



## Antagandehandling GRANSKNINGSUTLÅTANDE

### Detaljplan för Varpsand Gnarps-Berge 12:45 m.fl. Sörfjärden

Ett förslag till detaljplan har upprättats för Gnarps-Berge 12:45, del av Gnarps-Berge 12:1 och del av Gnarps Masugn 1:80. Området ligger vid Sörfjärden i anslutning till Sörfjärdens fritidshusbebyggelse och golfbana, direkt söder om badet vid Varpsand. De nya fastigheterna ligger på Gnarps-Berge 12:45 och är i privat ägo. Nordanstigs kommun är markägare till Gnarps-Berge 12:1 som ligger närmast kusten. En liten del av Gnarps Masugn 1:80 avses användas för en ny anslutande väg till området. Detaljplanens syfte är att skapa planmässiga förutsättningar för camping och småhusbebyggelse, samt möjlighet för en allmännyttig bastubyggnad eller liknande som kompletterar Sörfjärdens strandområde.

### Inkommen information

#### 1. Länsstyrelsen Gävleborg

Länsstyrelsen skickade den 22 januari 2016 information om förekomst av fridlysta arter inom planområdet och bad kommunen att vidta åtgärder innan detaljplanen antas.

- a) Fridlysta arter finns inom detaljplanområdet. Dessa arter skyddas av 7§ artskyddsförordningen, vilket innebär att det är förbjudet att avsiktligt plocka, samla in, skära av, dra upp med rötterna eller förstöra växterna. Länsstyrelsen bedömer att kommunen måste vidta åtgärder för att se till att växterna och växtplatserna inte påverkas av exploateringen, annars krävs dispens från artskyddsförordningen. Växtplatserna bör märkas ut på plankartan och ett skyddsområde bör införas kring växtplatser som är belägna inom områden som kommer exploateras. Under förutsättning att detta genomförs bedömer länsstyrelsen att dispens från artskyddsförordningen inte krävs.
- b) Länsstyrelsen instämmer i Naturskyddsföreningens bedömning att myrar och bäckar inom området ska skyddas från ingrepp. Grumling av bäckarnas vatten ska undvikas, liksom fiskvandringshinder i bäckarna.

---

#### Plan o byggenheten

Skogsskyddszoner bör omge båda bäckarna för att minska påverkan på fisk, groddjur, fladdermöss och övrigt växt- och djurliv. Detta bör framgå av plankartan. Under förutsättning att detta genomförs bedömer länsstyrelsen att dispens från artskyddsförordningen inte krävs.

### c) Övriga upplysningar

- Mot bakgrund av Naturskyddsföreningens naturvärdesbedömning anser länsstyrelsen att strandområdet är av betydelse för fågellivet, men att dispens från artskyddsförordningen inte krävs. Däremot ser länsstyrelsen att det vore positivt om Nordanstigs kommun på lämpligt sätt informerar besökare att området om vikten av att inte störa fåglarna i området (förbjudet enligt 4§ artskyddsförordningen).
- Förekomsten av större vattensalamander har observerats i en våtmark öster om planområdet, enligt uppgift i Artportalen. Länsstyrelsen tolkar detaljplanen som att denna våtmark är belägen utanför planområdet, men om våtmarken riskerar att påverkas bedömer länsstyrelsen att dispens från artskyddsförordningen krävs.
- Länsstyrelsen har fått uppgifter om att området ska vara lämpligt för fladdermöss, men ser inte att exploateringen skulle påverka bevarandestatusen för någon fladdermusart. Länsstyrelsen gör därför bedömningen att dispens från artskyddsförordningen inte krävs avseende fladdermus.

*Svar:*

*Med anledning av Länsstyrelsens krav på åtgärder för skydd av fridlysta djur och växter som påverkas av detaljplan för Gnarps-Berge 12:45 m.fl. redogör denna skrivelse för hur växt- och djurlivet hanteras i planområdet. Kommunen har som planupprättare ansvar för att exploateringen i Varpsand inte strider mot artskyddsförordningen.*

- Fridlysta växter, skyddade av 7§ artskyddsförordningen, finns inom detaljplanområdet. Växterna är angivna med koordinater och finns markerade i plankartan under beteckningen natur (N) eller park (P) och redogörs för i planbeskrivningen. De fridlysta växterna kommer även markeras ut med skyddszoner under byggskedet, vilket även redovisas i planbeskrivningen.*
- Myrar skyddas inom planområdet. En myr/ ett kärr i den nordöstra delen av planen ligger närmre än 300 meter från en våtmark öster om planområdet där större vattensalamander har observerats enligt Artportalen och Länsstyrelsen Gävleborgs rapport 2009:6. Bostadstomter i den nordöstra delen av planen har flyttats söderut om myren så att tomterna inte längre ligger inom det område som eventuellt ingår i den större vattensalamanderns habitat.*

*Enligt länsstyrelsen ska det framgå på plankartan att skogsskyddszoner omger båda bäckarna för att minska påverkan på fisk, groddjur, fladdermöss och övrigt växt- och djurliv. Enligt länsstyrelsen*

*bör skogsskyddszoner omge båda bäckarna för att minska påverkan på fisk, groddjur, fladdermöss och övrigt växt- och djurliv. En skogsskyddszon omger Vassbäcken och är markerad på plankartan. I Vassbäcken vandrar havsöring och bäcken skyddas därför mot grumling under byggprocessen med hjälp av ett avskärande dike som leder avrinningsvatten från bostadsmark bort från Vassbäcken.*

*Kommunen har tillsammans med länsstyrelsen kommit fram till att den mindre bäcken har tillräckligt skydd av att ligga inom naturmarksområdet (N) där inga byggnader kommer uppföras. Ingen fisk vandrar i den mindre bäcken och det finns ej några bekräftade iakttagelser av grodor eller fladdermöss i det av skogsbruket påverkade området (större delen av planområdet slutavverkades omkring 2009). Enligt Boverkets allmänna råd om planbestämmelser ska endast nödvändiga planbestämmelser tas upp i planen. Kommunen anser därför att en andra skogsskyddszon för den mindre bäcken inte är nödvändig. I detaljplanen skyddas de områden av bäcken där fridlysta växter finns.*

## **Inkomna skriftliga synpunkter på granskningshandlingarna**

Förslaget har varit föremål för granskning mellan 26 november och 18 december 2015. Under granskningstiden har 11 yttranden inkommit till kommunen. Nedan följer inkomna yttranden, samt eventuella kommentarer i kursiv stil. I vissa fall har yttrandena kortats ned och privatpersoners yttranden har anonymiserats. Originalhandlingarna finns att tillgå på Plan- och byggenheten i kommunhuset.

### **2. Byggnadsnämnden, Nordanstigs kommun**

Nämnden ser positivt på detaljplanen och de möjligheter till utveckling som planen skapar i Varpsand, Sörfjärden. Nämnden har inget att invända mot planen.

*Svar: Synpunkterna har noterats.*

### **3. Länsstyrelsen Gävleborg**

Detaljplanen strider delvis mot gällande översiktsplan, tillägg till översiktsplan gällande LIS-områden för Nordanstigs kommun, antagen 2011-11-28.

Länsstyrelsen har inte för avsikt att överpröva ärendet enligt 11 kap 10§ plan- och bygglagen.

#### **Synpunkter**

Området mellan Varpsand och golfbanan är i LIS-planen utpekad för verksamheter för turism och besöksnäring. Detaljplanen föreslår att största delen av området ska användas till bostäder, vilket inte helt stämmer överens med intentionerna i den antagna LIS-planen för Varpsandsområdet. I samrådsförslaget finns däremot

omnämnt att den östra delen av utvecklingsområdet kan utvecklas med fritids och permanentboende vilket Länsstyrelsen anser vara olyckligt.

Länsstyrelsens uppfattning är att strandskydd råder vid bäcken som går från södra delen av planområdet ut mot viken. Plankartan bör därför kompletteras med upphävande av strandskyddet där det saknas.

### Övrigt

Det har kommit till Länsstyrelsens kännedom att det i planområdet eventuellt kan finnas arter som omfattas av artskyddsförordningen. Detta ska utredas innan planen antas.

*Svar: Kommunen har redogjort i en skrivelse till länsstyrelsen hur djur och växter skyddas inom planområdet (se sid 2). Den större vattensalamanderns eventuella habitat skyddas genom att våtmark inte får bebyggas, fridlysta växter omgärdas av skydds-zoner på plankartan och märks ut i byggskedet och kommunen kommer informera om att fåglar i området inte får störas. Strandskyddet upphävs för kvartersmark i närhet till Vassbäcken och för den mindre bäck som ligger inom planområdet.*

## 4. Trafikverket

Ingen erinran.

## 5. X-trafik

Under avsnittet kommunikationer saknas redovisning av kollektivtrafiken. Som det framgår av samrådsredogörelsen har X-trafik inga planer på att utöka antalet bussturer, men om underlaget av resenärer ökar markant så kan detta komma att förändras i framtiden.

*Svar: Planbeskrivning kompletteras med beskrivning av kollektivtrafikmöjligheter. Närmsta busshållplats finns i Sörfjärden cirka 3 km från Varpsand. Den trafikeras av X-trafiks buss 32 som går ca 2 turer per dag mellan Sörfjärden och Gnarp. Byte till tåg mot Hudiksvall och Sundsvall kan sedan göras vid Gnarp Vallen. X-trafik har i dagsläget inga planer på att trafikera Varpsand-området men fullt utbyggt område kan eventuellt förändra detta ställningstagande.*

## 5. MittSverige Vatten

Med anledning av Er skrivelse till MittSverige Vatten AB med begäran om yttrande i rubricerat ärende meddelas härmed att från va -teknisk synpunkt kan följande anföras.

### Planerade va-ledningar

Varpsand är ett kommande exploateringsområde för nybyggnation av både avstyckade tomter för fritid/fastboende, samt fastighet för husvagns/husbilsuppställning samt övernattningsstugor. Exploatörerna kommer att anlägga va-ledningssystem inom fastigheten Gnarps-Berge 12:1 under överinseende av Nordanstig Vatten AB, vilka sedan kommer att överta va-ledningssystemet, det kommer att regleras i ett exploateringsavtal. Området kommer sedan att införlivas med den va-utbyggnad som kommer att ske i Sörfjärden, med byggstart hösten 2015. Verksamhetsområdet kommer att utökas för att inkludera detta område.

För framtida ledningar skall ledningsrätt med 6-8 meters bredd upprättas.

### Vattenförsörjning

Vattenanslutning kommer att beredas genom det planerade vattenledningssystemet som anläggs i Sörfjärden.

### Spillvattenledning

Anslutning kommer att ske till det planerade spillvattenledningssystemet i Sörfjärden. Dränering och takvatten får ej anslutas till spillvattenledningen.

Spillvattennätet i Sörfjärden och Varpsandsområdet kommer att anläggas som ett LTA-system, med en fastighetspumpstation på varje fastighet.

### 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 omgivande mark eller recipient.

Vid avledning av annat avloppsvatten än normalt hushållspillvatten gäller gränsvärden enligt ”Krav på verksamheter för utsläpp av industrivatten till det kommunala avloppsledningsnätet” (bifogas).

### 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 i de flesta fall där olja eller andra petroleumprodukter hanteras i större mängder att en oljeavskiljare, klass I enligt standard SS-EN-858 behöver installeras samt att verksamheten är noga med att välja lämpliga kemikalier som inte förstör funktionen av oljeavskiljaren. Även annan reningsutrustning kan behöva installeras beroende på verksamhetens art.

### 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.

*Svar: Planbeskrivningens avsnitt om Teknisk försörjning kompletteras utifrån Mittsverige Vattens utlåtande.*

## 6. EON

Inget att erinra.

## 7. Yttrande nr 92002

**Synpunkt:** Ett av huvudargumenten för utbyggnaden av VA-nätet med tillhörande reningsverk var att man ville förbättra vattenkvaliteten i bukten. Vi har i brev, 2015-08-20, från Norrhälsinge Miljökontor fått bekräftat att ”om området exploateras mer och mer kan den totala belastningen på vattnet komma att öka även om avloppsreningen blir bättre”. Stora ekonomiska resurser satsas nu på att förbättra vattenkvaliteten. Vi kan därför inte acceptera att den föreslagna utbyggnaden riskerar att omintetgöra den miljösatning som vi alla är ålagda att ansluta oss till.

*Svar: Norrhälsinge Miljökontor har inte framfört denna farhåga i samråds- eller granskningskedje av denna plan. VA-förhållandena är väl utredda och detaljplanen skulle inte kunna genomföras om föreslagen bebyggelse medför negativa konsekvenser på vattenkvaliteten. De geotekniska förhållandena bedöms vara goda för utveckling enligt planförslaget. Det VA-system som nu är under uppbyggnad är dimensionerat så att det även kommer ta hand om VA-behoven i det nybyggda området. Planhandlingarna ställer krav på att dagvattnet inte får belasta VA-systemet. Diken inom området kommer fånga upp dagvatten och leda dem till vegetationsområden som fungerar som infiltrationsytor där dagvattnet renas. Ett särskilt avledningsdike kommer dessutom leda bort dagvatten från fastigheter så att det inte når den känsliga Vassbäcken.*

**Synpunkt:** I detaljplanen finns inte någon skrivning om hur och vem som ska ha tillsyn och skötsel av Varpsands strandområde. Idag har området skötts och städats av närboende. Med föreslagen utbyggnad och ökad belastning som följd måste en skötselplan för strandområdet, med ansvar för skötsel, fastställas innan området får bygglov.

*Svar: Kommunen är huvudman för den mark betecknad allmän mark och som kommunen äger (inkluderar Varpsands strandområde). Kommunen har således det yttersta ansvaret för att Varpsands strand sköts. Skifteslaget ansvarar idag för skötsel av Sörfjärdens strand (som inte är i kommunens ägo). Kommunen äger och sköter ett antal torrdass intill Sörfjärdens strand. Att reglera skötsel och tillsyn av områden i en detaljplan saknar lagstöd. Detta förtydligas i avsnitt om Ansvarsfördelning och huvudmannaskap i planbeskrivningen.*



Kommunens mark är markerad med ett rött raster.

**Synpunkt:** Boende i området har aldrig känt något behov av ”ett komplement till befintlig bebyggelse”. Tvärt om. En ökad bebyggelse kommer öka miljöbelastningen i området vilket vi motsätter oss.

*Svar: Detaljplanen har utformats med hänsyn till natur- och kulturvärden. Bebyggelsen placeras främst på redan avverkad mark och så att bäckar, myr- och våtmarker påverkas så lite som möjligt. Vandringsleden Kustleden som sträcker sig genom det naturområde som ligger närmast stranden kommer även fortsättningsvis vara ett naturområde. Skydd av fornlämningar har införts. Ny infart till området innebär att ingen ytterligare trafik belastar Strandvägen eller befintlig bebyggelse. Dagvattenhanteringen har utretts och ska lösas så att den känsliga Vassbäcken inte förorenas. Den samlade miljöpåverkan bedöms vara liten.*

## 8. Yttrande nr 92145

**Synpunkt:** Det är angeläget att den planerade campingen i Varpsand inte i onödan skall störa flora & fauna. Det berörda området är en hemvist för bl.a. grodor, igelkottar och fladdermöss. Särskilt angeläget är det att skydda trollfladdermöss, vilket är en sällsynt art som förekommer i Hälsingland. Sommarbiotopen utgörs ofta av blandad löv- och tallskog i anslutning till kustbiotop. Dylig biotop finns i det aktuella området. Fransfladdermus förekommer också i regionen. Den är bedömd som "Sårbar". Bägge arterna är skyddade av EU:s habitatdirektiv bilaga IV. Att bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv i havsnära områden har stöd av 7 kapitlet 14§ Miljöbalken (MB 7:13 och MB 7:15). Därför hemställer jag att samråd sker mellan Nordanstigs kommun och naturvårdande instanser innan projektering av camping påbörjas, så att inte onödig negativ påverkan av djurliv riskerar att uppstå.

*Svar: Det samråd som efterfrågas har förts i planprocessen innan antagandet av detaljplanen. I antagandehandlingarna finns ett utökat skydd för biotoper där sällsynta djur som fladdermöss och groddjur trivs, kustnära löv- och tallskog och myrmark. Marklov krävs för fällning av stora träd och vegetationen på båda sidor om Vassbäcken skyddas med en skogsskyddszon. Naturskyddsföreningen i Nordanstig har hittat tre fridlysta växtarter inom planområdet. Jungfru Marie nycklar (koordinat X 6879123, Y 1584317) och revlumner växer intill den mindre bäcken som ligger i planområdets centrala del, nattviol (koordinat X 68791179, Y 1583992) växer i myrområde i västra delen av planområdet. Dessa platser ligger på områden planlagda för natur eller park. Naturskyddsföreningen bedömer att "inga särskilt skyddsvärda eller hänsynskrävande arter[kärlväxter] torde finnas i området" (LIS-området södra Sörfjärden-Varpsand; Naturvärdesbedömning). De rödlistade fåglarna gråtrut och drillsnäppa har setts i området men ingen häckningsplats har konstaterats. Förekomst av trollfladdermus eller fransfladdermus i området är inte känd. Naturskyddsföreningen, Norrhälsinge miljö- och räddningsnämnd och Länsstyrelsen har ingen information om förekomst av fladdermöss kommit fram under planprocessens gång. Länsstyrelsen "ser inte att exploateringen skulle påverka bevarandestatusen för någon fladdermusart". Däremot har Länsstyrelsen lämnat uppgifter om att den större vattensalamandern har observerats i ett kärr utanför planområdet. Eftersom det finns ett våtmarksområde inom 300 meter från observationsplatsen har bostadsmark flyttats i detaljplan så att den ej ska påverka våtmarken som kan ingå i den större vattensalamanderns habitat.*

## 9. Yttrande nr 92175

**Synpunkt:** En camping kommer radikalt att ändra trycket på strand och hav i Varpsand, Sörfjärden. För att värna miljön behövs ansvarsfullt åtagande för att undvika nedskräpning, liksom camping, husbils- och husvagnsparkering inom därför icke avsedda områden. Erfarenheten har visat att det miljömässiga trycket på stranden inte tillgodoses med några ytterligare soptunnor, utan ett ansvarstagande krävs.



Jag hemställer att Nordanstigs kommun klargör gentemot campingen, vem som ansvarar för skötsel av stranden för att undvika onödig miljöförstöring. Vi ser redan idag att husbilar parkerar på stranden med skador på natur, ibland även oljeutsläpp, som följd. Detta klargörande bör säkerställas skriftligt innan camping tas i drift för att undvika att miljövärden blir "någon annans ansvar".

*Svar: Se svar på yttrande nr 7, sid 5.*

## 10. Yttrande nr 92180

Personen menar att LIS-planen och detaljplanen inte överensstämmer och pekar särskilt på:

- att PARK<sub>2</sub>-området strider mot målsättningarna i LIS-planen på så sätt att tillgången till stränder för allmänheten och förutsättningarna för ett rikt växt- och djurliv motverkas.
- Att detaljplaneområdet Varpsand har utökats och är därmed är större än LIS – området.

Personen menar vidare att det inte finns behov av att komplettera stranden med brygga eller uppföra allmäntillgängliga anläggningar och byggnader vid Varpsand då det inte finns den typen av anläggningar utmed Sörfjärdens strand. Parkområdet (PARK<sub>2</sub>) bör därför utgå ur planen.

**Svar:** *Det stämmer att detaljplaneområdet Varpsand har utökats och är därmed större än LIS - området. I samband med att en detaljplan tas fram är det vanligt att intilliggande mark också detaljplaneras för att ändra eller införa nya användningsområden. I samråds sammanställningen förklaras att "planerad exploatering ligger inom LIS-området. Övrig strandnära kommunal mark har planlagts för att skydda naturen och för att öka tillgängligheten till stranden" (s3). Det innebär att kommunen föreslår ett område som ligger utanför LIS-området men på kommunal mark (PARK<sub>2</sub>) där allmänheten kan få tillgång till exempelvis bastu och omklädningsrum. Anledningen till att ett sådant parkområde planläggs vid kusten i Varpsand är att det ligger nära det planlagda campingområdet och kan tillföra mervärden för såväl campingens gäster som badgäster och besökare i Sörfjärden. Att "komplettera befintligt rekreationsområde" syftar i det här sammanhanget på att detaljplanen ger möjlighet att tillfoga ytterligare värden för friluftslivet i Varpsand.*

När skall dispensansökan gällande strandskydd samt bygglov för byggnader inom PARK<sub>2</sub>-området samt brygga vara inlämnad?

**Svar:** *Ansökan om strandskyddsdispens samt bygglov inom PARK<sub>2</sub>-området kan i praktiken lämnas in efter planens antagande. Detta förutsätter att det finns en intressent såsom en förening eller organisation som vill uppföra en anläggning som är tillgänglig för allmänheten.*

### Frågor om åtgärder inom Naturområde (NATUR)

Gäller inte Allemansrätten inom NATUR-området?

Vid trädfällning finns risk att det sker avverkning av den för biologiska mångfalden viktiga strandskogen. Vem bekostar trädfällning på kommunens mark (NATUR - området)?

Vem bekostar bortforsling av ris samt transporter av avverkning på kommunens mark (NATUR -området)?

*Svar: Allemansrätten gäller inom NATUR-området.*

*Planbestämmelsen om marklov för trädfällning ger anvisningar till markägaren (det vill säga kommunen) om hur marken ska skötas. Syftet med bestämmelsen är att skydda stora och ekologiskt värdefulla träd från avverkning på fastigheten. Kommunen ansvarar för skötseln av kommunens mark. Arrendeavtal kan komma att upprättas med annan part som i det fallet bekostar ev trädfällning (efter lov) med tillhörande kostnader.*

### Frågor om Kvartersmark – Bostäder

Vilka krav och garantier kommer att ställas vid fastighetsköp för att bostadsbebyggelsen skall vara förenlig med LIS-planen, dvs. garantier för att husköparen skall hyra ut sin fastighet?

Exakt hur stor areal gäller undantaget från strandskydd?

Strandskyddet upphävs således för tilltänkta privata husköpare. Kommer detta förfarande att ha en prejudicerande verkan i Nordanstigs kommun, dvs. att enskilda medlemmar i kommunen ger löfte/garanti om uthyrning och därmed upphävs strandskydd på tilltänkt fastighet?

I ovanstående undantag av strandskydd i detaljplanen åberopas kriterierna för LIS-område. I andra stycken av detaljplanen **följs inte dessa kriterier**. Hur motiveras denna inkonsekvens? Enligt antagen LIS-plan skall strandskyddet för bebyggelse vara minst 100 meter. Att avhålla allmänheten från strandskyddat område strider mot strandskyddslagen.

***Svar:** Eventuella krav vid fastighetsköp regleras inte i detaljplan men möjligheten att hyra ut sina stugor kommer att samordnas med campingverksamheten. Detta kommer sannolikt att ske på frivillig basis. Områden som omfattas av upphävande av strandskydd framgår av plankarta. Denna plan kommer inte att fungera som prejudicerande utan de särskilda skäl som gäller för upphävande eller dispens från strandskydd som regleras i miljöbalken 7 kap 18§ gäller. Det prövas från fall till fall. Allmänheten har fortfarande fri tillgång till strandlinjen vilket är ett kriterier för att upphäva strandskyddet enligt MB 7 kap 18e §. I granskningskedet kom Länsstyrelsen fram till att strandskydd även råder vid bäcken som går från södra delen av planområdet ut mot viken. Plankartan kompletteras därför med upphävande av strandskyddet där det saknas. Det är oklart vad den yttrande menar med "inkonsekvens" varför denna fråga är svår att besvara.*

Den yttrande lyfter fram formuleringar i planhandlingarna som hen anser ger en diffus bild av tilltänkta planer: Det handlar om hur kommunen har beskrivit olika möjligheter att lösa frågor gällande avfall, service, tillgänglighet, trygghet, miljöhänsyn under byggskede, marklov, fastighetsrättsliga frågor samt lovpliktens omfattning.

**Svar:** Eventuella otydligheter i formuleringarna berodde på det tidiga skedet i planhandlingarna, dvs tills det planen är antagen är det ett förslag. Detaljplanen ska ge möjligheter till en viss flexibilitet i utförande och genomförande under förutsättning att detaljplanens syften uppnås.

### Markägarförhållanden

Det framgår inte av kartan sid 5 i Granskningshandlingen att del av Gnarps Masugn 1:80 ingår i planområdet.

*Svar: Synpunkter noteras.*

## 11. Yttrande nr 92213

Sammantaget anser vi fastighetsägare att bebyggelsens påverkan innebär väsentligt negativa konsekvenser på naturmiljön. En ökning av människors vistelse och nyttjande av området kommer att förändra den kultur och naturskyddsvärda miljön till det sämre.

Finns det inga ”heliga kor ” kvar i Sörfjärden? Festplatsen är skövlad till allas förskräckelse.

Klasudden har fått ett ofärdigt hus mitt i härligheten, som skymmer utsikten för alla och är placerad olämpligt nära vattenbryn och pir.

Nu skall här knapras lite till på strandskyddet i projekt Varpsand. Igen, privata intressen som skall tjäna pengar på Sörfjärdens fantastiska natur och läge. Tror kommunen att detta skall tillföra kommunen så mycket mer intäkter till kassan? Varpsand ligger i ett väldigt känsligt område när det gäller bäckar och strand och skogsmiljö. Det är heller inte långt till gränsen till naturreservatet. Var snälla och stanna upp lite och fundera över om detta är värt att genomföra.

Fastighetsägarna anser inte att man kan godta denna detaljplan. Havssträckan i Sörfjärden är unik i Nordanstigs kommun och går ej att återställa.

**Svar:** Angående synpunkter om miljöpåverkan, se svar på yttrande nr 7, sid 5.

*Övriga synpunkter noteras.*

## 11. Norrhälsinglands miljö- och räddningsnämnd

Stora delar av de synpunkter som miljökontoret framförde i yttrandet under samrådsskedet har beaktats.

Den synpunkt som kvarstår är att havsstranden ingår i detaljplaneområdet och att det området ska kunna exploateras med brygga samt byggnad upp till 100 m<sup>2</sup>.

Längs hela strandområdet norrut till Gnarpsån finns i dagsläget bara någon enstaka mindre brygga trots att det finns hundratals fritidsstugor i närområdet. Argument för att nu bygga en brygga och bastu längs en tidigare helt obebyggd strandsträcka är svaga. Parkområdet (PARK<sub>2</sub>) bör därför utgå ur planen. Hela strandområdet ligger dessutom utanför det av kommunfullmäktige fastslagna LIS-området. Det finns inget

tydligt motiv till att strandskyddet skulle utsläckas här. Strandområdet bör undantas från detaljplaneområdet.

**Svar:**

*Det är kommunens ambition att skapa ytterligare möjligheter för allmänheten att nyttja strandlinjen närmast Sörfjärden. PARK<sub>2</sub>-området ska vara allmänt tillgängligt och eventuell byggnad på det området ska också vara tillgänglig för alla. Strandskyddet upphävs inte för PARK<sub>2</sub>-området i detaljplanen utan en dispens från strandskyddet får sökas vid ett framtida uppförande av byggnad. På detta sätt ges kommunen större möjlighet att styra lokalisering och utformning i bygglovsskedet.*