



Detaljplan för GNARPS-BERGE 12:64 m.fl., Sörfjärden, Nordanstigs kommun.

Planförslagen har varit föremål för granskning mellan 2021-12-01 och 2021-12-16. Underrättelse har skickats till sakägare och berörda. Planförslaget har under ovannämnd tid funnits tillgängligt på kommunhuset i Bergsjö på Södra Vägen 14 och på Nordanstigs kommuns hemsida.

Totalt har åtta stycken yttrande inkommit under granskningskedet:

Myndigheter

- Länsstyrelsen
- Lantmäteriet
- Norrhälsinge miljökontor

Företag och föreningar

- MittSverige Vatten&Avfall

Sakägare

- Fastighetsägare Gnarps-Berge 12:71

Övriga synpunktsförfattare

- Synpunktsförfattare 1
- Synpunktsförfattare 2
- Synpunktsförfattare 3

Inkomna synpunkter och samhällsbyggnadsenhetens kommentarer redovisas nedan. Privatpersoners yttranden anonymiseras i enlighet med GDPR. Yttrandena i sin helhet finns att tillgå på kommunkontorets plan och bygglovsavdelning.

Kommunen redovisar sina svar under varje enskilt yttrande.



Inkomna yttranden

Länsstyrelsen Gävleborg

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen har inte för avsikt att överpröva ärendet enligt 11 kap. 10 § plan- och bygglagen.

Synpunkter

Länsstyrelsen vill uppmärksamma kommunen på att området i LIS-planen är utpekad för verksamheter och campingverksamhet. Länsstyrelsen har i den gällande detaljplanen, antagen 2016-04-04, haft överseende med exploatering i form av bostäder. Nu kommer hela området exploateras av bostäder för privat bruk vilket gör att syftet för området i LIS-planen förbises av kommunen.

Kommentar: Kommunen anser att det inte finns underlag för en camping i det här området då en annan camping redan byggts i Sörfjärden. Därför ser kommunen att marken kan utnyttjas till privata bostäder som i förlängningen kan stödja Sörfjärden som landsbygd enligt LIS-områdets syfte.

Lantmäteriet

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras:

EXPLOATERINGSAVTAL AKTUELLT MEN OTYDLIG REDOVISNING

Av planbeskrivningen framgår att ett exploateringsavtal ska tecknas mellan exploatören och Mittsverige Vatten AB. Lantmäteriet vill påminna om att definitionen av ett exploateringsavtal i 1 kap. 4§ PBL är ett avtal mellan en kommun och en exploatör:

”exploateringsavtal: avtal om genomförande av en detaljplan och om medfinansieringsersättning mellan en kommun och en byggherre eller en fastighetsägare avseende mark som inte ägs av kommunen, ...”

Av planbeskrivningen framgår tydligt vilka åtgärder som exploatören ska bekosta. Att exploatören ska bekosta detta antar Lantmäteriet är en följd av ett exploateringsavtal tecknas. Det framgår dock inte om dessa åtgärder ska vara en del av avtalet eller inte. Det har stor betydelse för övriga berörda fastighetsägare om de åtgärder som exploatören ska bekosta ingår i ett exploateringsavtal eller inte. Det behövs därför tydliggöras.

Kommentar: Nordanstigs Vatten är ett kommunalt bolag som ingår i Mittsverige Vatten AB, ett exploateringsavtal avses också tecknas mellan Nordanstigs kommun och exploatören. Detta förtydligas i planbeskrivningen inför antagande.



Utöver det skulle planbeskrivningen behöva kompletteras med information om vilka konsekvenser det får för berörda fastighetsägare att ett exploateringsavtal tecknas.

När det gäller allmänna platser med enskilt huvudmannaskap i kombination med exploateringsavtal är det särskilt viktigt att beskriva vilka konsekvenser ett exploateringsavtal får vad gäller ersättningsfrågor gällande upplåtelse av mark, kostnader för byggande av anläggningarna och fördelning av förrättningskostnader jämfört med om ett exploateringsavtal inte hade funnits.

Lantmäteriet antar att ett av kommunens syften med exploateringsavtalet är att ägarna till de blivande bostadsfastigheterna inte ska behöva betala för anläggande av allmän platsmark, vilket bör framgå.

Exempel på direkta konsekvenser av att en detaljplan genomförs med stöd av exploateringsavtal kan vara att en köpare av en fastighet inom ett planområde med enskilt huvudmannaskap inte är medveten om risken för att köparen kan tvingas betala för utbyggnad av gator och va om exploitören går i konkurs eller liknande. En annan konsekvens kan vara att allmän plats anläggs med en högre eller lägre standard på grund av en överenskommelse i ett exploateringsavtal än vad som annars varit fallet. Detta kan påverka nivån på kostnader för drift och underhåll. De ovan beskrivna förhållandena behöver framgå av planbeskrivningen så att konsekvenserna av att detaljplanen avses genomföras med stöd av exploateringsavtal blir tydliggjorda för alla berörda.

Kommentar: Nordanstigs kommun och exploitören anser teckna ett exploateringsavtal där ersättningsfrågor, bekostande och ansvar för genomförandet av detaljplanen avtalas. Det gäller bland annat förrättningskostnader, marköverlåtelse, kostnader i samband med utredningar som är erforderliga. Exploateringsavtalet behandlar även frågor som garanti, besiktning och störningar m.m. Detta förtydligas i planbeskrivningen inför antagande.

Delar av planen som bör förbättras:

MARKRESERVAT PÅ ALLMÄN PLATS

Lantmäteriet vidhåller synpunkterna från samrådet gällande markreservat på allmän plats. För detaljplaner med enskilt huvudmannaskap finns det regler i 6 kap. 1 § 3 st PBL med innebörden att gemensamhetsanläggning/ar ska bildas för genomförande av de allmänna platserna. Det innebär att det inte behöver läggas ut några markreservat för gemensamhetsanläggningar (g-områden) på allmän plats utan endast inom kvartersmark. Det är alltså möjligt att bilda gemensamhetsanläggning på allmän plats med enskilt huvudmannaskap utan ett planlagt g.

Kommentar: Kommunen anser att det gör det tydligt för kommande fastighetsägare att det finns utpekade i planen.



EGENSKAPSBESTÄMMELSER

Lantmäteriet vidhåller de synpunkter som framfördes vid samrådet angående egenskapsbestämmelserna forn och a₂.

Kommentar: Kommunen anser att det gör det tydligt för kommande fastighetsägare att det finns utpekad i planen.

Norrhälsinge miljökontor

Beslut

Norrhälsinglands miljö- och räddningsnämnd beslutar att föreslå byggnadsnämnden att tillstyrka detaljplanen, under förutsättning att det nordligaste området i planen, nära Vassbäcken, inte får bebyggas med småhusbebyggelse utan planeras som parkmark.

Ärendebeskrivning

Ärendet avser ändring av delar av en detaljplan i södra delen av Sörfjärden. I tidigare detaljplan var området i huvudsak avsatt som området för camping och till vissa delar småhusbebyggelse. I den nya planen föreslås att enbart småhusbebyggelse är möjlig i området. Området kommer att anslutas till det kommunala VA-nätet.

Miljökontorets bedömning och motivering

Då miljö- och räddningsnämnden yttrar sig i granskningsskedet i detaljplaneprocessen och nästa nämnd är 2022-01-27 så bedöms att ärendet är brådskande. I sådana ärenden har ordförande beslutanderätt enligt delegationsordningen.

Norrhälsinglands miljö- och räddningsnämnd har tidigare yttrat sig i samrådsskedet för detaljplanen. Nämnden ansåg då att planen skulle kunna genomföras för den del som tidigare var planerad för camping. Vi var dock kritiska till att tillåta småhusbebyggelse mycket nära Vassbäcken som passerar strax norr om detaljplaneområdet. Bäckens kustmynnande och har goda förutsättningar för att hysa ett fint fiskbestånd. Som miljökontoret uppfattade det skyddades därför bäcken delvis i den nuvarande planen genom att park planlades i området närmast bäcken. Miljökontoret såg inte att det finns förutsättningar för att frångå detta och ansåg att bostäder inte ska tillåtas i detta område.

Miljökontoret bedömer fortsättningsvis att småhusbebyggelse inte ska planeras i nära anslutning till Vassbäcken. Som framgår av planbeskrivningen är bäcken reproduktionslokal för havsöring och att förlägga småhus i Vassbäckens närhet kan komma att påverka naturvärden kring bäcken i stort och öringreproduktionen i synnerhet. Byggnad i närområdet till bäcken riskerar att fragmentera och förstöra dess naturvärden. En lämplig skyddszon om 100 m, d.v.s. samma avstånd som normalt gäller för strandskyddet bedömer vi som lämplig. Risk finns också att



området för bebyggelse behöver avvattnas och att det avvattnade vattnet då leds till den näraliggande Vassbäcken. Miljökontoret bedömer att det tidigare området för camping kan planeras för småhusbebyggelse.

Kommentar: Nordanstigs kommun delar Miljökontorets åsikt att Vassbäcken är ett viktigt kustmynnande vattendrag med goda biologiska förutsättningar framförallt som reproduktionslokal för fisk. Nordanstigs kommun anser dock att planförslaget fortsatt ger en fullt tillräcklig "skyddszon" på cirka 30-40 meter mellan föreslagen bebyggelse och Vassbäcken. Gällande avvattning så kommer dagvatten att ledas via väg ned mot havet vilket presenteras i kompletterande dagvattenutredning.

MittSverige Vatten&Avfall

Nordanstig Vatten har inget ytterligare att tillägga i detaljplaneprocessen utöver vad som tidigare sagts. Det pågår framtagande av ett exploateringsavtal mellan NVAB och exploitören.

Nordanstig Vatten har sett över kapacitet i ledningsnät och reningsverk och kommit fram till att man kan ansluta de tänkta fastigheterna. NVAB kommer att göra en mer ingående utredning gällande reningsverket för att bedöma när i tid det behöver utökas. Detta är dock inget som kommer att belasta exploitören ekonomiskt.

Det är viktigt att planerad dagvattenhantering byggs enligt detaljplanens dagvattenutredning så att omkringliggande fastigheter/områden inte påverkas negativt av dagvattenavrinning från planområdet.

Kommentar: Hantering av dagvatten kommer att ske enligt dagvattenutredning.

Fastighetsägare Gnarps-Berge 12:71

I ett fint gammalt fiskeläger som Sörfjärden så tycker jag att det är högst olämpligt att förtäta bebyggelsen ytterligare.

Kommentar: Berört område är lokaliserat cirka 1,5 km från vad som anses vara Sörfjärdens gamla fiskeläge. Nordanstigs kommun anser att berört område inte har någon betydande påverkan på landskapsbilden för den äldre bebyggelsen.

Synpunktsförfattare 1

Vi anser inte att Sörfjärden kan hantera flera invånare/sommargäster under sommarmånaderna, för denna bebyggelse är naturligtvis till för sommarboende. Slitaget på omgivningen är redan synlig. Vi har då tidigare motsatt oss hela Varpsandsprojektet och har då följt utvecklingen av Gnarps-Berge 12:45 och del av Gnarps-Berge 12:1. Vi anser inte att exploitören skött sitt förehavande på rätt sätt, och att kommunen inte har sett till att området har skyddats som det borde. Vi har ej sett några inhägnade områden för de fridlysta växter som växer på området, vad



anbelangar fågellivet, så är ju kalhygget så stort så att självklart har det påverkat har det påverkat hela området fågelliv. Eftersom detta område är så nära Gnarpsskatens naturreservat med gammal skog och omgivning som är gynnsamma för vissa arter. Exploatören har ju blivit anmäld för olovlig avverkning av 2 ha skog på strandkanten. Vad vi förstår har inget hänt med denna allvarliga förseelse.

Angående vatten och avlopp, vet man hur många invånare som avloppssystemet orkar med, eller hur mycket vatten som finns att tillgå. Syftet med ursprungsplanen var camping och stugor att hyra ut till campinggäster? Utseendet på hela området anser vi inte passa in i omgivningen. Ett kalhygge med mestadels stora villor med fasadbelysning. Kustlinjen utmed Sörfjärden har fått ett helt nytt ansikte, så förändringen är väldigt stor och ej smickrande för Sörfjärden. Stranden i området kommer ju också att belastas mycket mer och vem skall ta hand om skötseln med mera sopor och tömning av toaletter m.m. Är det kommunen som då är beredda att lägga ner mer resurser på detta. Vägarna måste också repareras, Härtevägen har sett bättre dagar! Det finns många frågetecken runt denna exploatering. Men pga denna tidpunkt när tiden är ute för synpunkter, så inkommer vi senare med mera dokument.

Kommunen tackar för synpunktsförfattarens synpunkter och ställningstagande. Ett av tre övergripande mål som Kommunfullmäktige i Nordanstigs kommuns har beslutat om är att vi i Nordanstig ska bli fler och den politiska viljeinriktningen är att antalet bostäder i kommunen ska försätta öka för att skapa möjlighet till inflyttning. Kommunen anser att planförslaget går i linje med de politiska målen genom att skapa förutsättningar för fler bostäder, planförslaget möjliggör för åretruntboende och begränsar inte boendeformer till enbart fritidsboende.

Kommunen anser att en tillförlitlig naturvärdesinventering är genomförd och att föreslagna skyddsbestämmelser är fullt tillräckliga. Bostäder inom planområdet avses anslutas till det kommunala VA-nätet. Nordanstig Vatten har sett över kapacitet i ledningsnät och reningsverk och kommit fram till att man kan ansluta de tänkta fastigheterna.

Kommunen anser inte att landskapskaraktern påverkas i betydande grad av planförslaget då det ansluter till redan befintlig bebyggelse samt att planområdets synlighet från Sörfjärden och havet är begränsad i jämförelse med intilliggande planområde. Den ridå av växtlighet som begränsar områdets synlighet främst längst med Vassbäcken ligger utanför planområdet och behandlas inte i denna planprocess. Kommunen vill dock tillägga att det är av yttersta vikt att denna ridå bibehålls och att inga ingrepp i den kommer tillåtas.

Kommunen anser att ett ökat befolkningsunderlag bidrar till att fler är med och bidrar till omkostnader för samhällsnyttiga funktioner. Detta skapar bättre förutsättningar för en högre standard och bidrar till en hållbar ekonomisk utveckling för området, kommunen och regionen. Kommunen är medveten om tidigare åtgärder i tidigare processer men dessa behandlas inte i denna planprocess.



Kommunen bedömer att omgivningspåverkan minskar av att göra detta område till privata bostäder jämfört med att ursprungliga planen gjorde det möjligt för camping-verksamhet. Kommunen ser inte att landskapsbilden påverkas nämnvärt för omgivande bebyggelse. Gällande att vägar i området behöver repareras ökar dessa möjlighet i takt med att ett område utvecklas med fler boende.

Synpunktsförfattare 2

Med den massiva exploatering som skett i Sörfjärden sista 5 åren norr och söder om byn, har självklart påverkat både natur och djurliv negativt. Läser att beakta stor varsamhet mot naturen, och att området ligger i riksintresse för naturvård?? Alla sprängningar o avverkning av skog? Det står och tydligt i arrendeavtalet (stranden) ingen påtaglig minskning av populationerna ska ske? och här förstods att ingen hänsyn vare sig till djur eller natur togs, utan bara utsikt för exploateringen stod som prio 1. En MKB kanske skulle vara på plats?? Idag finns inga skyltar för att visa på fridlysta växter eller på stranden för fågellivet (häckning) Bäckens som är fredad och den lilla tjärn som har habitat av salamander. "Småhusbebyggelsen" som frontar havet idag har förändrat bilden både från hav o land och blir det ca 40 hus till i samma stil så verkar det som att allt är tillåtet. Fritidshusbebyggelse på 250 kvm, är väl inte förenligt om man tittar på den äldre bebyggelsen i Sörfjärden? Jag känner mig berörd av exploateringen då jag både ser och hör allt från området ifråga, trafiken som ständigt ökar och att detta också medför större tryck på stranden, vägar och sophantering Sörfjärden är inte byggd för all denna trafik och snart är charmen och de naturvärdena som funnits ett minne blott, det är ett dyrt pris att betala.

Kommentar:

Samtliga riksintressen är avstämda med länsstyrelsen att riksintressenas syften inte påverkas negativt. Kommunen bedömer att omgivningspåverkan minskar av att göra detta område till privata bostäder jämfört med att ursprungliga planen gjorde det möjligt för camping-verksamhet. Bäckens som är fredad och den lilla tjärn som har habitat av salamander är lokaliserade utanför planområdet och Kommunen anser att planförslaget inte har någon negativ påverkan på dessa.

Kommunen anser att ett ökat befolkningsunderlag bidrar till att fler är med och bidrar till omkostnader för samhällsnyttiga funktioner. Detta skapar bättre förutsättningar för en högre standard och bidrar till en hållbar ekonomisk utveckling för området, kommunen och regionen. Kommunen är medveten om tidigare åtgärder i tidigare processer men dessa behandlas inte i denna planprocess.

Kommunen anser inte att landskapskaraktären påverkas i betydande grad av planförslaget då det ansluter till redan befintlig bebyggelse samt att planområdets synlighet från Sörfjärden och havet är begränsad i jämförelse med intilliggande planområde. Den ridå av växthlighet som begränsar områdets synlighet främst längst med Vassbäckens ligger utanför planområdet och behandlas inte i denna planprocess. Kommunen vill dock tillägga att det är av yttersta vikt att denna ridå bibehålls och att inga ingrepp i den kommer tillåtas.



Synpunktsförfattare 3

Nr.1 Småhusbebyggelse! 180m² anses det som småhus?

Nr.2 Vad hände med anmälan angående olovlig avverkning av träd vid stranden,ca.2 hektar. Flertal av träden var mycket större än 13cm i diameter. Finns några som helst anteckningar om hur denna historia utreddes?

Nr.3 Angående Vassbäcken och den lilla bron över som ej stängdes av, och stora tunga fordon passerade över vid exploateringen. Hur mycket skada tog bäcken med dess omgivning vid dessa tillfällen. Vem kontrollerar att exploatören beaktar stor varsamhet mot naturen, som kommunen så vackert uttrycker sig. Har ej sett några avspärningar för fridlysta växter m.m.

Nr.4 Anmälan har gjorts till kommunen på stor åverkan på sandstrand 1:S, som ej ingår i exploatörens arrendeavtal. Anmälan har gjorts i September 2020, har ej fått svar ännu.

Nr.5 Under Naturskydd nämns igen att denna plan ej påverkar ekologiskt känsliga områden, vi är många med mig som ansåg att redan i första skedet av exploateringen av Varpsand så skulle en MKB göras, men det blev också nedlagt. Mer och mer av området har exploateras även utan dessa 39 nya fastigheter så har området redan fått ta mycket ”stryk”, så en MKB är kanske på tiden. Så självklart så skulle en ytterligare exploatering av området göra mer skada på detta naturkänsliga område.

Det verkar som att Sörfjärden är Nordanstigs kommuns stora mjölkko, men vem skall försvara naturen och djuren eftersom ingen av dessa faktorer verkar intressera exploatören. Snart finns inget kvar av Sörfjärdens naturliga skönhet och kulturminnen kvar.

Vi som orkar bry oss fortfarande har nu läst dessa planbeskrivningar under alla dessa år, samma beskrivningar vid varje tillfälle ,och ingen på kommunen verkar ha några andra åsikter eller orkar/vågar sätta sig emot.

Uppgivenheten inför denna detaljplan är total från min sida. Efter allt som hänt angående detaljplaner i Sörfjärden Varpsand och Klasudden så är tyvärr förtroendet för kommunen inte stort. Önskar att någon sätter ner foten i tid och försvarar vad som finns kvar.

Kommentar: Nr 1. Ja Småhusbebyggelse är ett samlingsbegrepp för alla en-familjs-bostäder.

Nr 2. Det ärendet behandlas inte i denna planprocess.

Nr 3. Det ärendet behandlas inte i denna planprocess.

Nr 4. Det ärendet behandlas inte i denna planprocess.

Nr 5. Länsstyrelsen delar kommunens ställningstagande att någon MKB inte varit nödvändig.

Bergsjö

Plan- och byggenheten

Douglas Helsing

Stadsarkitekt