

Samrådshandling



NORDANSTIGS
KOMMUN

**Detaljplan för
Gnarps-Berge 12:43**
Gnarp
Nordanstigs kommun, Gävleborgs län
Upprättad av Nordanstigs Kommun

Planbeskrivning



Planområdets läge i Gnarp

Handlingar som hör till planen:

- Plankarta
- Denna planbeskrivning
- Checklista miljöbedömning
- Geoteknisk utredning

Planförfarande

Prövning av detaljplanen sker genom begränsat standardförfarande enligt plan- och bygglagen, (2010:900) 5 kap 18 §. Förslaget är förenligt med översiktsplanen och är inte av betydande intresse för allmänheten samt medför inte någon betydande miljöpåverkan.

Planprocess

Uppdrag	Nordanstigs Bostäder AB har ansökt om ändring av befintlig detaljplan för bostadsändamål på del av fastigheten Gnarps-Berge 12:43.
Samråd	Förslag till planhandlingar upprättas. Myndigheter, sakägare och andra berörda ges möjlighet att lämna synpunkter. Samrådstiden pågår under tre veckor.
Antagande	Byggnadsnämnden antar detaljplanen.
Laga kraft	Om ingen överklagar beslutet att anta detaljplanen inom tre veckor vinner planen laga kraft. Endast skriftliga synpunkter som inte blivit tillgodosedda kan ligga till grund för ett överklagande.

Standardförfarande



Begränsat förfarande



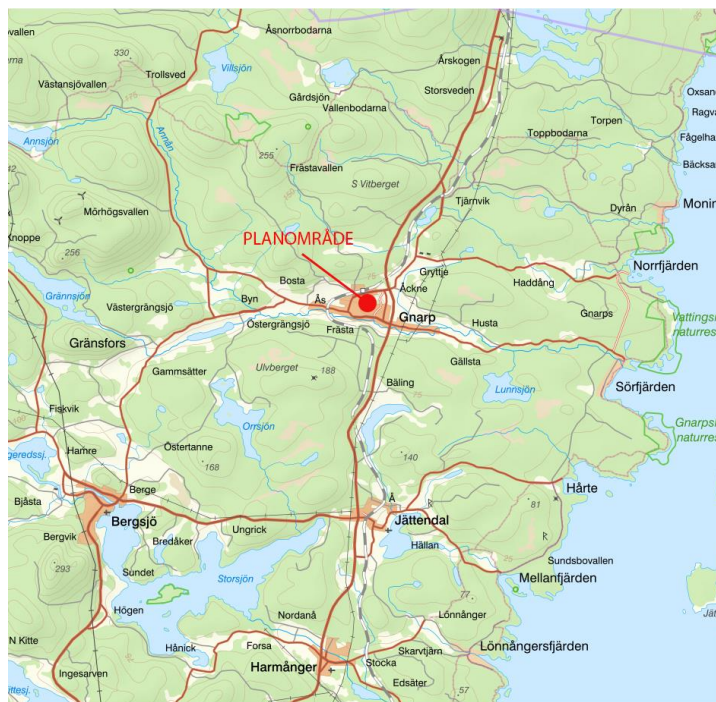
Bild från Boverket

Det är möjligt för samrådsgruppen att godkänna ett förslag till detaljplan redan under samrådet om förutsättningarna finns för att tillämpa ett begränsat standardförfarande. Det kan till exempel handla om fall där planförslaget berör en åtgärd av mindre betydelse med en mycket liten och tydlig samrådsgrupp som berörs. Godkännandet ska göras aktivt av samtliga i samrådsgruppen. Planförslaget kan inte antas direkt om det skett ändringar efter godkännandet.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Dagens detaljplan för fastigheten tillåter centrumverksamhet i form av hotell, vandrarhem och kontor. Den nya detaljplanen syftar till att möjliggöra för bostäder på fastigheten samt tillåta för byggnad i två våningar.

PLANDATA



Översiktsbild på planområdets placering i kommunen.

Områdets läge och areal

Planområdet är beläget i de centrala delarna av Gnarp. Planområdet avgränsas av Södravägen i norr, åkermark i söder, Armévägen i öst och en allmänning i väst där sedan villabebyggelse tar vid.

Planområdet är ej bebyggt då man nyligen genomfört en rivning av befintliga byggnader på fastigheten.

Planområdet omfattar del av Gnarps-Berge 12:43 och har en areal av 3016 m².

Markägoförhållanden

Fastigheten Gnarps-Berge 12:43 ägs av Nordanstigs Bostäder AB. Intilliggande fastighet ägs av Nordanstigs kommun och denna är planområdets enda gränsgranne.

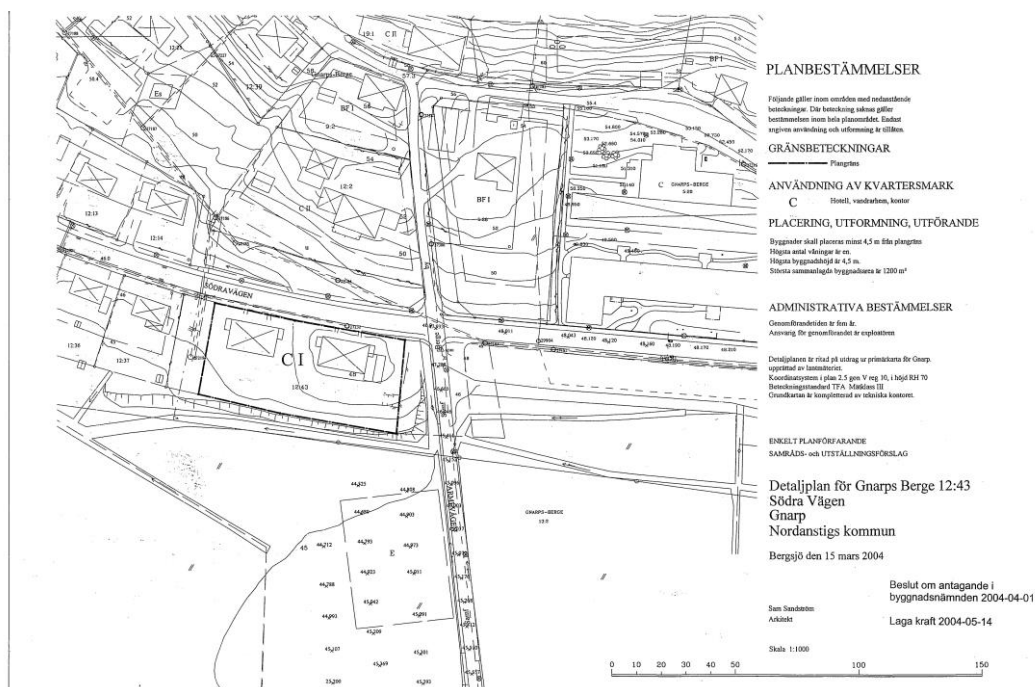
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I översiktsplanen från 2004 benämns hela Gnarp som utvecklingsområde men preciseras inte närmare för berört planområde. En ändring av fastighetens användning bedöms därför vara förenlig med översiktsplanen.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Nedanstående bild är den nu gällande detaljplanen som vunnit laga kraft 2004-05-14.



Nuvarande plan ger förutsättningar för hotell, vandrarhem samt kontorsverksamhet (C) på platsen. Största sammanlagda byggnadsarea är 1200m² och byggnader skall placeras minst 4,5m från plangräns. Högsta antal våningar är en och högsta byggnadshöjd är 4,5m.

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.

Därför görs bedömningen av plan- och byggenheten att detaljplanen inte är av ett större allmänt intresse utan endast av betydelse för berörda fastighetsägare inom och i gräns till planområdet. Upprättande av detaljplan föreslås därför ske med enkelt planförfarande.

Strandskydd

Planområdet omfattas idag inte av strandskyddsbestämmelser.

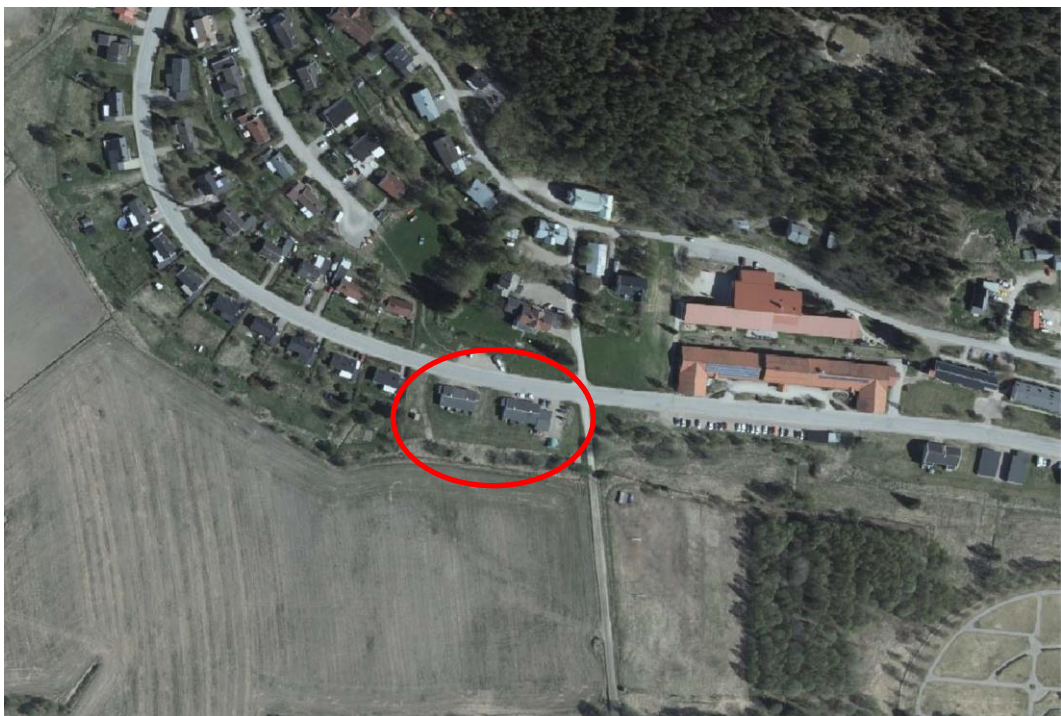
Kulturhistoriska lämningar

Inom planområdet finns inga kulturhistoriska lämningar.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Beskrivning av området

Området är beläget i de centrala delarna av Gnarp och ligger mitt i mellan vad man kan kalla två centrumdelar av Gnarp. I norr finns goda rekreativsmöjligheter i skogsmiljö och i sydväst utgör landskapsbilden öppen jordbruksmark. Södra vägen löper genom området som i öst omges av villabebyggelse och i väst av flerbostadshus. I området finns även omvårdnadsboende och förskola. Norr om själva planområdet drivs det hotell och restaurangverksamhet. Majoriteten av fastigheterna är anslutna till kommunal VA-lösning.



Bostäder (B)

Gnarps-Berge 12:43 planläggs för bostads och kontorsändamål. Största tillåtna byggnadsarean är totalt 1200m². Högsta byggnadshöjd är 8 meter och högsta antal våningar är två. Huvudbyggnad placeras minst 4.0 meter från fastighetsgräns mot gata. Komplementbyggnad inom detta område kan tillåtas.

Kontor (K)

Kontor kopplat till fastighetens underhåll kan rymmas inom bostadsfastigheten.

Parkering (P)

Möjlighet att anlägga parkeringsplatser och carport inom planområdet.

Radon

Radonsäkert utförande rekommenderas för att uppnå nu gällande värde för byggnader (200 Bq/m³) enligt Boverkets byggregler. Mätning i byggnad som nyttjas stadigvarande bör ske efter inflyttning.

Kollektivtrafik

Närmsta busshållplats ligger inom ett avstånd av 100 meter från planområdet. Tågstationen i Gnarp ligger ca: 850 meter från planområdet vilket ger goda förutsättningar för arbetspendling.

Mark och vegetation

Mark som omgärdar fastigheten är till övervägande del asfalterad eller på annat sätt hårdgjord. Slänt ned mot åkermark i planområdets södra del är delvis bevuxen med lövträd och tendenser till ett dike finns.

Geologiska förhållanden

En geologisk undersökning har gjorts för planområdet, denna bifogas som en del av planhandlingarna. Enligt undersökningen så tillåter grundförhållandena en belastning på 20-30 KPA, (20-30 ton per m²). Om detta inte ger tillräcklig bärrighet så ska det pålas till fast grund innan platta gjuts. Dessa beräkningar hanteras i bygglovsskedet.

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.

Trafik

Infart till planområdet ska ske från Södra vägen eller Armévägen. Parkering för bostädernas behov sker inom planområdet.

Värme

Uppvärmning sker med bergvärmepump.

Vatten och avlopp

Fastigheten Gnarps-Berge 12:43 försörjs idag av kommunalt vatten- och avlopp.

El

Eon Sverige AB är nätägare i området och ansvarar därför för områdets energiförsörjning.

Service

Livsmedelsbutik, skola, hälsocentral etc. nås inom ett avstånd av en kilometer från planområdet.

Konsekvenserna av genomförandet av planen

Ändring av den befintliga planen innebär att platsen tillåts användas för bostads, handels samt kontorsändamål. Den nya detaljplanen tillåter även byggnader i två våningar samt att den totala byggnadshöjden tillåts uppgå till totalt 8 meter istället för tidigare 4,5 meter. Den totala byggnadsarean av 1200 m² lämnas oförändrad, likaså huvudbyggnads placering av minst 4.0 meter från fastighetsgräns. Detta bedöms inte ha några större konsekvenser för omgivningen utan ha en positiv inverkan i form av ökad trygghet i området.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vunnit laga kraft. Ändras eller upphävs detaljplanen under genomförandetiden har fastighetsägare rätt till ersättning för eventuell förlorad byggrätt som inte nyttjats. Efter genomförandetiden fortsätter detaljplanen med dess rättigheter att gälla men ändras eller upphävs planen utgår ingen ersättning för de rättigheter som går förlorade.

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med ett förenklat förfarande eventuellt ett standard förfarande om planen ej godtas i samrådsskedet. Förfarandet består av samråd, granskning och antagande innan planen kan vinna laga kraft. Antagandet görs av Byggnadsnämnden. Planen beräknas vinna laga kraft tredje kvartalet 2019.

Servitut

Inga gällande servitut på berör planområdet.

Huvudmannaskap

Inom planområdet finns enbart kvartersmark. Huvudmannaskapet tillfaller därför fastighetsägaren.

Fastighetsrättsliga frågor

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

Sociala aspekter

Enligt den gällande planen ska platsen användas för centrumverksamhet. Den möjligheten begränsas med den nya detaljplanen. Att möjligheten för hotell och vandrarhemsanvändning försvinner ses inte ha någon betydande påverkan på området då det finns förutsättningar för den typ av användning i området på annan plats. Att tillåta för bostadsändamål ökar tryggheten i bostadsområdet. Personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga bedöms kunna använda planområdet.

Medverkande tjänstemän

Planen har arbetats fram i Maj 2019 av
Douglas Helsing, Planarkitekt
Ola Tollin, Fysisk planerare