



**ÄNDRING AV DETALJPLAN FÖR
HASSELA FRILUFTSBAD
HASSELA KYRKBY 5:40 OCH 5:11
NORDANSTIGS KOMMUN, GÄVLEBORGS LÄN**

UPPRÄTTAD MAJ 2013
AV PLAN- OCH BYGGENHETEN



HANDLINGAR:

- PLANBESKRIVNING
- PLANKARTA MED BESTÄMMELSER

SAMRÅDSHANDLINGHANDLING

PLANBESKRIVNING

Planförfarande

Planen upprättas genom enkelt planförfarande, dvs att granskningskedet utgår.

Planändringens syfte och huvuddrag

Planen syftar till att möjliggöra nybyggnad av kompletterande byggnader till friluftsbadets verksamhet.

Den nya detaljplanen innebär att gällande detaljplanehandlingar upphävs och ersätts av ny detaljplan.

PLANDATA

Planområdet omfattar Hassela Kyrkby 5:40 och 5:11 och har en areal av 14 560 m². Marken ägs av Hassela idrottsförening.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Behovsbedömning

En behovsbedömning enligt Plan- och bygglagen har gjorts. 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.

Miljökonsekvensbeskrivning – MKB

Kommunen anser att genomförandet av planen inte kan anses innebära sådan betydande miljöpåverkan som avses i PBL 5:18. Att upprätta en särskild miljökonsekvensbeskrivning är därför inte nödvändigt.

Översiktliga planer

I kommunens översiktsplan omfattas planområdet av Hassela utvecklingsområde.

Nordanstigs vision

Visionen för Nordanstigs kommun antogs av kommunfullmäktige 2009-09-28.

"Här förverkligar du dina livsdrömmar.

I Nordanstig kan du skapa det liv du vill. Här finns valfrihet, närhet till natur och människor, fantastiska möjligheter till aktiv fritid och ett rikt kulturliv.

Nordanstigsandan ger tillväxt och gör att företagande, skola, omsorg och föreningsliv ständigt utvecklas och blommar.

Attraktiv boendemiljö finns mitt i den vackra naturen, från kust till berg som vårdas ömt för framtida generationer."

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Berörda fastigheter omfattas av detaljplan för Hasselabaden, laga kraft 1990-01-08. I den anges aktuellt planområde som turist- och rekreationsanläggning samt som värdefull miljö.

Genomförandetiden för planen har gått ut.

Kommunala beslut i övrigt

Byggnadsnämnden beslutade den 2012-06-19, § 60, att ge plan- och bygghuset i uppdrag att ändra detaljplanen samt att skicka ut denna på samråd.

Kommunens byggnadsnämnd har tillstyrkt planändring genom enkelt planförfarande.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Strandskydd – upphävande

För den del av planområdet som omfattas av strandskydd föreslås att strandskyddet upphävs. Särskilda skäl föreligger då området tagits i anspråk enligt Miljöbalken 7 kap § 18 c punkt 2.

Upphävandet av strandskyddet bedöms inte motverka strandskyddets syften vad gäller att trygga förutsättningarna för möjligt friluftsliv eller att bevara goda livsvillkor på land och i vatten för djur- och växtlivet. Passagemöjligheten utmed stranden påverkas inte.

Bebyggelseområden

Kultur och fritid (R)

Föreslaget ändamål har i stort sett samma innebörd som i gällande plan från 1990.

Beteckningen moderniseras dock från Kvartermark, turist och rekreationsanläggning (Z) till Kultur och fritid (R).

För nytillkommande bebyggelse tillåts en största tillåten totalhöjd av +135,0 meter över nollplanet. För befintlig bebyggelse tillåts en högsta nockhöjd av 3,5 meter.



Hassela friluftsbads långsmala ljusa huvudbyggnad med hembygdsgårdens byggnader i bakgrunden.

I planområdets västra del står det en transformatorstation, som ägs av E-on, och planläggs som teknisk anläggning (E).

Varsamhet (befintlig bebyggelse) (k)

I gällande plan anges skyddsbestämmelse (q) Värdefull bebyggelse. Ny bebyggelse ska anpassas till den kulturhistoriskt värdefulla miljö som hembygdsgården och Hassela gamla kyrkogård utgör. Idag innebär skyddsbestämmelsen q regler som bestämmer att vissa utpekade delar eller egenskaper hos en byggnad eller en miljö inte får förändras, tas bort eller att de ska underhållas på ett visst sätt. Några sådana värden finns inte utpekade inom planområdet varför i planförslaget (q) ersätts med varsamhetsbestämmelse (k).

Varsamhetsbestämmelsen (k) innebär regler som säger att om man ändrar en byggnad eller en miljö så ska det ske varsamt så att vissa utpekade karaktärsdrag bevaras. Vid ändring och underhåll av befintlig huvudbyggnad för Hasselabadet ska dess ursprungskaraktär bevaras. Särskilt byggnadens låga och långsmala volym, med lågsluttande tak ska beaktas.



Hassela friluftsbad sett från sjösidan.

Utseende (f)

Inom planområdet ska ny bebyggelse anpassas till omgivande bebyggelses kultuhistoriska värden. Fasader utförs i trä och målas med slamfärg eller järnvitriol. Tak utförs med sadeltak med en takvinkel av 27-35°. Takbeläggning utförs i tegel eller traditionell pannplåt. Svarta kulörer på tak ska undvikas.

Mark som inte får bebyggas (prickmark)

För att inte någon ny bebyggelse ska byggas närmare sjön än befintliga anläggningar inom området införs bestämmelser (prickmark) som innebär att marken inte får bebyggas. Detta för att inte strandskyddets syften ska kompromissas.

Bestämmelser att ingen ny bebyggelse får uppföras närmare än fem meter från transformatorstationen införs också.

Mark som ska vara tillgänglig för allmän underjordisk ledning (u)

Från transformatorstation går en underjordisk ledning som ansluter till huvudstråket längs Hasselavägen samt från transformatorstation till huvudbyggnaden.

Vatten och avloppsledning går i ost-västlig riktning direkt söder om huvudbyggnad.

Bestämmelse (u-område och prickmark) införs att marken närmare tre meter från ledningar inte får bebyggas.



Utsikt ner mot sjön över den gamla tennisbanan som idag fungerar som racingyta för trambilar.

Servitut

Fastigheten Hassela Kyrkby 5:40 innehar:

- ett avtalsservitut för elledning,
- en ledningsrätt för vatten och avlopp,
- samt ett officialservitut för parkering till förmån för fastigheten Hassela Kyrkby 5:11

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.

Teknisk försörjning

Trafik

Eventuellt behov av utökad befintlig parkering omhändertas i planområdets norra del.

Dagvatten

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

Värme

Byggnaderna på området uppvärms idag med direktel. Badet uppvärms med fliseldad panna. Friluftsbadets huvudbyggnad planeras att anslutas till denna.

Vatten och avlopp

Området försörjs idag av kommunalt vatten- och avloppssystem. Om ny

komplementbyggnad inreds med faciliteter som kräver vatten- och avloppssystem ska byggnaden kopplas till det kommunala systemet.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden för planändringen är 10 år från den dag planen äger laga kraft. Inga övriga genomförandefrågor uppstår genom planändringen.

Planförfarande

Plan- och byggkontoret bedömer att detaljplanen inte är av ett större allmänt intresse utan endast av betydelse för berörda fastighetsägare inom och i gräns till planområdet. Planen beräknas därför kunna bli handlagd med så kallat enkelt planförfarande vilket innebär att planen, efter genomfört samråd, kommer att kunna antas. Om avvikande synpunkter kommer in ställs förslaget ut för granskning. Efter detta granskningsskede kan planen antas och antagandebeslut vinner laga kraft om det inte överklagas.

Planen beräknas vinna laga kraft under andra kvartalet 2013.

Konsekvenser av planens genomförande

Konsekvenser från planens genomförande kan innebära en försämrad utsikt mot sjön från Hasselabadets huvudbyggnad. Utsikten för omgivande bebyggelse bedöms inte påverkas.

Medverkande tjänstemän

Planförfattare är stadsarkitekt Christina Englund.

Fastighetsrättsliga frågor

Planförslaget innebär inga förändringar i fastighetsindelning eller rättighetsupplåtelser.

Christina Englund
Stadsarkitekt