

Detaljplan för Gnarps masugn s:2 m.fl. (festplatsen) i Sörfjärden, Nordanstig kommun, Gävleborgs län.



Detaljplan för Gnarps masugn S:2 m.fl. (festplatsen) i Sörfjärden

INNEHÅLL

Läsanvisning.....	4
Planförfarande	4
Detaljplanens syfte och bakgrund	4
Beskrivning av detaljplanen	4
Detaljplanens regleringar	4
Planeringsunderlag	4
Planeringsförutsättningar.....	4
Konsekvenser	4
Genomförandefrågor	4
Planförfarande	4
Detaljplanens syfte	5
Bakgrund	5
Beskrivning av detaljplanen	6
Ärendeinformation	6
Handlingar	6
Detaljplanens omfattning och lokalisering	6
Allmänplats	7
Kvartersmark	7
Genomförandetid	9
Huvudmannaskap	9
Motiv till detaljplanens regleringar	9
Motiv till reglering	9
Reglering av allmänplats	9
Reglering av kvartersmark	9
Planeringsunderlag	12
Kommunala	12
Planeringsförutsättningar.....	13
Kommunala förutsättningar.....	13
Riksintressen	14
Hushållningsbestämmelser enligt 3.kap miljöbalken	14
Miljökvalitetsnormer	14
Miljö	14
Hälsa och säkerhet.....	15

Geotekniska förhållanden.....	18
Kulturmiljö.....	18
Fysisk miljö.....	22
Sociala förutsättningar.....	22
Teknisk försörjning.....	23
Service.....	23
Trafik.....	23
Konsekvenser.....	24
Fastigheter och rättigheter.....	24
Hushållningsbestämmelser enligt 3.kap miljöbalken.....	24
Miljökvalitetsnormer.....	24
Miljö.....	24
Kulturmiljö.....	25
Fysisk miljö.....	25
Hälsa och säkerhet.....	26
Sociala konsekvenser.....	26
Trafik.....	26
Genomförandefrågor.....	26
Organisatoriska frågor.....	26
Mark-och utrymmesförvärv.....	27
Fastighetsrättsliga frågor.....	27
Tekniska frågor.....	27
Ekonomiska frågor.....	28
Prövning enligt annan lagstiftning.....	28
Upplysningar.....	28
Medverkande tjänstepersoner.....	28

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

Planprocessen regleras i 5 kap. plan- och bygglagen (2010:900). Aktuellt planförslag handläggs med ett standardförfarande. Förfarandets olika steg redovisas nedan:

Standardförfarande



DETALJPLANENS SYFTE

Planförslaget syftar till att rätta upp planstridigheter som finns inom området och reglera fastighetsstorlek och utnyttjandegrad till faktiska förhållanden på platsen.

Vidare är syftet att reglera markanvändningen till huvudsakligen B- bostadsändamål genom att låta markanvändningen kolonilottsstugor utgå. Den gällande markanvändningen H - Småskalig handelsverksamhet ska utgå och ersättas med markanvändningen O – tillfällig vistelse, för områdets gemensamma servicehus. En sådan reglering anses överensstämma bättre med byggnadens nuvarande användning.

Detaljplanen ska säkerställa att de kulturhistoriska värden som finns i den tidigare festplatsens entrébyggnad och servicebyggnad (numera samlingslokal) tillvaratas.

Den nuvarande bostadsbebyggelsens utformning ska ges planstöd, bland annat i form av sin koppling till karaktären hos Sörfjärdens kustsamhälle i sin helhet. Kopplat till detta ska planen även specifikt förtydliga vad som gäller för uppförandet av komplementbyggnader.

BAKGRUND

Byggnadsnämnden beslutade 2022-03-24 BN § 52 att uppdra till samhällsbyggnadsenheten att ta fram ett förslag till detaljplan för fastigheten Gnarps masugn s:2 m.fl. (festplatsen) i Sörfjärden. Planförslaget har varit föremål för samråd under perioden 9–30 december 2024.

Gällande detaljplan från 2014 syftade till att omvandla det tidigare festplatsområdet till kolonilottsområde med tillhörande servicebyggnad. Som alternativ till detta medgavs byggrätt för fritidshusbebyggelse eller permanentboende. Av planen regleras att största tillåtna byggnadsarea inom området är 12 procent av fastighetsarea. En sådan reglering var tänkt för att möjliggöra för ett 20-tal mindre stugor eller 4–5 bostadstomter. Då den tidigare fastigheten, från vilken avstyckningar nu skett, gav en möjlig byggnadsarea på cirka 950 m², skulle cirka 20 kolonistugor om cirka 40 m², inklusive en större servicebyggnad möjliggöras inom området. För att skapa en flexibilitet i planen reglerades också en minsta fastighetsstorlek om 1 500 m². En sådan reglering syftade till att möjliggöra för att området i stället för kolonilottsstugor, skulle bebyggas med fritidshus eller permanentboende. En minsta fastighetsstorlek om 1500 m² tillsammans med en utnyttjandegrad på 12 procent skulle möjliggöra cirka 4–5 tomter med en byggnadsarea om cirka 150–200 m².

År 2015 beviljades bygglov för 20 kolonistugor och år 2016 bildades bostadsfastigheter för respektive kolonistuga. Regleringarna gällande både utnyttjandegrad och minsta fastighetsstorlek överensstämmer således inte med de bostadsfastigheter och byggnader som uppförts på platsen.

Eftersom lov har givits för kolonistugor och inte för bostadsändamål är inte undantagsreglerna i 9 kap. 4 och 4 a §§ plan- och bygglagen tillämplbara inom området. Kolonistugor är inte att se som bostadshus och komplementbyggnader i området ska därför omfattas av lovplikt.

Planstridigheten skapar problem vid plantolkning och lovgivning inom området. Det är därför lämpligt att möjligheten till kolonilottsstugor tas bort och att planbestämmelserna anpassas till verkligheten. Området får idag ses som i princip färdigutbyggt.

Aktuellt detaljplaneförslag avser att under ordnade former möjliggöra en viss fortsatt utveckling samt att befästa de kvaliteter som finns i befintlig bebyggelse.

BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

Ärendeinformation

Nordanstigs kommun

Detaljplan för fastigheten Gnarps masugn s:2 m.fl. (festplatsen) i Sörfjärden

Diarienummer BYGG.2022.61

Byggnadsnämndens beslut om planuppdrag 2022-03-24, BN § 52

Byggnadsnämndens beslut om samråd 2024-12-05, BN § 102

Byggnadsnämndens beslut om granskning 2025-01-30 BN § 5

Byggnadsnämndens beslut om antagande 2025-03-27 BN § 20

Standardförfarande

Handlingar

Till planen hör:

Plankarta

Planbeskrivning (denna handling)

Fastighetsförteckning

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Samrådsredogörelse

Granskningsutlåtande

Detaljplanens omfattning och lokalisering

Områdesbeskrivning

Planområdet omfattar fastigheten Gnarps masugn S:2 samt Gnarps masugn 1:38 - 1:57 och en liten del av Gnarps – Berge 12:1. Planområdet är beläget i norra delen av Sörfjärden, norr om väg 787 och Gnarpån. Området är lokalt känt som Gnarpbadens festplats. Området angränsas av skogsmark i norr och väst, fritidshusbebyggelse i öst och väg 787 i syd.

Figur 1. Planområdets läge

Areal

Planområdet omfattar totalt ca 10 000 m².



Figur 1: Figur 1. Planområdets läge

Allmänplats

I planen ingår en remsa med allmän plats – NATUR, längs väg 787, söder om bostadsfastigheterna. Denna utgör vägdike och buffertzoon med möjlighet till infiltration av dagvatten ifrån planområdets kvartersmark. Även kring området gemensamma samlingslokal regleras markanvändningen till NATUR. Detta i syfte att säkerställa allmänt tillgänglig friyta runt byggnaden.

Kvartersmark

Planområdet är idag bebyggt med 20 mindre fritidshus i huvudsakligen tre olika storlekar/modeller, från 37 - 43 m². Fritidshusbebyggelsen är mycket sammanhållen med sadeltak klädda i grå pannplåt, fasader av träpanel färgade i tre olika kulörer och små tillhörande förrådsbyggnader i enkelt utförande.



Figur 2. Bebyggelsen har uppförts med likartade volymer, med sadeltak i grå pannplåt och träfasader i sammanhållen färgskala.

Tomterna är små och bebyggelsen tät. Formspråket och anknytningen till Sörfjärdens äldre småskaliga kärnbebyggelse är tydlig och för att så fortsatt ska vara fallet bedöms området inte tåla alltför många tillkommande eller utökade byggnader.

Parkering sker på respektive fastighet och angöring till dessa sker inom kvartersmark. Den gemensamma körvägen inom området är grusad och så är även en del av områdets tomtmark.

I områdets östra del finns ett gemensamt samlingshus som härrör från områdets festplatsperiod. Byggnaden med tillhörande friyta ges markanvändningen O – tillfällig vistelse. Byggnaden ligger idag inom markanvändningen H- Småskalig handelsverksamhet men O – tillfällig vistelse anses överensstämma bättre med byggnadens nuvarande nyttjande.

Bebyggelsens gemensamma drag fastställs genom utformningsbestämmelser som anger att tak ska vara belagda med grå pannplåt, fasader ska vara av träpanel och målade i dova kulörer.

Aktuell detaljplan reglerar fastighetsstorlek och utnyttjandegrad med grund i faktiska förhållanden på platsen. Avsikten är att ge tydliga, likartade och rättvisa förutsättningar med hänsyn tagen till respektive fastighets storlek och förutsättningar i övrigt. Möjligheten till kolonilottsstugor tas bort.

Planen fastställer största byggnadsarea inom respektive fastighet och specificerar hur mycket av denna som får utgöras av komplementbyggnad. I byggrätten inräknas komplementbyggnader upp till 15 m² (i vissa fall 20 m²) med samma utformningsbestämmelser som övrig bebyggelse vad gäller takmaterial och fasadutformning. Komplementbyggnader motsvarande ungefär Friggebods storlek finns i dag uppförda på merparten av områdets fastigheter. Ytterligare Attefallsåtgärder och Friggebodar, som normalt sett är bygglovbefriade skulle riskera att påtagligt påverka områdets

karaktär. Med hänvisning till den kulturhistoriska kopplingen till Sörfjärdens äldre småskaliga kärnbebyggelse görs sådana åtgärder, genom planbestämmelse, bygglovspliktiga.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år från den dag planen får laga kraft. När genomförandetiden gått ut fortsätter planen att gälla tills den ersätts, ändras eller upphävs. När genomförandetiden gått ut har dock fastighetsägaren inte någon rätt att erhålla ersättning för förlorad bygg rätt om detaljplanen ersätts, ändras eller upphävs.

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän plats.

Enligt 4 kap.7 § plan-och bygglagen (2010:900) ska alla allmänna platser i detaljplanelagda 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 den allmänna platsmarken inom planområdet är att det i Nordanstigs kommun är tradition att samfällighetsföreningar ansvarar för drift och skötsel. För att främja en enhetlig förvaltning bör därför huvudmannaskapet, i enlighet med aktuellt planförslag, vara enskilt för detaljplanens naturmark. Vid enskilt huvudmannaskap åligger ansvaret för den allmänna platsen på fastighetsägarna 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

Natur – natur

Motiv: Syftet är att vid behov möjliggöra infiltration av dagvatten i planområdets södra del. Vid områdets gemensamma samlingslokal är syftet att säkerställa allmänt tillgänglig friyta runt byggnaden.

Reglering av kvartersmark

B – bostäder

Motiv: Att säkerställa en markanvändning i detaljplan som överensstämmer med rådande förhållanden och detaljplanens syfte. Nu gällande tillägg som medger kolonistugor utgår.

O – tillfällig vistelse

Motiv: Att ange en markanvändning som stämmer med nuvarande användning i form av samlingslokal för områdets samfällighetsförening.

Egenskapsbestämmelser

Prickmark – Marken får inte förses med byggnad

Motiv: Att begränsa var byggnader får uppföras. Syftet är att, där så är möjligt skapa respektavstånd mot intilliggande fastigheter samt att reservera yta för gemensam gata. Gemensamhetsanläggningen

för gata utökas genom att ytterligare mark inom ga väg har prickats för att möjliggöra genomförande av det ”grönsläpp”, mellan fastigheterna 1:153 och 1:154, som varit avsikten vid tidigare fastighetsbildning men som inte genomförts i praktiken.

Inom markanvändningen O – Tillfällig vistelse är syftet med prickmarken även att säkerställa friyta för vistelse och undvika en alltför tät bebyggelsestruktur.

d1 – Största fastighetsstorlek är 350 m²

Motiv: Att säkerställa en fastighetsindelning anpassad till faktiska förhållanden inom egenskapsområdet och att förhindra en indelning i stora fastigheter som ändrar områdets karaktär.

d2 – Största fastighetsstorlek är 550 m²

Motiv: Att säkerställa en fastighetsindelning anpassad till faktiska förhållanden inom egenskapsområdet och att förhindra en indelning i stora fastigheter som ändrar områdets karaktär.

u1 – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Motiv: Att säkerställa ledningsägarens åtkomst till befintliga ledningar.

g1 – Markreservat för gemensamhetsanläggningar.

Motiv: Att säkerställa samfällighetens möjlighet att genomföra gångpassage ut ur planområdet.

q1 – Entrébyggnaden ska bevaras. Bevarandevärdet består i skärmtakets lätta intryck och ljusa färgsättning, skärmtakets bärande konstruktion, grindar till publikentrén, entréskyltens utformning och färgsättning.

Motiv: Att säkerställa att entrébyggnaden, med hänvisning till de värden som anges i bestämmelsen, bevaras.

f1 – Tak ska vara av grå pannplåt. Solenergianläggning får monteras på tak.

Motiv: Bestämmelsen syftar till att anpassa bebyggelsen till befintlig bebyggelses karaktär/taklandskap. Karaktären återfinns både inom planområdet och i dess omgivning. Solcellsanläggningar medges för att möjliggöra egenproducerad el. Sådana återfinns i området idag.

f2 – Tak ska vara av plåt.

Motiv: Bestämmelsen syftar till att anpassa bebyggelsen till befintlig bebyggelses karaktär/taklandskap. Karaktären återfinns både inom planområdet och i dess omgivning. Solcellsanläggningar medges för att möjliggöra egenproducerad el. Sådana återfinns i området idag.

e1 – Största byggnadsarea per fastighet är 90 m², varav 25 m² komplementbyggnad.

Motiv: Att reglera bebyggelsens utbredning på marken och uppdelning i huvud- respektive komplementbyggnader i syfte att undvika alltför storskalig bebyggelse samt att möjliggöra en öppen struktur.

e2 – Största byggnadsarea per fastighet är 65 m², varav 15 m² komplementbyggnad

Motiv: Att reglera bebyggelsens utbredning på marken och uppdelning i huvud- respektive komplementbyggnader i syfte att undvika alltför storskalig bebyggelse samt att möjliggöra en öppen struktur.

e3 – Största byggnadsarea per fastighet är 60 m², varav 15 m² komplementbyggnad.

Motiv: Att reglera bebyggelsens utbredning på marken och uppdelning i huvud- respektive komplementbyggnader i syfte att undvika alltför storskalig bebyggelse samt att möjliggöra en öppen struktur.

e4 – Vid en fastighetsstorlek under 285 m² är största byggnadsarea per fastighet 65 m², varav 15 m² komplementbyggnad. Vid en fastighetsstorlek över 285 m² är största byggnadsarea per fastighet 75 m², varav 15 m² komplementbyggnad.

Motiv: Att reglera bebyggelsens utbredning på marken och uppdelning i huvud- respektive komplementbyggnader i syfte att undvika alltför storskalig bebyggelse samt att möjliggöra en öppen struktur.

e5 – Vid en fastighetsstorlek under 285 m² är största byggnadsarea per fastighet 60 m², varav 15 m² komplementbyggnad. Vid en fastighetsstorlek över 285 m² är största byggnadsarea per fastighet 70 m², varav 15 m² komplementbyggnad.

Motiv: Att reglera bebyggelsens utbredning på marken och uppdelning i huvud- respektive komplementbyggnader i syfte att undvika alltför storskalig bebyggelse samt att möjliggöra en öppen struktur.

e6 – Största byggnadsarea är 275 m² inom användningsområdet.

Motiv: Att begränsa den bebyggda ytan inom användningsområdet och därigenom säkerställa friyta för samfällighetens medlemmar.

k1 – Vid ändring ska biljettkurernas vitmålade träpanel och ljusa färgsättning beaktas

Motiv: Att bevara byggnadens yttre och säkerställa dess kulturhistoriska värde.

k2 – Följande karaktärsdrag och värden hos samlingslokalens yttre ska särskilt beaktas vid ändring: fasadernas falurödfärgade träpanel, spröjsade fönster och vitmålade knutar och foder.

Motiv: Att bevara byggnadens yttre och säkerställa dess kulturhistoriska värde.

a1 – Bygglov krävs även för Attefallsåtgärder och Friggebodar med hänvisning till planområdets gestaltningsmässiga samhörighet med Sörfjärdens äldre småskaliga kärnbebyggelse

Motiv: Att befästa den bebyggelsestruktur och täthet som råder vid planens genomförande och säkerställa fortlevnad av planområdets gestaltningsmässiga samhörighet med Sörfjärdens äldre småskaliga kärnbebyggelse, som anses viktig av kulturhistoriska skäl.

Egenskapsbestämmelser för all allmän plats

Huvudmannaskap – Kommunen är inte huvudman för allmän plats.

Motiv: Att reglera ansvarshållandena inom planområdet.

Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark

Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 6 meter. Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 2,7 meter.

Motiv: Att begränsa nockhöjden till 6 meter respektive 2,7 meter över angivet nollplan. Med nockhöjd avses den högsta delen av byggnadens yttertak. Avsikten är att begränsa bebyggelsens påverkan på landskapsbilden och att bibehålla den bebyggelsekaraktär som finns inom området vid tidpunkten för planens upprättande.

Minsta takvinkel för huvudbyggnad är 23 grader.

Motiv: Bestämmelsen syftar till att anpassa bebyggelsen till befintlig bebyggelses karaktär/taklandskap. Karaktären återfinns både inom planområdet och i dess omgivningar.

Största takvinkel för huvudbyggnad är 34 grader.

Motiv: Bestämmelsen syftar till att anpassa bebyggelsen till befintlig bebyggelses karaktär/taklandskap. Karaktären återfinns både inom planområdet och i dess omgivningar.

Strandskyddet är upphävt

Motiv: Att möjliggöra planens syfte att reglera markanvändningen till huvudsakligen bostadsändamål samt att tydliggöra fastighetsindelning och reglera byggrätt till faktiska förhållanden på platsen. Strandskyddet har tidigare varit upphävt med hänvisning till att det aktuella området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften samt genom en väg är väl avskilt från området närmast strandlinjen. Dessa särskilda skäl enligt Miljöbalken anförs även i aktuell detaljplan till att strandskyddet på nytt upphävs.

Huvudbyggnad ska utformas med sadeltak.

Motiv: Bestämmelsen syftar till att anpassa bebyggelsen till befintlig bebyggelses karaktär/taklandskap. Karaktären återfinns både inom planområdet och i dess omgivningar.

Fasad ska vara beklädd med träpanel, målad i grå, svart eller faluröd kulör

Motiv: Bestämmelsen syftar till att anpassa bebyggelsen till befintlig bebyggelses karaktär/taklandskap. Karaktären återfinns både inom planområdet och i dess omgivningar.

PLANERINGSUNDERLAG

Kommunala

Översiktsplan

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

Detaljplan

För området gäller Detaljplan för Gnarpbaden, Gnarps Masugn 1:59 i Nordanstigs kommun, Gävleborgs län (aktnr. 2132-P14/2).

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Enligt plan- och bygglagen ska alla detaljplaner föregås av en undersökning där kommunen bedömer om detaljplanens genomförande kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan. Om det finns risk för betydande miljöpåverkan ska kommunen genomföra en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning. I undersökningen identifieras de omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan med utgångspunkt i miljöbedömningsförfordningen (2017:966) 5 §.

En undersökning om betydande miljöpåverkan har utförts 2024-06-03. Den sammanvägda bedömningen är att aktuell detaljplan inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Detta motiveras vidare under nästkommande rubrik.

Samråd kring undersökningen har hållits med Länsstyrelsen, som instämmer i kommunens bedömning att detaljplanen inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 5 kap. 11 a § PBL.

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

När undersökningen genomförts ska kommunen, 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 §.

Den sammanvägda bedömningen är att aktuell detaljplan inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Planförslaget syftar till att rätta till planstridigheter och reglera bestämmelser anpassade efter de faktiska förhållandena i området. Förslaget innebär endast en mycket begränsad tillkommande byggrätt och områdets omgivningspåverkan förblir opåverkad.

Det särskilda beslutet har fattats i samband med byggnadsnämndens beslut att låta planförslaget gå ut på granskning (2025-01-30 BN § 5).

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Kommunala förutsättningar

Översiktsplan – nordanstig 2040

I kommunens översiktsplan (2024) framgår av dess lokala utvecklingsinriktning att Sörfjärden utgör en så kallad Kustutvecklingsnod. Nordanstigs havsvikar har många värden både för boende, besökare och biologisk mångfald. Vid utpekade kustutvecklingsnoder finns platser och verksamheter som bör värnas och utvecklas för såväl boende som besökare. Tillgängligheten bör vara god och utformningen välkomnande, så att inte bara de närboende kan ta del av platsens värden. Etablering av småskaliga servicefunktioner, parkering/angöring och liknande för badgäster, fritidsbåtar, husbilsturister med flera bör uppmuntras.

Aktuellt planområde ingår i den markanvändning som av översiktsplanen anges som Kustbygd. Kustbygdens kulturmiljövärden exempelvis gamla fiskelägen ska genomsyra utvecklingen för att stärka platsens identitet och som besöksmål. Vidare anges att kustbygden ska ges möjlighet att utvecklas med attraktiva besöksmål och upplevelser för kustturism och friluftsliv.

Aktuell detaljplan bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner.

Till översiktsplanen hör en översiktlig klimatriskanalys som pekar ut potentiella riskområden avseende skyfall, stigande havsnivåer samt ökade flöden i sjöar och vattendrag. Vidare har beaktande gjorts avseende den kombinerade risken med översvämning och kända aktsamhetsområden för ras, skred och erosion. Detaljplaneområdet har inte identifierats som ett potentiellt riskområde.

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan vann laga kraft 2014-07-03. Genomförandetiden för planen har gått ut.

Syftet med gällande detaljplan var att skapa planmässiga förutsättningar att omvandla område för den gamla dansbanan, festplatsen till kolonilotter med tillhörande servicebyggnad alternativt byggrätter för fritidshusbebyggelse eller permanentboende.

Planen reglerar både fastighetsstorlek och byggnadsarea. Största tillåtna byggnadsarea på området är 12 procent av fastighetsarea (e1). En sådan reglering var tänkt för att möjliggöra flera mindre stugor. Då den tidigare fastigheten, från vilken avstyckningar nu skett, gav en möjlig byggnadsarea på cirka 950 m² total, skulle det möjliggöra för cirka 20 kolonistugor om cirka 40 m², inklusive en större servicebyggnad. För att skapa en flexibilitet i planen reglerades också en minsta fastighetsstorlek om 1 500 m² (e3). En sådan reglering syftade till att möjliggöra för att området i stället för kolonilottsstugor, skulle bebyggas med fritidshus eller permanentboende. En minsta fastighetsstorlek om 1500 m² (e3) tillsammans med en utnyttjandegrad på 12 procent (e1) skulle möjliggöra cirka 4–5 tomter med en byggnadsarea om cirka 150–200 m². Av gällande plan har byggnadshöjd reglerats till

fyra meter. Vidare framgår av planen att parkeringen sker på respektive kolonilott eller fritidshusfastighet och angöring till dessa sker inom kvartersmark.

De avstyckningar som skett inom området följer inte gällande planbestämmelse för minsta fastighetsstorlek. Detta skapar problem, då byggrätten i planen regleras i procent i förhållande till fastighetsstorlek. Planstridigheten skapar problem vid plantolkning och lovgivning inom området.

Planuppdrag

Byggnadsnämnden beslutade 2022-03-24 BN § 52 om planuppdrag för "Festplatsen". Planstridigheter i gentemot gällande detaljplan skapar problem vid plantolkning och lovgivning i området.

Riksintressen

Planområdet berörs inte av något riksintresse.

Hushållningsbestämmelser enligt 3.kap miljöbalken

Detaljplanen bedöms vara förenlig med miljöbalkens grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden.

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.

Vatten

Miljökvalitetsnormer för vatten – Gnarpsån håller måttlig ekologisk status. Enligt gällande kvalitetskrav så ska god ekologisk status uppnås 2027. Åns kemiska status är måttlig. Planområdet berör inte miljökvalitetsnormer för fisk- och musselvatten.

Miljö

Strandskydd

Strandskyddet regleras enligt 7 kap. miljöbalken (13-18 §). Det generella strandskyddet omfattar vanligtvis en zon på 100 meter från strandkanten, såväl upp på land och ut i vattnet (generellt strandskyddsområde). Länsstyrelsen kan utöka strandskyddet upp till 300 meter från strandlinjen om det behövs för att säkerställa strandskyddets syften. Även små bäckar, småvatten och anlagda vattendrag omfattas av skyddet. Inom strandskyddsområde får inte åtgärder vidtas som skadar strandskyddets syften. En förutsättning för upphävande av strandskyddet är att djur- och växtlivet inte påverkas på ett oacceptabelt sätt, att allmänhetens tillgång till strandområden inte försämras samt att det finns så kallade "särskilda skäl" som anges i lagtexten.

Strandskyddet är upphävt inom kvartersmarken i gällande plan. I samband med nu aktuell planläggning återinträder strandskyddet per automatik.

Då området är utbyggt och ianspråket är bedömningen att skäl för att återigen upphäva strandskyddet föreligger enligt 7 kap. 18 c § punkt 1 & 2 miljöbalken.

Det aktuella området har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. (MB 7 kap. 18 § c. punkt 1)

Det aktuella området är genom en väg väl avskilt från området närmast strandlinjen. (MB 7 kap. 18 § c. punkt 2)

Dagvatten

Dagvatten omhändertas idag lokalt genom att infiltreras direkt i marken. Området består i sin helhet av grusade ytor, naturmark och planterade trädgårdar med trädäck. Naturmarken i planområdets södra del utgör buffertzonen för omhändertagande av dagvatten.

Mängden dagvatten påverkas inte av planens genomförande.

Hälsa och säkerhet

Risk för översvämning

MSB:s kartering över kustöversvämningar visar att Väg 787 vid en översvämning i Gnarpån om 3,5-5 meter skulle översvämmas. Från denna väg angörs idag området. Bedömningen är dock att en sådan översvämning inte föreligger inom överskådlig framtid.

Risk för värmeböljor

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 i tätare bebyggelse och begränsar direkt solexponering av känsliga byggnader och minskar kylbehovet inomhus.

Planområdet har en relativt hög bebyggelsedensitet samt få inslag av grönska och träd vilket gör det potentiellt utsatt i detta avseende.

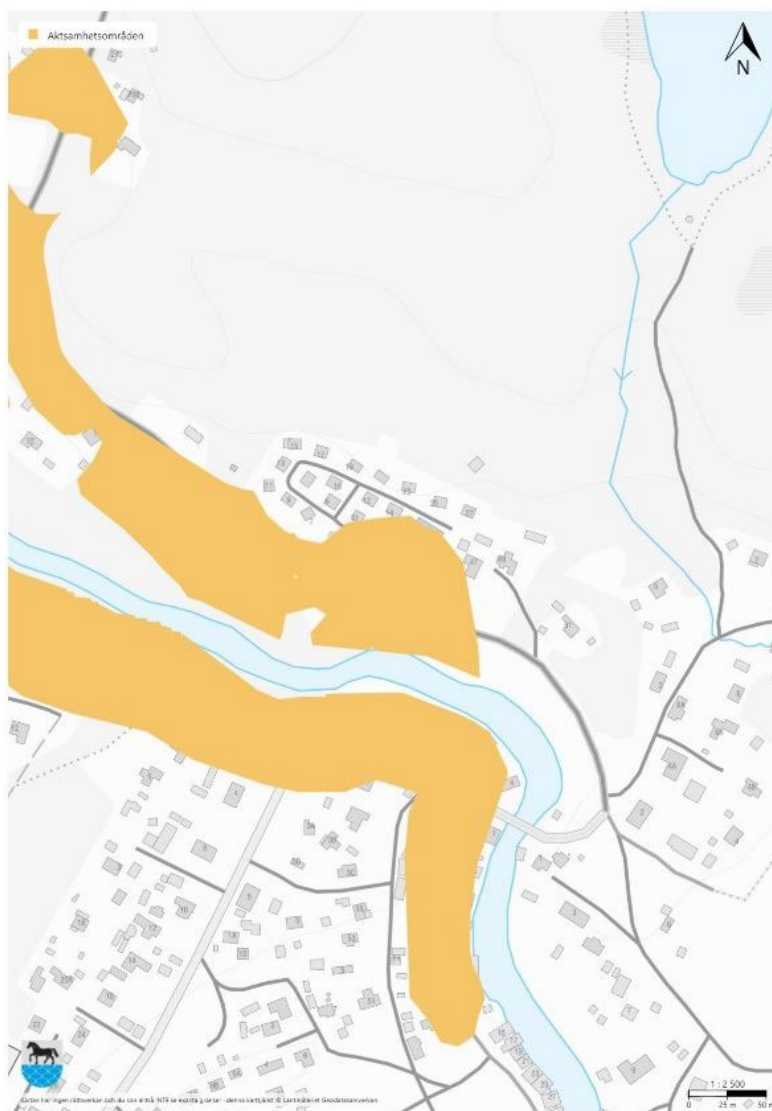
Landhöjning

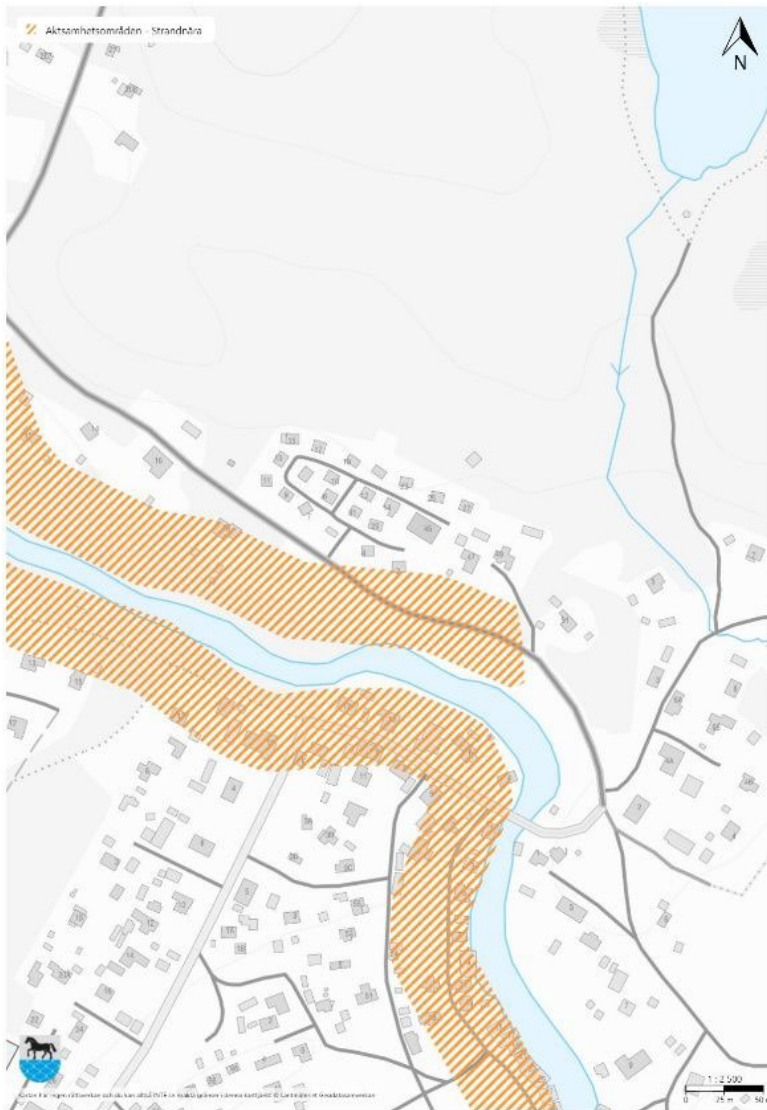
Enligt Gävleborgs Länsstyrelses klimat- och sårbarhetsutredning (2010) kommer en höjning av havsvattennivån bli upp till 0,6 meter netto, dvs inkluderat landhöjningen. Extremvattenstånd kan uppgå till två meter över dagens medelvattenstånd. Detta bedöms inte beröra planområdet.

Risk för ras och skred

SGU:s Riksöversikt över finkorniga jordars skredbenägenhet visar för området en liten benägenhet för jordskred. I områden tillhörande denna kategori saknas spår av jordskred alternativt är förekomsten av skred mycket begränsad. Planområdet berörs dock dels av ett aktsamhetsområde i SGU:s Lutningsanalys, dels av ett aktsamhetsområde kopplat till finkorniga jordarter i strandnära läge.

Det är endast den sydöstra delen av planområdet som omfattas av aktsamhetsområdena.





Figur 3. Aktsamhetsområde lutningsanalys Figur 4. Aktsamhetsområde strandnära

Inom planområdet utgörs jordarten av postglacial sand. Genomsläppligheten i området bedöms vara hög, då sand- och grusjordar lätt släpper igenom vatten och torkar därför snabbt. Norr om de norra fastigheterna inom planområdet övergår jordarten till morän. En jordart som klassas som fastmark. Områden där en finkornig jordart övergår till fast mark kan utgöra mindre relevanta aktsamhetsområden i SGU:s lutningsanalys. En orsak till detta är att marklutningen ofta ökar i dessa områden, vilket uppfattas som en risk i analysmodellen.

Bedömningen är att benägenhet för jordskred i de finkorniga jordarterna i regionen är låg 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 erosion

Någon erosionsrisk bedöms inte föreligga inom planområdet.

Risk för radon

Radonsäkert utförande rekommenderas för att uppnå nu gällande värde för byggnader (200 Bq/m³) enligt Boverkets byggregler. Mätning i byggnad som nyttjas stadigvarande bör ske efter inflyttning.

Geotekniska förhållanden

Planområdet är redan i princip fullt utbyggt har sedan tidigare bedömts vara lämpligt för aktuell bebyggelse med avseende på de geotekniska förhållandena.

Kulturmiljö

Sörfjärden är kulturhistoriskt sett ett intressant område i kommunen. Bebyggelsen speglar tydligt ortens historiska utveckling från industri- och bruksort till det sommarparadis det är idag med utbredd fritidshusbebyggelse.

De välbevarade bruksgårdarna, arbetarbostäderna, herrgården och disponentvillan är belägna i Sörfjärdens västra del medan fiskebyns boställen och dess sjöbodar utgör den karakteristiska kärnbebyggelsen vid Gnarpåsans utlopp.





Figur 5–6. Fiskebyns boställen och dess sjöbodar vid Gnarpståns utlopp.

Efter sågverkets nedläggning i början på 1900-talet inleddes fritidshuseran i Sörfjärden. Fritidshusbebyggelsen har brett ut sig söderut längs den drygt kilometerlånga stranden. Under senare år har ytterligare områden bebyggts med fritids- och bostadshus, Klasudden med sina sjöbodliknande bostadshus, Varpsand längst i söder och den nu aktuella gamla festplatsen.

Festplatsens upprinnelse är bildandet av Gnarpes första godtemplarloge, år 1882. I slutet på 1800-talet byggdes deras ordenshus, vilken på 1950-talet byggdes om till serveringslokal och då även festplatsens dansbana byggdes. Verksamheten på Gnarpes badens Festplats avvecklades i slutet av 1990-talet och området omvandlades till fritidshusområde med början år 2015.

De byggnader som är bevarade på området och vittnar om festplatsens tid är den före detta ordensbyggnaden/serveringsbyggnaden (numera samlingslokal) samt entrébyggnaden.

Samlingslokalen, är förhållandevis välbevarad. Den omgivande verandan byggdes till när ordenshuset på 1950-talet omvandlades till serveringslokal tillhörande festplatsen. Byggnaden är en rektangulär volym i en våning och vind under sadeltak. Fasaden i träpanel är faluröd med vita knutar och snickerier. Fönstren är spröjsade. Taket utgörs av plåt. Byggnaden vittnar om föreningslivet och nykterhetsrörelsen i Sörfjärden samt platsens historia som samlingspunkt.

Byggnadens värdeskapande karaktär utgörs av fasadernas falurödfärgade träpanel, spröjsade fönster och vitmålade knutar och foder.

Entrébyggnaden visar med sin tidstypiska karaktär på platsens historia som samlingspunkt.

Byggnadens värdeskapande detaljer är:

- biljettkurernas vitmålade träpanel
- skärmtakets lätta intryck och ljusa färgsättning

- skärmtakets bärande konstruktion
- grindar till publikentrén
- entréskyltens utformning och färgsättning





Figur 7–8. Den tidigare festplatsens entrébyggnad

Figur 9. Samlingslokalen

Utanför aktuellt planområde finns även en byggnad som användes som arrestlokal.

Kyrkligt kulturarv

Utanför planområdet men i dess direkta närhet i sydväst finns det tidigare brukskapellet (numera bostad) som har kulturhistoriskt värde.



Fysisk miljö

Naturmiljö

Inga kända naturvärden finns inom planområdet. Den absoluta majoriteten av planområdet består idag av tomtmark (grusade ytor och gräsmattor samt grusade angöringsvägar. Mellan tomtmarken och planområdets södra gräns finns ett gräsbevuxet stråk (4–5 m bredd) som i praktiken utgör vägdike. Längs nuvarande plangräns i norr arrenderar de inom planområdet närmast boende ett 10 meter brett skogsområde (avverkad skog). Detta ingår i den kommunala fastigheten Gnarps-Berge 12:1. Kommunen avser att erbjuda marken till försäljning för de inom planområdet angränsande bostadsfastigheterna. Naturmarken har därför i detaljplanen givits markanvändningen B – Bostad.

Grönområde

En del av den yta som i planen ges markanvändningen O – Tillfällig vistelse består av naturmark/grönområde och kan nyttjas av de boende. Skogsområdet norr om planområdet erbjuder möjligheter till rekreation.

Landskapsbild

Den förtätning av området som genomförts under senare år har lett till att området bidrar till ett positivt tillägg som förstärker Sörfjärdens karaktär och dess orts-/landskapsbild.

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

Planområdet är anslutet till det allmänna va-nätet.

El, värme och fiber

Planområdet är anslutet till el- och fibernät. Eon Sverige AB och Skanova har båda ledningar i området. Dessa ledningar tryggs i gällande plan med markreservat för underjordiska ledningar (u).

Uppvärmning av byggnader sker med enskilda lösningar.

Avfallshantering

Avfallshämtning sker idag genom att kärl rullas ut till områdets infart vid väg 787 där det hämtas av det kommunala renhållningsbolaget. Delning av kärl medges mellan upp till tre hushåll.

Ca 100 meter väster om planområdet finns en återvinningsstation för tidningar, förpackningar av papper, metall, plast och glas.

Service

Obemannad livsmedelsbutik finns i Sörfjärden. E4 i Gnarp ligger tio km väster om Sörfjärden och där finns livsmedelsbutik och drivmedelsstation som är öppen året runt. I Gnarp finns också kommunal service som skola och förskola. På lång sikt kan Sörfjärdens ökade attraktivitet för besöksnäringen och en ökning av sommar- och fastboende stimulera till servicefunktioner i Sörfjärden. Golfbana finns inom två kilometer från planområdet.

Trafik

Gång- och cykel

Gång- och cykeltrafik sker i blandtrafik längs väg 787. Det är en belagd väg som är fem meter bred med en tillåten hastighet om 50 km/h.

Kollektivtrafik

Tillgängligheten till kollektivtrafik för området är begränsad och turerna är i huvudsak anpassade till skolans tider. Kvällar, helger och lov finns ingen kollektivtrafik till/från Sörfjärden. Tillgång till kollektivtrafik med god turtäthet finns i Gnarp. I Gnarp finns även en hållplats för järnvägen där regionaltågen stannar.

Motortrafik

Motortrafik till området sker på väg 787, som sträcker sig söder om planområdet och utgör huvudväg till Sörfjärden. Den har en tillåten hastighet om 50 km/h. Årsmedeldygnstrafiken på vägen är 359 fordon. Trafikverket är väghållare.

Parkering Parkering sker på respektive fastighet.

KONSEKVENSER

Fastigheter och rättigheter

Kommunen möjliggör i samband med planens genomförande friköp av arrenderad mark, som också planläggs för bostadsändamål. Konsekvensen av detta blir att fastighetsägarna i planområdets norra del ges möjlighet att utöka sina fastigheter samt att viss pågående markanvändning görs planenlig.

Hushållningsbestämmelser enligt 3.kap miljöbalken

Detaljplanen bedöms vara förenlig med miljöbalkens grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden.

Miljökvalitetsnormer

Planförslaget bedöms inte innebära någon nämnvärd påverkan på gällande miljökvalitetsnormer för luft, vattenförekomster eller omgivningsbuller. Planförslaget till att rätta till planstridigheter och reglera bestämmelser anpassade efter de faktiska förhållandena i området. Således innebär förslaget ingen ny exploatering och områdets omgivningspåverkan förblir opåverkad.

Miljö

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Enligt plan- och bygglagen ska alla detaljplaner föregås av en undersökning där kommunen bedömer om detaljplanens genomförande kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan. Om det finns risk för betydande miljöpåverkan ska kommunen genomföra en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning. I undersökningen identifieras de omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan med utgångspunkt i miljöbedömningsförordningen (2017:966) 5§.

En undersökning daterad 2024-06-03 har upprättats. Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att ett genomförande av planen inte kommer att innebära en betydande miljöpåverkan och att en strategisk miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behöver tas fram.

Bedömningen är att de miljöfrågor som ändå är aktuella kan hanteras inom ramen för det fortsatta planarbetet. I planarbetet har frågor om kulturmiljö, utformning av bebyggelse samt dagvatten- och skyfallshantering beskrivits.

Avseende kulturmiljö innebär ett genomförande av detaljplanen att berättelsen om festplatsens historia lever vidare i samma grad som tidigare. Entrébyggnaden och servicebyggnaden kommer att finnas kvar och ges skydd i detaljplanen. Kopplingen till Sörfjärden fritidshusbebyggelse och äldre småskaliga kärnbebyggelse i fiskesamhället stärks genom de planbestämmelser som införs.

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

När undersökningen genomförts ska kommunen, 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 §.

Den sammanvägda bedömningen är att aktuell detaljplan inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Planförslaget syftar till att rätta till planstridigheter och reglera bestämmelser anpassade efter de faktiska förhållandena i området. Förslaget innebär endast en mycket begränsad tillkommande byggrätt och områdets omgivningspåverkan förblir opåverkad.

Det särskilda beslutet har fattats i samband med att byggnadsnämnden godkänt planförslaget för granskning.

Strandskydd

Upphävande av strandskyddet bedöms inte motverka strandskyddets syften vad gäller trygga förutsättningarna för möjligt friluftsliv eller att bevara goda livsvillkor på land och vatten för djur- och växtlivet. Passagemöjligheten utmed stranden påverkas inte.

Strandskyddet har tidigare upphävts med hänvisning till att

området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. (MB 7 kap. 18 § c. punkt 1)

området är genom en väg väl avskilt från området närmast strandlinjen. (MB 7 kap. 18 § c. punkt 2).

Dessa förutsättningar kvarstår även efter genomförande av aktuell detaljplan.

Dagvatten

Dagvattenhanteringen kommer efter planens genomförande att fungera på samma sätt som idag det vill säga att dagvatten infiltreras direkt i marken. Området består i sin helhet av grusade ytor, naturmark och planterade trädgårdar med träddäck. Naturmarken i planområdets södra del utgör buffertzonen för omhändertagande av dagvatten.

Mängden dagvatten påverkas inte av planens genomförande.

Kulturmiljö

Den utökade lovplikt som införs i aktuell detaljplan avseende Attefallsåtgärder och Friggebodar bedöms bidra till att bibehålla kopplingen mellan karaktären på planområdets bebyggelse och Sörfjärdens äldre småskaliga kärnbebyggelse.

Den varsamhetsbestämmelse som satts för entrébyggnaden säkerställer att det även i framtiden finns en synlig koppling till områdets tidigare historia som festplats. Skyddet förstärks i viss mån genom att även entréskylten nämns i planbestämmelsen.

Fysisk miljö

Naturmiljö

Grönområde

I och med att prickmark införs kring den gemensamma samlingslokalen säkerställs att byggnation inte uppförs på dessa delar utan att de kan hållas tillgängliga som grönyta.

Landskapsbild

Tillkommande byggrätt gör området ännu lite mer tätbebyggt och förstärker den något gyttriga karaktären. Samtidigt skapar planen en förutsägbarhet vad gäller områdets framtida uttryck.

Hälsa och säkerhet

Risk för översvämning

Utifrån MSB:s kartering över kustöversvämningar bedöms ingen översvämningrisk föreligga inom överskådlig tid.

Risk för värmeböljor

Den täta bebyggelsen gör tillsammans med en hög andel grusad yta och avsaknad av träd att området potentiellt löper risk att bli särskilt drabbat vid värmeböljor.

Risk för ras och skred

Området är redan utbyggt, den utökning av byggrätten som möjliggörs av aktuell detaljplan är marginell och bedöms inte påverka risken för ras och skred i området.

Risk för erosion

Ingen erosionsrisk bedöms föreligga inom planområdet.

Risk för radon

Uppförs byggnader radonsäkert med utförande bedöms gällande riktlinjer kunna uppfyllas (200 Bq/m³) enligt Boverkets byggregler.

Sociala konsekvenser

Barnperspektivet

Skulle området utvecklas mot en hög andel permanentboende barnfamiljer skulle det kunna uppstå behov av lek- och grönytor som inte kan tillgodose inom planområdet med tanke på den täta bebyggelse som etablerats. Samtidigt finns goda förutsättningar för social gemenskap mellan de boende.

Trygghet och tillgänglighet

Planområdet har en relativt hög densitet i antal boende och en närhet mellan grannar som verkar trygghetsskapande. Trafikmiljön i området är småskalig.

Området är plant beläget och tillgängligheten bedöms allmänt vara god.

Trafik

Planens genomförande medför ingen förändring avseende gång- och cykel, kollektivtrafik, motortrafik eller parkering.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planarbetet bedrivs enligt följande översiktliga tidplan:

Planuppdrag 2022-03-24

Samråd 2024-12-09 – 2024-12-30

Granskning Kvartal 1 2025

AntagandeKvartal 2 2025

Laga kraft Kvartal 2 2025

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från och med dagen då planen vinner laga kraft. När genomförandetiden gått ut fortsätter planen att gälla tills den ersätts, ändras eller upphävs. När genomförandetiden gått ut har dock fastighetsägaren inte någon rätt att erhålla ersättning för förlorad byggrätt om detaljplanen ersätts, ändras eller upphävs.

Mark-och utrymmesförvärv

Rätt till inlösen

Fastigheterna inom planområdet arrenderar idag mark av kommunen norr om sina avstyckade fastigheter. Marken ingår i den kommunala fastigheten Gnarp-Berge 12:1 och utgörs av ett 10 meter brett skogsområde (avverkad skog). Den arrenderade marken ingår i aktuell detaljplan med markanvändningen B-Bostad för att möjliggöra för fastighetsägarna att friköpa marken.

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Vid eventuella markköp inom nuvarande arrende (se rubriken ovan) ska berörda fastighetsgränser regleras så att mark överförs från den kommunalt ägda fastigheten Gnarp-Berge 12:1 till respektive bostadsfastighet inom planen. Fastighetsreglering bekostas av sökanden.

Rättigheter

Ledningsrätt

Nordanstig Vatten AB har ledningsrätt inom planområdet. Kostnader för eventuell flytt, ombyggnation eller skada på befintliga ledningar till följd av detaljplanens genomförande ska bekostas av exploatören.

Gemensamhetsanläggningar

Den mark som ligger mellan fastigheterna Gnarp Masugn 1:153 och 1:154 ska tillföras områdets gemensamhetsanläggning (Gnarp Masugn GA:8) för att möjliggöra genomförande av det allmänt tillgängliga gångstråk som avsatts vid tidigare fastighetsreglering men som inte genomförts i praktiken. Syftet med detta stråk är möjliggöra passage ut i omgivande natur.

Gemensamhetsanläggningen måste därmed omprövas för att införliva marken i gemensamhetsanläggningen. Detta görs genom en anläggningsförrättning. Alla delägande fastigheter blir sakägare i förrättningen.

Tekniska frågor

Utbyggnad av allmän plats

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom verksamhetsområde kommunalt vatten- och avloppsnät och är anslutet till det kommunala nätet.

Dagvatten

Dagvatten infiltreras direkt i marken. Området består i sin helhet av grusade ytor, naturmark och planterade trädgårdar.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Nordanstigs kommun ansvarar för upprättandet av detaljplanen. Kommunen bedöms inte belastas av några ytterligare kostnader till följd av planens genomförande. Kommunen bedöms tillföras intäkter från såld mark om mark som idag arrenderas säljs.

Planavgift

Kommunen kommer inte ta ut någon planavgift i samband med bygglov. Planuppdraget är initierat av kommunen i syfte att rätta till planstridigheter och kommunen står kostnaderna för upprättandet av planen.

Drift vatten och avlopp

MittSverige Vatten & Avfall AB (MSVA) är huvudman för vatten och avlopp.

Gatukostnader

För kostnader kopplade till planområdets gatunät (kvartersmark) ansvarar samfällighetsföreningen Gnarps Masugn S:2.

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. Punktlista nedan.

Upplysningar

Detaljplanens genomförandetid är 5 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

Detaljplanen har upprättats av Mondo arkitekter genom planeringsarkitekt FPR/MSA Tor Hagman i samråd med stadsarkitekt Christina Englund och planarkitekt Anna Ryttinger, Nordanstigs kommun.