

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för Gnarpsbaden, Gnarps masugn 1:59, 1:61, 1:62, 1:63, m. fl.

Syftet med planen är att skapa förutsättningar för en omvandling av området med den gamla dansbanan, festplatsen samt markområde söder om väg 787 till alternativt kolonilotter eller bostadsbebyggelse.

Inkomna skriftliga synpunkter på samrådshandlingarna

Nedan följer inkomna yttranden med eventuella kommentarer i kursiv stil. Plan- och byggenheten har i vissa fall kortat ner yttrandet och valt ut de delar som vi bedömer som relevanta. Originalhandlingarna finns att tillgå på Plan- och byggenheten.

Följande har inkommit med synpunkter under samrådstiden.

1. Länsstyrelsen Gävleborg
2. Lantmäteriet
3. Mittsverigevatten
4. Skanova
5. EON El-nät Sverige AB
6. Naturskyddsföreningen Nordanstig
7. X-trafik
8. Gnarps fiskeområde
9. Trafikverket
10. Norrhälsinge miljökontor
11. Privatperson

Plan o byggenheten

1. Länsstyrelsen Gävleborg

Detaljplanen strider inte mot gällande översiktsplan.

Sammanfattande bedömning:

Utifrån nedan redovisade motiveringar kan Länsstyrelsen vid aktuell detaljplans eventuella antagande ta upp densamma till prövning enligt 11 kap 10§ plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

Det skäl som kommunen anger för upphävande av strandskyddet inom område BL (närmast Gnarpån) är enligt Länsstyrelsens bedömning inte relevant och strider mot strandskyddsbestämmelserna enligt 7 kap 13-18§§ miljöbalken (MB). Området sluttar brant ner mot ån och det kan föreligga risk för ras och skred. Länsstyrelsens bedömning är att det är olämpligt med bebyggelse i anslutning till Gnarpån.

Synpunkter utifrån Länsstyrelsens särskilda bevakningsområden/statliga intressen:

Riksintressen

Planområdet omfattas inte av något riksintresse.

Mellankommunala frågor

Planens genomförande bedöms inte påverka andra kommuner.

Miljökvalitetsnormer.

Planens genomförande bedöms inte påverka miljökvalitetsnormerna.

Hälsa och säkerhet

Inga förorenade områden finns registrerade i det planerade området. Lämningar från Gnarp f.d. masugn ligger dock ca 500 m uppströms vid ån där det finns lämningar av bl.a. slaggvarp. Spridning av metaller från detta område kan inte uteslutas. Gnarp masugn har riskklass 3.

Kommentar: Plankartan kompletteras med en bestämmelse om att eventuella markföroreningar ska vara utredda för att bygglov ska kunna ges. Planbeskrivningen kompletteras med ett stycke om förorenad mark.

I planhandlingarna tar man upp markförhållandena med redovisar inte någon riskbedömning. Länsstyrelsens uppfattning är att man bör i planhandlingarna föra ett resonemang gällande risker för ras, skred och översvämningar.

I planbeskrivningen anges att havshöjningen och landhöjning tar ut varandra i Gävleborgs län. Enligt den länsanalys som finns från 2010 (Översiktlig regional klimat- och sårbarhetsanalys – naturolyckor) kommer höjningen att bli upp till 0,6 meter netto, alltså efter landhöjningen är avdragen. Extremvattenstånd kan uppgå till två meter över dagens medelvattenstånd. Enligt samma analys ligger området i en riskzon för stranderosion och eftersom planområdet ligger i delat från Gnarpsån får man anse att planområdet kan utsättas för samma erosion och att vattennivån i ån påverkas av havsnivån.

Här bör man ta i beaktande att nya IPCC (Intergovernmental Panel on Climate Change) från i höstas AR5 (Assessment Report no5) skrivit upp förväntade havshöjningarna med nån/några decimeter jämfört med AR4 som är den som länsanalysen är baserad på. Så man bör hantera havshöjningen utifrån +0,6 meter.

Planområdet närmast Gnarpsån sluttar brant ner mot ån och det kan föreligga en risk för ras och skred främst utifrån att det föreligger erosionsrisk som kommer att öka med förhöjda havsnivåer. Vid extremvattenstånd kan större delar av planområdet närmast Gnarpsån ligga under vatten. Länsstyrelsens bedömning är att det är olämpligt med bebyggelse i närheten av Gnarpsån.

Kommentar: Plankartan kompletteras med en bestämmelse för område BL att geoteknisk undersökning som undanröjer eventuell skredrisk ska vara utförd för att bygglov ska kunna ges. Planbeskrivningen kompletteras med ett stycke om risker för ras, skred och översvämningar. Planbestämmelse om lägsta sockelhöjd anpassas till ny bedömning av extremvattenstånd.

Strandskydd

Planområdet är till större delen beläget inom strandskyddat område. Vid ändring av detaljplan eller upprättande av ny detaljplan ska strandskyddsfrågan prövas. Kommunen ska i planarbetet uppmärksamma vilken betydelse området har för djur- och växtliv samt friluftsliv och samråda med länsstyrelsen om strandskyddets utformning inom planområdet. För att upphäva strandskyddet genom bestämmelser i en detaljplan krävs särskilda skäl. De särskilda skälen är desamma som vid dispensgivning. Utöver de särskilda skälen ska intresset att ta ett område i anspråk väga tyngre än strandsskyddsintresset.

Enligt föreliggande detaljplaneförslag avses strandskyddet upphävas inom de delar av planområdet som betecknas BLH och BL. Som särskilda skäl för upphävandet anger kommunen att områdena är ianspråktagna på ett sådant sätt att de saknar betydelse för strandskyddets syften och att området BLH är väl avskilt från området närmast strandlinjen genom en väg.

Länsstyrelsen bedömer att det särskilda skälet som använts för upphävande av strandskyddet i området BLH (där området genom en väg är väl avskilt från området närmast strandlinjen) är relevant. Det skäl som anges för upphävandet av strandskyddet inom område BL (området har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften) är enligt Länsstyrelsens bedömning inte relevant då området är oexploaterat/obebyggt.

Kommentar: Kommunen delar inte Länsstyrelsens uppfattning angående skälet att området redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften saknar relevans. Detta eftersom befintlig bebyggelse finns helt nära kvartersmarken samt att marken närmast söder om vägen redan idag är påverkad av människan och vägområdet. Däremot håller kommunen med om att särskilt skäl kan ifrågasättas i slutningen närmast ån och att grönområdet närmast strandkanten kan vara nödvändigt att breddas för att trygga strandskyddets syfte. Naturområdet breddas därmed till 10 meter. Därutöver revideras planförslaget för det södra området i syfte att beakta strandskyddets syften. För övrig kvartersmark som ligger i slänten ner mot ån tryggas strandskyddets syften med prickmark.

Övriga synpunkter

Kommunen har bedömt att miljöpåverkan inte kan antas bli så betydande att en miljöbedömning enligt 6 kap 11 § miljöbalken upprättas. Länsstyrelsen delar denna uppfattning. Konsekvenserna ska framgå av planbeskrivningen.

Landskapsbild

Landskapsbilden kommer att förändras då markområdet bebyggs och anläggningar tillkommer. Tillkommande byggnader/anläggningar måste anpassas till omgivande naturmiljö.

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras med text angående konsekvenserna av föreskriven utformning.

Friluftsliv

Åtgärdernas genomförande kommer att innebära att allemansrättsligt tillgänglig mark tas i anspråk/privatiseras. Det rörliga friluftslivet kommer att påverkas av genomförandet av planen. I planförslaget sägs att allmänhetens tillgång till strandområdet tryggas genom att ett cirka 8 meter brett område vid strandkanten planläggs som naturområde. Länsstyrelsen anser att den fria passagen åtminstone bör upp till den av Naturvårdsverket och Boverket rekommenderade bredden av ”ett några tiotal meter”.

Kommentar: Se kommentar gällande strandskydd

Kulturmiljö

Den gamla festplatsen med dess bebyggelse har ett kulturhistoriskt värde. Det är därför bra om det är möjligt att låta exempelvis den mycket karaktäristiska entrébyggnaden vara kvar på platsen. Förutsättningarna för detta skulle kunna regleras i detaljplanen genom skydds- och varmsamhetsbestämmelser.

Kommentar: Planbestämmelse avseende varsamhet för entrébyggnad införs i plankartan.

Trafikfrågor

Nya väganslutningar ska uppföras där siktförhållanden är goda samt att vilplan om 5 meter finns innan man svänger ut på den statliga vägen.

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras med text angående utformning av eventuella tillfarter till väg 787.

2. Lantmäteriet

Naturmarken mot genomfarten bör läggas ut som prickmark, förgårdsmark till genomfartsleden eller som u-område. Beträffande allmän plats efter ån så är ju syftet att trygga allmänhetens tillträde till stranden och då måste kommunen ta på sig huvudmannaskapet. Om det inte är kommunalt huvudmannaskap är det allmän plats för fastigheterna inom planområdet och inte för en bred allmänhet. Alternativt skulle plangränsen kunna läggas i kvartersgränsen och strandområdet lämnas utanför detaljplanen.

Kommentar: Kommunens bedömning är att allmänhetens tillträde till stranden har tryggats i tillräcklig omfattning.

Planen hindrar inte en uppdelning av de tre fastigheterna på södra delen till flera fastigheter då ingen minsta fastighetsstorlek är angiven för området.

Kommentar: Planförslaget har ändrats så att BL-området endast kan bebyggas med mindre kolonistugor med en maximal byggnadsarea av 50 m². Avstyckningar av de tre fastigheterna är således inte möjlig.

På sidan 13 under Ansvarsfördelning bör det stå: ”För behövliga markförvärv för fastigheterna GM 1:61, 1:62 och 1:63”.

Kommentar: Planbeskrivningens stycke om ansvarsfördelning kompletteras med beskrivning om behövliga markförvärv.

3. Mittsverigevatten

Va-försörjning

Enligt beslut i Va-nämnden och Länsstyrelsen skall va-anläggning med ledningsnät, reningsverk och vattenförsörjning anläggas i Sörfjärden och

vara utbyggt hösten 2016. Området för denna detaljplan är aktuellt att försörjas med kommunalt va, och kommer att ingå i verksamhetsområdet. Det är viktigt att kommande va-ledningar skyddas med ledningsrätt, den skall vara 6-8 meter, vad gäller lokala ledningar, samt upp till 10 meter om möjligt för huvudledningar, detta måste beaktas vid områdets framtida utformning.

Kommentar: Planen kan inte i detta skede förutse var nya ledningar kan komma utföras. Det har dock tagits i beaktande vid med en remsa av naturmark närmast BLH-området. Planbestämmelse om markreservat för ledningar införs för BLH-området närmast väg 787. Ledningsrätt kan sökas utan att markreservat införs i planen.

Oljeavskiljare/fettavskiljare

Om verksamheten i fastigheten medför utsläpp av avloppsvatten som skiljer sig från normalt hushållspillvatten ska avloppsvattnet renas så att gränsvärdena i "Krav på verksamheter för utsläpp av industrivatten till det kommunala avloppsledningsnätet" inte överskrids innan utsläpp sker till det kommunala spillvattennätet. Nordanstig Vatten AB kan komma att ställa krav på provtagning för att visa att kraven följs. Detta innebär att för de flesta restauranger att en fettavskiljare, enligt standard SS-EN-1825 behöver installeras. Fastighetsägaren är ansvarig för att detta sker.

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras med text avseende fettavskiljare för eventuell restaurang.

Dagvattenavledning

Det är viktigt att man planerar markhöjder och grönytor så att man i första hand kan ta hand om dagvattnet inom fastigheten. I andra hand skall fördröjning av dagvattnet ske inom fastigheten innan avledning sker till annat område. Dagvatten får ej anslutas till spillvattennätet.

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras med ytterligare klagörande text avseende dagvattenhantering.

4. Skanova

Skanova har en markförlagd teleanläggning med kablar och kanalisation som passerar längs norra sidan av väg 787 samt korsar över denna och fastigheten Gnarps masugn 1:63 samt vidare över Gnarpsån söderut.

Generellt önskar Skanova att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningarna i nuvarande läge för att undvika olägenheter och

kostnader som uppkommer i samband med flytt samt att detta noteras som ett U-område i planbestämmelserna.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra eneventuell exploatering/ombyggnation av fastighet förutsätter Skanova generellt att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Kommentar: Markreservat för underjordiska ledningar (U-område) införs i plankartan.

5. E-on Elnät Sverige AB

E.ON Elnät Sverige AB har studerat de inkomna remisshandlingarna och har inget att erinra.

6. Naturskyddsföreningen Nordanstig

Naturskyddsföreningen Nordanstig lämnar följande synpunkter:

1. 2012-08-02 lämnade vi synpunkter på ”Planprogram för norra Sörfjärden.” Vi hänvisar till punkten 2 i detta yttrande:
 ”Vid ev. avyttring av Brukskapellet samt de tre tomterna på avstyckningsplanen från 1947 måste säkerställas att en rejäl strandzon mot Gnarpån blir allemansrättsligt tillgänglig. Dessa strandområden är f.n. av stor betydelse för friluftslivet, huvudsakligen för fritidsfisket. Vi föreslår att detta i första hand löses genom att kommunen behåller marken längs strandzonen, i andra hand genom att ange tomtplatsavgränsningar, som undantar strandzonerna från privatisering. Av programförslagets sid. 7 framgår också att en sådan reglering föreslås vilket vi tycker är bra. Vi emotser kommande detaljplaneförslag för granskning och ev. ytterligare synpunkter.”
2. 2012-09-10 lämnade vi en naturvärdesbedömning kopplad till ”planprogram för norra Sörfjärden” (se punkt 1 ovan.) Där hänvisar vi till punkten 3.3
3. Vi har granskat det nu föreliggande detaljplaneförslaget och tagit del av informationen den 5 mars i Gnarp. Vi avger följande synpunkter:
 Vi förordar alternativet med kolonistugor och –lotter. Det är ur miljösynpunkt ett bättre alternativ än bostäder för fritids- eller permanentboende. Lokalt eller närodlade grödor bidrar till minskad negativ miljöbelastning genom obefintlig kemikalieanvändning och mindre transportbehov ”från jord till bord.”

Kommenar: De marknadsmässiga förutsättningarna avgör vilken typ av exploatering området kommer omfattas av. Det är en del av planens syfte att möjliggöra exploatering av kolonilotter med tillhörande stugor. Planförslaget har dock ändrats så att endast kolonistugor tillåts i det södra området.

Det är positivt att allemansrätten säkerställs längs den del av Gnarpsåns strand, som löper längst i söder på den södra delen av detaljplaneförslaget. Vi ser gärna att området utökas ytterligare ett par meter (till minst 10 m.) Vi föreslår också – för att ytterligare tydliggöra det allemansrättsliga området längs Gnarpsåns strand - att en tomtplatsavgränsning görs i detaljplanebeslutet med en föreskrift om att tomtgränsen mot ån ska markeras med ett lägre staket.

Kommentar: Plankartan justeras med ett bredare naturområde längs ån och att staket ska uppföras mellan kvartersmark och naturområde.

7. X-trafik

Tillgängligheten till kollektivtrafik för området är dålig. Det finns enbart ett begränsat utbud av kollektivtrafik med få turer och begränsat till i stort sett skoldagar. Detta medför i sin tur att kommunen kan få ökade kostnader för färdtjänst etc. om området byggs ut. Det är också svårt att utnyttja kollektivtrafik för att nå det planerade området. Tillgång till kollektivtrafik med god turtäthet finns i Gnarp, men sträckan Gnarp – Gnarpsbaden har mycket begränsat utbud av turer.

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras med ett förtydligande angående möjligheter till kollektivtrafik.

8. Gnarps fiskeområde

Det är av yttersta vikt att man för allmänheten kan garanteras tillträde till strandremsan mot Gnarpsån. Det ska tydligt framgå i detaljplan att område ”natur” är allemansrättsligt skyddat och att tomtplatsavgränsningen ligger utanför detta område. Det vore bra att man på ett fysiskt sätt på platsen tydligt avgränsar tomtplatsen från område natur så att det inte kan upplevas som att man kliver in på någons tomt när man beträder strandremsan (natur).

Kan man på ett tydligt och bra sätt styra markanvändningen vid vattnet ska det inte behöva bli några problem med detta. Om vi ska välja ett av de två alternativen i detaljplan så förespråkar vi alternativet med kolonilotter-

stugor, detta alternativ ger mindre risk för framtida konfrontationer än om det blir privat stugor för fast- eller fritidsboende.

Kommentar: Se kommentar ovan (Naturskyddsföreningen)

9. Trafikverket

Trafikverket har tagit del av ärende "Samråd gällande detaljplan för Gnarpbaden, Gnarps masugn 1:59, 1:61, 1:62, 1:63 med flera, Nordanstigs kommun" och lämnar följande synpunkter:

- Nya väganslutningar ska uppföras där siktförhållandena är goda samt att vilplan om 5 meter finns innan man svänger ut på den statliga vägen.

Väganslutning söks separat enligt denna länk:

- Bra att uppföra bostäder/liknande ändamål i närheten av kollektivtrafikstråk

Kommentar: Planbeskrivning kompletteras med utökat stycke om allmänna trafik- och kollektivtrafikförhållanden.

10. Norrhälsinge miljökontor

Under rubriken "Stabilitetsförutsättningar/Erosion" anges att enligt Gävleborgs Länsstyrelses klimat- och sårbarhetsutredningen (2008) ska markens stabilitet prövas i detaljplaneskedet eller bygglovsskede vid nyexploatering. Mark i anslutning till åar i strandbrinkar och liknande kan utgöra risk för erosion- och stabilitetsproblem. Miljökontoret anser att markens stabilitet nedanför vägen mot ån bör undersökas innan planen fastställs. Innan planprocessen går vidare bör det klarläggas om hela området är lämpligt för exploatering med tanke på stabilitet/erosion.

Miljökontoret undrar vad som ligger till grund för bedömningen att området mellan väg 787 och Gnarpån redan är ianspråktaget och saknar betydelse för strandskyddets syften. Strandbrinkar i anslutning till åar är normalt viktiga för den biologiska mångfalden och har i många fall ett mikroklimat som kan vara viktigt för många arter. Om man säger att området saknar betydelse för strandskyddets syften bör argument som legat till grund för bedömningen redovisas.

Om det blir fråga om kolonilottsområde istället för fritidshus/permanenthus, så tycker miljökontoret att det vore bättre med gemensam parkeringsyta istället för att alla ska ha bilar vid respektive kolonilott.

Under rubriken vatten och avlopp bör meningen om att temporära lösningar kan omfatta slutna tankar, ändras till att ange att torra och enkla avloppslösningar rekommenderas fram till att kommunalt VA är ordnat för området. Samt att om man ska göra nytt avlopp så ska detta anmälas/ansökas till Norrhälsinglands miljö- och räddningsnämnd.

Kommentar: Avsnitt i Planbeskrivningen om vatten och avlopp kompletteras med Miljökontorets rekommendation. Avsnitt och strandskydd och markförutsättningar revideras också.

Angående parkering tror kommunen däremot att samlade parkeringsplatser inte stämmer överens med Sörfjärdens småskaliga karaktär.

11. Privatperson

Skribenten anser att bebygga området med kolonilotter verkar konstigt då hon menar att de flesta redan har tomt att odla på om de så vill. Hon anser samtidigt att kolonistugorna mer liknar sommarhus och att området kommer användas som fritidshusbebyggelse eller för permanentboende. Generellt tycker hon också att något utökat byggande i Sörfjärden inte är önskvärt.

Kommentar: Kommunen anser tvärtom att ett utökat byggande i Sörfjärden kan vara önskvärt om ändamålet stämmer överens med ambitionen att utveckla Sörfjärden med attraktivt boende och ett attraktivt besöksmål.

Christina Englund