



## Detaljplan för del av Harmångers prästgård 1:4 i Harmånger, Nordanstigs kommun

### Samrådsredogörelse

Rubricerad detaljplan upprättad av Nordanstig kommuns stadsarkitekt Christina Englund tillsammans med Sweco Architects AB 2011-05-17, har varit föremål för samråd enligt PBL 5:28 (1987:10) under tiden 2011-09-09 – 2011-09-30.

Yttrandena har sammanfattats och kommenterats nedan.

#### Inkomna yttranden

Svar har inkommit från:

- Länsstyrelsen Gävleborg
- Trafikverket
- MittSverige Vatten AB

#### Länsstyrelsen Gävleborg

##### Allmänt

Länsstyrelsen bedömer att allmänna intressen berörs av planerade åtgärder om att enkelt planförfarande därmed inte är tillämpligt.

*Kommentar: Planen övergår till normalt planförfarande.*

##### Överensstämmelse med översiktsplan

Detaljplanen strider inte mot gällande översiktsplan.

##### Gällande detaljplaner

För området gäller byggnadsplaner som fastställdes av Länsstyrelsen den 30 januari 1971 och 2 november 1964.

---

#### Plan o bygg

### **Miljöbedömning**

Kommunen har bedömt att miljöpåverkan inte kan antas bli så betydande att en miljöbedömning enligt 6 kap 11 § miljöbalken behöver göras, och en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt 6 kap 12 § miljöbalken upprättas. Länsstyrelsen delar denna uppfattning. Konsekvenserna för miljön ska framgå av planbeskrivningen.

*Kommentar: Konsekvenserna för miljön förtydligas i granskningshandlingarna*

### **Riksintressen**

Planområdet är delvis beläget inom riksintresseområdet för naturvård, Harmångersån. I planbeskrivningen sägs att påverkan på riksintresseområdet bedöms bli ringa. Det framgår dock inte hur kommunen kommit fram till detta ställningstagande. Länsstyrelsen anser att planbeskrivningen bör kompletteras med en beskrivning av hur användningssättet kommer att ändras och hur detta kommer att påverka riksintresset.

*Kommentar: Planen kompletteras med riksintresset för naturvård och bedömning av planens konsekvenser på riksintresset förtydligas.*

Den östra delen av planområdet ligger inom utpekade riksintresse för framtida järnväg, järnvägskorridor dubbelspår Gävle-Sundsvall. Korridorgränsen går i nordsydlig riktning genom militärförrådet. Området med användningen bostad, handel och kultur ligger ca 60 meter från den utpekade korridorgränsen. Länsstyrelsen anser, liksom Trafikverket, att den östra delen av planområdet (del av naturområdet (N)) och området med användningen kultur och handel (RH)) ska utgå ur detaljplaneområdet med hänsyn till riksintressekorridoren.

*Kommentar: Se kommentar under Trafikverket*

### **Strandskydd**

Planområdet är delvis beläget inom strandskyddat området. 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 och fritidsliv 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 strandskyddsintresset. I föreliggande planförslag sägs ingenting om strandskyddet.

*Kommentar: Planen kompletteras med planbestämmelse om upphävande av strandskydd för tomtmark samt beskrivning av särskilda skäl samt hur syftet med strandskyddsbestämmelserna kan uppnås.*

### Kulturmiljö

Logbyggnaden eller det f d militärförrådet har försetts med en varsamhetsbestämmelse (k) och skall enligt planbeskrivningen bevaras i ursprunglig utformning. Länsstyrelsen anser att byggnaden bör ha en q-beteckning. Ur kulturmiljösynpunkt anser Länsstyrelsen även att uthuslängan med gaveln mot Strömbrosvägen bör ha en q-beteckning. Uthuslängan, eller delar av den, kan ha hög ålder. Planritningar från 1840-talet visar att prästgården var öppet fyrbyggd mot söder. Gamla prästgården flyttades 1853 upp till Karlsberg och blev klockarbostad. Uthuslängan kan vara en rest av den gamla prästgården och bör därför bevaras. Tidiga fotografier på längan visar att den har genomgått små, exteriöra förändringar fram till idag.

Planen medger i princip nybyggnation på mark betecknad med BHK och RH intill 4 meter från tomtgräns och begränsningar i byggmöjligheterna finns endast i området norr om prästgården där enbart uthus/garage får uppföras. Planen medger användningen bostad, kontor och handel för huvudbyggnaden och eventuella nya byggnader. Länsstyrelsen anser att placeringen av eventuell ny bebyggelse inom planområdet bör styras av prickmark. En ökad trafik till området kan medföra behov av parkeringar, vilket inte finns redovisat i planen. Planen bör vara mera klarläggande över hur marken är tänkt att disponeras. Prästgården med uthusbyggnader utgör en kulturmiljö som man bör vara aktsam om.

*Kommentar* Planbestämmelsen q är en skyddsbestämmelse och bör enligt kommunens mening endast användas för kulturhistoriskt väldokumenterade objekt. Vilken kulturmärkning som är lämplig för byggnader inom planområdet har diskuterats muntligen med Länsstyrelsens kulturmiljöenhet efter samrådstiden och inkommet yttrande. Då kulturmiljöinventeringar eller annan dokumentation saknas för byggnaderna anser kommunen att varsamhetsbestämmelse (k) är tillräcklig för att ta till vara kulturhistoriska värden och att beakta byggnadens karaktärsdrag när ändringar görs.

*Länsstyrelsen har meddelat att de delar denna uppfattning.*

*Möjligheten till uppförande av ny bebyggelse på kvartermark kommer att styras av prickmark.*

*Hur marken kommer disponeras blir därmed tydligare tillsammans med hur omhändertagandet av en ökad trafik till området kan förstås bättre.*

### Trafikfrågor

De användningsområden för prästgårdens huvudbyggnad som anges i planen är kontor, handel och bostad. I planhandlingarna konstateras att detta kan innebära en ökad trafik till fastigheten och att parkeringsfrågan lösas inom fastigheten. Länsstyrelsen anser att parkeringsfrågan bör belysas ytterligare i planhandlingarna.

*Kommentar: Parkeringsfrågan ska beskrivas i granskningshandlingarna.*

### Trafikverket

Trafikverket förordar att planen hanteras med normalt planförfarande då stora allmänna intressen berörs.

Kommentar: Planen övergår till normalt planförfarande.

Trafikverket anser att del av N- och RH-område ska utgå hur planhandlingen med hänsyn till riksintressekorridoren för järnväg. För BHK-delen anser Trafikverket att en bullerutredning ska göras med avseende på båda våningsplan samt med avseende på att framtida järnvägstrafik kan komma att ske i korridorgränsen.

Med särskild anledning av att planförslaget medger en mycket stor bygggrätt för området bostad, handel och kontor anser Trafikverket att det är viktigt att en riskanalys, inkluderade åtgärdsförslag med avseende på farligt gods, ska genomföras med avseende på framtida järnvägstrafik kan komma att ske i korridorgräns.

Kommentar: Trafikverkets synpunkter har diskuterats muntligen med Trafikverket efter samrådstiden och inkommet yttrande. Kommunen menar att krav på bullerutredning är allt för långtgående med tanke på att användningen av marken inte nämnvärt förändras jämfört med idag. Den nu aktuella detaljplanen omfattar redan tidigare detaljplanelagd mark. Det befintliga bostadshuset är redan planlagt för bostadsändamål. Detaljplaneförslaget tillåter även användning för kontor- och handelsändamål men dessa verksamheter är mindre störningskänsliga för buller. Den nu aktuella detaljplanen innebär att den befintliga förrådsbyggnaden, som idag ligger på parkmark, legaliseras och kan avstyckas för att nyttjas för kultur och handel.

Genom att minska utsträckningen av RH-området, och att begränsa möjligheterna att uppföra bostadshus på den östra delen av bostadstomten anser kommunen att rimlig hänsyn har tagits till järnvägens riksintresse. Riksintresset bedöms härmed kunna tillgodoses.

Trafikverket har meddelat att de delar denna uppfattning.

## **MittSverige vatten**

Fastigheten Harmånger Prästgård 1:4 är redan ansluten till kommunalt VA. Över fastigheten löper viktiga huvudledningar för vatten och avlopp. U-områden samt ledningsrätter måste upprättas för dessa i nya planbestämmelserna.

Kommentar: u-områden läggs till på plankarta där ledningar finns. Ledningsrätt är något som bestäms i avtal mellan lednings- och fastighetsägare och regleras inte i denna plan.

MittSverige vatten anser att planbestämmelserna bör ange att allt dag, drän samt vatten från tak och hårdgjorda ytor skall omhändertas lokalt.

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras med att dagvatten bör omhändertas lokalt. Detta kan sedan följas upp i en framtida bygglovprövning.

Christina Englund  
stadsarkitekt