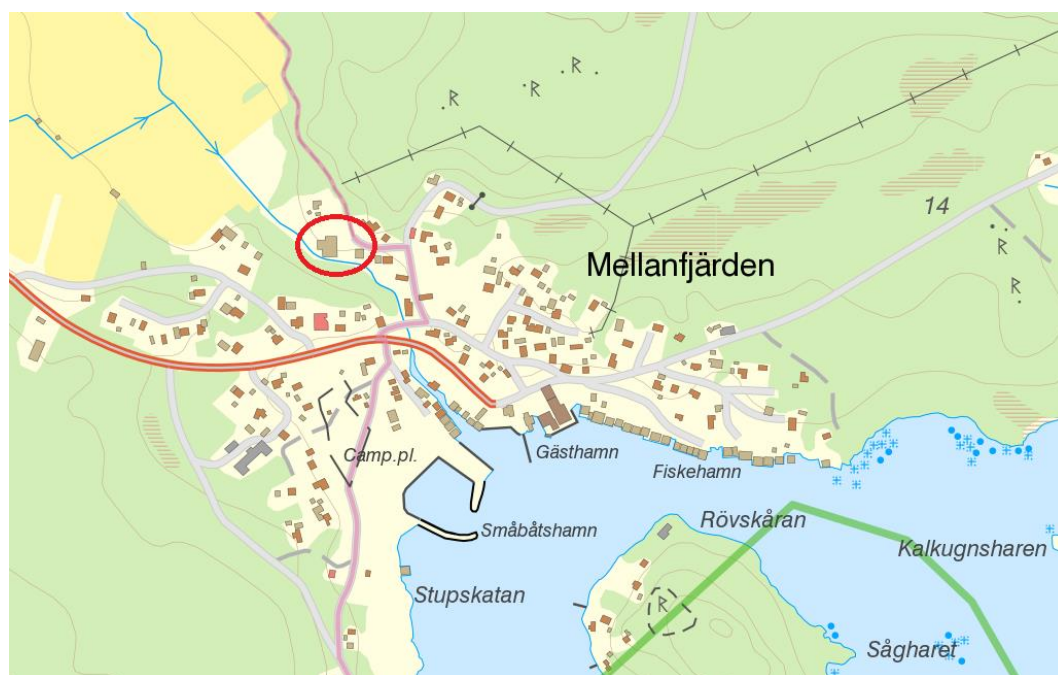


SamrådshandlingNORDANSTIGS
KOMMUN**Detaljplan för
Del av Jättendals-Gärde 1:13 och 1:10
Mellanfjärden
Nordanstigs kommun, Gävleborgs län
Upprättad av Nordanstigs Kommun****Planbeskrivning***Planområdets läge i Mellanfjärden*

Handlingar som hör till planen:

- Plankarta
- Planbeskrivning

Planförfarande

Aktuell detaljplan handläggs med ett utökat planförfarande. Planprocessen regleras i plan- och bygglagens 5:e kapitel. Förfarandets olika steg redovisas nedan. Var i planprocessen vi befinner oss i nu redovisas med en markering nedan:

Uppdrag Kommunstyrelsens ledningsutskott beslutade 2015-11-05, § 192 att uppdra till plan- och byggenheten att upprätta detaljplan för Jättendals-Gärde 1:13 m.fl.

Samråd

Dialog med länsstyrelsen, berörda myndigheter, kända sakägare och boende, föreningar, allmänhet med flera. Syftet med samrådet är att förbättra beslutsunderlaget och att ge möjlighet till insyn och påverkan.

Samrådsredogörelse Efter samrådet sammanställs inkomna synpunkter i en samrådsredogörelse. Handlingarna revideras då det bedöms vara relevant.

Granskning Innan planen antas ska kommunen låta förslaget till detaljplan granskas. Den som vill lämna synpunkter på förslaget ska göra detta skriftligen.

Granskningsutlåtande Efter granskningstiden sammanställs inkomna synpunkter i ett granskningsutlåtande. Handlingarna revideras då det bedöms vara relevant.

Antagande Detaljplanen antas av Nordanstigs Kommunfullmäktige.

Laga kraft Om inget överklagande inkommit tre veckor efter antagandet vinner detaljplanen laga kraft. Bygglov kan därefter medges.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

I utkanten av Mellanfjärden har byggnader uppförts och en verksamhet utvecklats inom mark som är planlagd för bostäder och allmän parkmark. Detaljplanen syftar till att pröva och bekräfta den pågående markanvändningen.

PLANDATA

Planområdet är beläget i norra utkanten av Mellanfjärdens tätbebyggda del. Planområdet avgränsas av Edsmyran i söder, av ett buskage i norr och av Lindesvägen i öster.

Planområdet omfattar del av Jättendals-Gärde 1:13 och Jättendals-Gärde 1:10 och har en areal av 4 680 m². Fastigheterna är privatägda.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Behovsbedömning

En behovsbedömning enligt Plan- och bygglagen 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 miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser, dvs. allmänna intressen enligt 3 och 4 kap. 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 PBL 4:34. Att upprätta en särskild miljökonsekvensbeskrivning är därför inte nödvändigt.

Översiktliga planer

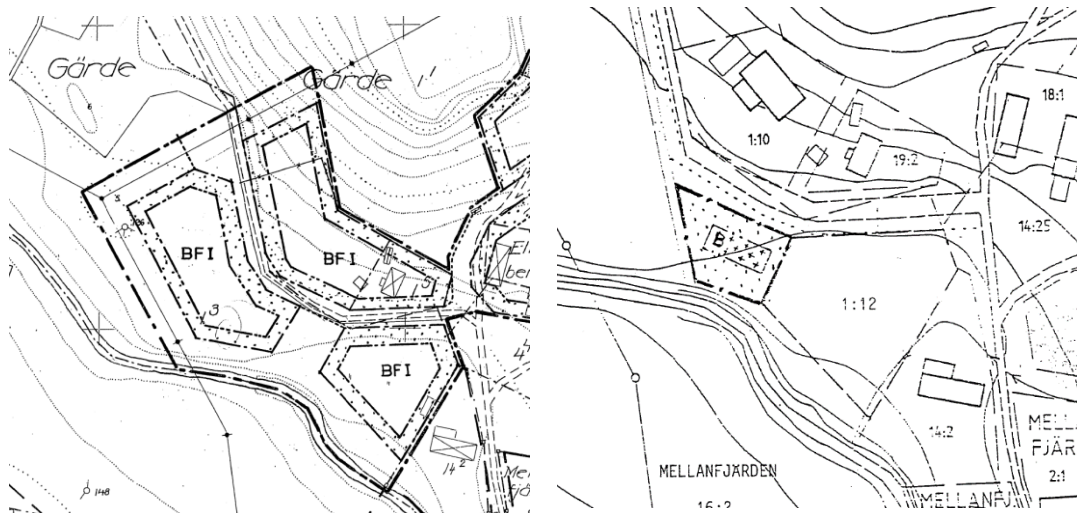
I översiktsplanen från 2004 omfattas hela Mellanfjärden av utvecklingsområde som inte närmare preciseras för berört planområde. Inledningsvis i översiktsplanen står dock att Mellanfjärdens utvecklingsområden planeras för småindustri, kontor och bostäder. En ändring av markens användning bedöms därför vara förenlig med översiktsplanen under förutsättning att industriverksamheten inte är av störande karaktär för omgivande bostadsbebyggelse.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Berörda fastigheter omfattas av två detaljplaner;

- Byggnadsplan för *delar av Gärde, Dvästa m.fl. Mellanfjärden*, laga kraftvunnen 1974-02-04. I den anges Jättendals-Gärde 1:13 utgöra bostadsändamål med friliggande hus i en våning (BFI) samt allmän plats för park eller parkering samt väg.

- Detaljplan för del av *Jättendals-Gärde 1:9*, laga kraftvunnen 1994-06-20. Planen omfattar enbart fastigheten Jättendals-Gärde 1:10 och anger bostadsmark med byggrätt för uthus och garage.



Utdrag ur gällande detaljplaner

Miljökonsekvensbeskrivning - MKB

Kommunen anser att genomförandet av planen inte kan anses innebära sådan betydande miljöpåverkan som avses i PBL 4:34. Att upprätta en särskild miljökonsekvensbeskrivning är därför inte nödvändigt.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Bebyggelse

Planområdet är bebyggt med en röd plåtbyggnad i sadeltak samt ett större garage.



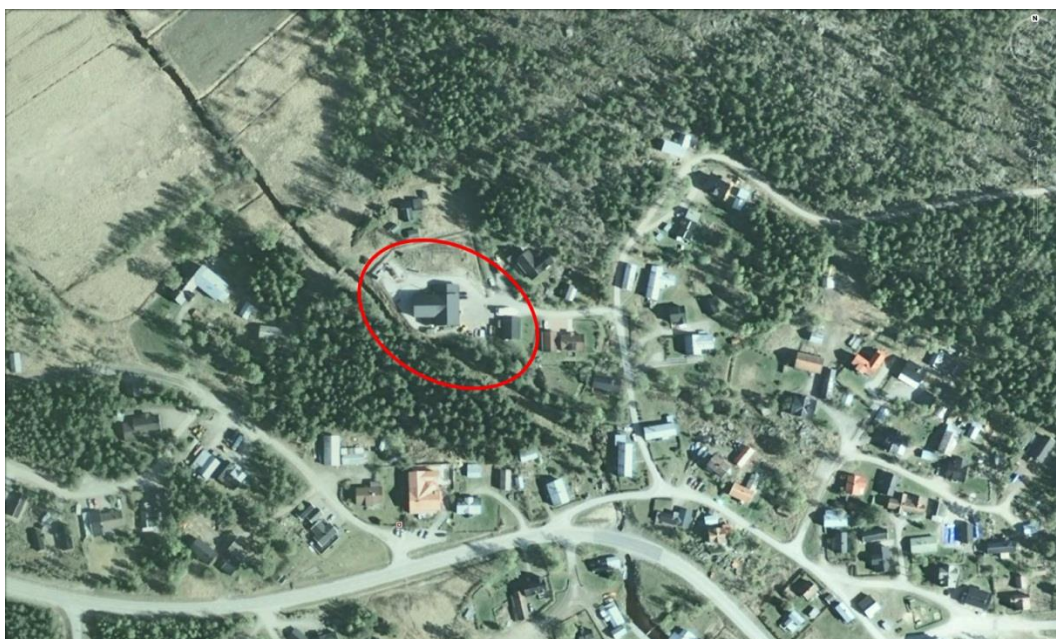
Bebyggelsen sedd norrifrån

Natur

Mark och vegetation

Mark som omgärdar bebyggelsen är till övervägande del asfalterad eller hårdgjord eller på annat sätt bearbetad. Slänt ned mot bäck i planområdets södra del är delvis bevuxen med lövträd.

För att säkerställa att dagvatten omhändertas lokalt införs bestämmelse för hela planområdet att dagvatten ska ledas till grönyta innan det når recipient eller annan fastighet.



Flygfototo över planområdet

Strandskydd - upphävande

Planområdet omfattas idag inte av strandskyddsbestämmelser eftersom gällande detaljplan (byggnadsplan) är upprättad före 1975 då generellt strandskydd infördes. Strandskyddet inträder dock i samband med att en ny detaljplan upprättas vilket innebär att allmänt strandskydd gäller för planområdet. Därför krävs det att strandskyddet upphävs genom planbestämmelse.

Särskilda skäl

En bäck rinner genom planområdets södra del ned mot Mellanfjärden. Ingen ny bebyggelse planeras närmare bäcken än befintlig bebyggelse.

Området har således tagits i anspråk och särskilda skäl föreligger enligt Miljöbalken 7 kap. 18 c. punkt 2.

Upphävandet 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.



Vy över Edsmyrån och bebyggelsen

Bebyggelseområden

Verksamheter (Z)

Fastigheten Jättendals-Gärde ges markanvändningen verksamheter vilket innebär service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning, handel med skrymmande varor och andra verksamheter av likartad karaktär med begränsad omgivningspåverkan. Den verksamhet som bedrivs på området bedöms förenlig med den föreslagna markanvändningen.

Av den planlagda marken för verksamheter får 25 % bebyggas. Inom mark närmast vattendraget och utmed fastighetsgränserna får nya byggnader inte uppföras. Högsta totalhöjd för bebyggelse är nio meter.

Bostäder (B)

Jättendals-Gärde 1:10 planläggs som bostadsmark. Byggrätten som medges är enbart för komplementbyggnad. Huvudbyggnaden ligger inom samma fastighet norr om vägen. Högsta totalhöjd är 6 meter. Större delen av marken får inte bebyggas ytterligare.

Teknisk anläggning (E)

I planområdets västra del står det en transformatorstation. Denna planläggs som teknisk anläggning (E).

Öppet vattenområde (W)

Den bäck som rinner i södra delen av planområdet planeras som öppet vattenområde (W).

Servitut

Fastigheten Jättendals-Gärde 1:9 som är ett fritidshus innehar ett servitut att använda vägen som sträcker sig över Jättendals-Gärde 1:13.

Gemensamhetsanläggningar

Den väg som sträcker sig över fastigheten Jättendals-Gärde 1:13 till Jättendals-Gärde 1:9 ingår i den gemensamhetsanläggning som sköts av Mellanfjärdens vägförening (Mellanfjärden Ga:3). Vägen är i angränsande detaljplan planlagd som allmän plats väg.

Radon

Radonsäkert utförande rekommenderas för nya byggnader för att uppnå nu gällande värde för byggnader (200 Bq/m³) enligt Boverkets byggregler.

Störningsskydd

Högsta tillåtna ekvivalenta (genomsnittliga) ljudnivå från verksamhet är 50 dBA kl. 06-18 samt 45 dBA kl. 18-06 invid bostadsfasader i grannskapet. Ljudnivån utgår från Boverkets riktvärden¹.

Teknisk försörjning

Dagvatten

All ökning av dagvattenflöden som kommer av fler hårdgjorda ytor ska omhändertas lokalt och fördröjas innan det når gällande recipient. Exempel på lokalt omhändertagande av dagvatten är olika typer av infiltrations- och perkolationsanläggningar, infiltration genom grönytor eller så kallade översilningsytor samt infiltrationsmagasin. Någon sådan bestämmelse anges dock inte i plankartan utan frågan hänvisas till bygglovsskedet.

Trafik

Parkering för verksamhetens behov sker inom planområdet.

Värme

Uppvärmning sker med enskild lösning.

Vatten och avlopp

Fastigheten Jättendals-Gärde 1:13 försörjs idag av kommunalt vatten- och avlopp.

El

Eon är nätägare i området. Elförsörjning tillgodoses av lågspänningsström från transformatorstation inom planområdet.

¹ Boverkets vägledning om industri- och annat verksamhetsbuller vid planläggning och bygglovsprövning av bostäder. Rapport 2015:21. Sid 15.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vunnit laga kraft.

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med ett utökat förfarande. Förfarandet består av samråd, granskning och antagande innan planen kan vinna laga kraft. Antagandet görs av kommunfullmäktige.

Fastighetsrättsliga frågor

Inga förändringar i fastighetsindelning eller rättighetsupplåtelser är erforderliga för att genomföra planen.

Medverkande tjänstemän

Ursprungsversion av planen har utarbetats av Fredrik Spjut, Sweco Architects, i samråd med stadsarkitekt Christina Englund.

Planen har omarbetats i december 2016 av Stefan Norberg, fysisk planerare.