

PLANFÖRFARANDE

Byggnadsnämnden beslutade 2023-02-23 BN § 20 att uppdra till samhällsbyggnadsenheten att ta fram förslag till ändring av *Byggnadsplan för BERGVIK 1:52 m.fl.* (aktnr. 21-79:929). Detta för att möjliggöra ett nytt särskilt boende inom, för syftet redan planlagt område, befintlig fastighet.

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

Standardförfarande



Uppdrag	Byggnadsnämnden i Nordanstigs kommun har gett samhällsbyggnadsenheten i uppdrag att ta fram ett förslag till ändring av Byggnadsplan för BERGVIK 1:52 m.fl.
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.



Innehåll

PLANÄNDRINGENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
<i>Ändring av detaljplan</i>	4
PLANDATA	5
<i>Områdets läge, areal och markägoförhållanden</i>	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
<i>Översiktliga planer</i>	5
<i>Detaljplaner och områdesbestämmelser.....</i>	6
<i>Riksintressen.....</i>	6
<i>Kulturskydd.....</i>	6
<i>Artskydd</i>	7
<i>Invasiva arter.....</i>	7
<i>Miljö kvalitetsnormer</i>	7
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....	7
<i>Mark- och vattenområden</i>	7
<i>Natur- och terrängförhållanden</i>	7
<i>Rekreation</i>	8
<i>Geotekniska förhållanden</i>	8
<i>Förorening av mark och vatten</i>	9
<i>Radon.....</i>	9
<i>Bebyggelseområden</i>	9
<i>Befintliga förhållanden</i>	9
PLANFÖRSLAG	9
<i>Planbestämmelser</i>	9
<i>Föreslagen bebyggelse</i>	10
<i>Kommunikationer.....</i>	12
<i>Teknisk försörjning</i>	12
<i>Vatten och avlopp.....</i>	12
<i>Skydd av ledningar.....</i>	15
<i>Avfall</i>	15
<i>Räddningstjänstens behov</i>	15
<i>Uppvärmning</i>	15
<i>Det särskilda boendet kommer ha en egen bergvärmeanläggning</i>	15
<i>Tele- och datakommunikationer</i>	16
KONSEKVENSER.....	16
<i>Markanvändning</i>	16
<i>Kommunikation och trafik.....</i>	16



<i>Landskapsbild</i>	16
<i>Risk och säkerhet</i>	17
Klimatförändringar	17
Störningar och buller	17
<i>Trygghet och tillgänglighet</i>	17
<i>Natur och rekreation</i>	17
<i>Miljöbedömning</i>	18
Ställningstagande till betydande miljöpåverkan	18
GENOMFÖRANDE	19
<i>Administrativa frågor</i>	19
Tidplan	19
Genomförandetid	19
Ändring av detaljplan under gällande genomförandetid	19
<i>Ansvarsfördelning och huvudmannaskap</i>	19
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	19
Allmänt	19
Fastighetsbildning	19
Gemensamhetsanläggning	20
<i>Ledningsrätt</i>	20
TEKNISKA FRÅGOR	21
<i>Behov av ytterligare utredningar</i>	21
Vatten och avlopp	21
EKONOMISKA FRÅGOR	21
<i>Planekonomi</i>	21
SAMRÅD/GRANSKNING	21
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	21
<i>Kommunens handläggare</i>	21

PLANÄNDRINGENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med ändringen är att möjliggöra byggandet av ett nytt särskilt boende för att möta kommunens behov av vårdplatser avsett för äldre med särskilda behov. Det nya boendet kommer vara 5 våningar och innehålla ungefär 100 lägenheter.

I dag omfattas ändringsområdet av användningsbestämmelsen *Allmänt ändamål (A)* och *Vägmark*. *Allmänt ändamål (A)* avser ”långvårdshem och läkarstation” och byggnader får uppföras till högst två våningar. Bestämmelsen som reglerar antal våningar (II) ersätts med egenskapsbestämmelse (h) som tillåter en högsta nockhöjd på 85 meter över angivet nollplan. Därutöver införs prickmark och u-område. och För att användningsbestämmelsen *Allmänt ändamål (A)* bättre ska överensstämma med planerad verksamhet så ersätts A till D-Vård, som enligt Boverkets föreskrifter om detaljplan ska tillämpas för ”områden för vårdverksamhet som avser människor”. Även komplement till verksamheten vård ingår i användningen.



Figur 1. Ändringsområdet inom röd markering.

Ändring av detaljplan

Ändringar i en detaljplan kan göras om ändringen bedöms vara förenlig med planens syfte, med övriga planbestämmelser och i övrigt inte innebär några olägenheter. Det finns i plan- och bygglagen (2010:900) ingen uttrycklig begränsning för vad en plan kan ändras för, så länge ändringen är förenlig med den ursprungliga planens syfte och tydlighetskravet i 4 kap. 32 § plan-



och bygglagen (2010:900) uppfylls. Det är möjligt att genom ändring ta bort, justera eller tillföra planbestämmelser. I detta fall är bedömningen att syftet med gällande plan (21-79:929) fortfarande är aktuellt, men justeringar av planbestämmelser behövs för att skapa möjligheter till ett nytt särskilt boende på fastigheten. Ändringen bedöms inte kräva hela den lämplighetsprövning som en ny detaljplan innebär varför en ändring av detaljplan valts.

PLANDATA

Områdets läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet är beläget i centrala Bergsjö och gränsar till befintlig verksamhet Sörgården som ligger längs med väg 758. Ändringsområdet är 8188 kvm och berör fastigheten Högen 11:3 som ägs av kommunen.



Figur 2. Ändringsområdets placering i Bergsjö tätort, markerad med röd prick.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Planområdet ligger i de södra delarna av Bergsjö tätort. I kommunens aktuella översiktsplan från 2004 pekas hela Bergsjö centrum ut som utvecklingsområde. I planen föreslås en förtätning av befintlig bebyggelse i de centrala delarna ämnat för verksamheter och bostäder. Gällande översiktsplan stöder således föreliggande ansökan om planändring.

Vid framtagandet av denna planändring pågår ett arbete med en ny översiktsplan för Nordanstigs kommun. Den nya översiktsplanen pekar ut det nu aktuella området som ”mångfunktionell bebyggelse” och stödjer därmed även föreliggande planändring. Den nya översiktsplanen har

varit ute för samråd under perioden 1 - 31 maj 2023 och granskning under perioden 29 november - 13 december 2023.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

Ändringsområdet omfattas av *Byggnadsplan för del av fastigheten Bergvik 1:52 m.fl. i Bergsjö, Nordanstigs kommun*, akt.nr. 21-83:248, lagakraftvunnen 1979-08-21. Syftet med den gällande detaljplanen var att sammanföra två områden för *Allmänt ändamål* till ett sammanhängande. Planen möjliggjorde därmed uppförandet av "långvårdshem och läkarstation" i anslutning till befintligt "älderdomshem". Byggnadsplanen anpassades till då befintliga förhållanden och medgav även reglering av vägnät och tomtutfarter. De bestämmelser som berör ändringsområdet är *Allmänt ändamål (A)*, *Vägmark*, *Mark som inte får bebyggas* och (II) som reglerar antalet tillåtna våningsantal.

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 dem.

Området omfattas idag av riksintresse, påverkansområde för väderradar. Berört ändringsområde ligger inom sammanhållen bebyggelse där gränsen för höga objekt är 45 meter ovan mark. Föreliggande ändring riskerar inte att påverka riksintresset negativt då den planerade byggnaden understiger Försvarsmaktens definition av höga objekt.

Kulturskydd

Planområdet omfattas inte av något kulturskydd. Inga kända fornlämningar finns inom ändringsområdet. Strax utanför ändringsområdet i nordvästlig riktning återfinns lämningarna L1951:1765, L1951:1643 och L1951:1644. Den närmaste lämningen, L1951:1765 är belägen cirka 50 meter från ändringsområdet och är en övertorvad stensättning. Fornlämningen är omgiven av



Figur 3. Bild från platsbesök. Till vänster om Bällebergsvägen, planerad lokalisering av det särskilda boendet. Till höger om vägen, träd som skärmar av fornlämningar från omgivningen.



hög och tät vegetation och är avskärmad ut mot Bällebergsvägen. Bedömningen är att den visuella påverkan som genomförandet av planen har är mycket liten.

På grund av närheten till ovan nämnda lämningar har kommunen under planarbetet genomfört en arkeologisk utredning för att undersöka eventuell förekomst av fornlämningar inom ändringsområdet. Utredningen har inte påvisat några lämningar inom området.

Om fornlämningar ändå skulle påträffas vid kommande markarbeten ska arbetet avbrytas och Länsstyrelsen ska meddelas.

Artskydd

Några kända skyddade arter finns inte registrerade inom området.

Invasiva arter

Det finns ett rapporterat fynd av jättebalsamin från 2019 i närområdet. Orapporterade bestånd kan finnas på området som ska exploateras. Om jättebalsamin eller andra invasiva arter återfinns ska dessa hanteras genom att brännas, de får ej komposteras. Jordmassor i området får enbart användas inom området och inte användas som utfyllnadsmaterial på andra platser.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer (MKN) finns för föroreningar i utomhusluft, vattenförekomster, föroreningar i fisk- och musselvatten och omgivningsbuller. Ändringen syftar till att möjliggöra för ett nytt särskilt boende med ungefär 100 lägenheter för att kunna utöka verksamheter i området och samverka med befintlig vårdverksamhet. I dagvattenutredningen utförd av Sweco 2023-10-05 beskrivs områdets kapacitet att ta hand om dagvatten inom fastigheten som god. Naturliga avrinningsområden leder ut till recipienten Kyrksjön som är klassificerad som en ytvattenförekomst med måttlig ekologisk status, naturlig härkomst och en kemisk status som ej uppnår god kvalitet. Enligt MKN får planerad exploatering inte försämra nuvarande status på recipienten. Med föreslagen dagvattenhantering i växtbäddar och svackdike bedöms möjligheten för recipienten att uppnå miljö kvalitetsnormerna inte försämrats.

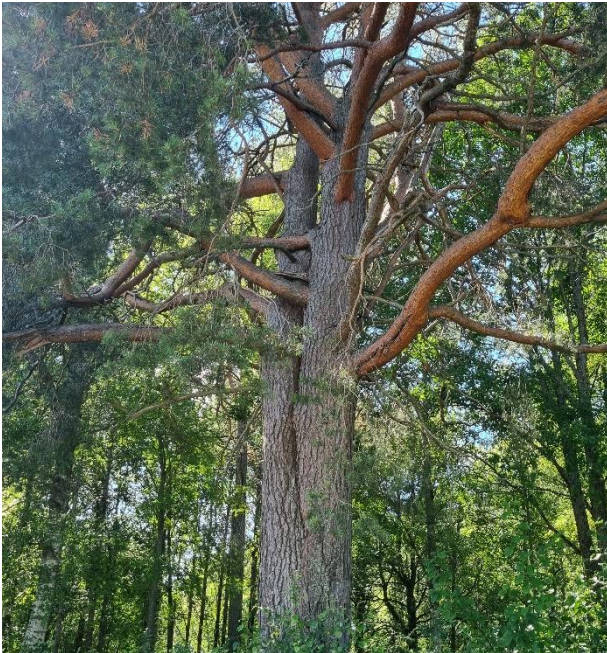
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark- och vattenområden

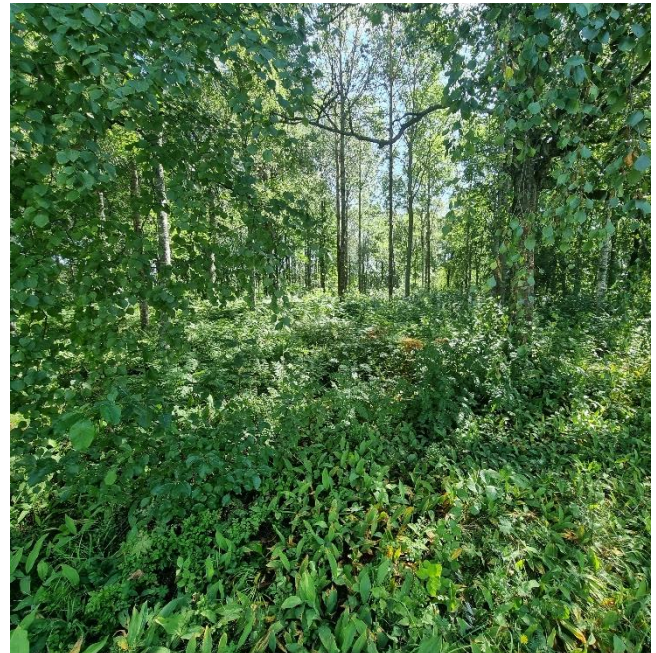
Natur- och terrängförhållanden

Ändringsområdet är idag obebyggt och består av en skogbeklädd höjd. Det är främst lövskog med inslag av tallar. Den lägre vegetationen består främst av sly, ormbunkar och liljekonvalj. I östra kanten av ändringsområdet finns ett igenvuxet dike och ett mindre skjul. Topografiskt sluttar tomten från nordväst till sydost om ca 6–7 %.

Genomförandet av planen innebär att naturområdet till stor del kommer att ianspråkta av byggnader och hårdgjorda ytor för parkering och angöring. Terrängen kommer sannolikt behöva anpassas med sprängning och schaktning.



Figur 4. Befintlig vegetation.



Figur 5. Befintlig markvegetation.

Rekreation

Naturmarken inom planområdet bedöms ha låga rekreativvärden på grund av avsaknaden av upptrampade stigar.

Geotekniska förhållanden

Enligt kartor från Sveriges geologiska institut (SGU) består berggrunden av tonalit-granodiorit. Jordarten i området består främst av morän men även lera-silt förekommer. Enligt SGU:s översiktliga fastmarkskartering är områden inom fastmark.

Sweco genomförde på uppdrag av Nordanstigs kommun en geoteknisk utredning (2023-10-17) för att undersöka de geotekniska förutsättningarna i området. Utredningen visade att den generella jordlagerföljden inom undersökt område utgörs av ett tunt skikt organisk jord ovan lerig silt som är av fastkaraktär. Leriga silten har en mäktighet omkring ca 0,3 till 1,3m och överlagras blockig sandig siltmorän eller siltig sandmorän ovan berg. Berg har påträffats på ca 4,7 till 8,2 m djup i den norra delen av planerad byggnad. Ur hållfasthetssynpunkt bedöms moränen vara mycket fast lagrad och bedöms utgöra ett bra underlag för byggnation men medför vissa byggnadstekniska utmaningar på grund av stor blockighet i ytan och en del jordblock. Blockigheten ska beaktas vid planering av schaktarbeten. Moränen i sig är också månggraderad, vilket innebär att den innehåller samtliga kornfraktioner – allt ifrån finkornig jord till block. Detta måste beaktas under byggskedet då finjorden tenderar att bli uppmjukad och flytbenägen vid nederbörd, eller vid schakt under grundvattenyta.

Vid exploatering av marken ska hänsyn och varsamhet tas vid markarbete och vid byggnation. Exploatering av marken får inte medföra några negativa konsekvenser på grundvattnets kvalitet eller förekomst.

För mer detaljerad beskrivning av geotekniska förhållanden se geoteknisk utredning (Sweco, 2023-10-17).

Förorening av mark och vatten

Ingen misstanke finns om att markföroreningar förekommer inom området. Om frågan om sanering skulle bli aktuell ska den hanteras enligt miljöbalkens bestämmelser.

Radon

Ingen undersökning av markradonrisk har genomförts inom området i samband med planändringen. Översiktliga kartor visar dock att ingen hög radonrisk finns inom planområdet.

Bebyggelseområden

Befintliga förhållanden

Ändringsområdet är idag obebyggt. Omkringliggande bebyggelse utgörs av befintligt vård- och omsorgsboende, Sörgården, som består av ca 35 enrumslägenheter. Sammanlänkat med Sörgården är en byggnad som inrymmer vårdcentral, korttidsboende mm. Verksamheterna omges av parkeringar och parklika grönområden. Därutöver omges området av småskalig villabebyggelse och flerbostadshus.

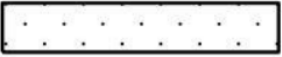
PLANFÖRSLAG

Planbestämmelser

Nedan följer en redovisning och beskrivning av plankartans bestämmelser. Bestämmelserna prövas i regel vid bygglovsgivning för de åtgärder som kräver lov.

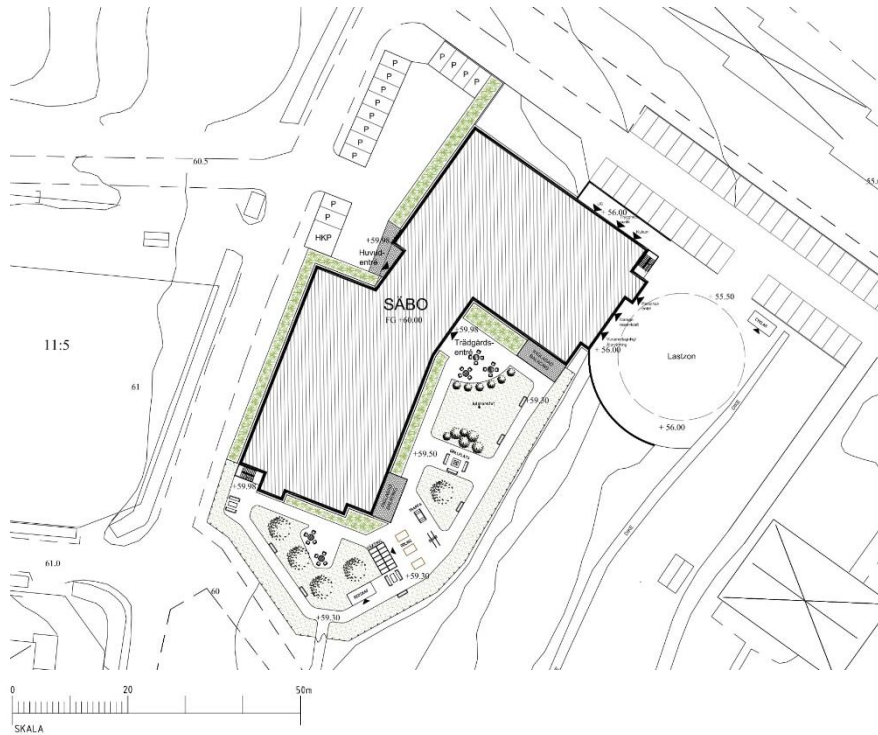
BESTÄMMELSER	FORMULERING	FÖRKLARING/SYFTE
Användningsbestämmelse kvartermark		
D	Vård	Plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap. 5§ 3. Användningen vård tillämpas för områden för vårdverksamhet som avser människor. Även komplement till verksamheten vård ingår i användningen.



Egenskapsbestämmelse kvartersmark		
	Marken får inte förses med byggnad.	Plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap. 11, 16§ Bestämmelsen om så kallad prickmark syftar främst till att säkerställa att byggnader inte uppförs på mindre lämpliga områden längs gatumark.
h_1	Högsta nockhöjd är 85 meter över angivet nollplan.	Plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap. 11, 16§ Bestämmelsen om nockhöjd reglerar höjden på den högsta delen av en byggnads yttertak (utöver skorstenar med mera). Med nollplan avses nollpunkten i det höjdsystem/koordinatsystem som detaljplanen är upprättad enligt.
u_1	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.	Plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap. 6§ Inom området får inte åtgärder som hindrar eller försvårar åtkomsten till de förlagda underjordiska ledningarna förekomma.

Föreslagen bebyggelse

Detaljplaneändringen möjliggör för fler vårdplatser, i ett så kallat särskilt boende och möter därmed kommunens behov av bostäder för äldre med särskilda behov. Projektering av byggnaden pågår och byggnaden kommer att innehålla ungefär 100 vårdplatser och byggas i 5 våningar. Platsen är vald utifrån att goda samband kan skapas med befintlig närliggande verksamhet. Placeringen på en höjd medför även möjligheter att skapa utblickar över befintliga byggnader och utsikt över Kyrksjön.



Figur 6. Situationsplan över ändringsområdet. Ritad av Lindb Arkitektur.



Figur 7. Sektionsritning A-A. Ritad av Lindb Arkitektur.



Figur 8. Sektionsritning B-B. Ritad av Lindb Arkitektur.

Kommunikationer

Området nås med motorburen trafik via Bällebergsvägen, Ringvägen och Schönströms väg. Södra vägen trafikeras av busslinje 34 vilket möjliggör för resande med kollektivtrafik till området. Från tätortens centrala delar når man området via en gång- och cykelväg.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Dricks- och spillvatten

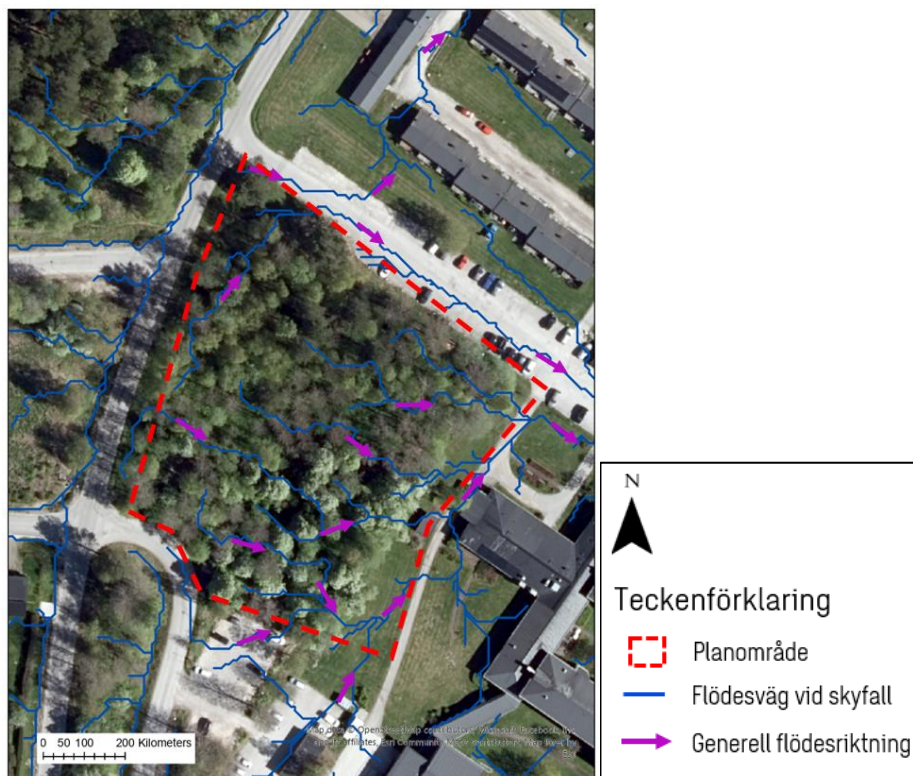
Området ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp (VA) och nya byggnader kommer anslutas till det kommunala VA-nätet. Eventuell uppdimensionering av den kommunala anläggningen ska bekostas av exploitören.

Dagvatten

Planändringen innebär att en mer omfattande bebyggelse tillåts inom befintliga byggrätter vad gäller högsta tillåten höjd. Detta kommer att leda till att hårdgjorda ytor anläggs, exempelvis parkeringar och ytor för angöring. I och med att det redan idag finns en problematik med vatten som tränger in i källare på närliggande omsorgsboende Sörgården, är det viktigt att planändringen inte medför att belastningen på dagvattensystemet ökar ytterligare.

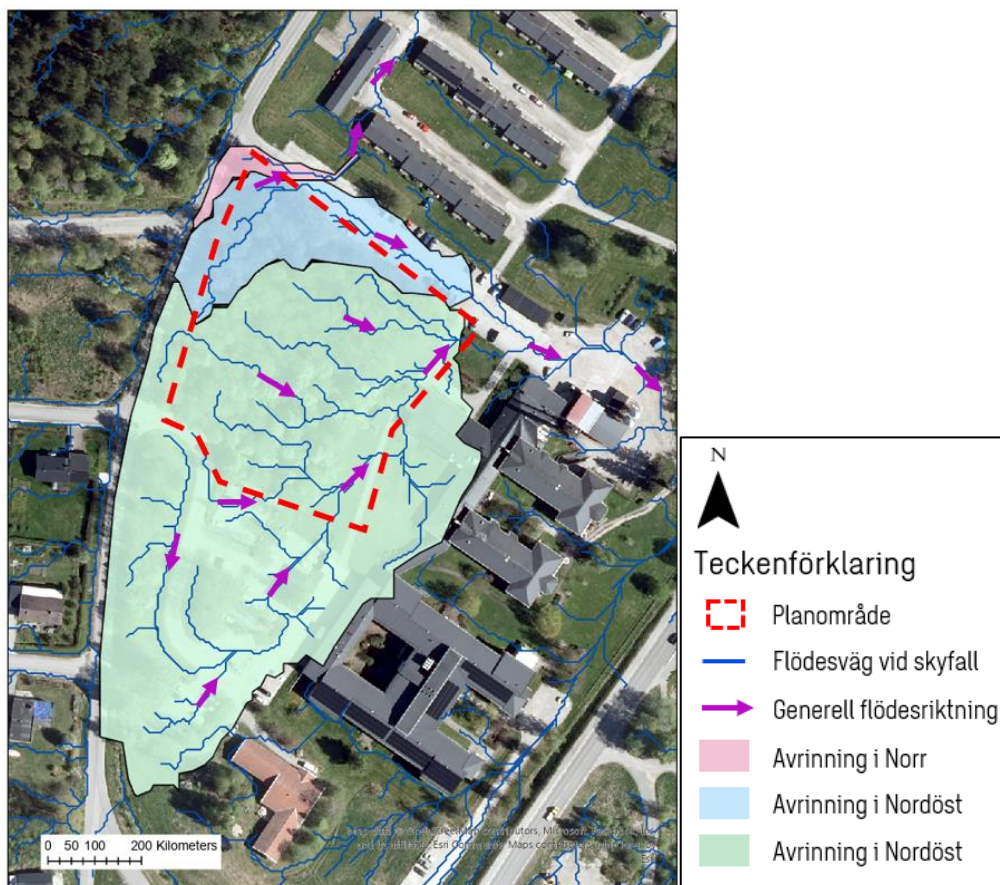
Sweco har på uppdrag av Nordanstigs kommun utfört en dagvattenutredning (2023-10-05) för att beräkna flöden och föroreningsrisk. Utredningen ger även förslag på dagvattenhantering inom ändringsområdet.

Flödesvägarna som går att läsa av i figur 9 visar att nuvarande mark inom ändringsområdet huvudsakligen avrinner i nordöst, en mindre del avrinner i nordväst. Detta ger upphov till två utsläppspunkter för flöden från ändringsområdet. Avrinningsanalysen visar att den ytliga avrinningen av dagvatten i nordöst från planområdet sker förbi närliggande bebyggelser samt Södra Vägen. Därefter fortsätter dagvattnet att rinna längs Södra Vägen i riktning mot nordöst från planområdet tills det når recipienten. Höjderna inom planområdet varierar mellan +61,3 m och 55,8 m.



Figur 9. Avrinning inom och i anslutning till planområdet. Ortofoto: Lantmäteriets visningstjänst

Ändringsområdet har totalt tre avrinningsområden, se figur 10. Vid mindre regn bedöms det att dagvatten kan tas om hand lokalt, det vill säga att vid mindre regn förväntas inte planområdet samt områden i öster påverkas av annat dagvatten än det som genereras inom ändringsgränsen. Vid större nederbördstillfällen kan dagvatten i dagsläget avrinna ytligt mot utsläppspunkten nedströms i nordöst och därmed bidra med ökad översvämningrisk för Sörgården samt övrig bebyggelse öster om planområdet.



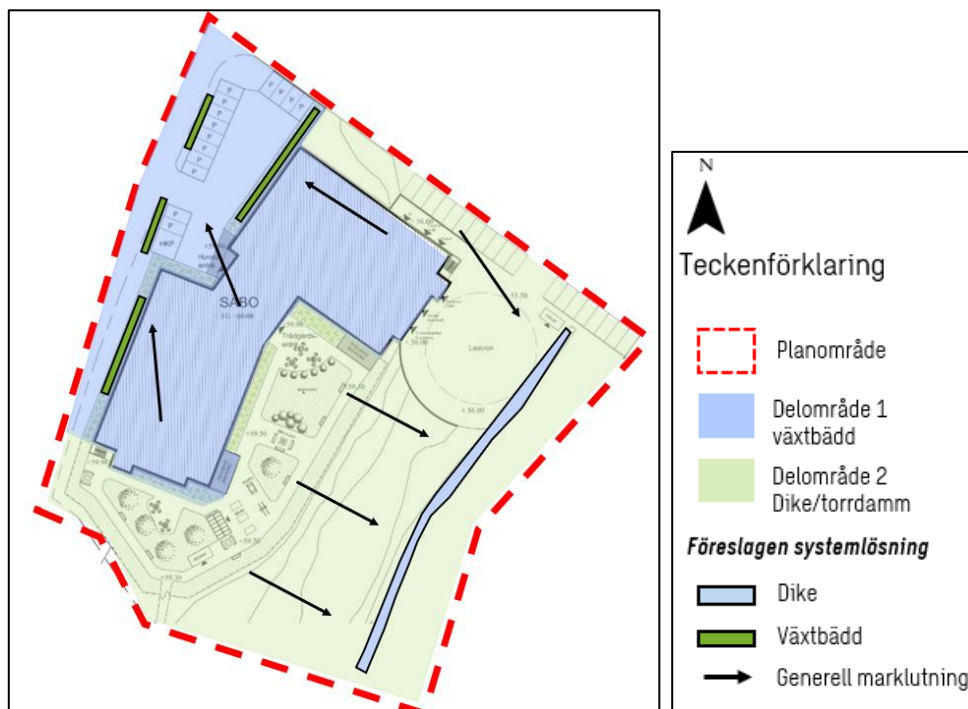
Figur 10. Avrinningsområde till planområdet. Ortofoto: Lantmäteriets visningsjänst.

För att hantera dagvatten inom ändringsområdet enligt MKN:s riktlinjer föreslås två olika lösningar anpassad utifrån situationsplanen. Dagvatten från planområdets västra del föreslås fördröjas samt renas i nedsänkta växtbäddar i ändringsområdets nordvästra del, se figur 11. Taket på byggnaden inom ändringsområdet har antagits ha lutning mot nordväst och de föreslagna växtbäddarna. Utkastare från byggnaden behöver även placeras så dagvatten avleds i riktning mot nordväst. Växtbäddarna föreslås att anslutas till befintligt dagvattennät i Bällebergsvägen väster om planområdet.

I östra delen av ändringsområdet finns ett befintligt dike som föreslås att nyttjas för fördröjning och rening av dagvatten från exploaterad mark. Diket föreslås att utformas efter fördröjningskravet och en zon för omhändertagande av skyfall. Diket föreslås att utformas med en uppbyggd vall mot öster för att skydda angränsande Sörgården. Diket behöver förses med en dräneringsledning.

Med föreslagen dagvattenhantering i växtbäddar och svackdike förväntas planområdet inte försämra möjligheten för recipienten att uppnå miljö kvalitetsnormerna.

Planändringen bedöms inte ha en sådan påverkan på dagvattensituationen att åtgärder behöver fastställas i detaljplan. För mer detaljerad beskrivning av dagvattenhanteringen se dagvattenutredning (Sweco, 2023-10-05).



Figur 11. Förslag på dagvattenhantering.

Skydd av ledningar

Alla nya ledningar inom området ska, så långt det är möjligt, samlas för att minimera antalet ledningsstråk och utbredningen av dessa. Vid all planerad grävning i mark ska ledningsägaren kontaktas och kabelutsättning begäras.

Befintliga ledningar inom ändringsområdet skyddas med u-område.

Avfall

Avfallshanteringens behov av transportvägar och rätt dimensionerade avfallsutrymmen ska alltid beaktas i samband med ny- och ombyggnationer. Vägar på kvartersmark ska anläggas så att de är farbara med sedvanliga avfallsfordon fram till avfallsutrymmen. Vidare ska det finnas tillräcklig yta i anslutning till avfallsutrymme för att vända avfallsfordon. Vid behov anlägger exploatören erforderliga ytor, byggnader m.m. som behövs för områdets avfallshantering. Driften och skötseln av sådan anläggning sköts av kommunen. Avfallshantering (hämtning) inom området sköts dock av Nordanstigs kommun.

Räddningstjänstens behov

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

Uppvärmning

Det särskilda boendet kommer ha en egen bergvärmeanläggning.

Tele- och datakommunikationer

Aktuell exploatör tar kontakt med respektive leverantör för tele-och datakommunikation i samband med projektering.

KONSEKVENSER

Markanvändning

Bestämmelsen D-Vård medger all typ av vårdverksamhet som avser människor. Ändringen medför ingen betydande ändrad markanvändning jämfört med ursprunglig byggnadsplan utan är förenlig med dess syfte.

Kommunikation och trafik

Vid genomförande av planen förväntas en mindre ökning av trafik ske i form av besökande, anställda och transport av varor till och från området. Yta för in- och utlastning behöver säkerställas. Bedömningen är dock att den ökade trafikallstringen är liten och inte påverkar området negativt.

Området har goda förutsättningar att nås med kollektivtrafik då busshållplats *Sörgården* ligger i närheten. Busslinje 34 trafikerar sträckan Hassela-Bergsjö-Hudiksvall.

In och utfarter till ändringsområdet sker via Bällebergsvägen och Ringvägen.

Landskapsbild

Planändringen innebär att högre byggnader tillåts än i ursprunglig byggnadsplan. Det kommer påverka stads- och landskapsbilden eftersom omkringliggande bebyggelse är låg och består utav 1–2 våningshus. Byggnaden är dock placerad i ett kuperat landskap med mycket omgivande grönska och kan trots sin höjd smälta in omgivningen.



Figur 12. Planområdet skymtar bakom fjärrvärmeverkets torn.

Risk och säkerhet

Klimatförändringar

Klimatet förändras och det pågår en global uppvärmning. Exakt hur klimatet förändras över tid är svårt att förutse och det finns olika scenarier för klimatets föränderlighet över tid. En ökad nederbörd kan väntas som ett resultat av en varmare atmosfär. Årsmedelnederbörden förväntas öka med 20- respektive 30 %.

Skred och höga flöden

Klimatförändringarna medför risker kopplade till skred, höga flöden och översvämningar. I samband med framtagandet av kommunens VA-plan (2014) gjordes en beskrivning av de risker som kan förväntas i Nordanstigs kommun, bland annat kopplade till ras och skred samt höga flöden.

Störst risk för skred och ras är det i jordslänter som innehåller jordlager med låg hållfasthet och i slänter med svagheter i berggrunden. Jordarterna silt och lera är särskilt skredkänsliga. Sweco har på uppdrag av Nordanstigs kommun tagit fram en geoteknisk utredning (2023-10-17) för att undersöka de geotekniska förutsättningarna i området. Utredningen visade att den generella jordlagerföljden inom undersökt område utgörs av ett tunt skikt organisk jord ovan lerig silt som är av fastkaraktär. Bedömningen är risken för skred och ras är liten. Se även Geotekniska förhållanden, sid 8.

Störningar och buller

Den tänkta exploateringen förväntas öka trafikalkstringen till och från området i mindre grad. Det är framför allt under morgon och eftermiddag samt helger som rörelse i området från anställda och besökare sker. Bedömningen är dock att ökningen inte är så stor att risk för störningar eller överskridande av riktvärden för buller sker.

Trygghet och tillgänglighet

Att människor med olika typer av funktionsnedsättningar och att människor i alla åldrar ska göras delaktiga i samhällslivet är av stor vikt att beakta vid nybyggnation. Den byggda miljön ska kunna användas både av personer som har full rörlighet och personer som använder till exempel rullstol, rollator eller käpp. Även personer som har nedsatt syn, nedsatt hörsel eller nedsättning av andra orienteringsförmågor ska kunna använda den byggda miljön. Alla gemensamma ytor skall göras tillgängliga, trygga och användbara för alla grupper i samhället, så långt det är möjligt och inom rimliga kostnader. Tillgänglighetskraven i plan- och bygglagen (PBL) och plan- och byggförordningen (PBF) ska beaktas.

Natur och rekreation

Vid genomförande av föreslagen planändring kommer befintligt grönområde bebyggas. Genomförandet bedöms ge en liten påverkan på de befintliga värdena inom rekreation och friluftsliv i området. I direkt anslutning till omgivande bebyggelse finns stora natur- och rekreationsområden med motionsspår som tillgodoser dessa behov för boende i närområdet.



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 utmyнна 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

En undersökning av betydande miljöpåverkan genomfördes 2023-04-12 och visar på att ett genomförande av avsedd ändring för del av *Bergvik 1:52 m. fl.* inte kommer att innebära en betydande miljöpåverkan. Det innebär att ingen strategisk miljöbedömning, inklusive miljökonsekvensbeskrivning, enligt 6 kap. miljöbalken behöver upprättas.

Undersökningen bedömer att exploateringen inte medför en negativ påverkan på miljö- och folkhälsomål, utan verkar för goda boendemiljöer för Nordanstigs äldre befolkning.

Planändringen föranleder ingen påverkan på lagstiftade skydd som riksintresse, miljökvalitetsnormer och Natura 2000.

GENOMFÖRANDE

Administrativa frågor

Tidplan

Planarbetet bedrivs enligt reglerna för standardförfarande 5 kap. plan- och bygglagen (2010:900). Planprocessen beräknas i huvudsak kunna följa nedanstående tidplan. Tidplanen är preliminär och kan förändras under planarbetets gång som en följd av oförutsedda händelser.

Tidplan för detaljplanen:

Samråd andra kvartal 2023

Granskning tredje kvartal 2023

Antagande första kvartal 2024

Laga kraft första kvartal 2024

Genomförandetid

Genomförandetiden för ändringen är 5 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 ändringen 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. Dessa förhållanden ska inte kunnat förutses vid planläggning.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Nordanstigs kommun ansvarar för upprättandet av detaljplaneändringen.

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

Fastighetsrättsliga 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 eller genom att trygga rättigheten genom någon form av markupplåtelse.

Fastighetsbildning

Planändringen skapar möjligheter att bilda en ny fastighet av ändringsområdet genom avstyckning.

Fastighetsägaren, i detta fall Nordanstigs kommun, bekostar och ansöker om erforderlig lantmäteriförrättning, samt bildandet av gemensamhetsanläggning och/eller servitut för de berörda fastigheterna. Eventuella ersättningar löses i en framtida lantmäteriförrättning.

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.

Högen 11:3 har del i Bergsjö Kyrkby ga:1, en gemensamhetsanläggning för väg. Vid avstyckning bör därmed styckningslotten anslutas till gemensamhetsanläggningen. Om avstyckning inte är aktuellt bör Högen 11:3s andel i Bergsjö Kyrkby ga:1 ändras då nybyggnationen medför en ökad belastning.

Omfattningen utreds efter eventuell ansökan om lantmäteriförrättning. Ersättningar för anslutning samt andelstal för drift och underhåll får lösas vid samma lantmäteriförrättning.

Ledningsrätt

Underjordiska ledningar finns inom ändringsområdet. Kostnader för eventuella flyttningar, ombyggnation eller skada av befintliga ledningar i samband med genomförande av detaljplanen bekostas av exploitören.

Inom kvartersmark (D) säkerställs ett område som ska vara tillgängligt för allmännyttiga underjordiska ledningar (u_1). För att säkerställa att ledningarna får vara kvar behöver ledningsrätt eller servitut upplåtas.

Inom de områden som i detaljplanen är reserverade för ett visst ändamål gäller inte automatiskt någon rättighet till följd av att detaljplanen har vunnit laga kraft. Upplåtelsen inom ett sådant markreservat måste ske vid lantmäteriförrättning eller genom skriftlig överenskommelse mellan berörda parter.

Följande rättigheter bör skapas:

- Inom u_1 markerat område på fastigheten Högen 11:3 (ändringsområdet) finns befintlig teleanläggning tillhörande Skanova AB. Denna bör skyddas med en ledningsrätt.
- Inom u_1 markerat område på fastigheten Högen 11:3 (längs ändringsområdets norra gräns). U-området tillhör befintlig elledning som är förlagd direkt utanför ändringsområdet och tillhör E.ON Energidistribution AB. Denna bör skyddas med en ledningsrätt.

Ersättning för servitut eller ledningsrätt bestäms i första hand genom förhandling mellan berörda fastighetsägare respektive mellan fastighetsägare och ledningsägare. Överenskommelse om ersättning kan läggas till grund för ansökan om bildande av servitut genom lantmäteriförrättning eller upplåtelse av ledningsrätt. Om överenskommelse om ersättning inte kan träffas beslutar Lantmäteriet om ersättning.

Inrättande av ledningsrätt söks av berörd ledningsägare.

TEKNISKA FRÅGOR

Behov av ytterligare utredningar

Utredningar avseende dagvatten, geoteknik och arkeologi har utförts och bekostats av fastighetsägaren, i detta fall Nordanstigs kommun. Fastighetsägaren ansvarar och bekostar även detaljutredning angående utformning av ledningsnät och dagvattensystem vilket ska redovisas i samband med bygglov.

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för kommunalt vatten- och avlopps nät. Tillkommande bebyggelse ska därför anslutas till detta ledningsnät. Vid inrättandet av eventuellt storkök ska fettavskiljare installeras enligt standard SS-EN-1825 som säkerställer att fettavskiljaren följer svensk standard.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Nordanstigs kommun ansvarar för upprättandet av detaljplanen.

SAMRÅD/GRANSKNING

Efter samråd och granskning har inkomna synpunkter sammanställts i samrådsredogörelse och granskningsutlåtande. Dessa dokument redogör för de revideringar av plankarta och planbeskrivning som skett efter respektive skede.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Kommunens handläggare

Nordanstigs kommun
Plan- och bygglovskontoret

Christina Englund

Arkitekt SAR MSA Sweco