



Antagen av kommunfullmäktige (KF)
2022-06-27 och vunen laga kraft 2022-11-28

PLANBESKRIVNING

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



Handlingar

Till planen hör:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Behovsbedömning av miljökonsekvensbeskrivning
- Sakägarkarta
- Sändlista
- PM Dagvattenflöden, 2021-05-17, Sweco
- PM Grundvattennivå, 2015-10-12, WSP
- Markteknisk undersökningsrapport, 2014-12-19, WSP
- Arkeologisk utredning, 2015, Stigfinnaren, Arkeologi och kulturhistoria AB
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

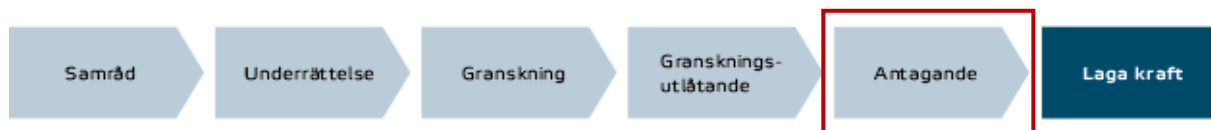


PLANFÖRFARANDE

Byggnadsnämnden beslutade 2020-12-03 att uppdra till samhällsbyggnadsenheten att ta fram förslag till upprättande av detaljplan för GNARPS-BERGE 12:64 m.fl. för att möjliggöra småhusbebyggelse.

Planprocessen regleras i 5 kap. plan- och bygglagen (2010:900). Aktuell detaljplan handläggs med ett standardförfarande. Förfarandets olika steg redovisas nedan:

Standardförfarande



Uppdrag	Exploatör har ansökt om planbesked för upprättande av ny detaljplan för GNARPS-BERGE 12:64 m.fl. En ny detaljplan föreslås möjliggöra småhusbebyggelse.
Samråd	Förslag till planhandlingar upprättas. Myndigheter, sakägare och andra berörda ges möjlighet att lämna synpunkter. Samrådstiden pågår under tre veckor.
Underrättelse	När ett förslag till detaljplan har varit på samråd och bearbetats ska kommunen informera om nytt förslag till detaljplan på kommunens anslagstavla samt underrättar de som berörs av planförslaget.
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 om det bedöms vara relevant.
Antagande	Byggnadsnämnden antar detaljplanen.
Laga kraft	Om ingen överklagar beslutet att anta detaljplanen inom tre veckor vinner detaljplanen laga kraft. Endast skriftliga synpunkter som inte blivit tillgodosedda kan ligga till grund för ett överklagande.



PLANENS SYFTE OCH BAKGRUND

Varpsand AB fick den 2020-12-03 positivt planbesked för att möjliggöra för upprättande av ny detaljplan vid GNARPS-BERGE 12:64 m.fl. Detaljplaneförslaget syftar till att skapa planmässiga förutsättningar för småhusbebyggelse i området. En tidigare detaljplan finns över området, vilken möjliggör småhusbebyggelse och campingverksamhet. Planen vann laga i kraft 2017-04-12 med en genomförandetid på 5 år.

PLANDATA

Områdets läge, areal

Planområdet ligger vid Sörfjärden, ca 9 km österut från E4:an och Gnarp samt ca 27 km österut från Bergsjö. Planområdet omfattar ca 12 ha och i närområdet återfinns en golfbana, småhusbebyggelse, skogsmark och en badstrand.



Figur 1. Översiktskarta, det aktuella planområdets ungefärliga placering markerat med rött

Markägoförhållanden

Planen omfattar fastigheterna GNARPS-BERGE 12:45 och 12:64. Fastigheterna är i privat ägo.



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Översiktsplanen för Nordanstigs kommun antogs 2004. I översiktsplanen anges att fastigheten ligger inom utpekade utvecklingsområde. Syftet med det utpekade utvecklingsområdet är att kommunen vill erbjuda bra och attraktiva boendemiljöer samt att bebyggelse och anläggningar ska beakta stor varsamhet mot naturen.

I kommunens översiktsplan från 2004 och i kommunens LIS-plan, tematiskt tillägg till översiktsplan för Nordanstigs kommun 2011, beskrivs Sörfjärden:

Runt Sörfjärden finns flera områden med rösen eller stensättningar. Ofta ligger gravarna och boplatserna vid den forntida stranden. Gnarps masugn anlades år 1672. År 1721 brändes bruket av ryssarna. Delar av den nuvarande bebyggelsen kan tillhöra tiden därefter då bruket byggdes upp. I slutet av 1700-talet byggdes en herrgård samt arbetarbostäderna längs bruksgatan. Längs Gnarpsåns nedersta sträcka har på södra stranden en båthusbebyggelse med tillhörande gästvall varit i bruk under lång tid. Delar av markerna vid Vassbäcken, Westnerbäcken och Gnarpsån har varit odlade. Bruket och senare sågverket på Klasudden samt fisket har utgjort basnäringarna i Sörfjärden. Sörfjärden var under 1800-talet och början av 1900-talet ett väl befolkat samhälle. Under 1900-talet har Sörfjärden utvecklats till ett fritidssamhälle som sommartid är väl befolkat. I Sörfjärden finns idag restaurang, 18-håls golfbana, tennisbana mm. Den stora badstranden är en stor tillgång.

Översiktsplanen redovisar möjligheter att utveckla näringsliv och boende i Sörfjärden. Dels genom utvecklingsområden för bostäder och fritidsanläggningar, dels genom att skydda den värdefulla kultur- och naturmiljön i området.

I kommunens LIS-plan, tematiskt tillägg till översiktsplan för Nordanstigs kommun 2011, är området utpekade som exploateringsområde främst för verksamheter inom turism och besöksnäringen.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

En tidigare detaljplan, Dnr 2016-052, finns sedan tidigare över området, vilken möjliggör småhusbebyggelse och campingverksamhet vilken vann laga i kraft 2017-04-12.

Riksintressen

Enligt 3 kap. 5-8 §§ och 4 kap. miljöbalken kan områden av särskild betydelse ur ett nationellt perspektiv vara av riksintresse. Områden av riksintresse ska skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra, skada eller motverka riksintressenas syfte.

Planområdet ligger delvis inom riksintresse för naturvård. Vattenområde inom Sörfjärden är utpekade riksintresse för yrkesfisket. Strax öster om planområdet ligger Riksintresse för Kulturmiljövård (MB 3 kap. 6 §), Holmyrberget – Gnarpskatan, Fornlämning koncentrerad till bronsåldern.

Ett plangenomförande bedöms dock inte påverka riksintressenas syften negativt.



Kulturskydd

I den norra delen av planområdet finns sedan tidigare ett igenfyllt gruvhål vilket pekats ut som fronlämning av Riksantikvarieämbetets. Fornlämningen beskrivs på följande sätt:

RAÄ-nummer Gnarp 78:1, Igenfyllt gruvhål. Enligt RAÄ:s inventering 1956 fanns på platsen ett vattenfyllt gruvhål 3x3 meter i diameter. Nordöst om hålet var stenmaterial uppkastat. Vid 1982 års inventering fanns inget hål. Troligen utfyllt vid byggande av väg.

I samband med tidigare planarbete har en arkeologisk utredning i form av inventering genomförts. Förutom det tidigare kända gruvhålet RAÄ Gnarp 78:1, återfinns ett ytterligare gruvhål/en jordrymning ca 2,5 x 3,5 meter stort, i planområdets västra del, samt ännu ett par möjliga gruvhål/jordrymningar, en stenvall och en färdväg (idag en del av Kustleden).

Enligt tidigare yttrande från Länsstyrelsen 2015, har stenvallen och färdvägen status som kulturhistoriska lämningar medan gruvhålen (inklusive Gnarp 78:1) är lagskyddade fornlämningar. Motiveringen är att de sannolikt har samband med den hytt drift som skedde vid Gnarps masugn från 1670-talet och 200 år framåt, och som tillkomna före 1850 ska ses som lagskyddade fornlämningar. Cirka 20 meter runt lämningarnas kant ska ses som skyddat fornlämningsområde, samt hela området mellan de två norra gruvhålen.

Naturskydd

Enligt 3 kap. 2-5 § miljöbalken ska stora opåverkade områden, ekologiskt känsliga områden, åker och skog av nationell betydelse samt fiskevatten skyddas mot påtaglig skada. Föreliggande detaljplan berör ej något sådant område.

Områden med värden som har betydelse ur allmän synpunkt på grund av deras naturvärden eller med hänsyn till friluftslivet ska, enligt 3 kap. 6 § miljöbalken, så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan medföra påtaglig skada. Tillgången till naturområden inom planområdet är god och påverkan på dessa bedöms vara liten.

Nära planområdet ligger Vassbäcken som är en reproduktionslokal för havsöring. Havsöringen är känslig för mänsklig aktivitet såsom upprensning av grenar och andra aktiviteter som kan leda till grumling av dess vandringsvatten. Vassbäcken är också upptagen i Nordanstigs kommun fiskevårdsplan.

Naturskyddsföreningen i Nordanstig gjorde en naturvärdesbedömning av Varpsand, Södra Sörfjärden i samband med utredningen av LIS-områden inom kommunen. I samband med det hittades tre rödlistade växtarter som skyddas av artskyddsförordningen.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel som infördes med miljöbalken 1999 för att komma till rätta med miljöpåverkan från diffusa utsläppskällor från till exempel trafik



och jordbruk. En MKN kan anges som en halt eller ett värde (högsta tillåtna halt av ett ämne i luft, mark, eller vatten) men kan även beskrivas i ord. MKN kan ses som styrmedel för att på sikt nå miljö kvalitetsmålen. Det finns idag MKN för olika föroreningar i utomhusluften (SFS 2010:477), olika parametrar i vattenförekomster (SFS 2004:660), olika parametrar i havsmiljön (SFS 2010:1341) olika kemiska föreningar i fisk- och musselvatten (SFS 2001:554) samt för omgivningsbuller (SFS 2004:675).

Planförslaget är av sådan begränsad omfattning att ingen beslutad MKN bedöms riskera att överskridas vid ett genomförande.

Miljömål

Riksdagen har beslutat om 16 nationella miljö kvalitetsmål för Sverige samt det som heter Generationsmålet. Detaljplanen berör främst miljömålet God bebyggd miljö. Vid exploatering i området ska hänsyn tas till miljömålen för att inte bidra till försämring av dessa.

Strandskydd

Strandskyddet regleras enligt 7 kap. miljöbalken (13-18 §). Det generella strandskyddet omfattar vanligtvis en zon på 100 meter från strandkanten, såväl upp på land och ut i vattnet (generellt strandskyddsområde). Länsstyrelsen kan utöka strandskyddet upp till 300 meter från strandlinjen om det behövs för att säkerställa strandskyddets syften. Även små bäckar, småvatten och anlagda vattendrag omfattas av skyddet.

Inom strandskyddsområde får inte åtgärder vidtas som skadar strandskyddets syften. En förutsättning för upphävande av strandskyddet är att djur- och växtlivet inte påverkas på ett oacceptabelt sätt, att allmänhetens tillgång till strandområden inte försämras samt att det finns så kallade ”särskilda skäl” som anger i lagtexten:

1. Arealen har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
2. Genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,
3. Behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,
4. Behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,
5. Behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, eller
6. Behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.
7. En byggnad, anläggning, verksamhet eller åtgärd bidrar till utvecklingen av landsbygden. En översiktsplan ska ge vägledning vid bedömningen om en plats ligger inom ett område som är lämpligt för utvecklingen av landsbygden, så kallat LIS-område.



Både vid enskilda dispenser och i detaljplaner ska alltid en så kallad ”fri passage” mellan strandlinjen och byggnaderna/anläggningarna finnas.

Merparten av planområdet är utpekad i Nordanstigs kommuns översiktsplan som ett område lämpligt för landsbygdsutveckling i strandnära läge (MB 7 kap 18e §).

Norra delen av planområdet berörs av det allmänna strandskyddet om 100 meter där strandskyddet har upphävts för ett mindre område med tomtmark närmast Vassbäcken med beteckningen [a3]. Skäl för upphävandet är att området är utpekad som LIS-område (Miljöbalken 7 kap. 18c§ och 18d§).

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Mark- och vattenområden

Natur- och terrängförhållanden

Området ligger i en lätt nordlig sluttning i Sörfjärdens södra del ned mot sandstranden Varpsand och befintlig fritidshusbebyggelse. Större delen av planområdet är påverkat av skogsbruk och är sedan tidigare avverkad. Området i stort bedöms inte ha några kvalitéer som gör det relevant att inventera växt- och djurlivet. En stor del av planområdet betecknas enligt Skogsstyrelsens underlag som Sumpskog.



Bild 1. Naturmiljö i området



Vattenförhållanden

Vassbäcken, som ligger strax utanför planområdet i norr, är reproduktionslokal för havsöring. Miljön kring bäcken är känslig och skyddande kantzoner med orörd vegetation ska finnas på båda sidor om bäcken. På den södra sidan av bäcken, mot planområdet, säkerställas en barriär om 30-40 meter där kommunen är markägare och där all vegetation ska sparas. För de planerade tomterna i närhet till bäcken begränsas även att huvudbyggnad inte får uppföras (**prickmark**) mot gränsen till kommunens mark.

Geotekniska förhållanden

Enligt kartor från Sveriges geologiska institut (SGU) består berggrunden av Svekokarelska orogenerna, metamorf intrusiv- och ytbergart, mellan 1,92–1,87 miljarder år. Jordarten i området består av morän med till stora delar ytskikt av torv med bitvis postglaciär sand-grus. Ytterkanten av området till väster består både jordart och ytskikt av torv. Enligt en tidigare utförd geoteknisk undersökning från 2014 visar ett antal viktsonderingar och skruvborrtagningar att jordmaterielen inom området till stor del består av grusig sandig morän, ibland med inslag av silt och lera. Bitvis är marken även stenig och blockig samt att mineraljord delvis överlagras av organisk jord. Den samlade bedömning var att området har goda förutsättningar för mindre småhusbebyggelse.

Lämpligt grundläggnings sätt ska redovisas i bygglovsskedet.

Hydrogeologi

Jordarten i området består av morän med till stora delar ytskikt av torv med bitvis postglaciär sand-grus. Ytterkanten av området till väster består både jordart och ytskikt av torv. Enligt en tidigare utförd geoteknisk undersökning från 2014 visar ett antal viktsonderingar och skruvborrtagningar att jordmaterialen inom området till stor del består av grusig sandig morän, ibland med inslag av silt och lera. Bitvis är marken även stenig och blockig samt att mineraljord delvis överlagras av organisk jord. Förutsättningar för infiltration av dagvatten bedöms därför som goda enligt PM – Dagvattenflöden.

Enligt tidigare utförd hydrogeologisk bedömning från 2015 bedöms grundvattennivån ligga relativt ytnära. I de delar av området som består av kärr eller våtmark bedöms grundvattenytan kunna relateras till den vattenyta som finns i kärret. Merparten av området består av morän och bedöms i princip ha samma nivå för grundvattnet som i kärret. Avståndet från grundvattennivån till markytan kan relateras till markens höjd över kärrytan.

Grundvattennivåerna är inte fasta utan förändras under året. Nivåerna är högre regnrika perioder (vår och höst) respektive lägre under torrare perioder (sommar och vinter). Avrinningen i området sker från de högre delarna i söder och fångas sedan upp i kärrmarker på de mer svaglutande, öppna markerna norrut mot Varpsand. Tunna lager av sand i markytan på moränen kan på vissa platser dränera markytan. Kärrmarkerna avvattnas i sin tur främst genom två stråk, dels via en bäck som går direkt ned mot Bottenhavet och dels via bäck från kärrmarkerna strax söder om golfbanan vidare österut mot Varpsands badplats och Bottenhavet.



I planförslaget har vägdragningar och tomtindelningar anpassats våtmarker och vattendrag i området, så att de så långt som möjligt kan lämnas orörda.

Rekreation och friluftsliv

Möjligheterna till friluftsliv och rekreation i och omkring området är goda. Norr om planområdet, längs stranden, löper en del av Kustleden som är ett populärt vandringsstråk. Förutom sandstranden vid Varpsand finns det också tennisbana i Sörfjärden. Väster om planområdet ligger en 18-håls golfbana vars driving-range ligger i direkt anslutning till planområdet. Gnarpån är idag välanvänd av fritidsfiskare.

Markavvattning

Inget markavvattningsföretag eller våtområde berörs eller kan komma att påverkas negativt av planförslaget.

Förorening av mark och vatten

Det ingenfyllda gruvhålet är till följd av tidigare gruvverksamhet, utpekad som förorenat område inom branch *Gruva och upplaga – Järnmalm m.fl.* med en BKL-klass 3 vilket innebär Måttlig risk. Någon MIFO-inventering av området är dock inte genomförd.

Markområdet, som omfattar gruvhålets verksamhet och dess eventuella spridning, ska inte bebyggas utan bevaras som naturmark/kulturminne.

Om frågan om sanering skulle bli aktuell ska den hanteras enligt miljöbalkens bestämmelser.

Radon

Uranhalten i marken har översiktligt bedömts utifrån SGU:s kartunderlag ligga någonstans mellan 37 och 49 Bq/Kg vilket kan betraktas som lågt. Det förefaller således inte finnas någon större risk för markradon i området. Radonsäkert utförande rekommenderas uppnå nu gällande värde för byggnader (200 Bq/m³) enligt Boverkets byggregler. Mätning i byggnad som nyttjas stadigvarande bör ske efter inflyttning.

Landhöjning och klimatfrågor

Enligt Gävleborgs Länsstyrelses klimat- och sårbarhetsutredning (2010) kommer en höjning av havsvattennivån bli upp till 0,6 meter netto, dvs inkluderat landhöjningen. Extremvattenstånd kan uppgå till två meter över dagens medelvattenstånd. Detta bedöms inte påverka planområdet.

Bebyggelseområden

Befintliga förhållanden

Befintlig bebyggelse finns norr om planområdet samt att det börjat uppföras byggnader öster om planområdet. Den aktuella marken är inte bebyggd sedan tidigare utan består nästan uteslutande av avverkad skogsmark.



PLANFÖRSLAG

Kvartersmark

Bostäder (B)

Detaljplanen möjliggör för ny bostadsbebyggelse. Minsta fastighetsstorlek är 1200 m² vilket möjliggör för totalt ca 39 nya fastigheter. Fastigheter närmast havet begränsas med en nockhöjd på max 6,0 m för att ge förutsättningar för havsutsikt för bakomliggande fastigheter.

Inom hela detaljplanen begränsas bebyggelsen per fastighet till maximalt 250m², varav 180m² för huvudbyggnaden och 70 m² för komplementbyggnaden.

Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 meter från gata och minst 1,0 meter från naturmark, avstånd till gräns mot granne ska vara minst 4 meter. Komplementbyggnad ska placeras minst 4,0 meter från gata och minst 1,0 meter från naturmark, avstånd till gräns mot granne ska vara minst 2,5 meter. En planbestämmelse om att byggnad inte får uppföras (**prickmark**) anges närmast golfrangen samt fem meter från fastighetsgräns mot den promenadstig som går längs med Vassbäcken.

Naturmark (NATUR)

För att skydda gruvhålen har egenskapsbestämmelserna [**varsam**] och [**forn**] införts på plankartan. Om inte fortsatt arkeologisk undersökning och borttagning genomförs, bör gruvhålen markeras med någon typ av skyltning och/eller inhägnad. Färdvägen, som idag används som skogsstig, kommer att bevaras inom område betecknat [**NATUR**]. För stenvallen har inget formellt skydd införts på plankartan, men den tillför värden kulturhistoriskt och estetiskt och det är en fördel om den kan bevaras till så stor del som möjligt.

Inom planområdet finns även Nattviol som skyddas genom ett utpekat område med bestämmelsen [**a2**], som påvisar att det är förbjudet att plocka, samla in, skära av, dra upp med rötterna eller förstöra. För delar av planområdet finns även bestämmelsen [**a1**] vilket innebär att marklov krävs även för fällning av träd som har en större stamomkrets än 40 cm på en meters höjd ovanför marken.

Allmän platsmark

Mellan all kvartersmark finns det Naturområden som är möjliga lek- och friytor. Dessa allmänna platser gör det också möjligt för allmänheten att ta del av området.



Illustrationskarta över möjlig utformning

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Dricks- och spillvatten

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområdet för vatten och avlopp. Planlagd bebyggelse ansluts till det kommunala vatten- och avloppsledningsnätet. En inledande utredning utförd av Mittsverige Vatten AB visar att inga kapacitetsproblem bedöms uppstå kopplade till denna exploatering. Ett exploateringsavtal mellan exploitören och Mittsverige Vatten AB upprättas i samband med att detaljplanen antas.

Dagvatten

En exploatering av planområdet kommer leda till en ökning av andelen hårdgjorda ytor och därmed en snabbare avrinning av dagvatten vid nederbörd.

Avrinnvägarna föreslås anläggas som gräsklädda (svack-)diken som skapar en trög avrinning med god infiltrationsförmåga. Ingen särskild fördröjning av dagvatten bedöms krävas på grund av närheten till recipienten Sörfjärden, så länge en säker rinnväg säkerställs för den delsträcka som



ligger utanför planområdet. Höjdsättningen av byggnaderna bör ta hänsyn till dessa rinnvägar för att undvika skador vid skyfall.

Inget tillkommande dagvatten skall ledas mot Vassbäcken. Varken dränerings- eller dagvatten får kopplas på spillvattennätet.

På grund av den goda infiltrationsförmågan i området bedöms att det finns goda förutsättningar för lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD). Den föreslagna markanvändningen med småbostadshus och endast mindre trafikerade vägar anses medför låg risk för förorenat dagvatten. Genom att låta dagvatten översila över grönytor fastläggs föroreningar och infiltration av dagvatten möjliggörs. För att uppnå goda förutsättningar föreslås att hårdgjorda ytor anläggs med lätt lutning till närliggande grönytor, så att en diffus avrinning sker. Takvatten kan ledas via utkastare till grönytor för att möjliggöra översilning och infiltration, alternativt anslutas till stenkistor där dagvatten låts infiltreras.

Genom dessa enkla åtgärder bedöms att dagvattenflödet från området är försumbart vid vanliga nederbördshändelse. Vid mycket kraftiga nederbördshändelse kan ändå höga flöden uppstå på grund av att infiltrationskapaciteten är ej tillräckligt för nederbörden, jorden är mättad eller att det föreligger tjäla m.m. Rinnvägar som följer den naturliga marklutningen mot nordost föreslås anläggas längs vägarna så att dessa sällsynta dagvattenflöden kan ledas säkert ur planområdet och till recipienten.

Dagvattnet bör i största möjliga mån omhändertas lokalt inom fastigheterna genom infiltration via stenkistor. Detta gäller i synnerhet det dagvatten som anses rent och genereras från exempelvis takytor. Möjlighet till infiltration bör utredas individuellt för varje fastighet vid byggnation. Hänsyn måste tas till markens beskaffenhet och grundvattennivåer. Ett alternativ är att flera fastigheters takvatten kopplas till gemensamma, större stenkistor. Där infiltration ej är möjlig bör öppna diken längs gatorna nyttjas.

Dagvatten som genereras på ytor som riskerar att förorenas, såsom gator och parkeringar, bör fördröjas och renas innan det släpps ut i recipient. Detta kan åstadkommas med hjälp av diken längs med gatorna. Dikena leds, om möjligt, till den bäck som korsar genom området. I områdets nordvästra del anläggs ett avskärande dike för att förhindra att tillkommande dagvatten når Vassbäcken. Till det avskärande diket leds de diken som inte kan nå den befintliga bäcken. Dikena kan konstrueras med dämningar och trånga sektioner så att dagvattnet får en långsam avrinning mot recipient. Reningseffekten i dikena kan ökas genom växtlighet. För ytor där risken för förorening är stor kan oljeavskiljare eller motsvarande komma att behöva installeras.

Hantering av snö

Snöröjning hanteras av befintlig gemensamhetsanläggning för kustvägen Gnarp Masugn ga2 som är enskild och förvaltas av Gruvvägens samfällighetsförening vägförening.

Tele- och datakommunikationer

Exploatören tar kontakt med respektive leverantör för tele-och datakommunikation i samband med projektering. I anslutning till Kustvägen väster om planområdet finns det en fiberkabel.



Skydd av ledningar

Alla ledningar inom området ska, så långt det är möjligt, samlas för att minimera antalet ledningsstråk och utbredningen av dessa. Det finns inget behov att reservera mark för allmänna ledningar inom fastigheten.

Vid all planerad grävning i mark ska ledningsägaren kontaktas och kabelutsättning begäras.

Avfall

Avfallshanteringen inom området sköts av Nordanstigs kommun.

Räddningstjänstens behov

Räddningstjänstens behov av framkomlighet ska beaktas i samband med markprojektering, samt behov av brandposter och släckvatten.

Offentlig och kommersiell service

Kommunal för- och grundskola för de minsta och grundskola upp till 12 år finns i Gnarp. Skolan ligger 10 km västerut från Sörfjärden. De äldre eleverna hänvisas till Bergsjöskola, ca 25 km västerut från Sörfjärden.

Närmaste livsmedelsbutik finns i Gnarp där det också finns bensinstation med tillhörande butik. Viss service finns under sommartid kopplat till golfklubben.

FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Kommunikation och trafik

För att ta sig till planområdet från E4:an svänger man av vid Gnarp, in på väg 787 österut mot Sörfjärden. Efter ca 9km svänger man höger och söderut mot Sörfjärdens Golfklubb och passerar denna, varvid planområdet framträder på vänster sida åt öster. Kustenvägen, golfbanan och havsbadet vid Sörfjärden kan innebära en viss ökning av trafik under sommartid för den väg som planområdets huvudgata ansluter mot.

Karaktär och arkitektur

Samma planbestämmelser, avseende bebyggandets omfattning, gäller för område för bostäder här som för bostäder inom befintlig detaljplan. Några utformningsbestämmelser anges inte, i likhet med befintlig detaljplan.

Landskapsbild

Exploateringen av planområdet kommer att påverka landskapsbilden, både från land och från vattnet sett. Området omfattar dock en mindre del av landskapet vid Sörfjärden i stort, och planområdet angränsar till redan befintlig bebyggelse, vilket gör att påverkan på landskapsbilden som helhet bedöms bli av mindre omfattning. Området har inga skyddade landskapsbildskvalitéer som måste tas i beaktande vid kommande exploatering. Öster om planområdet återfinns ett större naturområde med utökat strandskydd (300 meter).

Rekreation och friluftsliv



Befintlig promenadstig från området mot golfrangen ska finnas kvar. Ingen försämrad rekreation eller friluftsliv bedöms ske av planen. Stranden och omkringliggande natur kommer i och med planen att tillgängliggöras för fler individer.

Störningar och buller

Området bedöms inte påverkas av något buller från trafik eller verksamhet i och med att det enbart planeras bostäder inom planområdet.

Havsnivå

Enligt Gävleborgs Länsstyrelses klimat- och sårbarhetsutredning (2010) kommer en höjning av havsvattennivån bli upp till 0,6 meter netto, dvs inkluderat landhöjningen. Extremvattenstånd kan uppgå till två meter över dagens medelvattenstånd. Detta bedöms inte beröra planområdet.

Trygghet och tillgänglighet

Tillgängligheten bedöms bli oförändrad och tryggheten öka en aning i och med att fler fastigheter i omgivningen bebyggs.

Sociala konsekvenser

Människor i alla åldrar, med olika typer av funktionsvariationer, ska kunna vara fullt delaktiga i samhället och detta ska beaktas fullt ut vid nybyggnation. Alla gemensamma ytor skall göras tillgängliga, trygga och användbara för alla grupper i samhället, så långt det är möjligt och inom rimliga kostnader.

Barnens perspektiv

Ett tryggt område, stora naturnära ytor och lite biltrafik ger goda förhållanden för barnen i området.

MILJÖKONSEKVENSER

Miljöbedömning

Enligt 6 kap. miljöbalken (1998:808), om miljöbedömningar och miljökonsekvensbeskrivningar av planer och program, ska den myndighet eller kommun som upprättar eller ändrar en plan eller ett program göra en miljöbedömning av planen, programmet eller ändringen. Detta om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Syftet med en miljöbedömning är att integrera miljöaspekten i planeringen så att en hållbar utveckling främjas, i enlighet med 1 kap. 1 § miljöbalken.

Bedömningen ska göras enligt de kriterier som anges i *förordning (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar* och ska alltid utmynna i ett motiverat ställningstagande. Innan kommun eller myndighet tar ställning till om betydande miljöpåverkan kan antas uppstå ska den eller de länsstyrelser, kommuner och andra myndigheter som berörs av planen, programmet eller ändringen, ges tillfälle att yttra sig. Regeringen får meddela föreskrifter om vilka slags planer och program som alltid kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.



Om förändringen antas innebära betydande miljöpåverkan ska det upprättas en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) där konsekvenserna identifieras, beskrivs och bedöms. Kravet på innehåll återfinns i 6 kap. 12-13 §§ miljöbalken. Hänvisningar till detta görs även i 4 kap. 34 § plan- och bygglagen.

Ställningstagande till betydande miljöpåverkan

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan, vilket innebär att ingen MKB behöver upprättas vilket även bekräftats av Länsstyrelsen.

GENOMFÖRANDE

Administrativa frågor

Tidplan

Detaljplanen bedöms kunna antas under första kvartalet 2022.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vunnit laga kraft. Planen gäller dock tills den upphävs eller ersätts med en ny detaljplan. Inom genomförandetiden förutsätts att syftet med detaljplanen förverkligas.

Ändring av detaljplan under gällande genomförandetid

Enligt plan- och bygglagen 4 kap. 39 § får en detaljplan inte ändras eller upphävas före genomförandetidens utgång om någon fastighetsägare som berörs motsätter sig och det inte är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt. Då en camping redan finns etablerad i Sörfjärden har förhållanden av allmänt stor vikt inträffat. Omgivningspåverkan bedöms vara betydligt lägre för föreliggande planförslag än för campingsverksamhet.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Ansvar för planens genomförande har aktuell fastighetsägare.

Huvudmannaskap för allmän plats inom planområdet är enskilt och regleras genom gemensamhetsanläggningar. Se fastighetsrättsliga frågor.

Exploatören ansvarar och initierar fastighetsbildningsåtgärder och rättighetsupplåtelse för genomförande av detaljplanen.

Ledningsnät för vatten, avlopp anläggs i exploatörens regi och överläts sedan till Nordanstigs Vatten AB som sedan ansvarar för drift och underhåll. Sörfjärdens verksamhetsområde kommer att utökas för att inkludera planområdet.

Spillvattenledningar kommer att anslutas till det planerade spillvattensystemet i Sörfjärden.

För genomförande av detaljplanen rättighetsupplåtelse, flytt av ledningar, nedläggning av rör samt eventuella ombyggnadsåtgärder på angränsande ytor ansvarar aktuell exploatör.

Nedläggningar av ledningar och rör under mark ska samordnas.



Lovplikt

Enligt 4 kap. 15 § plan- och bygglagen kan kommunen inom visa ramar besluta att minska eller utöka bygglovspflichtens omfattning. Lättnader i bygglovspflichten får emellertid inte beslutas om bygglov krävs för att tillvarata grannars intresse eller allmänna intressen. Kommunen bedömer att det inte finns anledning om förändrad lovplikt.

Inom mark betecknad [a1] krävs marklov för fällning av träd med större stamomkrets än 40 centimeter, i syfte att bevara den befintliga naturmiljöns värden.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Allmänt

En detaljplan innebär både möjligheter och inskränkningar för fastighetsägarens nyttjande av sin mark. Planen kan också ge förutsättningar för att enskilt eller gemensamt få nyttja annans mark. I vissa fall kan detta genomföras mot markägarens bestridande. Detaljplanen i sig skapar inga sådana rättigheter, utan det krävs ytterligare åtgärder för genomförandet.

Ett första led i genomförandet av en detaljplan är att fastighetsbildning, ägande och rättigheter anpassas till de förutsättningar som planen anger. Den som skall utföra eller underhålla olika tekniska anläggningar måste skaffa sig rådighet över den mark som berörs genom äganderätt och nyttjanderätt.

Fastighetsbildning

Exploatören bekostar och ansöker om erforderlig fastighetsförrättning, samt omprövning alternativt inrättande av gemensamhetsanläggning och/eller servitut för de berörda fastigheterna.

Den mark som idag är utpekad för campingverksamhet styckas av till flera mindre fastigheter och planläggs för bostäder.

Allmän platsmark i stora delar av området föreslås överföras till befintlig gemensamhetsanläggning som förvaltas av Varpsands samfällighetsförening för drift och skötsel. Samfällighetsföreningens medlemmar kommer utgöras av fastighetsägarna i området.

Allmän plats med enskilt huvudmannaskap

Allmän platsmark för lokalgata (GATA₁) samt naturområde (NATUR₁) utgörs av del av fastigheterna Gnarp-Berge 12:45 och Gnarp-Berge 12:64. Kommunen gör bedömningen att enskilt huvudmannaskap är lämpligt för området då övriga delar av området är enskilt huvudmannaskap samt att området i huvudsak endast används delar av året. För den allmänna platsmarken kan en eller två gemensamhetsanläggningar inrättas för lokalgata och natur. Alternativt införlivas i befintliga gemensamhetsanläggningar Gnarp-Berge ga:8 och Gnarp-Berge ga:9 genom omprövning. Eventuella ersättningar får lösas i en framtida lantmåteriförrättning.

Kvartersmark

Inom planområdet kan nya fastigheter bildas för bostadsändamål (B), genom avstyckning från Gnarp-Berge 12:45 och Gnarp-Berge 12:64. Eventuella ersättningar får lösas i en framtida



lantmäteriförrättning. De nya fastigheterna kommer att få del i befintliga och/eller nya gemensamhetsanläggningar.

Gemensamhetsanläggning

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som är gemensam för flera fastigheter. I gemensamhetsanläggningen deltar flera fastigheter och de bekostar både anläggandet och driften enligt andelstal som fastställs av lantmäterimyndigheten.

Inom planområdet kommer troligtvis en eller flera gemensamhetsanläggning/-ar att inrättas eller omprövas. Omfattningen kommer att utredas efter ansökan om lantmäteriförrättning. Eventuella ersättningar för anslutning samt andelstal för drift och underhåll får lösas vid en lantmäteriförrättning.

Lokalgator inom det nya planområdet som idag inte ingår i befintlig gemensamhetsanläggning Gnarps-Berge ga:8 kan införlivas i gemensamhetsanläggningen genom omprövning. Gnarps-Berge ga:8 förvaltas av Varpsands samfällighetsförening och anläggningen avser vägar. Alternativt kan en ny gemensamhetsanläggning bildas för vägar inom det nya planområdet som idag inte ingår i Gnarps-Berge ga:8 som med fördel kan förvaltas av Varpsands samfällighetsförening. Avstyckade fastigheter inom planområdet kommer att anslutas och få andelstal i Gnarps-Berge ga:8 oavsett om nya vägar införlivas i befintlig gemensamhetsanläggning eller bildar en egen. Mark för lokalgator upplåtes till gemensamhetsanläggning utan ersättning.

Naturmark inom det nya planområdet kan införlivas i befintlig gemensamhetsanläggning Gnarps-Berge ga:9 genom omprövning. Gnarps-Berge ga:9 förvaltas av Varpsands samfällighetsförening och anläggningen avser belysning och naturmark. Alternativt kan en ny gemensamhetsanläggning bildas för naturmark inom det nya planområdet som med fördel kan förvaltas av Varpsands samfällighetsförening. Naturmark upplåtes till gemensamhetsanläggning utan ersättning.

Fastigheter som avstyckas kommer att anslutas enligt 42 a § anläggningslagen och få andelstal i befintlig gemensamhetsanläggning Gnarps Masugn ga:2 som förvaltas av Gruvvägens samfällighetsförening och anläggningen avser kustvägen.

För sophantering och återvinning finns område utpekad i detaljplan 2132-P2018/4. Området kan införlivas i befintlig gemensamhetsanläggning Gnarps-Berge ga:9. Alternativt kan en ny gemensamhetsanläggning inrättas och med fördel förvaltas av Varpsands samfällighetsförening. Fastigheter som kan ingå i gemensamhetsanläggningen bör omfatta fastigheter från befintlig detaljplan 2132-P2018/4 såväl fastigheter i aktuell detaljplan.

Servitut och ledningsrätt

Servitut är en rätt för ägaren av en fastighet att på ett visst bestämt sätt använda en annan fastighet. Ett vanligt förekommande servitut är exempelvis rätt till väg över annan fastighet. Servitut kan enbart upplåtas genom avtal (avtalsservitut) eller genom myndighetsbeslut (officialservitut) och gäller mellan fastigheter.

Ledningsrätt är en servitutsliknande rättighet som även kan upplåtas direkt till ledningsinnehavaren utan att denne äger en fastighet. Ledningsrätt kan upplåtas för allmänna



ändamål, exempelvis kommunalt vatten och avlopp, el, fiber m.m. Ledningsrätt kan endast upplåtas av lantmäterimyndigheten.

Ledningsrätt kan upplåtas för vatten- och avlopp, el och fiber inom allmän platsmark för lokalgata (GATA₁) samt naturområde (NATUR₁) som belastar Gnarps-Berge 12:45 och Gnarps-Berge 12:64.

Ansökan om lantmäteriförrättning

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder genomföras. Ansökan om avstyckning, anläggningsförrättning eller ledningsrätt inlämnas till lantmäterimyndigheten.

Omprövning och inrättande av ledningsrätt söks av berörs ledningshavare.

Fastighetsägarna ansvarar för att ansöka och bekosta fastighetsbildningsåtgärder som krävs för att genomföra detaljplanen.

Fastighetskonsekvensbeskrivning - sammanfattning

1. Mark för bostadsändamål (B), inom Gnarps-Berge 12:45 och Gnarps-Berge 12:64, kan avstyckas till egna fastigheter.
2. Avstyckade fastigheter kan anslutas genom 42 a § anläggningslagen till Gnarps Masugn ga:2.
3. Gnarps-Berge ga:8 kan omprövas och omfattas av lokalgator (GATA₁) inom allmän platsmark på fastigheterna Gnarps-Berge 12:45 och Gnarps-Berge 12:64.
4. Gnarps-Berge ga:9 kan omprövas och omfattas av naturområden (NATUR₁) inom allmän platsmark på fastigheterna Gnarps-Berge 12:45 och Gnarps-Berge 12:64.
5. Gnarps-Berge ga:9 kan omprövas och omfattas av sophantering och återvinning på fastigheten Gnarps-Berge 12:45. Markanvändningen är utpekad i detaljplan 2132-P2018/4.
6. Ledningsrätt kan upplåtas för vatten, avlopp, el och fiber inom allmän platsmark på fastigheterna Gnarps-Berge 12:45 och Gnarps-Berge 12:64.

TEKNISKA FRÅGOR

Behov av ytterligare utredningar

Eventuell detaljerad geoteknisk undersökning för grundläggande av byggnader med mera genomförs och bekostas av exploatör.

Fastighetsägare ansvarar för och bekostar även detaljutredning angående utformning av ledningsnät och dagvattensystem vilket ska redovisas i samband med bygglov.

Behov av kompletterande tillstånd

Inga kompletterande tillstånd bedöms behövas i samband med planens genomförande.



Vatten och avlopp

Anläggning för vatten och avlopp bör ske gemensamt. Ett exploateringsavtal mellan exploatören och Mittsverige Vatten AB ska upprättas innan detaljplanen antas. I detta exploateringsavtal redogörs samtidigt vilken kostnadsfördelning som ska gälla för eventuella kapacitetshöjande åtgärder inom Mittsverige Vattens anläggningar.

Dagvatten

Dagvatten från tillkommande fastigheter ska inte påverka befintliga fastigheter. Dagvatten som rinner från söder om området kommer ledas via diken i vägar till recipient. Från planområdet i norr ska vattnet ledas i det dike som anges i befintlig detaljplan. Dagvattenhanteringen löses också genom markinfiltration inom befintlig fastighet. Om ytterligare arbeten är nödvändiga för dagvattenhantering ansvarar exploatören för detta, samordning sker då med Norrhälsinge Miljökontor.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Alla kostnader för planens framtagande och genomförande bekostas av exploatören.

Exploatören ansvarar och initierar behövliga markförvärv, fastighetsbildningsåtgärder och rättighetsupplåtelse för genomförande av detaljplanen. Detta inkluderar även kostnader för eventuella flyttningar av markledningar och ombyggnadsåtgärder i angränsande ytor, vilka härrör från exploateringen. Kostnader för fastighetsbildning debiteras enligt Lantmäteriets förordning om avgifter vid lantmåteriförrättningar.

Anslutningsavgifter avseende vatten och avlopp kommer att debiteras enligt upprättat exploateringsavtal.

Planavgift

Planavgift bekostas av exploatören.

SAMRÅD/GRANSKNING

Efter genomfört samråd, respektive granskning kommer inkomna synpunkter att sammanställas i en samrådsredogörelse respektive granskningsutlåtande. Handlingarna kommer att revideras/kompletteras om så bedöms vara relevant.



NORDANSTIGS
KOMMUN

Upprättad: 2022-01-31

DnrBYGG: 2021.15

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandling har upprättats av Sweco i samråd med Douglas Helsing, Nordanstigs kommun.

Kommunens handläggare

Plan- och bygglovskontoret
Douglas Helsing
Nordanstigs kommun

Konsulter

Fredrik Spjut
Sweco

Christoffer Vikström
Sweco

Julia Hägglund
Sweco