

Detaljplan för
Jättendals-Gärde 1:13 och del av 1:10
Mellanfjärden,
Nordanstigs kommun, Gävleborgs län

Samrådshandling

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförfarande

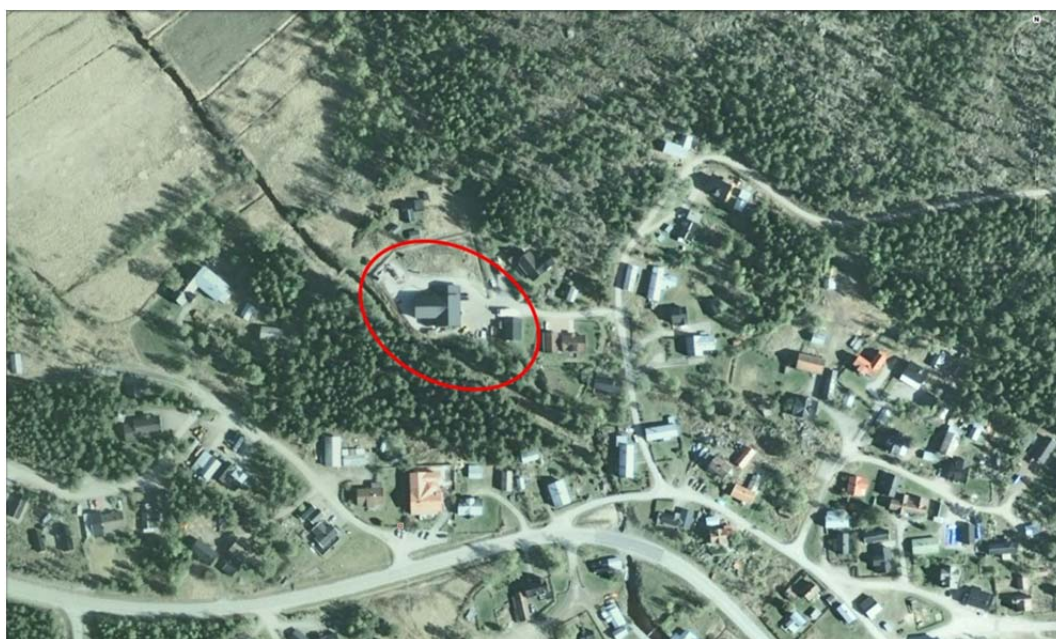
Planen upprättas genom enkelt planförfarande det vill säga att granskningskedet utgår.

Handlingar

Handlingarna består av:
plankarta med bestämmelser
planbeskrivning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till att legitimera befintlig industribyggnad och bostadsgarage som i dagsläget strider mot gällande detaljplan. Det ska samtidigt skapas planmässiga förutsättningar att komplettera befintlig industribyggnad med ett garage.



Översiktsbild över planområdet och omkringliggande bebyggelse

PLANDATA

Planområdet är beläget i utkanten av Mellanfjärdens tätbebyggda del.

Planområdet omfattar Jättendals-Gärde 1:13 och del av Jättendendals-Gärde 1:10 och har en areal av 4 680 m².

Marken ägs av en privat fastighetsägare.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

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.

Översiktliga planer

I kommunens översiktsplan från 2004 anges att området Mellanfjärden är utvecklingsområde för bostäder med mera.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Berörda fastigheter omfattas av byggnadsplan för *delar av gårde, Dvästa m.fl. Mellanfjärden antagen av Nordanstigs kommunfullmäktige 1974-02-04*. I den anges föreliggande planområde som bostadsändamål med friliggande hus i en våning (BFI) samt område för allmänt ändamål (A).

Miljökonsekvensbeskrivning - MKB

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.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Mark som omgärdar befintlig industribyggnad och bostadsgarage är övervägande asfalterad. Planområdets norra del är bevuxet med högt gräs. Slänt ned mot bäck i planområdets södra del är delvis bevuxen med lövträd.



Exempel på områdets mark och vegetation.

Strandskydd - upphävande

Planområdet omfattas idag inte av strandskyddsbestämmelser eftersom gällande detaljplan (byggnadsplan) är upprättad före 1975 då generellt strandskydd infördes. Strandskyddet inträder dock i samband med att en ny detaljplan upprättas vilket innebär att allmänt strandskydd gäller för planområdet. Därför krävs det att strandskyddet upphävs genom planbestämmelse.

Särskilda skäl

En bäck rinner genom planområdets södra del ned mot Mellanfjärden. Ingen ny bebyggelse planeras närmare bäcken än befintlig bebyggelse.

Området har således tagits i anspråk och särskilda skäl föreligger enligt Miljöbalken 7 kap. 18 c. punkt 2.

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



Till vänster: Vy över bäcken från planområdet. Till höger: Vy söderut över planområdet från grannfastighet i norr

Bebyggelseområden

Industri, lager, kontor, upplag, parkering mm. (J)

Befintlig industrilokal tillåts en totalhöjd på nio meter. En komplementbyggnad tillåts med en största byggnadsarea på 250 m² och, i likhet med huvudbyggnaden, en största tillåten totalhöjd på nio meter.

Planbestämmelse införs så att verksamheten i fastigheten inte får vara störande mot sin omgivning med avseende på buller och utsläpp.

Bostadsbebyggelse (B)

Befintlig bostadsgarage inom området planläggs som komplementbyggnad till huvudbyggnad av bostadsbebyggelse (B). Huvudbyggnad ligger utanför planområdet.

Teknisk anläggning (E)

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

Öppet vattenområde (W)

Den bäck som rinner i södra delen av planområdet planeras som öppet vattenområde (W) och får inte bebyggas.

Mark som inte får bebyggas (prickmark)

För att inte någon ny bebyggelse ska byggas närmare bäcken än vad befintlig bebyggelse finns 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 på fastighet Jättendals-Gärde 1:13 införs också.

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

Från transformatorstation på fastighet Jättendals-Gärde 1:13 går en underjordisk ledning till befintlig industribyggnad. Bestämmelse (u-område och prickmark) införs så att marken närmare tre meter från denna ledning inte får bebyggas.

Det går också en ledning i utkanten av fastighet Jättendals-Gärde 1:13 till Jättendals-Gärde 1:9. Denna ledning tryggas med ett u-område.

Servitut

Fastigheten Jättendals-Gärde 1:9 som är ett fritidshus innehar ett servitut att använda vägen som sträcker sig över Jättendals-Gärde 1:13.

Gemensamhetsanläggningar

Den väg som sträcker sig över fastigheten Jättendals-Gärde 1:13 till Jättendals-Gärde 1:9 ingår i den gemensamhetsanläggning som sköts av Mellanfjärdens vägförening (Mellanfjärden Ga:3).

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 ökad parkering med anledning av planen omhändertas inom fastigheten för industriverksamhet.

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

Eventuell uppvärmning av nytt garage sker via enskild lösning

Vatten och avlopp

Fastigheten Jättendals-Gärde 1:13 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.

EI

Industriefastighet tillgodoses av lågspänningsström från transformatorstation som finns på fastigheten. Nytt garage på industriområde utnyttjar också denna lösning. Garage för bostad är kopplat till en transformatorstation utanför planområdet.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vunnit laga kraft.

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 tredje kvartalet 2013.

Konsekvenser av planens genomförande

Konsekvenser från planens genomförande kan innebära en försämrad utsikt för fastigheten norr om planområdet.

Medverkande tjänstemän

Planförfattare är Fredrik Spjut, Sweco Architects, i samråd med stadsarkitekt Christina Englund.

Fastighetsrättsliga frågor

Inga förändringar i fastighetsindelning eller rättighetsupplåtelser erfordras.

Christina Englund
Stadsarkitekt

Fredrik Spjut
Sweco Architects AB