



## GRANSKNINGSUTLÅTANDE Antagandehandling

# Detaljplan för Mellanfjärden 10:1 med flera

Planförslaget har varit föremål för granskning mellan 16 januari och 6 februari 2017. Under granskningstiden har 19 yttranden kommit in. Nedan följer förkortade versioner av inkomna yttranden med eventuella kommentarer i kursiv stil. Originalhandlingarna finns att tillgå på Plan- och byggenheten.

## Innehåll

<b>GRANSKNINGSUTLÅTANDE Antagandehandling</b>	<b>1</b>
Myndigheter.....	3
Länsstyrelsen Gävleborg.....	3
Försvarsmakten.....	3
Trafikverket.....	3
Lantmäteriet.....	3
Kommunala myndigheter.....	4
Norrhålsinglands miljö- och räddningsnämnd.....	4
MittSverige Vatten AB.....	4
Privata aktörer.....	5
E.ON Elnät Sverige AB.....	5
X-TRAFIK.....	5
Föreningar.....	5
Mellanfjärdens tomtägarförening.....	5
Sakägare.....	5
Sakägare 1:.....	5
Sakägare 2.....	6
Sakägare 3.....	6
Sakägare 4.....	7
Sakägare 5.....	7
Sakägare 6.....	7
Sakägare 7.....	7
Sakägare 8.....	7
Sakägare 9.....	8
Sakägare 10.....	9
Av samrådet föranledda förändringar av förslaget:.....	10

Förslag till beslut.....	10
Medverkande tjänstemän.....	10

## Inkomna skriftliga synpunkter

### Myndigheter

Länsstyrelsen Gävleborg

Detaljplanen överensstämmer med gällande ÖP. Länsstyrelsen Gävleborg har inte för avsikt att överpröva ärendet.

Försvarsmakten

Försvarsmakten har inget att erinra över planförslaget.

Trafikverket

Trafikverket har tagit del av ärende "Granskning gällande detaljplan för Mellanfjärden 10:1 med flera, Nordanstigs kommun", där vi inte har något att erinra.

Lantmäteriet

Vill ha motivering för bestämmelsen om enskilt huvudmannaskap i planen.

**Svar:** *I planbeskrivningen redovisas grunderna för enskilt huvudmannaskap vilka anses som fullgoda skäl.*

Tycker att det behövs ett U-område för VA- systemet inom fastigheten "Mellanfjärden 16:16" för att ledningsrätten ska bli planenlig.

**Svar:** Eftersom ledningen inte är inom tomtmark så anser kommunen att ledningsrätt är tillräckligt.

Lantmäteriet tycker att man borde se över om U-området inom kvartersmarken för området B1 i planen, om så stor del av fastigheten behöver vara u-område.

**Svar:** *Kommunen delar Lantmäteriets åsikt och har minskat u-området.*

Lantmäteriet tycker att det finns möjlighet att stycka av Fastigheten "Mellanfjärden 16:16" för bostadsändamål.

**Svar:** *Tycker som Lantmäteriet att det går, men tycker inte att det behövs. Fastighet 16:16 förblir som i planförslaget.*

Lantmäteriet tycker att kvartersmarken för ändamålet B2 och CV/CV1 kan avstyckas till egna fastigheter.

**Svar:** *Kommunen delar Lantmäteriets synpunkt och kommer ändra detta.*

Lantmäteriet lämnar synpunkt på om kvartersmarken inom området med planbestämmelsen B1 behöver planbestämmelse för upphävande av strandskydd. Då det ligger nära Edsmysån.

**Svar:** *Det finns inte någon planbestämmelse om upphävande av strandskydd inom kvartersmarken för B1. Detta för att bebyggelsen i området ligger över 100 meter från Edsmysån.*

## Kommunala myndigheter

### Norrhälsinglands miljö- och räddningsnämnd

Norrhälsinge miljö- och räddningsnämnd kommer med kritik mot planen. De tycker att dricksvatten- och avloppsfrågorna måste vara åtgärdade innan byggnation enligt plan kan påbörjas. De anser att detaljplanen har fel när den beskriver att det finns kapacitet för 350 pe. Enligt Norrhälsinge miljö- och räddningsnämnd anser att uppförande av ny brunn för området skulle dubblera kapaciteten för området. Norrhälsinge miljö- och räddningsnämnd anser att man innan ska ha kontakt med MittSverige och vatten för att säkerställa den rätta kapaciteten för området.

**Svar:** *Mellanfjärden ligger inom ett kommunalt verksamhetsområde för vatten- och avlopp. Det innebär att kommunen har en skyldighet att förse området med vatten. En brunn är redan borrad, så befintlig personekvivalentnivån är redan säkerställd. Det är igång en utredning för ta fram en lösning på att utöka tillförsel av vatten för Mellanfjärden.*

Norrhälsingsland miljö- och räddningsnämnd tycker även att problemen med hög havsvattennivå måste säkerställas med bättre marginal.

**Svar:** *Kommunen delar Norrhälsinglands miljö- och räddningsnämnds åsikt och kommer säkerställa bättre marginal.*

### MittSverige Vatten AB

Med anledning av Er skrivelse till MittSverige Vatten AB med begäran om yttrande i rubricerat ärende meddelas härmed att från va-teknisk synpunkt kan följande anföras.

MittSverige Vatten AB påpekar att en projektgrupp är uppstartad för att utreda framtida va-lösningar för Mellanfjärden i helhet. Detta för att lösa behovet av ökad kapacitet på va-systemet.

Områdets/byggnadernas placering ligger i närhet till befintlig pumpstation vilket kan orsaka luktproblem i anslutning till anläggningen.

#### *Oljeavskiljare och Fettavskiljare :*

Om verksamheten i fastigheten medför utsläpp av avloppsvatten som skiljer sig från normalt hushållspillvatten ska avloppsvattnet renas så att gränsvärdena i ”Krav på verksamheter för utsläpp av industrivatten till det kommunala avloppsledningsnätet” inte överskrids innan utsläpp sker till det kommunala spillvattennätet. Nordanstig Vatten AB kan komma att ställa krav på provtagning för att visa att kraven följs. Detta innebär i de flesta fall där olja eller andra petroleumprodukter hanteras i större mängder att en oljeavskiljare, klass I enligt standard SS-EN-858 behöver installeras samt att verksamheten är noga med att välja lämpliga kemikalier som inte förstör funktionen av oljeavskiljaren. Även annan reningsutrustning kan behöva installeras beroende på verksamhetens art.

## **Privata aktörer**

E.ON Elnät Sverige AB

E.ON Elnät Sverige AB har inget att erinra över ärendet.

X-TRAFIK

X-trafik har inget att erinra över ärendet, men vill tillägga att kollektivtrafiken är dålig för området.

## **Föreningar**

Mellanfjärdens tomtägarförening

Föreningen upplever det lönlöst att yttra sig och engagera sig för sitt område då de upplever att kommunen inte bryr sig om de boende i Mellanfjärden.

## **Sakägare**

Sakägare 1:

Upplever att storleken på de tilltänkta stugorna i området N3 kommer ta upp stort utrymme och begränsa frihetskänslan och utsikten för de boende i området.

**Svar:** *I planbeskrivningen står det att sikten kommer att påverkas av förverkligande av planen, men att skymma hela kusten inom planområdet kommer inte att ske.*

Oroas om befintliga fastigheter behöver höjas om de är lägre än vad planen medger.

**Svar:** Befintlig bebyggelse behöver inte byggas om för att höjas för än byggnaden behöver renoveras/byggas om. Då är det efter detaljplanens bestämmelse man ska följa.

Önskar bättre redogörelse om stugorna får hyras ut året runt.

**Svar:** *Att planen inte redogör för om stugorna får hyras ut året runt beror på att det inte är en planfråga. En detaljplan ska reglera vad man får göra med mark och vattnet inom ett begränsat område. Det står dock att stugorna ska vara för tillfällig vistelse.*

Vill att kommunen behåller riktlinjerna att stugor bara får vara för tillfälligt boende och vill att stugorna inom N1 och N2 ska ligga inom fria siktlinjer ner mot havet mellan husen. Detta för att behålla området öppet större delen av året.

**Svar:** *I detaljplanen så får inga stugor upprättas inom områdena N1 och N2. Det har blivit flyttade till att få upprättas inom området N3. Angående att reglera stugorna så de enbart får vara för tillfälligt boende så är det något som kommunen kommer behålla.*

## Sakägare 2

Anser att placeringen av stugorna stör utsikten över viken.

**Svar:** *Planbeskrivningen medger att sikten ut över viken kommer påverkas, men stugorna kommer inte att blockera hela utsikten över viken.*

## Sakägare 3

Protesterar mot ny detaljplan med åsikten om att Mellanfjärden ska vara öppet landskap. Mellanfjärden är ett att få ställen längs med kustvägen man kan se havet.

**Svar:** *Begränsning av sikten mot viken medger planen att den kommer att påverkas, men inte till den graden att all utsikt blir dold. Att det redan finns befintlig bebyggelse och att kommunen bedömer området som ett viktigt allmänt intresse som kommunen vill utveckla.*

#### Sakägare 4

Sakägare 4 protesterar mot detaljplanen och camping i området. Påpekar att mellanfjärden är ett av kommunens viktigaste turistmål just på grund av den öppna vyn mot havet.

**Svar:** *Kommunen håller med om att Mellanfjärden är ett viktigt turistmål inom kommunen. Kommunen ser Mellanfjärden som ett allmänt intresse och därmed ämnar kommunen förverkliga planen.*

Tycker att detaljplanen är mycket bristfällig.

**Svar:** *Nordanstigs kommun noterar detta.*

#### Sakägare 5

Önskar att endast behörig trafik och ingen campingtrafik går förbi mellan fastigheterna 12:1 och 16:16 då de dåliga markförhållandena får husen att gunga av för tung trafik.

**Svar:** *Planen reglerar att campingtrafik in- och utfart från området ska gå från lokalvattnena Segelviken och Sandslån i dess sydliga infarter.*

#### Sakägare 6

Påpekar att de två större sjöbodarna som enligt föreslagna plan att uppföras kommer skymma sikten ut över horisonten och ta bort signumet för Mellanfjärden.

**Svar:** *Planen medger att begränsning av havsutsikten är en konsekvens av planen, men bedömer att det inte kommer påverka för mycket, då de nya byggnaderna inom planområdet inte kommer täcka igen hela sikten ut över viken.*

#### Sakägare 7

Bestrider och protesterar mot detaljplanen med att referera till vad planbeställaren gjort tidigare i sin yrkesroll samt tycker att kommunen inte tar hänsyn till sakägares synpunkter.

**Svar:** *Kommunen tar hänsyn till sakägares synpunkter men kommunen gör avväganden mellan allmänna- och enskilda intressen. Kommunen gör i detta fall avvägningen att det allmänna intresset är viktigt för Mellanfjärden och för Nordanstigs kommun.*

Krav om en remsa på minst 2,5m mellan sin tomt och tomt B1.

**Svar:** *I detaljplanen står det att ny byggnad inom området B1 får uppföras som närmast 4 meter från grannfastighet. Kommunen gör bedömningen att bestämmelsen du efterfrågar inte behövs. Remsa på 2,5m kommer inte tillgodoses.*

### Sakägare 8

Anser att platsen inte är passande för stugor och vill ha förslag på annan plats för planens syfte.

**Svar:** *Planens syfte är skapa förutsättningar för utökning av redan befintlig camping. Det innebär att kommunen inte kommer att pröva en annan plats för planens syfte.*

Vill ha en genomarbetad konsekvensanalys för trafik, parkeringsplatser, störande buller, vatten och avlopp samt om kostnads- och intäktsanalys för alla som är berörda på kort och lång likt.

**Svar:** *Trafiken kommer att öka förbi lokalgatorna Segelviken och Sandslån, men kommunen bedömer att den inte kommer att påverka vare sig buller eller trafik i en sådan omfattning att det behövs vidtas åtgärder. Att göra en kostnads- och intäktsanalys är inget som en detaljplan reglerar.*

Hur vatten och avlopp ska lösas på lång sikt, med en ökad turistsatsning i Mellanfjärden.

**Svar:** *Mellanfjärden ligger inom ett kommunalt verksamhetsområde för vatten- och avlopp. Kommunen har som plikt att förse området med vatten. För närvarande klarar kommunen av att förse verksamhetsområdet med vatten och det utreds för tillfället möjlighet att förse Mellanfjärden med ytterligare vatten. Nordanstigs kommunen anser därför att frågan om vatten och avlopp för Mellanfjärden är löst.*

Kritisk till att strandskyddet ska upphävas för att exploatera för turistnäringen.

**Svar:** *Strandskyddet upphävdes för att kunna tillgodose behovet av Mellanfjärden som ett allmänt intresse för kommunen.*

### Sakägare 9

Upplever att de boende i Mellanfjärden åsidosätts och turister prioriteras.

**Svar:** *Kommunen anser att utveckling av Mellanfjärden är ett viktigt allmänt intresse och viktigt för Nordanstigs kommun. Kommunen har under sin handläggning vägt allmänt intresse mot enskilt intresse och bedömt att det allmänna intresset vägt tyngre.*



Anser att planen kommer medföra merkostnad för kommunen då vattenbrist kommer uppstå samt avloppet inte räcker till.

**Svar:** *Mellanfjärden ligger inom ett kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Det innebär att kommunen har som plikt att förse området med vatten och avlopp. Just nu är Mellanfjärden dimensionerad att klara att förse området med vatten.*

#### Sakägare 10

Kritisk till illustrationen över tilltänkta campingområdet. Vill ha tydliggörande vad som menas med ”illustration över möjlig utformning av campingen”

**Svar:** *Att den titeln är vald beror på att illustrationen är en bild av hur området kan tänkas bli. Inte ett fast beslut.*

Anser att beteckningen för Fastighet 5:31 NATUR inte tydliggörs tillräckligt med vad det innebär i granskningshandlingen.

**Svar:** *I granskningshandlingen innebär det att ingen bebyggelse får uppkomma inom området med bestämmelsen NATUR. Det står om vad som gäller för bestämmelsen Natur står i Planbeskrivningen under rubrikerna ”Strandskydd”, ”Natureskydd” och ”Natur”.*

Kritisk till ökad trafik i Mellanfjärden. Tycker att Sandslån inom området borde stimuleras för gångtrafikanter.  
Ställer sig tveksam till att planens syfte kommer få den effekten som man önskar.

**Svar:** *Kommunen har bedömt att trafiken inte kommer att påverka området allt för mycket.*

## **Av samrådet föranledda förändringar av förslaget:**

På plankartan och planbeskrivningen:

- Lägsta nivå över nollplan för golvhöjden är ändrad till +2,00
- B2 och CV/CV1 kan avstyckas till egna fastigheter
- U området inom området B1 minskades ner.

## **Förslag till beslut**

Plan och byggenheten föreslår att kommunstyrelsens ledningsutskott godkänner detta utlåtande samt godkänner planförslaget för antagande.

## **Medverkande tjänstemän**

Jonas Meyerdahl juni 2017  
Planarkitekt