

§ 52

Dnr: 2022-61

### **Planuppdrag för "Festplatsen"**

Fastighet: Gnarps masugn S:2 m.fl.

Sökande: Nordanstigs kommun, Samhällsbyggnadsenheten

#### **Byggnadsnämndens beslut**

Byggnadsnämnden ger samhällsbyggnadsenheten i uppdrag att påbörja detaljplanearbete i enlighet med bygglagen 4 kap 2§ (2010:900) och att inom ramen för detta utreda planområdets omfattning.

#### **Samhällsbyggnadsenhetens bedömning**

Samhällsbyggnadsenheten gör bedömningen att framtagande av en ny detaljplan över området kan anses lämpligt. Dagens planstridighet skapar problem vid plantolkning och lovgivning inom området. En ny detaljplan skulle bidra till en enklare handläggning och underlätta för framtida lovgivning inom området.

Bedömningen är att ett standardförfarande i enlighet med 5 kap. Plan- och bygglagen (2010:900) bör tillämpas i planprocessen. Arbetet bedöms kunna starta under 2022 och ett beslut om antagande bedöms kunna ske under fjärde kvartal 2023.

#### **Beskrivning**

Ett framtida planarbete inom området syftar till att tydliggöra fastighetsindelning, reglera bygg rätt inom området samt se över eventuella krav på utformning. De avstyckningar som skett inom området följer inte gällande planbestämmelse för minsta fastighetsstorlek. Detta skapar problem, då bygg rätten i planen regleras i procent i förhållande till fastighetsstorlek. Planstridigheten skapar problem vid plantolkning och lovgivning inom området.

#### **Förutsättningar**

##### *Beskrivning av området*

Området är beläget i norra delen av Sörfjärden norr om väg 787 och Gnarpsån. Lokalt känt som festplatsen. Området angränsas av skogsmark i norr och väst, fritidshusbebyggelse i öst och väg 787 syd.

Området omfattas inte av något riksintresse. Några kända naturvärden finns heller inte inom området. I områdets direkta närhet i sydväst finns brukskapet som har kulturhistoriskt värde. Vidare gjordes, inom ramen för den tidigare planläggningen (2014), bedömningen att entrébyggnaden till festplatsen skulle tryggas genom

Forts. § 52

varsamhetsbestämmelse, en tydlig koppling till platsens historia som samlingspunkt.

Strandskyddet är upphävt för kvartersmarken i gällande detaljplan. De skäl som vid planläggningen angavs för ett upphävande var att:

- Området redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. (MB 7 kap. 18 § c. punkt 1)
- Området genom en väg väl avskilt från området närmast strandlinjen. (MB 7 kap. 18 § c. punkt 2)

Vid en ny planläggning inom området kommer strandskyddet att återinträda och ett upphävande av strandskyddet får prövas på nytt.

#### *Översiktsplan*

Av kommunens översiktsplan (2004) anges hela Sörfjärden som utvecklingsområde för näringsliv och bostäder. Möjligheterna till utveckling kan ske dels genom områden för bostäder och fritidsanläggningar, dels genom att skydda värdefull kultur- och naturmiljö. Bedömningen är att ett framtida planuppdrag överensstämmer med översiktsplanens intentioner.

#### *Gällande plan*

År 2012 arbetades ett planprogram fram för norra Sörfjärden. Av programmet föreslås området användas för kombinerat kulturändamål. Det framgår även att området även fortsättningsvis ska möjliggöra för kulturändamål och evenemang i kombination med bostäder.

År 2014 arbetades en detaljplan fram för området och Detaljplan för Gnarps masugn 1:59, lagakraftvunnen 2014-07-03 är gällande för området. Genomförandetiden för planen är 10 år och har således inte ännu gått ut.

Gällande plan syftar till är att skapa planmässiga förutsättningar att omvandla den dåvarande gamla dansbanan, festplatsen till kolonilotter med tillhörande servicebyggnad alternativt byggrätter för fritidshusbebyggelse eller permanentboende. Av planen regleras 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 m<sup>2</sup> total, skulle det möjliggöra för cirka 20 kolonistugor om cirka 40 m<sup>2</sup>, inklusive en större servicebyggnad. För att skapa en flexibilitet i planen reglerades också en minsta fastighetsstorlek om 1 500 m<sup>2</sup> (e3). En sådan reglering syftade till att möjliggöra för att området istället för

Forts. § 52

kolonilottsstugor, skulle bebyggas med fritidshus eller permanentboende. En minsta fastighetsstorlek om 1500 m<sup>2</sup> (e3) tillsammans med en utnyttjandegrad på 12 procent (e1) skulle möjliggöra cirka 4-5 tomter med en byggnadsarea om cirka 150-200 m<sup>2</sup>. 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.

**Beslutsunderlag**

Stadsarkitekt Douglas Helsings tjänsteutlåtande 2022-03-17,  
Översiktskarta,  
Befintlig plantext,  
Befintlig plankarta.