekommenderas skyddsåtgärder för att förbudet i artskyddet inte ska träda i kraft, nämligen att: Att avverkning inom och i anslutning till naturvärdesobjektet sker utanför talltitans häckningstid; 21 april – 20 juli, att högstubbar och stående död ved skapas genom riktade åtgärder i den kvarstående skogen samt att ett antal kutterspånsholkar sätts upp i kvarstående skog. För spillkråka rekommenderas att grova träd som kan utgöra potentiella boträd undantas från avverkning.

En riktad artinventering gällande fladdermössen bedöms inte vara motiverad. Ett antal åtgärder skulle dock kunna förbättra förutsättningarna för fladdermöss i området såsom en ökad andel buskage i strategiska lägen, bevarandet av död ved och större variation av täthet i skogsbestånden.

Ovannämnda åtgärder kopplade till artskydd bör ingå i den eller de skötselplaner som tas fram för park- och naturmarken.

En kolbotten som utgör en skyddad fornlämning behöver tas bort i samband med genomförandet av planen. Detta kräver tillstånd enligt kulturmiljölagen.

Uppföljning

Utifrån miljökonsekvensbeskrivningens resultat föreslås följande effekter omfattas av en uppföljning:

- Föroreningsnivåer i sediment
- Dagvattenanläggningens reningseffekt
- Förekomst av kvalitativa livsmiljöer för talltita
- Förbättrade ekologiska strukturer enligt vad som inarbetas i skötselplan
-

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Beslutet om betydande miljöpåverkan har fattats av byggnadsnämnden. Bedömningen var initialt att planförslaget kunde antas medföra en betydande miljöpåverkan, varför en strategisk miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning har genomförts, se föregående rubricering

Miljökonsekvensbeskrivning och miljöbedömning.

Under planprocessen har flera utredningar tagits fram. Fokus har legat på vattenkvalitet, människors hälsa, buller, naturmiljö och kulturmiljö. Den upprättade miljökonsekvensbeskrivningen visar att planen har anpassats för att minska påverkan, bland annat genom skyddsåtgärder, reglering av markanvändning och egenskapsbestämmelser samt krav på fortsatt uppföljning.

Den samlade bedömningen är att aktuellt detaljplaneförslag, efter inarbetade åtgärder, inte längre kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Den uppföljning som anges av miljökonsekvensbeskrivningen får, efter ett genomförande, säkerställa att bedömningarna varit korrekta.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planarbetet bedrivs enligt följande översiktliga tidplan:

Planuppdrag	2020-06-24
Samråd 1	2021-03-15
Samråd 2	Kvartal 2 2025
Granskning	Kvartal 4 2025
Antagande	Kvartal 2 2026
Laga kraft	Kvartal 2 2026

Genomförandetid

Genomförandetiden för planen är 10 år från det att planen vunnit laga kraft.

Exploateringsavtal

Något exploateringsavtal är inte aktuellt i samband med framtagandet av planhandlingarna. Bedömningen är att den utökning av befintliga verksamheter som möjliggörs inte är av den omfattning att ett exploateringsavtal krävs. För det planerade bostäderna finns ännu inte någon exploatör och kommunen har heller inte ännu marknadsfört platsen. Skulle det under planprocessens gång komma att bli aktuellt med en eller flera exploatörer för området, så kommer exploateringsavtal att tecknas.

Det tänkta detaljplaneområdet ligger delvis inom och delvis utom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Vid nybyggnation kan utbyggnad komma att hanteras genom ett avtal mellan exploatör och Nordanstig Vatten AB.

Markanvisningar

Någon markanvisning är inte aktuell i samband med framtagandet av planhandlingarna. Markanvisning för de utpekade bostadsområdet kan dock komma att bli aktuellt antingen senare i planprocessen eller efter det att planen vunnit laga kraft.

Mark-och utrymmesförvärv

Skyldighet inlösen

Kommunen har valt att, för del av fastigheten Stocka 3:132, reglera allmän plats för park- och parkering. Detta för att skapa en enhetlig förvaltning av den allmänna platsmarken och bekräfta de faktiska markanvändningarna på platsen. Enligt 14 kap. 14 § plan-och bygglagen (2010:900) innebär detta att kommunen är skyldig att lösa in marken på fastighetsägarens begäran.

Rätt till inlösen

Kommunen har valt att, för del av fastigheten Stocka 3:132, reglera allmän plats för park- och parkering. Detta för att skapa en enhetlig förvaltning av den allmänna platsmarken och bekräfta de faktiska markanvändningarna på platsen. Enligt 6 kap. 13 § punkt 1 plan-och bygglagen (2010:900) innebär detta att kommunen har rätt att lösa in mark som kommunen ska vara huvudman för.

Av 6 kap. 16 § plan-och bygglagen framgår även att om någon har särskild rätt till mark eller annat utrymme som omfattas av kommunens rätt enligt 13 §, så får kommunen också lösa in den särskilda rätten. För befintliga nyttjanderätter inom området kommer omförhandling att ske. Kommunens vilja är att nyttjanderättsinnehavarna även fortsättningsvis ska ges möjlighet att nyttja delar av marken. Om omförhandling inte är möjlig så kan uppsägning av avtalen ske. Kommunen har även rätt att lösa in, bland annat nyttjanderätter, inom allmän plats med kommunalt huvudmannaskap.

Om kommunen använder sig av sin rätt enligt 6 kap. 13, 14, 15 eller 16 §, ska ersättningen bestämmas enligt 4 kap. expropriationslagen (1972:719) i enlighet med 6 kap. 17 § plan-och bygglagen (2010:900).

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsindelningsbestämmelser

Några fastighetsindelningsbestämmelser har inte reglerats av aktuellt detaljplaneförslag.

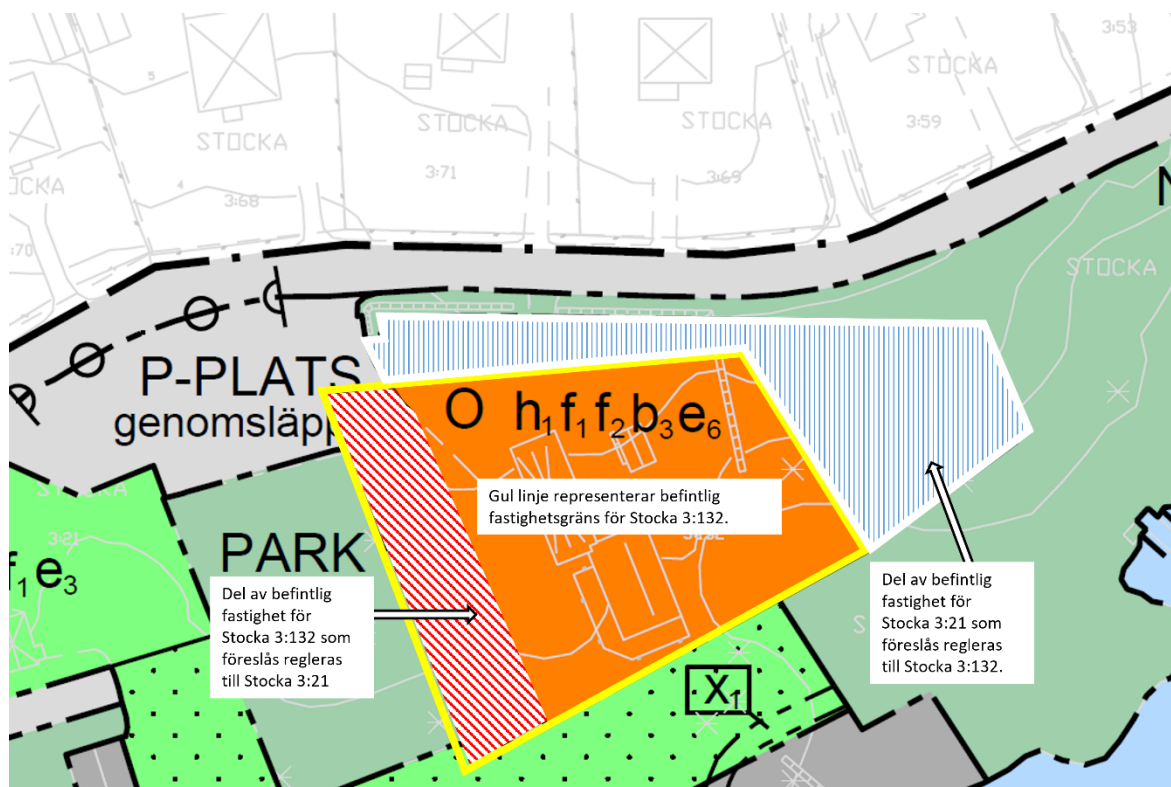
Förändrad fastighetsindelning

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder genomföras. Ansökan om avstyckning, anläggningsförrättning eller ledningsrätt inlämnas till lantmäterimyndigheten.

Omprövning och inrättande av ledningsrätt söks av berörs ledningshavare. Fastighetsägarna ansvarar för att ansöka och bekosta fastighetsbildningsåtgärder som krävs för att genomföra detaljplanen.

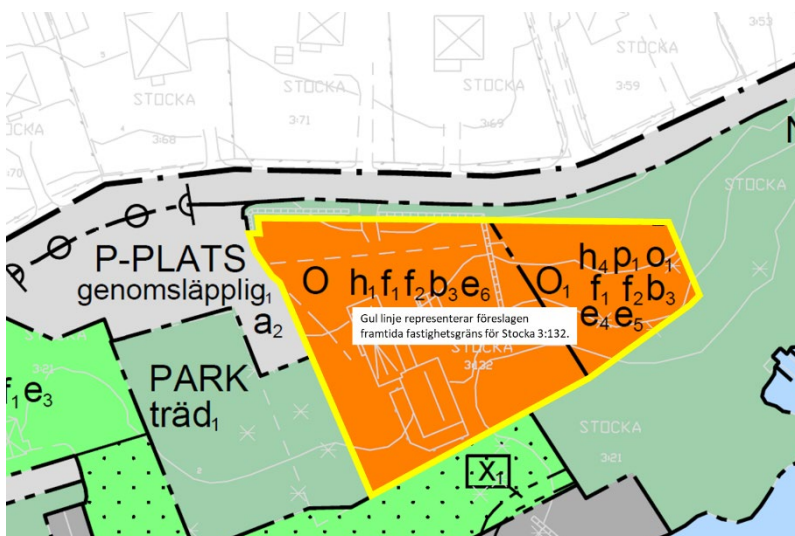
För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Område utlagt som kvartersmark kan utgöra en eller flera separata fastigheter, som bildas genom avstyckning och/eller fastighetsreglering. Prövning av tillkommande fastigheters lämplighet prövas av lantmäterimyndigheten vid lantmåteriförrättning.

Av planen möjliggörs kvartersmark för Campingstugor (O₁) öster om befintlig fastighet Stocka 3:132. Norr om befintlig fastighetsgräns för Stocka 3:132 regleras Tillfällig Vistelse (O). Vidare har inom fastighetens östra del, befintliga ytor för grönområdet och parkeringen inom fastigheten, av planen bekräftats med parkmark respektive parkering. För att få en enhetlig förvaltning av parkmarken och parkeringsytan är kommunens ambition att dessa ytor genom fastighetsreglering ska tillföras kommunens fastighet Stocka 3:21, se figur 41–42. Samtidigt som fastighetsägaren till fastigheten Stocka 3:132 ges planmässiga förutsättningar att utöka sin fastighet och därigenom utveckla sin pågående verksamhet. Vid en framtida lantmåteriförrättning är bedömningen att tillträde till fastigheten Stocka 3:132 kan säkras genom servitut, om befintlig utfart norr om fastigheten tas bort.



Figur 41. Befintlig fastighetsgräns för Stocka 3:132 med illustration över föreslagna framtida fastighetsregleringar.

Figur 42. Föreslagen framtida fastighetsgräns för Stocka 3:132.



Rättigheter

Ledningsrätt

Någon ledningsrätt är idag inte känd inom området.

Nedläggningar av ledningar och rör under mark ska samordnas. Utförande part ska i samråd med ledningssägare svara för samordning av ledningsdragnings och de eventuella ledningsflyttar som krävs för exploateringen genomförande. Det åligger utförande part att i god tid förvissa sig om befintliga ledningars läge inom området samt informera sig om eventuella flyttningkostnader för genomförandet av ny bebyggelse. Utförande part ska ansvara för att befintliga ledningars funktions säkerställs under byggtiden och bekosta eventuell flyttning av ledningar inom området. Behöver ledningsrätter bildas, omprövas eller upphävas ansvarar ledningsrättshavaren för ansökan om lantmåteriförrättning och bekostar förrättningskostnader

Servitut

Något servitut bedöms idag inte påverkas av planförslaget. Det finns, som redovisats under avsnitt *Konsekvenser, Fastigheter och rättigheter*, två officialservitut där gemensamhetsanläggningen för Strömsbruk GA14 är förmånstagare. Officialservitut säkrar rätt till utrymme (vägsträckan längs Bergstigen) samt röjningsrätt och grindförbud inom fastigheten Stocka 3:21. Officialservitut bedöms dock ej påverkas av förslaget.

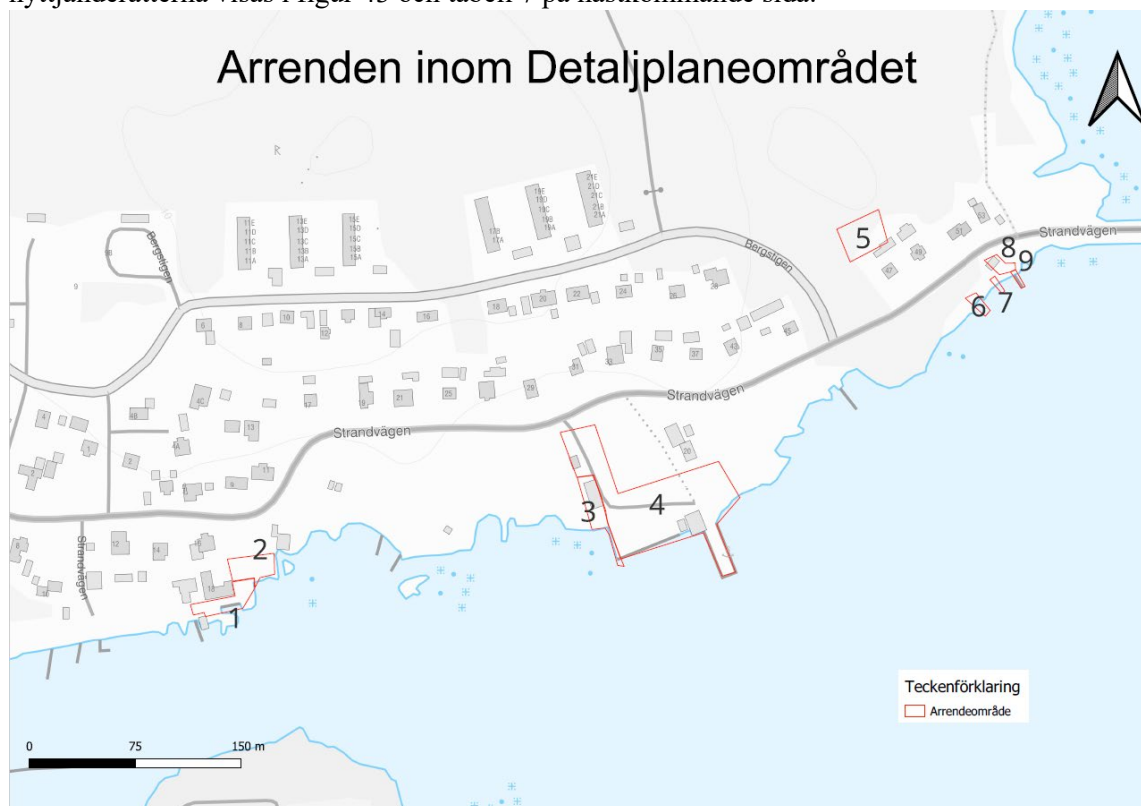
Gemensamhetsanläggningar

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som är gemensam för flera fastigheter. I gemensamhetsanläggningen deltar flera fastigheter och de bekostar både anläggandet och driften enligt andelstal som fastställs av lantmäterimyndigheten. Inom planområdet kommer troligtvis en eller flera gemensamhetsanläggning/-ar att inrättas eller omprövas. Omfattningen kommer att utredas efter ansökan om lantmåteriförrättning. Eventuella ersättningar för anslutning samt andelstal för drift och underhåll får lösas vid en lantmåteriförrättning.

Befintlig vägsträcka av Bergstigen ingår idag i gemensamhetsanläggning för Strömsbruk GA:14. I samband med att nya bostadsfastigheter norr om Bergstigen bildas, kan en omprövning av befintlig gemensamhetsanläggning göras, detta sker genom en lantmåteriförrättning. Andelstalen för drift och underhåll kommer då att förändras för de fastigheter som ingår i gemensamhetsanläggningen. Utförande part (kommunen eller framtida exploatör) ansöker om och bekostar erforderliga lantmåteriförrättningar.

Arrende- och nyttjanderättsavtal

Kommunen är fastighetsägare till fastigheten Stocka 3:21. Inom fastigheten finns ett flertal bryggor, byggnader (sjöbodar) och markområden som arrenderas eller innehar nyttjanderätt. Arrendena och nyttjanderätterna visas i figur 43 och tabell 7 på nästkommande sida.



Figur 43. Kända arrendena inom detaljplaneområdet.

Belastad fastighet	Förmånstagare	Ändamål
Stocka 3:21	Privatperson <i>Område 1</i>	Lägenhetsarrende. Upplåtelse för att använda markområdet som tomtmark.
Stocka 3:21	Privatperson <i>Område 2</i>	Nyttjanderätt för att använda markområdet som tomtmark.
Stocka 3:21	Privat person <i>Område 3</i>	Arrende i anslutning till befintlig sjöbod/båthus. Dispositions rätt för båtplats invid brygga & slip.
Stocka 3:21	Stocka hamnförening <i>Område 4</i>	Arrende för gästhamnen och bränslecistern, samt område runt befintlig bagarstuga strax söder om Strandvägen.
Stocka 3:21	Privatperson <i>Område 5</i>	Lägenhetsarrende. Upplåtelse för att använda markområdet som tomtmark.
Stocka 3:21	Privatperson <i>Område 6</i>	Lägenhetsarrende. Upplåtelse för att använda markområdet för behållande av brygga.
Stocka 3:21	Privatperson <i>Område 7</i>	Lägenhetsarrende. Upplåtelse för att använda markområdet för behållande av brygga.
Stocka 3:21	Privatperson <i>Område 8-9</i>	Lägenhetsarrende. Upplåtelse för att använda markområdet för sjöbod och brygga.

Tabell 7. Kända arrende-och nyttjanderättsavtal inom planområdet.

Idag finns nio kända arrenden- och nyttjanderättsavlat inom området. För de bryggor och byggnader som det inte finns tecknade arrende- och nyttjanderättsavtal med kommunen, kommer kommunen fortlöpande under planprocessen avgöra för vilka nya behöver tecknas. Befintliga avtal kommer även att ses över och vid behov kommer omförhandling att ske.

Rådigheten över de bryggor och byggnader som avtal ej finns tecknad för åligger kommunen som fastighetsägare, vid stort underhållsbehov kan dessa följaktligen komma att tas bort.

Befintliga avtal som rör själva gästhamnsområdet kommer att omförhandlas, dels för att säkra allmänhetens tillgång till den utpekade gång-och cykelstråket och den allmänna platsmarken, dels för att utöka hamnföreningens markarrende inför anläggandet av nya ställplatser. Det avtal som tecknas med hamnföreningen kommer tydligt att reglera frågor gällande områdets drift och skötsel. Kommunen ansvarar för tecknandet av nya avtal inom området.

Markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik

Inom den kommunägda fastigheten Stocka 3:21 har ett markreservat reglerats. I väst ansluter markreservatet för allmän platsmark (PARK) inom vilket kommunalt huvudmannaskap råder, i öst till allmänplats för (NATUR) inom vilket kommunalt huvudmannaskap råder. Kommunen är fastighetsägare och ansvarig för x-området. Skulle en framtida lantmäteriförrättning ske och markägoförhållandena förändras, ser kommunen inget hinder för att kommunen i egenskap av huvudman för anläggningen förvärvar rättigheten att utnyttja markreservatet. Antingen genom att kommunen ansvarar för att ett avtalsservitut skrivs med framtida fastighetsägare eller genom att kommunen ansvarar och bekostar en framtida lantmäteriförrättning för bildandet av rättighet.

Tekniska frågor

Utbyggnad av allmän plats

De planerade vägsträckorna (GATA) för återkomst till de planerade övernattningsstugorna, ställplatserna samt till det nya bostadsområdet omfattas av enskilt huvudmannaskap. Det åligger således fastighetsägare enskilt eller gemensamt (genom bildandet av en gemensamhetsanläggning) att iordningställa dessa vägar. De två vägsträckorna är belägna inom den kommunägda fastigheten Stocka 3:21. Eftersom kommunen idag är ensam fastighetsägare, kan någon gemensamhetsanläggning i dagsläget inte bildas. Vägsträckorna kan dock efter ett genomförande komma att upplåtas till gemensamhetsanläggningar om fler fastigheter har bildats, som därefter ansvarar för driften av vägen gemensamt.

För ett scenario där det planerade bostadsområdet i norr säljs till exploatör kommer det att föregåtts av en fastighetsbildning. Exploatören blir i sådana fall fastighetsägare och det enskilda huvudmannaskapet tillfaller då denne. Genomförandet av planerad vägsträcka tillfaller då framtida exploatör. När bostadsfastigheter bildas, kan driften för vägen lösas genom gemensamhetsanläggning för fastigheterna gemensamt.

Kommunen är idag ansvarig för utbyggnaden av de nya vägarna inom planområdet, ändras fastighetsägarförhållandena så kan även ansvaret för utbyggnaden av vägsträckorna ändras.

För framtida åtgärder inom park- och naturmarken råder kommunalt huvudmannaskap och kommunen är därför ansvarig. Framtida åtgärder inom det utpekade markreservatet åligger även kommunen.

Vatten och avlopp

Nya fastigheter och byggnader ska anslutas till det kommunala verksamhetsområdet för VA. Nya ledningar och anslutningspunkter behövs för att försörja de nya fastigheterna och tillkommande bebyggelse. Anslutningspunkt anges av VA-huvudman Nordanstig Vatten AB.

För de områden inom planen som ligger utanför verksamhetsområdet för VA ansvarar fastighetsägare för ledning fram till angiven anslutningspunkt. Gemensamhetsanläggning bedöms kunna bildas för framtida ledningar som ansluts till kommunens verksamhetsområde för VA. Vid nybyggnation kan, som redovisats tidigare, utbyggnad av VA komma att hanteras genom ett exploateringsavtal mellan exploatör och Nordanstig Vatten AB. Om det krävs uppdimensionering eller andra åtgärder på befintligt ledningsnät för att ansluta nya fastigheter så ska dessa åtgärder bekostas av utförande part.

Dagvatten

Dagvatten ska omhändertas lokalt inom den egna fastigheten. Fastighetsägare ansvarar för och bekostar nödvändiga dagvattenlösningar inom kvarteretsmark. Den enskilda fastighetsägarens ansvar att förhindra eventuell miljöpåverkan som verksamheten inom fastigheten kan medföra.

För dagvattenåtgärder inom den allmänna platsmarken ansvarar kommunen. Vid en framtida exploatering av bostäderna i planområdets norra del, ansvarar kommunen för att anlägga den föreslagna torrdammen inom naturområdet söder om exploateringsytan.

Snöupplag

Av genomförd dagvattenutredning ges förslag på tre lägen för snöupplag. Ett direkt öster om planerade bostäder, där smältvatten kan rinna österut längs med skogsterrängen ned mot recipienten utan att påverka befintlig bebyggelse. Strax sydväst om den planerade angoringsvägen för campingstugor och ställplatser pekas ytterligare ett område för snöupplag ut. Beskriv föreslagna ytor i enlighet med slutlevererad dagvattenutredning. Där denna vägsträcka ansluter till gästhamnen ges förslag på ytterligare en snöupplagsyta. Båda dessa ytor är förlagda inom planlagd parkmark. Bedömningen är att några regleringar för dessa ytor således inte är nödvändiga. Tillräckligt med grönytor som kan säkra en

fördröjning och avrinning av smältvatten utan påverkan på tillkommande bebyggelse eller anläggningar bedöms finnas.

El, värme och fiber

Ledningar för el, tele och fiber finns i anslutning till planområdet och det finns möjlighet att ansluta de nya byggnaderna till ledningsnätet.

För att elförsörja tillkommande byggnader i detaljplanens norra krävs etablering av nytt ledningsnät. Nya lokalnätledningar för eldistribution kan ges utrymme i allmän platsmark inom planområdet.

För att säkra elförsörjningen för utökad och tillkommande verksamhet i planens södra del har ett E-område för en ny elnätstation säkerställts.

Avfallshantering

Avfallshandlingens behov av transportvägar och rätt dimensionerade avfallsutrymmen ska alltid beaktas i samband med ny- och ombyggnationer. Gatumarken i planen har dimensionerats så att förutsättningar finns för avfallsfordon. Vägar inom kvartersmark ska anläggas så att de är farbara med sedvanliga avfallsfordon fram till avfallsutrymmen. Vidare ska det finnas tillräcklig yta i anslutning till avfallsutrymme för att vända avfallsfordon. Vid behov anlägger exploitören erforderliga ytor, byggnader med mera som behövs för områdets avfallshantering. Avfallshandringen (hämtning) inom området sköts av Nordanstigs kommun.

Ekonomiska frågor

Planavgift

Kostnader för framtagande av detaljplanen bekostas av Nordanstigs kommun.

För erforderliga markförvärv, rättighetsupplåtelser, projekteringskostnader, byggnationer och anläggningsarbeten ansvarar och bekostar utförande part. Detta inkluderar även kostnader för eventuella flyttningar av markledningar och ombyggnadsåtgärder i angränsande ytor.

Ersättningsanspråk

Föreläggande för ökad trafiksäkerhet

Om byggnadsnämnden meddelar ett föreläggande i enlighet med 14 kap. 3 § plan-och bygglagen om att exempelvis en utfart ska ändras, har den som äger byggnadsverket rätt till ersättning. Ersättningen ska betalas för fastighetens marknadsvärdesminskning och för övriga ekonomiska skador som drabbar ägaren till följd av föreläggandet. I enlighet med 15 kap. 5 § plan-och bygglagen ska den som vill begära ersättning göra det inom två år från den dag då beslutet om föreläggandet fick laga kraft.

Kommunens rätt att lösa in fastigheter, mark och andra utrymmen

6 kap. 17 § plan-och bygglagen. Om kommunen använder sig av sin rätt enligt 13, 14, 15 eller 16 §, ska ersättningen bestämmas enligt 4 kap. expropriationslagen (1972:719).

Drift vatten och avlopp

Nordanstig Vatten AB är huvudman för vatten och avlopp. För varje tillkommande fastighet tillkommer anläggnings-och brukningsavgifter. Avgifter regleras enligt den för tillfället gällande taxan.

Gatukostnader

Huvudmannaskapet för planens gatumark är statligt eller enskilt. Kommunen kommer följaktligen inte ta ut några gatukostnader.

Utredningar

Eventuell detaljerad geoteknisk undersökning för grundläggning av byggnader med mera genomförs och bekostas av berörd fastighetsägare. Fastighetsägaren ansvarar och bekostar även detaljutredning angående utformning av ledningsnät och dagvattensystem vilket ska redovisas i samband med bygglov.

Prövning enligt annan lagstiftning

Om kommunen bedömer att genomförandet av detaljplanen kan antas medföra prövningar enligt annan lagstiftning ska kommunen redovisa detta i planbeskrivningen enligt 2 kap. 12 § BFS 2020:8.

Anläggande av bryggor, pirar med mera omfattas av anmälan om vattenverksamhet (11 kapitlet 9a § miljöbalken och förordningen (1998:1388) om vattenverksamheter med mera) om bottenytan som påverkas av utfyllnaden är mindre än 3000 kvadratmeter i andra vattenområden än vattendrag, annars krävs tillstånd.

Att vidta en avhjälpandeåtgärd, exempelvis hantering av muddermassor och rening av lakvatten från avvattning, är anmälningspliktigt enligt 28 § förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd.

Muddring är en tillstånds- eller anmälningspliktig vattenverksamhet enligt 11 kapitlet 3 § miljöbalken. Anmälningsplikt för annat vattenområde än vattendrag gäller om den bottenyta som verksamheten omfattar uppgår till högst 3000 kvadratmeter, annars krävs tillstånd.

Avvattning av muddermassor är anmälningspliktig verksamhet enligt 29 kapitlet 39 § miljöprövningsförordningen (2013:251) om det handlar om icke-farligt eller farligt avfall och mängden som behandlas är högst 2000 ton. För större mängder gäller tillståndsplikt.

Fornlämningar är skyddade enligt 2 kap. 6 § Kulturmiljölagen (1988:950). Skyddet innebär att det är förbjudet att utan tillstånd ändra eller skada en fornlämning, till exempel genom att den tas bort, grävs ut eller täcks över. Inför genomförandet av planen ska aktuell fornlämning undersökas och tas bort, vilket innebär att tillstånd måste sökas hos Länsstyrelsen.

Upplysningar

Detaljplanens genomförandetid är 10 år från den dag planen vinner laga kraft. Under genomförandetiden kan planen normalt inte ändras eller upphävas om inte särskilda skäl finns. Om kommunen inte ändrar eller upphäver planen efter genomförandetidens utgång fortsätter den att gälla. Efter genomförandetidens utgång kan dock planen ändras eller upphävas utan att uppkomna rättigheter i planen behöver beaktas.

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Anna Ryttinger
Planarkitekt

Christina Englund
Stadsarkitekt/enhetschef

Samhällsbyggnadsenheten
Nordanstigs kommun

Samhällsbyggnadsenheten
Nordanstigs kommun