



## UNDERRÄTTELSEHANDLING

### Samrådsredogörelse

### Detaljplan för Jättendals-Gärde 1:13 och del av 1:10

Ett förslag har upprättats till detaljplan som syftar till att legitimera befintlig industribyggnad som i dagsläget strider mot gällande detaljplan. Samtidigt skapas planmässiga förutsättningar att komplettera befintlig industribyggnad med ett garage. Handlingarna har skickats till sakägare och myndigheter. Förslaget har varit föremål för samråd från 4 juni till den 1 juli 2013.

### Inkomna skriftliga synpunkter

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 utställningstiden:

#### 1. Myndigheter

##### 1.1 Länsstyrelsen Gävleborg

#### 2. Företag, organisationer och föreningar

##### 2.1 Skanova

##### 2.2 X-trafik

#### 3. Kommunala nämnder och kontor

##### 3.1 Norrhälsinglands Miljö- och Räddningsnämnd

#### 4. Övriga sakägare, grannar (avsändare har anonymiserats)

##### 4.1 Granne (a)

##### 4.2 Granne (b)

##### 4.3 Granne (c)

##### 4.4 Granne (d)

##### 4.5 Granne (e)

---

#### Plan o bygg

## 1. Myndigheter

### 1.1 Länsstyrelsen Gävleborg

#### **Överensstämmelse med översiktsplan**

Detaljplanen strider inte mot gällande översiktsplan.

#### **Gällande detaljplaner**

Detaljplan fastställd 1974-04-11

Detaljplan antagen 1994-05-24

#### **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.

#### **Riksintressen**

Planen påverkar inte några riksintressen.

#### **Mellankommunala frågor**

Planen påverkar inte några mellankommunala frågor.

#### **Miljö kvalitetsnormer**

Planen påverkar inte miljökvalitetsnormerna.

#### **Hälsa och säkerhet**

Planområdet ligger inom område med risk för radon. Radonsäkert utförande anges i planbeskrivningen för byggnader. Länsstyrelsen anser att detta bör stå som en bestämmelse på plankartan.

*Planbeskrivning kompletteras med text om att planområdet ligger inom område med risk för radon. Bestämmelse införs på plankartan om att byggander ska utföras radonsäkert så att nu gällande värde för byggnader (200 Bq/m<sup>3</sup>) enligt Boverkets byggregler uppnås.*

#### **Strandskydd**

Planområdet omfattas inte av strandskydd då planen är upprättad före 1975. I samband med planläggningen inträder strandskyddet. I detaljplanen anges att strandskyddet ska upphävas inom planområdet. Som särskilda skäl anges att området är ianspråktaget av befintlig verksamhet. Länsstyrelsen delar den uppfattningen.

#### **Teknisk försörjning**

Länsstyrelsens uppfattning är att det på plankartan som planbestämmelse ska anges att dagvattnet ska omhändertas lokalt samt att utrymme ska finnas tillgängligt för eventuella anläggningar.

*Plankartan kompletteras med bestämmelse att dagvatten ska fördröjas till grönområde på fastigheten innan det når recipient eller annan fastighet.*

## 2. Företag, organisationer och föreningar

### 2.1 Skanova

Skanova har en teleanläggning som försörjer fastigheterna i detaljplanen. Generellt önskar Skanova att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flytt och att detta registreras i planen. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra en eventuell exploatering/ombyggnation av fastigheter förutsätter Skanova generellt att den part som initierar åtgärden även bekostar den. Skanova utgår från att nödvändiga åtgärder i telenät till följd av planförslaget kommer att framgå av planhandlingar som ett U-område.

*Markområde som innehåller Skanovas teleanläggningar är skyddat med en bestämmelse om underjordiska ledningar, u-område, i plankartan.*

### 2.2 X-trafik

Ingen erinran.

## 3. Kommunala nämnder och kontor

### 3.1 Norrhälsinglands Miljö- och Räddningsnämnd

En industri genererar transporter, många gånger även tunga transporter. Tillfartsvägen till området är smal och passerar nära bostäder. Detta gör att det finns risk för störningar i form av buller och damning vid bostäderna när trafik till och från industriområdet ska passera. Det finns även en olycksrisk att ta hänsyn till vad gäller transporterna.

Det finns bostäder som gränsar till planområdet och har litet avstånd till befintlig verksamhet. Det ger risk för störning i form av buller från verksamheten, det kan vara buller från själva verksamheten men även buller från transporter och vid lastning och lossning. Hur mycket buller beror på antal och typ av transporter till och från verksamheten och vilken typ av verksamhet som kommer att bedrivas i lokalerna.

I planen har detta bemötts genom bestämmelse att verksamheten inte får vara störande för omgivningen med buller och utsläpp. Miljökontoret tycker att det är bra att skriva in det i planen, men tycker att det bör skrivas tydligare. Det är bättre om man i planen anger en högsta tillåten bullernivå. Miljökontoret kommer att handlägga eventuella klagomål på störningar från området utifrån miljöbalken och dess bestämmelser, även om det finns en bestämmelse i planen om buller. Och även om

åtgärder vidtas idag för att minska buller, så utesluter det inte att en verksamhetsutövare utifrån att verksamheten orsakar olägenhet för närboende får nya krav på verksamheten i framtiden. Det är således viktigt att en verksamhetsutövare är medveten om att en dålig lokalisering kan ge begränsningar i verksamheten och ge krav på åtgärder i framtiden.

Om annat vatten än hushållspillvatten avses att släppas till det kommunala avloppsreningsverket, måste detta förhandlas med MittSverige Vatten AB som sköter kommunens avloppsreningsverk. De är bara skyldiga att ta emot hushållspillvatten, om man har annat avloppsvatten som vill släppas till reningsverket kan det innebära krav på egen rening innan det släpps till det kommunala ledningsnätet. Sammanfattningsvis bedömer miljökontoret att området inte har bra förutsättningar för industriverksamhet och utökning av verksamhet i området.

*Plankartan kompletteras med bestämmelse om störningsskydd med avseende på buller från industriverksamheten enligt Naturvårdsverkets riktvärden.*

*Angående VA-anslutning av ny anläggning till kommunalt VA-nät är detta redan angivet i planbeskrivningen.*

#### **4. Övriga sakägare, grannar (avsändare har anonymiserats)**

##### **4.1 Granne (a)**

Vi motsätter oss planändring gällande Jättendals-Gärde 1:13 och del av 1:10.

En så närliggande industriverksamhet i ett bostadsområde är naturligtvis mycket störande som det är nu och vem vet något om vilken verksamhet som kommer att bedrivas där i framtiden.

Detta förslag innebär försämrade livskvalité för oss boende och det kan väl ända inte bortses ifrån. Det är illa nog som det är nu. Den information som är skickad till oss är direkt vilseledande. Vad som saknas är en korrekt plankarta och nytagna foton med annan vinkel så att allt som är byggt framkommer. Vissa tillbyggnader ska bort annars överensstämmer det inte med kartan. Det verkar som att handläggarna inte varit på plats. Industribyggnaden på plankartan är ca 100 kvm större. Den är byggd ända till kanten på åbrinken och det gör det omöjligt att passera. Men o det är redan byggt på det punktprickade område som inte får bebyggas. Då kan det ju inte finnas bygglov för den, eller hur? Enligt uppgifter vi fått har denna byggnation och industriverksamhet överklagats till Länsstyrelsen.

Länsstyrelsen gjorde bedömningen att det inte skulle tillåtas industriverksamhet på mark avsedd för bostäder. Den gången fick vi över huvud taget ingen information om vad som pågick från plan- och byggenheten hos kommunen. Att ändra detta område till industrimark är direkt olämpligt. Efter alla nedläggningar i Nordanstigs kommun av företag, finns det redan ett överskott industriområden och byggnader som kan rekommenderas.

*Planen syftar till att få kontroll på verksamheter inom området. Genom att detaljplanebestämmelserna kompletteras med bestämmelse störningsskydd (m<sub>v</sub>) kan fortsättningsvis ingen störande verksamhet tillåtas inom planområdet. Störningsskyddet begränsar påverkan av buller för omkringliggande bostäder.*

*Planen medger att ytterligare byggander för garage/ uthus/ lager kan byggas på den mark som markerats som "korsmark" på plankartan. Planen medger inte att befintlig byggnad för industrilokaler kan byggas ut eller att det kan byggas ny byggnad för produktion. Handläggarna har varit på plats och fotona är nytagna. Däremot var byggnaden felplacerad på kartan som skickades ut i samrådet. Primärkartan har nu juterats efter inmätning på plats.*

*År 2000 beviljade byggnadsnämnden bygglov för förrådsbyggnad på aktuell fastighet. Då åtgärden stred mot gällande plan från 1974 (användning bostäder) beviljades bygglovet med stöd av dåvarande plan- och bygglagens bestämmelser om möjlighet att ge bygglov för åtgärder som avviker från en detaljplan.*

Kap 8 § 11 (PBL 1987:10) Bygglov får lämnas till åtgärder som innebär mindre avvikelser från detaljplanen eller fastighetsplanen, om avvikelserna är förenliga med syftet med planen.

*I samma paragraf anges att om avvikelser tidigare har godtagits med stöd av denna paragraf så ska en samlad bedömning göras av den sökta åtgärden och de åtgärder som tidigare har godtagits. För att bygglov ska kunna beviljas ska alla avvikelserna tillsammans vara en liten avvikelse som är förenlig med detaljplanens eller områdesbestämmelesernas syfte.*

*År 2008 beviljade byggnadsnämnden bygglov för tillbyggnad av industribyggnad (tidigare förråd). Samtidigt togs beslut om att utföra en planändring i syfte att ändra användning från bostads- till industriändamål.*

*Bygglovet (2008) överklagades och Länsstyrelsen som upphävde beslutet om bygglov och återförvisade ärendet för ny handläggning. Motiveringen till upphävandet var att Länsstyrelsen ansåg att byggnadsnämnden inte lämnat en motivering till sitt beslut att bevilja bygglov i strid mot gällande detaljplan.*

*När planändringen är genomförd har byggnadsnämnden för avsikt att göra en ny handläggning av bygglovet från 2008.*

*Det finns tvärtom en brist på industriområden i Nordanstig. Oavsett har näringsidkare bestämda önskemål om var de vill etablera sig. Ofta handlar det om att kunna förverkliga sin idé där man redan är etablerad, som i detta fall.*

#### 4.2 Granne (b)

Vi emotsäger oss den planändring vi fick från er gällande detaljplan för Jättendals-Gärde 1:13 samt del av 1:10 i Nordanstigs kommun.

I angränsande fastigheter finns flertalet småbarn samt bostadshus varför en industri med ökad verksamhet av eventuella framtida ägare inte lämpar sig.

Vägen genom byn lämpar sig inte för en industri samt värdeminskning kommer ske på fastigheter i området.

Vi tycker att nuvarande verksamhet är OK men vi motsätter oss planändring som medger möjlighet till utökad industriell/handelsverksamhet inom bostadsområde.

*Se kommentar under Granne (a)*

#### 4.3 Granne (c)

Vi, grannar till aktuell fastighet, motsätter oss förslaget att legitimera befintlig industribyggnad och bostadsgarage som i dagsläget strider mot gällande detaljplan. Vi

motsätter oss den tänkta kompletteringen av befintlig industribyggnad. Den planerade byggnaden skulle innebära en katastrofal försämring av vår närmiljö. Vi har redan i skrivelse till Plan- och byggenheten 2008 motsatt oss tillkomsten av industriverksamhet på detta område som i detaljplanen är ämnat för bostäder. Den gången blev inte grannarna till fastigheten kontaktade genom personlig försändelse, utan vi hade råkat se Plan- och byggenhetens lilla annons i HT där det stod att dåvarande ägare, hade för avsikt att påbörja industriverksamhet. Vi kontaktade i en skrivelse Länsstyrelsen, som gick på vår linje och gav Plan- och byggenheten bakläxa. Det var självklart för Länsstyrelsen att det inte skulle byggas industri på mark som planerats för bostäder. Inget hände från Plan- och byggenhetens sida och dåvarande ägare tilläts fortsätta med sin verksamhet som nu för oss inneburit flera års störande buller, som vi också beskrev det i den tidigare skrivelsen till Plan- och byggenheten/Länsstyrelsen. Vi vet att det är omöjligt att leva med de olägenheter som det innebär att ha en industri in på knutarna och motsätter oss Plan- och byggenhetens aktuella förslag.

*Se kommentar under Granne (a).*

#### 4.4 Granne (d)

Kommunen anser i detta ärende att detaljplanen inte är av ett större allmänt intresse utan endast av betydelse för berörda fastighetsägare inom och i gräns till planområdet. Undertecknad anser att bedömningen vilar på felaktiga grunder. Att legalisera ett felaktigt och lagstridigt beslut genom ett enkelt planförfarande finner vi högst anmärkningsvärt.

Mellanfjärden är ett litet samhälle i sig, men har stor betydelse för kommunen som helhet. Särskilt under sommaren då många människor söker sig till havet och naturen och antalet sommargäster är stort. Trots att fastigheten Jättendals-Gärde 1: 13 är beläget i utkanten av samhällets tätbebyggda del påverkas en större del av samhället då tung trafik inte har möjlighet att använda bron över Lindesån, utan måste köra in i samhället för att på så vis nå fastigheten via annan väg.

Notera även att det tidvis finns 15 minderåriga barn bosatta inom 200 meters sträckning av tillfartsvägen till området, en väg med begränsad vägbredd (3m). Detta innebär att flera människor i samhällets tätbebyggda del blir berörda av eventuell ändring av detaljplanen, inte enbart de boende i dess direkta närhet - sakägarkretsen ökar.

Konsekvensen av en eventuell ändring av detaljplanen kan dels bli ökad trafikintensitet med tung trafik, både genom samhället och förbi vår fastighet, dels värdeminskning vid framtida fastighetsförsäljning.

En sådan ingripande detaljplaneändring skall ej handläggas genom enkelt planförfarande, utan normalt förfarande.

Förhoppningen är att, genom samråd med denna mycket begränsade krets av sakägare, kommunen inser att flera intressenter behöver kontaktas tillika inser behovet av att kungöra förslaget och låta det granskas.

Yttrandet avser ingen avsikt att beröva nuvarande fastighetsägares möjlighet att även fortsättningsvis nyttja befintliga lokaler som kontor, lager och verkstad för sin verksamhet i bolaget Ice Sport i Baståsen AB. Vi motsätter oss dock planändring som medger möjlighet till utökad industriell- och handelsverksamhet inom befintligt bostadsområde.

*Ett villkor för enkelt planförfarande är att planförslaget inte är av stor vikt, eller har principiell betydelse. (PBL 5 kap 7 §). I dessa fall måste planförslaget sakna intresse för allmänheten och det ska inte heller antas medföra en betydande påverkan på miljön. Då är det tillräckligt att kommunen underrättar länsstyrelsen, kända sakägare, kända organisationer av hyresgäster och de myndigheter, sammanslutningar och enskilda i övrigt som har ett väsentligt intresse av förslaget och ger dessa tillfälle till samråd.*

*I detta fall har byggnadsnämnden bedömt att detaljplanen inte är av allmänt intresse och inte heller medför betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen har under samrådet inte meddelat någon annan uppfattning.*

*Detaljplanen syftar inte till att ändra nuvarande förhållanden på platsen (sedan år 2000) utan snarare att skapa förutsättningar för att verksamheten inte ska kunna utvecklas till en störande inslag i omgivande miljö. Detaljplanen ger stöd till att kontrollera och hindra t.ex att tung trafik ökar till och från området.*

*Planen medger att ytterligare byggander för garage/ uthus/ lager kan byggas på den mark som markerats som "korsmark" på plankartan. Planen medger inte att befintlig byggnad för industrilokaler kan byggas ut eller att det kan byggas ny byggnad för produktion.*

*Detaljplanens reviderade version samt denna samrådsredogörelse skickas till berörda sakägare (grannar), myndigheter och organisationer som inkommit med synpunkter på samrådsförslaget.*

#### 4.5 Granne (e)

Vi har synpunkter på miljökonsekvensbeskrivningen. Vi har ingen kunskap om verksamheten som ska bedrivas och/eller om det föreligger några krav på villkor för verksamhet. Vår första synpunkt gäller effekter på hälsan. Vi anser att redan idag finns risker för inverkan när det gäller buller. Om ny detaljplan antas förordar vi att gränsvärden för buller fastslås. Vi anser också att det tydligt skall framgå vilka konsekvenser det får på föroreningar på luft och att den nya verksamheten inte ökar föroreningar i luft. Det är viktigt att gångstråk mellan 1:10 och 1:13 bibehålls och att det tydligt framgår att det kan nyttjas.

*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. Konsekvenserna av planen beskrivs i planbeskrivningen. Planen medför inga ökade luftföroreningar.*

*Bestämmelse om högsta tillåten ljudnivå ( $m_A$ ) införs på plankartan.*

*Det är oklart vilket gångstråk som beskrivs i skrivelsen. Detaljplanen innebär i vilket fall inga förändringar av nyttjandet av vägen som leder till och förbi planområdet.*