



NORDANSTIGS
KOMMUN

Antagen av Byggnadsnämnden i Nordanstigs kommun 2017-01-23 § 6
Laga kraft 2017-02-23

Detaljplan för Vikarskogen 1:28
Stocka
Nordanstigs kommun, Gävleborgs län

Planbeskrivning



Planområdets läge i Stocka

Handlingar som hör till planen:

- Plankarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Särskilt utlåtande
- Samrådsredogörelse
- Prövning om MKB-utredning
- PM Miljöteknik

Planförfarande

Upprättandet av detaljplanen sker genom ett standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Förfarandet tillämpas eftersom förslaget är förenligt med översiktsplanen, inte är av betydande intresse för allmänheten, samt inte medför betydande miljöpåverkan. Förfarandets olika steg redovisas nedan.

Planprocess

Uppdrag	Fastighetsägaren till Vikarskogen 1:28. har ansökt om planbesked för ändring av detaljplanen för fastigheten Vikarskogen 1:28.
Samråd	Förslag till planhandlingar upprättas. Myndigheter, sakägare och andra berörda ges möjlighet att lämna synpunkter. Syftet med samrådet är att förbättra beslutsunderlaget och att ge möjlighet till insyn och påverkan. Samrådstiden pågår under tre veckor.
Samrådsredogörelse	Efter samrådet sammanställs inkomna synpunkter i en samrådsredogörelse. Handlingarna revideras då det bedöms vara relevant.
Granskning	Efter samrådet ska det färdiga förslaget, innan det kan antas, vara tillgängligt för granskning under två veckor.
Granskningsutlåtande	Efter granskningen sammanställs inkomna synpunkter i ett granskningsutlåtande. Handlingarna ändras om det är relevant.
Antagande	Byggnadsnämnden antar detaljplanen.
Laga kraft	Om ingen överklagar beslutet att anta planen inom tre veckor vinner planen laga kraft. Endast skriftliga synpunkter som inte blivit tillgodosedda kan ligga till grund för ett överklagande. Bygglov kan därefter medges.

Detaljplanens bakgrund och syfte

Ägaren till fastigheten Vikarskogen 1:28 har sökt om planbesked för att ändra användningsreglerna för fastighetens byggnader. Syftet med denna detaljplan är att medge att byggnaderna får användas för bostadsändamål såväl kontorsverksamhet och till att ange varsamhetsbestämmelser.



Vikarskogen 1:28, våren 2015

Plandata

Områdets läge och areal

Planområdet ligger på fastigheten Vikarskogen 1:28 i Stocka som finns i kommunens södra del intill kusten strax öster om E4:an och järnvägen. Planområdet angränsar till fastigheterna Vikarskogen och har en sammanlagd areal av cirka 4350 m².

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheten Vikarskogen 1:28 ägs av Enros fastigheter. Intilliggande fastigheter ägs av Holmens bruk och privatpersoner.

Tidigare ställningstagande

Översiktliga planer

Enligt kommunens översiktsplan från 2004 (s. 20, 54-55) utgör Vikarskogen ett utvecklingsområde. Det framgår dock inte av översiktsplanen vilken typ av markanvändning som avses för potentiell utveckling. Detaljplanen bedöms därför inte avvika mot översiktsplanens intentioner.

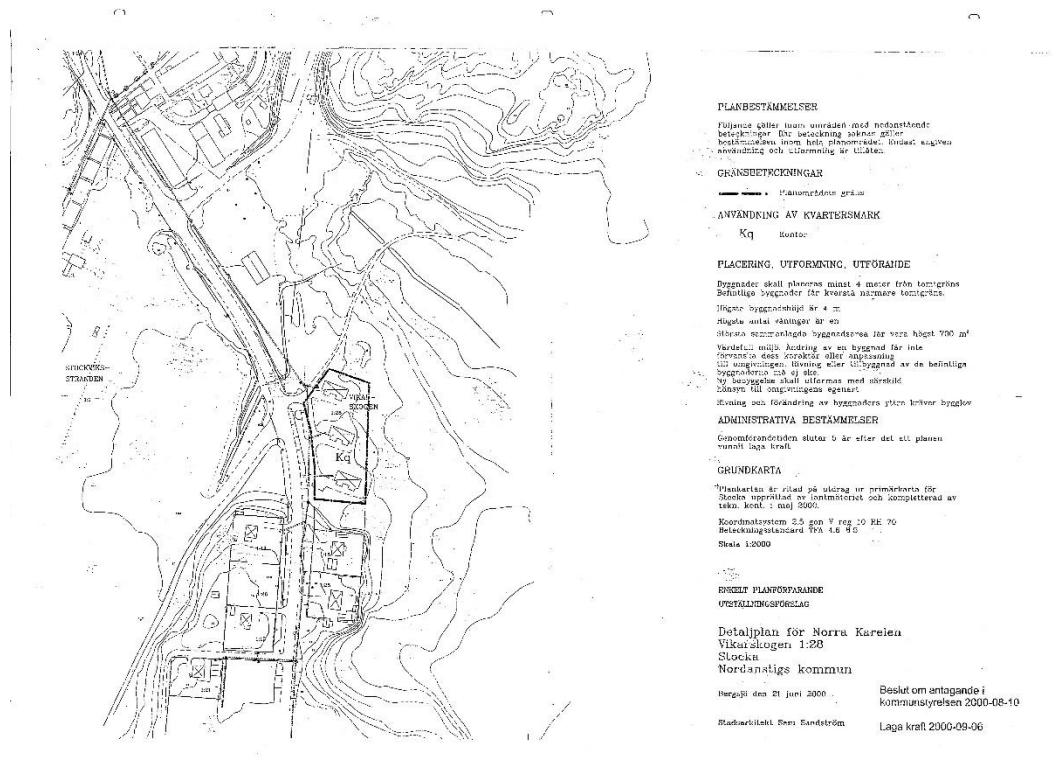
Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Del av föreliggande planområde omfattas av detaljplan för Vikarskogen laga kraft 2000-09-06. Befintlig plan anger att marken får användas för kontorsverksamhet. Bebyggelsemiljön anges som värdefull och bestämmelser finns för placering, höjd, våningar och byggnadsarea.

Den nya detaljplanen ersätter *detaljplan för Vikarskogen, laga kraft 2000-09-06* och del av *avstyckningsplan 1939-08-03*.

Kommunala beslut

I samband med att fastighetsägaren sökte planbesked om ändring av detaljplan ställde sig byggnadsnämnden positiv till upprättandet (BN §87, 2012-10-26).



Den befintliga detaljplan för Vikarskogen 1:28 från 2000-09-06. Detaljplanen ersätts i sin helhet av föreliggande detaljplan.

Planprocessen

I detta fall bedömer plan- och byggenheten att detaljplanen inte är av ett större allmänt intresse utan endast av betydelse för berörda fastighetsägare inom och angränsande till planområdet. Upprättande av detaljplan föreslås därför ske med ett standardförfarande.

Behovsbedömning för miljökonsekvensbeskrivning - MKB

En behovsbedömning för miljökonsekvensbeskrivning enligt Plan- och bygglagen (2010:900) har gjorts av Nordanstigs kommun. En särskild miljökonsekvensbeskrivning krävs för detaljplaner som medger en användning av mark, vatten och byggnader eller andra anläggningar som riskerar innebära en betydande påverkan på miljö, hälsa eller hushållning med mark, vatten och andra resurser, dvs. allmänna intressen enligt 3 och 4 kapitlet i Miljöbalken. Avgörande kan vara såväl planens karaktär som områdets känslighet eller värden.

Kommunen anser att genomförandet av planen inte kan anses innebära sådan betydande miljöpåverkan som avses i 4 kap 34§ PBL(2010:900). Att upprätta en särskild miljökonsekvensbeskrivning är därför inte nödvändigt. Som stöd för behovsbedömningen använder kommunen en MKB-checklista som ingår som bilaga till planhandlingarna.

Utredning av miljöfarliga ämnen

Planområdet ligger i Stocka där det finns en förhöjd risk för föroreningar i marken. En brand i ett sågverk ledde till förhöjda halter av dioxiner på vissa platser intill planområdet. Saneringsbehoven i och omkring Stocka är under utredning av länsstyrelsen.

En miljöteknisk markundersökning har på uppdrag av planbeställaren gjorts av konsulten Structor Norr AB. Syftet med undersökningen var att undersöka om dioxiner har spridits till området från intilliggande industriell verksamhet. Samlingsprov togs från tre punkter i yttjord 0-0,3 mm enligt SGFs handbok. Proven grävdes med bandgrävare, två av mullhaltig jord och en tredje bestod av grusig sand. Analysresultaten jämfördes mot Naturvårdsverkets generella riktvärde för känslig markanvändning eftersom bostäder ska tillåtas enligt planförslaget. Undersökningen har *inte* påvisat någon påverkan av dioxinförorening och är enligt riktvärdena alltså tillåten för bostadsändamål.

Markförhållanden

Jordartskartan från Sveriges Geologiska Undersökningar (SGU) visar att området består av morän. Berggrundskartan visar att berggrunden består av sur intrusiv bergart (granit, granodiorit, mm). Vid den miljötekniska undersökningen togs prover från planområdet som bestod av mullhaltig jord och grusig sand.

Riksintressen

Planen berör inga riksintressen och bedöms inte innebära någon påverkan på riksintressen.

Kulturskydd

Byggnaderna på området har ett visst kulturhistoriskt värde som bruksarbetarbostäder. Vid planläggning ska byggnadsverk utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden samt kulturvärdena på platsen. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas enligt plan- och bygglagen. Byggnaderna och de yttre detaljerna får inte ändras så att husens karaktär förvanskas. De karaktärsskapande uterummen och fasadmaterialet av rödmålat trä med vita och gröna detaljer, ska bibehållas. Rivning eller förändring av husens yttre kräver bygglov.



Den enhetliga utformningen av de tre huslängorna på Vikarskogen 1:28 är karaktärsskapande och bidrar till bruksarbetarbostädernas kulturhistoriska värde.



Referensbild på liknande bruksarbetarbostäder i Ljusne, 2015.

Inom planområdet finns inga andra kulturhistoriska lämningar. Närmsta fornlämningar i närområdet ligger på andra sidan om Sågvägen, cirka 80 meter sydväst om fastigheten. Här återfinns gravar från bronsåldern och järnåldern i form av rösen och stensättningar.

Naturskydd

Planområdet berörs inte av några kända värdefulla eller lagligt skyddade naturområden eller objekt.

Någon information om fynd av artskyddade eller rödlistade arter har inte påträffats.

Mellankommunala intressen

Detaljplanen bedöms inte innebära någon påverkan på något riksintresse.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Beskrivning av området

Området ligger utmed Sågvägen har är bebyggd med tre stycken envåningslängor som ursprungligen är uppförda som bruksbostäder.

Planförslag

Bostäder och kontor (BK)

Markanvändningen är bostad och kontor. Med bostad avses boende i olika former av varaktig karaktär och med kontor avses kontors- eller tjänsteverksamhet.

Varsamhet (k₁)

Byggnaderna ingår i en miljö som bör bevaras. Byggnadernas och uterummens karaktärsdrag har ett visst kulturhistoriskt värde som ska särskilt beaktas vid ändring. Varsamhetsbestämmelser innebär att ändringar av byggnaderna ska utföras varsamt så att deras särdrag beaktas. De karaktärsskapande fasadmaterialet, rödmålat trä med vita och gröna detaljer, ska behållas. Rivning, förändring eller tillbyggnad av de befintliga byggnaderna får ej ske utan bygglov.

Fasader ska vara målade i röd slamfärg och byggnadernas foder och knutar ska vara vita. Byggnadernas och uterummens enhetliga utseende ska bibehållas.

Mark som inte får förses med byggnad

Huvudbyggnader och komplementbyggnader ska placeras minst 15 meter från fastighetsgränsen mot Sågvägen. Detta med hänsyn till hur befintlig bebyggelse är ordnad utefter Sågvägen, både inom och utanför planområdet, samt till att det ger fri sikt vid utfart och ett visst säkerhetsavstånd till vägen. Detta säkerställs på plankartan med så kallad prickad mark. Allmännyttiga ledningar i form av teleledningar korsar fastigheten. Ledningsstråket får inte bebyggas. Ledningsägaren kan därmed även skapa ledningsrätt.

Utformning (f₁)

Högsta byggnadshöjd är fyra meter. Högsta våningsantal är en våning. Byggnader ska vara fristående från varandra.

Utnyttjandegrad (e₁)

Högsta exploateringsgrad i byggnadsarea är 630 m², inklusive uterum och komplementbyggnader.

Varje uterum får vara max 15 m².

En komplementbyggnads maximala byggnadsarea är 20 m².

Utseende

Ny bebyggelse ska utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart.

Utökad bygglovsplikt

Med hänsyn till att bebyggelsemiljön bedöms som kulturhistoriskt värdefull utökas bygglovsplikten till att även gälla för sådana åtgärder som normalt är bygglovbefriad. Det vill säga åtgärder enligt plan- och bygglagen 9 kap § 4a-b ”Attefallshus”, takkupor och 15 kvm tillbyggnad.

Buller

Eftersom planområdet angränsar till Sågvägen har en översiktlig bullerberäkning genomförts enligt metoder redovisade i skriften *Hur mycket bullrar vägtrafiken* (Boverket & Sveriges Kommuner och Landsting). Resultatet visar på att den beräknade bullernivån ligger på en ekvivalent (genomsnittlig) nivå om 46 dbA. Det beräknade värdet underskrider därmed riktvärdena för vägbuller vid en bostads fasad, som är högst 55 dbA enligt *Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader*.

De indata som använts i beräkningen är att årsmedeldygnstrafiken (ÅDT) på Sågvägen är 830 fordon per dygn, detta enligt Trafikverkets vägtrafikflödeskarta. Skyltad hastighet är 50 km/h. Bostädernas fasader ligger 30 meter från vägmitt och marken mellan vägen och husen är mjuk.

Radon

Mätning av radonvärde bör göras med tio års mellanrum och vid inflyttning i byggnader som nyttjas stadigvarande samt efter ombyggnationer och omfattande renoveringar. Enligt Strålsäkerhetsmyndigheten är riktvärdet för radonhalt i befintliga bostäder 200 Bq/m³. Om rikt- eller gränsvärdet är högre kan den som äger bostaden bli tvungen att vidta åtgärder.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplatser finns på Verksvägen och Karelen. Hållplatsen trafikeras av buss 30 Hudiksvall-Harmånger, med cirka 9 turer på vardagar.

Teknisk försörjning

Skydd av ledningar

Om en byggnad ska uppföras under luftburna ledningar så får det inte vara mindre än 2,5 m mellan nock och upp till ledning. Ett alternativ är att gräva ned en ny ledning i mark och ta bort luftledningen. Ellevio har ansvar för ledningarna.

En teleledning som korsar kvartersmarken bedöms som allmännyttig och prickmarkeras och utläggs som ett u-område. Ledningsägaren Skanova kan därmed bilda ledningsrätt.

Trafik

Planområdet ansluter till Sågvägen via en mindre grusväg i norra delen av planområdet. Från grusvägen delar husen på en gemensam väg. Sågvägen sträcker sig genom området Karelen mellan Stocka och Strömsbruk.

Vatten och avlopp

Byggnadernas vatten och avloppssystem är anslutna till det kommunala nätet.

Dagvatten

Dagvatten ska omhändertas lokalt och infiltreras inom fastigheten.

Värme

Uppvärmning av byggnader sker med enskilda lösningar.

EI

Fortum har nätkoncessionen för området Stocka och ansvarar därför för områdets energiförsörjning.

Tele- och datakommunikationer

Bredbandskabel finns utefter Sågvägen väster om planområdet.

Service

Livsmedel

Tillgång till livsmedelsbutik finns i Stocka cirka 1,3 km från fastigheten.

För- och grundskola

Stockaskolan är en friskola som har grundutbildning för barn mellan 0-6 år. Den kommunala Bringtaskolan i Harmånger har också plats för barn mellan 0-6 år. Äldre elever erbjuds plats i den kommunala Bergsjö skolan.

Tillgänglighet och trygghet

Vid nybyggnation ska ytor göras tillgängliga och användbara för människor i olika åldrar och med olika typer av funktionsnedsättningar. Bristande belysning eller skötsel kan skapa en otrygghetskänsla och göra platsen mindre tillgänglig för

människor. Val av växter och material till utemiljön bör göras med särskild hänsyn till allergiker och personer med rörelsehinder.

Konsekvenser av planens genomförande

Planen bedöms inte ha några större konsekvenser för omgivningen.

Fastighetsrättsliga frågor

Servitut

Fastigheten Strömsbruk 1:176 har ett vatten och avloppsservitut på planområdet.

Tekniska frågor

Behov av ytterligare utredningar

Exploatörer ansvarar och bekostar detaljerad geoteknisk undersökning för grundläggande av byggnader. Exploatörer ansvarar och bekostar även detaljutredning angående utformning av ledningsnät och dagvattensystem vid eventuellt bygglov.

Administrativa frågor

Genomförandetid av detaljplan

Genomförandetiden är 5 år från den dagen planen vunnit laga kraft. Ändras, ersätts eller upphävs detaljplanen under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt till ersättning för eventuell förlorad byggrätt som inte utnyttjats. Efter genomförandetiden fortsätter detaljplanen med dess rättigheter att gälla men ändras, ersätts eller upphävs planen utgår ingen ersättning för de rättigheter som går förlorade.

Tidsplan

Planen beräknas vinna laga kraft under 2017.

Revidering

Planen har delvis reviderats efter genomfört samråd och granskning. Inkomna synpunkter och revideringar med anledning av yttrandena finns redogjorda för i samrådsredogörelsen och i det särskilda utlåtandet.

Medverkande tjänstemän

Stefan Norberg, fysisk planerare
Christina Englund, stadsarkitekt
Stina Andersson, planeringsarkitekt