

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

### *Antagandehandling*

---

## PLANBESKRIVNING

### HANDLINGAR

#### **Planförfarande**

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

#### **Handlingar**

Handlingarna består av:  
plankarta med bestämmelser  
planbeskrivning  
samrådsredogörelse

### PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till att legitimera befintlig industribyggnad som i dagsläget strider mot gällande detaljplan. Det ska samtidigt skapas planmässiga förutsättningar att komplettera befintlig industribyggnad med en komplementbyggnad.



## 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 Jättendals-Gärde 1:10 och har en areal av 4 680 m<sup>2</sup>.

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 två detaljplaner:

- Byggnadsplan för *delar av gärde, 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).
- *Detaljplan för del av Jättendals Gärde, laga kraft 19940620*. Den upprättades för att möjliggöra fastighetsreglering för småhustomt.

#### 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.

För att säkerställa att dagvatten omhändertas lokalt införs bestämmelse för hela planområdet att dagvatten ska ledas till grönyta innan det når recipient eller annan fastighet.



*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 på fastigheten med en största byggnadsarea på 240 m<sup>2</sup> 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 får endast bebyggas med komplementbyggnad (korsmark)

För att inte ska uppstå någon ytterligare industriverksamhet på fastigheten som planeras som industri införs bestämmelse att endast komplementbyggnad dvs. garage med tillhörande ytor som kompletterar befintliga huvudbyggnader, får uppföras norr om befintlig huvudbyggnad.

#### 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

Planområdet ligger inom område med risk för radon. Radonsäkert utförande rekommenderas för att uppnå nu gällande värde för byggnader (200 Bq/m<sup>3</sup>) enligt Boverkets byggregler.

Mätning i byggnad som nyttjas stadigvarande bör ske efter inflyttning.

### Störningsskydd ( $m_1$ )

Genom bestämmelse  $m_1$  säkerställs att buller från industriverksamheten inte är störande för omgivningen. Naturvårdsverket har fastställt riktvärden för ekvivalent ljudnivå från industriverksamhet i olika typer av områden (se Tabell 1).

Utomhusriktvärden för industribuller, ekvivalent ljudnivå i dBA				
Områdesanvändning	Ekvivalent ljudnivå i dBA			Högsta ljudnivå i dBA
	Dag kl 07- 18	Kväll kl 18-22, samt lör- sön- och helgdag kl 07-18	Natt kl 22- 07	Momentana ljud nattetid kl 22-07
Bostäder och rekreationsytor i bostäders grannskap samt vårdbyggnader[1]	50	45	40	55

Tabell 1. Naturvårdsverkets riktvärden för industribuller

### Teknisk försörjning

#### Trafik

Eventuellt behov av ökad parkering med anledning av planen omhändertaras inom fastigheten för industriverksamhet.

#### Dagvatten

All ökning av dagvattenflöden som kommer av fler hårdgjorda ytor ska omhändertaras 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 ny komplementbyggnad 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

Industrifastighet 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

Kommunen 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 och detaljplanen revideras skickas planförslaget ut till de som haft synpunkter för granskning. Efter detta underrättelseskede kan planen antas och antagandebeslut vinner laga kraft om det inte överklagas.

Planen beräknas vinna laga kraft under fjärde 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