



## ÄNDRING AV DETALJPLAN FÖR DEL AV NORRFJÄRDEN

ÄNDRINGEN OMFATTAR FASTIGHETERNA GNARPS-BÖLE 3:86  
OCH NORRFJÄRDEN 14:1 I NORDANSTIGS KOMMUN,  
GÄVLEBORGS LÄN.

### *ANTAGANDEHANDLINGHANDLING*



#### HANDLINGAR:

- PLANBESKRIVNING
- *PLANKARTA MED BESTÄMMELSER*
- *BEHOVSBEDÖMNING MKB*

# PLANBESKRIVNING

## Planförfarande

Planen upprättas genom enkelt planförfarande, dvs. att granskningskedet utgår.

## Planändringens syfte och huvuddrag

Planen syftar till att öka den sammanlagda byggrätten inom det nya planområdet. Den nya detaljplanen innebär att gällande detaljplanehandlingar upphävs inom aktuellt planområde och ersätts av ny detaljplan.

## PLANDATA

Planområdet omfattar Gnarps-Böle 3:86 och Norrfjärden 14:1 och har en areal av 2868 m<sup>2</sup>. Marken ägs av Ingvar Jan, Hans Peter och Nils Peder Dyrssen samt Kerstin Margareta, Andersson.

## 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.

### Vatten- och avloppslösning

Fastigheterna kommer fortsättningsvis att ha en enskild lösning för vatten- och avlopp. En VA-utredning kommer att genomföras först då hela området i Norrfjärden ska få sin detaljplan reviderad.

### 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 Norrfjärdens utvecklingsområde.

### Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Berörda fastigheter omfattas av byggnadsplan för Norrfjärden, laga kraft 1971-06-24. I den anges aktuellt planområde som bostadsområde för fristående hus. Genomförandetiden för planen har gått ut.

## Kommunala beslut i övrigt

Byggnadsnämnden beslutade den 2013-11-26, § 92, att ge plan- och byggkontoret i uppdrag att ändra detaljplanen och att skicka ut denna på samråd. Kommunens byggnadsnämnd har tillstyrkt planändring genom enkelt planförfarande.

## FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

### Strandskydd

Det aktuella området ligger i sin helhet utanför gränsen för det generella strandskydd på 100 meter som gäller för Norrfjärden.

### Bebyggelseområden

(B)

Område för bostadsändamål, fristående hus.

(f)

Inom planområdet ska ny bebyggelse anpassas i stil till omgivande bebyggelse. Fasader utförs i trä och målas med slamfärg eller järnvitriol. Tak utförs med sadeltak med en takvinkel av 27-35°.

(+) korsmark

Marken får endast bebyggas med uthus och garage.

Om byggnad ska uppföras närmare än 4 meter från tomtgräns så ska medgivande hämtas från grannfastighet innan bygglov kan ges.

I gällande detaljplan från 1971 anges att en huvudbyggnad och ett uthus får uppföras med en sammanlagd byggnadsarea på 100m<sup>2</sup>. Inom det nya planområdet ändras den sammanlagda byggnadsarean för Gnarps-Böle 3:86 till 240m<sup>2</sup> och för Norrfjärden 14:1 till 150m<sup>2</sup>. En bestämmelse om högsta nockhöjd på 5.5 meter införs.

Det finns inga kända konsekvenser av planens genomförande ur ett miljöhänsynsperspektiv.

Servitut

Fastigheten Gnarps-Böle 3:86 innehar:

- Avtalsservitut, kraftledning

Fastigheten Norrfjärden 14:1 innehar:

- Inga kända avtal

## **Teknisk försörjning**

### **Dagvatten**

All ökning av dagvattenflöden som kommer av fler hårdgjorda ytor ska omhändertas lokalt och fördröjas innan det når gällande recipient.

### **Vatten och avlopp**

Området har idag enskilt vatten- och avloppssystem. Det finns kommunala planer på detaljplanering av hela Norrfjärden men dessa planer ligger flera år framåt i tiden. När detta blir aktuellt kommer det att genomföras en VA-utredning för hela området för att se om det är behov för kommunalt VA i området.

## **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 tredje kvartalet 2014.

### **Medverkande tjänstemän**

Planförfattare är fysisk planerare Ola Tollin.

### **Fastighetsrättsliga frågor**

Planförslaget innebär inga förändringar i fastighetsindelning eller rättighetsupplåtelse.

*Ola Tollin*

Fysisk planerare