



## SAMRÅDSREDOGÖRELSE

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

Planförslagen har varit utställd för samråd mellan 2021-06-02 –2021-06-24.

Underrättelse om samråd 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 14 stycken yttranden inkommit under granskningskedet:

#### *Myndigheter*

- Länsstyrelsen i Gävleborgs län
- Länsmuseet
- Lantmäteriet
- Norrhälsinge miljökontor
- Trafikverket

#### *Företag och föreningar*

- Postnord
- E.ON
- Skanova (Telia Company) AB
- MittSverige Vatten&Avfall
- Sörfjärdens vägförening
- Naturvårdsföreningen i Nordanstig

#### *Sakägare*

- Fastighetsägare Sörfjärden 20:19
- Fastighetsägare Gnarps-Berge 12:93

#### *Övriga synpunktsförfattare*

- Synpunktsförfattare 1



Inkomna synpunkter (delvis förkortade och sammanfattade) tillsammans med kommunens samhällsbyggnadsenhet kommentarer redovisas nedan. Privatpersoners yttranden anonymiseras i enlighet med GDPR. Yttrandena i sin helhet finns att tillgå på kommunkontorets plan och bygglovsavdelning.

## Inkomna yttranden

### 2021-07-19 Länsstyrelsen Gävleborg

I arbetet med framtagande av Länsstyrelsens inkomna synpunkter anger länsstyrelsen två kontaktpersoner. I handläggningen av ärendet har handläggare från avdelningarna för natur, miljö, samhälle, samt enheterna för kulturmiljö och hållbar utveckling deltagit.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för småhusbebyggelse. Kommunen avser handlägga detaljplanen med standardförfarande. Länsstyrelsen delar detta ställningstagande.

### Synpunkter utifrån Länsstyrelsens särskilda bevakningsområden

#### **Hälsa och säkerhet**

##### *Förorenade områden*

Kommunen anger att marken kring gruvhålet inte kommer att bebyggas utan bevaras som naturmark/kulturminne. Länsstyrelsen bedömer att riskerna för föroreningar är låga inom området. Länsstyrelsen vill informera kommunen att om föroreningar skulle påträffas inom planområdet ska dessa anmälas till tillsynsmyndigheten som då kan göra en bedömning om undersökningar eller åtgärder är nödvändiga.

#### **Övriga synpunkter**

##### *Arkitektur och gestaltad livsmiljö*

Riksdagen antog 2018 ett övergripande mål för gestaltad livsmiljö:

”Arkitektur, form och design ska bidra till ett hållbart, jämlikt och mindre segregerat samhälle med omsorgsfullt gestaltade livsmiljöer, där alla ges goda förutsättningar att påverka utvecklingen av den gemensamma miljön.”

Kommunerna har genom sitt planmonopol en avgörande och betydande roll i gestaltandet och förvaltandet av landets livsmiljöer. I kommunernas planering kan detta ske genom att konkretisera åtgärder som kan förebygga de utmaningar som samhället står inför, genom att skapa hållbara och arkitektoniska livsmiljöer av hög kvalitet.

##### *Sociala aspekter*

Frågan om tillgänglighet räknas sedan 2011 som ett av de allmänna intressena och i PBL förtydligas det att en god livsmiljö utifrån ett socialt perspektiv ska vara tillgänglig för alla samhällsgrupper. Det är därför viktigt att ta med dessa



aspekter i redan i detaljplaneskedet. Det innebär att planprocessen även ska pröva möjligheterna för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga att använda det kommande planområdet.

*Kommentar: Kommunen kompletterar planhandlingar med att eventuella föreningar ska anmälas och hanteras enligt gällande regelverk.*

## 2021-06-21 Länsmuseet Gävleborg

Det är alltid bäst att i ett tidigt skede samråda med länsstyrelsens avdelning för kulturmiljö inför olika typer av anläggningsarbeten för att undersöka om kända eller okända fornlämningar kan komma att beröras. Det är länsstyrelsen som beslutar om arkeologiska åtgärder är nödvändiga. Om en fornlämning påträffas under pågående arbete, ska länsstyrelsen kontaktas och arbetet ska omedelbart avbrytas runt fornlämningen i väntan på åtgärdsbeslut från länsstyrelsen (Kulturmiljölagen 2 kap. 10 §).

I augusti 2015 utförde Stigfinnaren Arkeologi och kulturhistoria AB en arkeologisk utredning etapp 1 av det nu aktuella planområdet (Hovanta & Groop, 2015). Inom utredningsområdet finns ett tidigare igenfyllt gruvhål. Vid utredning noterades också en stenrad med slagg, en säker och en osäker jordrymning samt en gammal stig i vilken det ligger flera olika sorters slagg. Jordrymningarna är klassade som fornlämningar, medan de andra är övriga kulturhistoriska lämningar.

I första hand bör samtliga lämningar inom planområdet undvikas och bevaras med ett visst skyddsområde. Detta i samråd med Länsstyrelsen Gävleborg. Om skador eller borttagning av lämningarna inte kan undvikas vid exploateringen bör de undersökas arkeologiskt. Ytorna runt jordrymningarna och det igenfyllda gruvhålet bör öppnas upp och undersökas, då det kan finnas bevarade kulturlager och anläggningar kopplade till gruvverksamhet. Färdvägens ålder kan inte hittas på historiska kartor och det går därför inte att utesluta att vägen är forntida. Det bör undersökas om det kan vara en igenfylld och utjämnad hålväg. Stenraden har sannolikt tillkommit i samband med vägbyggnation och slaggen som förekommer i den kan därför ha kommit från äldre vägfyllnad. Vid borttagande av stenraden kan det bli aktuellt med en arkeologisk schaktningsövervakning. Det är dock positivt att kommunen i planbeskrivningen framhåller värdet att bevara så mycket som möjligt av stenvallen på platsen, och det är angeläget att denna målsättning även följs när exploatering av området eventuellt utförs.

*Kommentar: Kommunen håller med Länsmuseet Gävleborg om vikten att bevara gamla lämningar. Vidare ämnar kommunen behålla och skydda samtliga lämningar som tagits fram i tidigare genomförd arkeologisk utredning.*



### Landskapsbild

Att uppföra ett helt nytt bostadsområde innebär alltid en förändring. I detta fall påverkas inga befintliga byggnader på platsen, vilket är positivt. Platsens sannolikt synliga läge från havet och kustvägen medför att det är viktigt hur den nya bebyggelsen utformas och färgsätts för att den ska passa in på den aktuella platsen.

*Kommentar: 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).*

### Lantmäteriet

Här nedan sammanfattas de synpunkter som lantmäteriet framför behöver förbättras i planen.

#### Grundkartan

Beteckning för gemensamhetsanläggning finns med i teckenförklaringen till grundkartan men i själva grundkartan så saknas de befintliga gemensamhetsanläggningarna Gnarps-Berge ga:2, ga:8 och ga:9.

*Kommentar: Grundkartan ses över till granskningskedet.*

Beteckning för ledningsrätt finns med i teckenförklaringen till grundkartan men i själva grundkartan så saknas de befintliga ledningsrätten 2132-2017/27.1.

*Kommentar: Grundkartan ses över till granskningskedet.*

Grundkartan stämmer inte vad gäller vägsträckan som nu omfattas av Gnarps-Berge ga:8. Vägen har byggts om och rätats.

*Kommentar: Grundkartan ses över till granskningskedet. Plankartan justeras efter befintliga förutsättningar.*

#### Avgränsning mot angränsande planer

Av planbeskrivningen behöver det framgå hur den nya planen förhåller sig till den befintliga. I den nya planens sydöstra del ser gränsen för naturmarken ut att skära rakt igenom vad som är föreslaget som väg och kvartersmark i den gamla planen.

*Kommentar: Plankartan revideras till granskningskedet varpå den nya detaljplanens påverkan på den befintliga detaljplanen att tydliggöras.*

#### Allmän plats

Kommunen överväger att planlägga hela vägsträckan som omfattas av Gnarps-Berge ga:8 som allmän plats med enskilt huvudmannaskap.

#### g-område 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. Detta medför att det inte behöver avsättas några markreservat för gemensamhetsanläggningar (g-områden) på allmän plats utan endast inom kvartersmark.

*Kommentar: Kommunen reviderar plankartan och säkerställer att det blir korrekt till granskningskedet. 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. Detta ställningstagande tydliggörs i planbeskrivningen.*

### **Gemensamhetsanläggningar**

Under fastighetsrättsliga frågor i planbeskrivningen behöver det läggas till en rubrik för gemensamhetsanläggningar. Där behöver det beskrivas hur genomförandet ska se ut när det kommer till gemensamhetsanläggningar i området. Denna beskrivning är mycket viktigt eftersom befintliga fastigheter berörs när nya fastigheter tillkommer och ska inträda som delägare i anläggning som delvis redan är byggda. Framför allt blir ersättningsfrågorna kring detta viktiga att redogöra för.

*Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras med avsnitt om gemensamhetsanläggningar.*

I planbeskrivningen måste det förtydligas att:

Gnarps-Berge ga:8 behöver omprövas för att omfatta även vägarna i det nu föreslagna planområdet. Alternativt kan en ny gemensamhetsanläggning bildas för vägarna inom det nya planområdet som idag inte ingår i Gnarps-Berge ga:8.

*Kommentar: Detta ska tydliggöras i planbeskrivningens kommande avsnitt om gemensamhetsanläggningar.*

Gnarps-Berge ga:9 behöver omprövas för att omfatta även naturmarken i det nu föreslagna planområdet. Alternativt kan en ny gemensamhetsanläggning bildas för naturmarken inom det nya planområdet.

*Kommentar: Planhandlingarna revideras till granskningskedet.*

Nya fastigheter bildas genom avstyckning. De nya fastigheterna behöver anslutas till Gnarps-Berge ga:8 genom anslutning enligt 42a § AL, alternativt kan de bli delägare genom en omprövning om det ska göras en omprövning för att införliva de nya vägarna i ga:8.

*Kommentar: Planhandlingarna revideras till granskningskedet.*

De nya fastigheterna behöver anslutas till Gnarps-Berge ga:9 genom anslutning enligt 42a § AL, alternativt kan de bli delägare genom en omprövning om det ska göras en omprövning för att införliva den nya naturmarken i ga:9.

*Kommentar: Planhandlingarna revideras till granskningskedet.*

Fastigheter som inträder i en gemensamhetsanläggning ska betala ersättning till de



som redan är delägare i gemensamhetsanläggningen (anläggningsamfälligheten). Denna del kan inte avtalas bort utan en ersättning kommer att beslutas av Lantmäteriet i samband med anslutning enl. 42a § AL eller omprövning av gemensamhetsanläggning.

I planbeskrivningen står att det ska bildas gemensamhetsanläggning för återvinning och sophantering. Det behöver tydliggöras var denna anläggning ska uppföras och vilka fastigheter som avses ha del i gemensamhetsanläggning för detta ändamål.

*Kommentar: Detta kommer förtydligas i planhandlingarna till granskningskedet.*

I planbeskrivningen står att allmän platsmark föreslås överföras till en samfällighetsförening för drift och underhåll. Det är inte helt korrekt utan allmän platsmark, område för återvinning/sophantering samt område för va-ledningar upplåtas till gemensamhetsanläggningar som sedan förvaltas av en samfällighetsförening. Förslagsvis bör Varpsands samfällighetsförening förvalta samtliga gemensamhetsanläggningar i området.

*Kommentar: Planbeskrivningen revideras*

### **Gemensamhetsanläggning eller ledningsrätt**

I planbeskrivningen står att anläggning för vatten och avlopp bör ske gemensamt och att hela området ska anslutas till en kommunal anslutningspunkt. Om flera fastigheter ska ha en gemensam vatten- och avloppsanläggning bör det bildas en gemensamhetsanläggning för denna. I planområdet intill har dock bildats ledningsrätt för kommunala va-ledningar så sannolikt ska ledningsrätt bildas även inom de nu föreslagna planområdet. Det behöver i så fall tydliggöras i planbeskrivningen att ledningsrätt ska bildas fram till varje blivande fastighet och att varje fastighet får en anslutningspunkt.

*Kommentar: Detta kommer förtydligas i planhandlingarna till granskningskedet.*

### **Exploateringsavtal aktuellt men något otydlig redovisning**

I planbeskrivningen nämns att anslutningsavgift till VA kommer debiteras enligt upprättat exploateringsavtal. Det anges också olika åtgärder som exploitören ska bekosta och ansvara för.

Enligt 5 kap. 13 § 3 st. PBL ska kommunen, om avsikten är att ingå exploateringsavtal, redan i samrådsskedet redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen. Lantmäteriet konstaterar att lagstiftaren har avsett att exploitörens samtliga åtaganden ska redovisas på en översiktlig nivå, men bedömer att handlingarna i dess nuvarande skick inte uppfyller lagens krav på redovisning och därför behöver kompletteras.

I förarbetena konstateras att det, för i princip varje enskild fastighet, bör redovisas vad detaljplanen innebär med avseende på bl.a. huvudmannaskap, allmänhetens tillträde,



kommande fastighetsbildning, utförande och deltagande i gemensamhetsanläggningar, förvaltning, ersättningsfrågor, kostnader och byggande (se prop. 2009/10:170 s. 434). 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.

*Kommentar: Detta kommer förtydligas i planhandlingarna till granskningsskedet.*

Vid bildande av en gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen är huvudregeln att anläggningarnas utförandekostnader ska fördelas mellan de fastigheter som ska delta i anläggningen. Grunden för fördelningen av anläggningens utförandekostnader ska vara vilken nytta var och en av de deltagande fastigheterna har av anläggningen. Normalt är det bostadsfastigheterna som har nyttan av exempelvis en väg. Möjligheten att ålägga en exploatör att denne ska bekosta nödvändiga anläggningar och även upplåta allmänna platser utan ersättning till de blivande fastighetsägarna finns genom att kommunen tecknar exploateringsavtal. 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 exploatören 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: Detta kommer förtydligas i planhandlingarna till granskningsskedet.*

Av planbeskrivningen behöver det framgå att den fastighetsägare som upplåter mark till gemensamhetsanläggning har rätt till ersättning. Om kommunen avser att i exploateringsavtalet ställa krav på att exploatören ska upplåta mark till en gemensamhetsanläggning för naturmark utan ersättning så behöver det framgå av planbeskrivningen. Ett åtagande att upplåta mark utan ersättning måste dock uppfylla kraven i 6 kap. 40 § och stå i rimligt förhållande till exploatörens nytta av planen.

Förutom att redovisning blir otydlig för de berörda fastighetsägarna så finns inte heller någon möjlighet för Lantmäteriet att utföra sin lagstadgade uppgift att i samrådsskedet att lämna råd i de fall avtalsinnehållet förefaller strida mot reglerna i 6 kap. 40-42 §§ PBL.

Använd gärna handboken ”Lantmäterimyndighetens roll i planeringsprocessen, Handbok 5 kap. 15 och 22 a §§ PBL” som stöd ang. lagstiftningens krav när ni kompletterar planhandlingarna.



*Kommentar: Fastighetsrättsliga konsekvenser kommer förtydligas i planhandlingarna till granskningskedet.*

---





### Delar av planen som bör förbättras:

#### **Egenskapsbestämmelser**

I plankartan finns beteckningarna forn med bestämmelsen ”Lagskyddad fornlämning”, där PBL 4 kap. 12 § 1 st 1 p har angetts som lagstöd samt a2 med bestämmelsen ”Artskydd. Det är inte tillåtet att plocka, samla in, skära av, dra upp med rötterna eller förstöra fridlysta växter (Nattviol)”, där PBL 4 kap. 12 § 1 st 1 p har angetts som lagstöd. Med stöd av PBL 4 kap. 12 § 1 st 1 p får kommunen bestämma skyddsåtgärder för att motverka markförorening, olyckor, översvämning och erosion. Bestämmelsen innehåller ingen skyddsåtgärd. Oavsett om kommunen planlägger marken med denna bestämmelse eller inte så gäller artskyddet samt att fornlämningen är skyddad enligt kulturmiljölagen. Planbestämmelserna bör ses över.

*Kommentar: Planbestämmelserna behålls för att behålla samma bestämmelser som gällande detaljplan för området.*

#### **Illustrationslinjer**

Lantmäteriet avråder från att illustrera föreslagna fastighetsgränser i plankartor. Anledningen till det är att plankartan bör förbehållas för de juridiskt gällande planbestämmelserna. För behov av att illustrera möjlig framtida bebyggelse bör tex. en illustrationskarta upprättas.

*Kommentar: Kommuner anser att illustrationslinjer för möjlig tomtergränser ökar planens förståelighet även om kommunen naturligtvis är medveten om att dessa linjer inte har någon juridisk verkan.*

### **Norrhälsinge miljökontor**

Området förutsätts som tidigare anslutas till det kommunala VA-nätet. Sökande bör utreda om förändringen i detaljplanen kan innebära större belastning på VA-nätet och kapacitetsproblem för vatten- och avloppsreningsverken.

*Kommentar: En inledande utredning tillsammans med Mittsverige Vatten AB har gett svar att det inte bedöms innebära några kapacitetsproblem för denna exploatering. Detta kommer förtydligas i planhandlingarna till granskningskedet.*

Vassbäcken är kustmynnande och har goda förutsättningar för att hysa ett fint fiskbestånd. Bäckens skyddas delvis i den nuvarande planen genom att park planlades i området närmast bäcken. Skyddet bör inte frångås och bostäder anses inte ska tillåtas i detta område då det riskerar att fragmentera och förstöra naturvärden i bäckens närområde.

*Kommentar: Kommunen gör bedömningen att planerad bebyggelse inte riskerar att försämra Vassbäckens naturvärden. Områdets planerade bebyggelse är i dagsläget skiljd från bäcken av en gångstig.*

Miljökontoret har inget att erinra kring att området som idag är planlagt för camping istället bebyggs med enbostadshus.

*Kommentar: Kommunen noterar detta ställningstagande.*



## Naturvårdsföreningen i Nordanstig

Vår bedömning är att den ändring som är förslagen inte kommer innebära någon försämring i förhållande till befintlig plan. De områden som är förslaget att bebyggas ligger på brukad skogsmark. En gedigen naturvårdsbedömning är gjord av oss inför antagandet av befintlig plan och eftersom den ändring som är förslagen är inom befintlig plan så anser vi ingen ny behövs. Om den nya planen antas är det viktigt att bevaka att skyddade områden förblir skyddade och där större träd ska bevaras följs upp.

*Kommentar: Kommunen noterar detta ställningstagande.*

## Trafikverket

Trafikverket har tagit del av ärende ”samråd gällande ny detaljplan för GNARPS-BERGE 12:64 m.fl. i Sörfjärden, Nordanstigs kommun” där vi inte har något att erinra.

*Kommentar: Kommunen noterar detta ställningstagande.*

## Postnord

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten och representerar samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt, trafiksäkert och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation och förändring av befintlig detaljplan.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte delas ut till adressen.

*Kommentar: Kommunen noterar detta ställningstagande.*

## E.ON

E.ON Energidistribution AB förutsätter att det elnät tillhörandes E.ON och som finns i planområdet kan vara kvar i sitt nuvarande läge och att eventuell flytt bekostas av den som det begär.

I övrigt inget att erinra.

*Kommentar: Kommunen noterar detta ställningstagande.*



## Skanova (Telia Company) AB

Skanova har inget att erinra då planförslaget inte påverkar Skanovas anläggning. Om flytt eller skydd av ledning krävs till följd av exploateringen förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden bekostar detta.

*Kommentar: Kommunen noterar detta ställningstagande.*

## Mittsverige Vatten & Avfall

Följande synpunkter framförs:

En första kapacitetskontroll visar att det finns kapacitet att tillföra ledningsnätet spillvatten från detaljplaneområdet samt att det är möjligt att försörja området med vatten. Detta är dock en övergriplig utredning och när man tittar mer detaljerat kan resultatet komma att se annorlunda ut.

*Kommentar: Planhandlingarna kompletteras med denna information till granskningskedet.*

Detaljplaneområdet ligger utanför beslutat verksamhetsområde för kommunalt vatten och spillvatten. Om området ska tas in i verksamhetsområdet så ska utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp regleras med ett exploateringsavtal mellan Nordanstig Vatten och exploatören.

*Kommentar: Planhandlingarna kompletteras med avsnitt om exploateringsavtal.*

Dagvatten ska tas omhand inom respektive fastighet och detaljplaneområdet får inte påverka omkringliggande fastigheter med dagvatten. Det finns ingen kommunal anläggning för omhändertagande av dagvatten.

*Kommentar: Detta förtydligas i planhandlingarna till granskningskedet.*

Det kan komma att behövas kapacitetshöjande åtgärder på Sörfjärdens reningsverk för att kunna ansluta detaljplaneområdet. Om detta blir aktuellt ska kostnadsfördelning mellan Nordanstig Vatten och exploatören för åtgärderna regleras i ett exploateringsavtal.

*Kommentar: Detta redogörs inte i detaljplanen utan i det exploateringsavtal som gäller mellan exploatören och Mittsverige Vatten AB. Planbeskrivningen förtydligar detta.*



## Sörfjärdens vägförening

Vägföreningen har inga synpunkter då föreningen inte tycks påverkas nämnvärt då nya lokalgatorna inte byggs samman med föreningens vägnät.

*Kommentar: Kommunen noterar detta ställningstagande.*

## Fastighetsägare/sakägare

Två fastighetsägare inom området har inkommit med synpunkter som presenteras här nedan.

**Fastighetsägare Sörfjärden 20:19** anser att planen i stort sett är bra och att det är positivt att Sörfjärden utvecklas. De undrar varför dispens ska ges för strandskyddet för att bygga fastigheter längs ån? Det är ett område som många promenerar i och att ha ett fortsatt fredat område där vore positivt.

*Kommentar: Kommunen gör bedömningen att planerad exploatering inte påverkar dessa värden i någon större utsträckning. Den befintliga promenadvägen i norra delen av planområdet behålls i befintligt läge vilket ger allmänheten fortsatt god tillgång till naturområdet söder om Vassbäcken.*

**Fastighetsägare Gnarps-Berge 12:93** anser att det var en stor besvikelse att se planen för de nya tomterna. När de valde tomten fanns flera andra kvar med utsikt över både stranden och havet. De köpte hörntomten för att undvika grannar och för att den passar för en barnfamilj. Da anser att allt förstörs nu då fastigheten får insyn från 5 nya tomter som planeras bakom fastigheten. En ny fastighet på andra sidan vändplanen hade inte medfört några problem men det som planeras i planen är något de absolut inte önskar

*Kommentar: Kommunen anser att omgivningspåverkan från befintlig planerad markanvändning (Camping) är betydligt högre än bostadsändamål varför utformningen behålls enligt samrådshandlingarna. Det nya förslaget påverkar heller inte den naturmark mellan fastigheterna som medger en grön korridor på ca 30 meter mellan befintliga bostäder och det nya föreslagna området för bostäder.*

## Övriga synpunktsförfattare

En synpunkt som inkommit är kritisk till planförslaget på grund av att åretrunt-bostäder/boendes påverkan på en plats som är gjord för sommargäster. Gällande utvecklingen av Gnarps-Berge 12:45 och del av Gnarps-Berge 12:1 anser personen att exploitören inte har skött sitt förhållande på rätt sätt, och att kommunen inte har sett till att området har skyddats som det borde. Det har saknats inhägnade områden för de fridlysta växterna samt att kalhygget är så stort att det har påverkat områdets fågelliv pga. områdets närhet till Gnarpsskatans naturreservat. Exploatören har ju blivit anmäld för olovlig avverkning av 2 hektar skog på strandkanten.

Syftet med ursprungsplanen var camping och stugor för uthyrning. Vet man nu hur många invånare som avloppssystemet orkar med, eller hur mycket vatten som finns att tillgå? Gestaltningsmässigt passar området inte in i omgivningen pga. kalhygget med



stora villor med fasadbelysning, förändrat utseende på Sörfjärdens kustlinje. Exploateringen får även konsekvenser för stranden med ökad andel sopor och toalettömning. Vem ansvarar och bekostar det? Kommunen? Vägarna måste också repareras, bl.a. Härtevägen är i dåligt skick.

*Kommunen tackar för synpunktsförfattarens synpunkter och ställningstagande.*

*Ett av tre övergripande mål som Kommunfullmäktige i Nordanstigs kommun 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. VA-nätets kapacitet ska säkerhetsställas innan ett eventuellt antagande av planen sker.*

*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 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.*

Bergsjö

Plan- och byggenheten

Douglas Helsing  
Stadsarkitekt