



## SÄRSKILT UTLÅTANDE

Antagen av BN 2013-11-26  
Laga kraft xxxx-xx-xx

### 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 komplementbyggnad.

Förslaget har varit föremål för samråd från 4 juni till den 1 juli 2013.

Förslaget har reviderats efter synpunkter som inkom under samrådstiden och därefter har reviderat förslag (underrättelsehandlingar) skickats ut till de som haft synpunkter.

#### Inkomna skriftliga synpunkter på underrättelsehandlingarna

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 granskningstiden:

#### 1. Myndigheter

##### 1.1 Länsstyrelsen Gävleborg

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

##### 4.1 Granne (1)

##### 4.2 Granne (2)

##### 4.3 Granne (3)

##### 4.4 Granne (4)

##### 4.5 Granne (5 och 6)

Granne 4.1-4 yttrade sig även i samrådsskedet.

---

#### Plan o byggenheten

## 1. Myndigheter

### 1.1 Länsstyrelsen Gävleborg

Detaljplanen strider inte mot gällande översiktsplan.

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

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

### 4.1 Granne (1)

Vi motsätter oss det nya planförslaget å det bestämdaste. Se tidigare skrivelse 23/6-13. Problemen kvarstår, ingen förändring.

Byggnadsnämnden har skyldighet att svara för att allt sköts korrekt, vilket inte har gjorts. Som ni vet så är det ett olagligt/överklagat bygglov för ett industribygge placerat utanför plangränsen på punktprickad mark. Byggnadsnämnden får endast bevilja bygglov för bostäder på detta område, tydligare kan det inte bli.

Jag, blev mycket förvånad efter mitt telefonsamtal med Christina Englund.

Jag begärde ut en kopia på ansökan om planändringen som nuvarande ägare sökte.

Fick till svar att han inte har ansökt om planändring, vilket inte stämmer med artikeln i HT 29/8 där det står att nuvarande ägare har ansökt om planändring. Så jag kontaktade HT och de bekräftade att det finns en begäran om planändring av nuvarande ägare så varför får jag ingen kopia. Christina sa även att det var byggnadsnämnden som har begärt planändring och då blir det kommunen som betalar notan åt fastighetsägaren för de stora misstag som ansvariga politiker har gjort. Vi grannar, vi förlorar stort både ekonomiskt och vår livskvalité försämras om ni inte rättar till misstaget.

Ni skriver "Oavsett har näringsidkare bestämda önskemål om var de vill etablera sig. Ofta handlar det om att kunna förverkliga sin ide där man redan är etablerad, som i detta fall". Innan man etablerar sig bör man ta reda på vad som gäller när man avser att köpa en fastighet för att bedriva verksamhet. Det är inte kommunens uppgift att legalisera ett ärende som detta. Det är en affär mellan säljare och köpare. Som vi tidigare vi har påpekat så ändrar man ingen byggnadsplan på endast den enes begäran. Alla som gränsar till Jättendals-Gärde 1:13 och del av 1:10 motsätter sig detta förslag.

Slutligen, Nordanstig har ju gått ut med locka flera att flytta till kommunen. Det här ärendet skrämmer nog snarare bort intressenter om man behandlar redan boende i kommunen på detta sätt.

*Nuvarande fastighetsägare har inte ansökt om planändring. Byggnadsnämnden beslutade om planändring 2008-02-26.*

*Kommunen har något som kallas planmonopol. Det innebär att kommunen bestämmer hur mark ska användas och bebyggas inom kommunen. Kommunen kan själv besluta om att ett område ska*

*planeras för ett visst ändamål som de bedömer lämpligt. Byggnadsnämndens ansvar enligt Plan och bygglagen är att "följa den allmänna utvecklingen i kommunen och göra uppföljningar av givna eller nekade bygglov som kan indikera var planläggning behövs". Dvs att byggnadsnämnden ska bevaka om t.ex. detaljplaner är i behov av revideringar med avseende på samhällsutvecklingen. Övriga synpunkter är besvarade i samrådsredogörelsen.*

#### 4.2 Granne (2)

Härmed motsäger vi oss detaljplan för Jättendals-Gärde 1:13 och del av 1:10. Håller helt med miljökontoret då de sammanfattningsvis bedömer att området inte har bra förutsättningar för industriverksamhet och utökning av verksamhet i området. Skälen till att vi emotsäger oss planen har inte ändrats. De är detsamma. Det är högst olämpligt att det blir trafik genom byn till en industrifastighet. Vägarna är så smala att två bilar inte ens kan mötas. Infartsvagen till 1:13 är inte ens asfalterad. Den närmsta infarten, bron över ån, klarar inte av tyngre trafik vilket gör att eventuella lastbilar måste ta vägen via lekplatsen och genom byn. Husen i byn ligger tätt inpå den lilla byvägen och många barn springer mellan gårdarna på dessa. Helt klart olämpligt. Känner starkt för 1:9. Vilken mardröm. Dessutom med möjlighet till ett gigantiskt bygge som med största sannolikhet inte kommer vara en fröjd för ögat (industrilokaler brukar tyvärr inte vara det). Otroligt dålig ide att ge ökad möjlighet för industrilokal så nära deras hus. Oacceptabelt. Det är anmärkningsvärt att kommunen inte anser att detaljplanen är av större allmänt intresse. Eftersom en legitimering av industribyggnad med största sannolikhet kommer att innebära mer trafik i kärnan byn. Om inte nu, så i framtiden.

*Vi har tagit del av synpunkterna och hänvisar till svaret som lämnades i samrådsredogörelsen.*

#### 4.3 Granne (3)

Det reviderade planförslaget innebär inte någon förbättring av Plan- och byggenhetens skrivelse från den 29/5 2013. Av samrådsredogörelsen framgår att kommunen väljer att inte lyssna till de synpunkter som handlar om att området varken har förutsättningar för utökning av industriverksamhet eller industriverksamhet över huvud taget. Plan- och byggenheten gav år 2000 bygglov för förrådsbyggnad på aktuell fastighet, trots att byggnaden avvek från detaljplanen, och beviljade bygglov 2008 för tillbyggnad av industribyggnad. Den förrådsbyggnad som fått bygglov 2000 hade plötsligt omvandlats till en industribyggnad. Med vilka tillstånd har denna "smygindustrialisering" skett? Vilka grannar har blivit tillfrågade? Kan kommunen uppvisa samrådshandlingar i handläggandet av denna "smygindustrialisering"? Det verkar rättsvidrigt att dessa bygglov gavs. Förrådet blev till industri med enhetens goda minne, och vi som är närmsta grannar till fastigheten har fått lida av konsekvenserna av kommunens dåliga handläggning sedan dess. Jättendals-Gärde 1:13 och 1:10 gränsar åt samtliga håll till bostäder och marken ligger inom det område i Mellanfjärden som är ämnat för boende och inte för industrier. Plan- och byggenheten försöker nu att komma undan de rättsvidriga beslut som tidigare tagits, genom att inte kungöra förslaget för att undvika att låta det granskas

av andra berörda än de som nu kontaktats. Man väljer att endast handlägga ärendet genom enkelt förfarande, för att inte fler än de som nu tillfrågats ska kunna ha synpunkter på Plan- och byggenhetens önskan om legitimering av ”smygindustrialiseringen”. Kommunen försöker ”komma undan” genom att endast bemöta frågor om störningsskydd, dagvatten och radonsäkerhet i den revision av detaljplanen som är aktuell för denna skrivelse. Plan- och byggenheten har inte kommenterat de synpunkter, som framförts i samrådet, som handlar om att industriverksamheten innebär olycksrisker för boende (barn), att industrin ligger alltför nära bostäder och orsakar olägenhet för de boende, att industrin ger försämrad livskvalitet för boende, att vägen genom byn inte lämpar sig för industritransporter samt att värdeminskning sker av berörda grannfastigheter i och med framväxten av industrin.

Vi står fast vid de synpunkter vi hade på skrivelsen av den 29/5 2013 från Plan- och byggenheten. Vi motsätter oss förslaget till detaljplanen som Plan- och byggenheten nu lagt fram och reviderat. Vi vill inte att befintlig industribyggnad legitimeras. Vi motsätter oss också att befintlig byggnad kompletteras med garage. Industrin strider mot gällande detaljplan som visar att området är till för bostäder.

*I och med byggnadsnämnden beslutade att bevilja bygglov 2008 för tillbyggnad av industribyggnad godkände byggnadsnämnden industriverksamhet på fastigheten. Byggnadsnämnden beslutade kort därefter att detaljplanen skulle ändras för att tillåta verksamheten. Länsstyrelsen upphävde beslutet om bygglov och återförvisade ärendet till nämnden för ny handläggning. Byggnadsnämnden avsikt var och är att ändra detaljplanen och därefter handlägga bygglovet på nytt. Det är därmed sannolikt att lov för utförda tillbyggnader (som omfattas av det upphävda lovet 2008) kan meddelas i efterhand.*

*Byggnadsnämnden har haft två möjliga vägar att gå då bygglovet från 2008 upphävdes:*

1. *Att förelägga fastighetsägaren om rättelse dvs i detta fall kräva rivning av tillbyggnaderna som berörs av det upphävda lovet.*  
*I detta fall skulle byggnadsnämnden tagit ställning till att lov inte kan meddelas i efterhand. Plan och bygglagen säger att när en åtgärd som kräver bygglov vidtagits utan lov ska byggnadsnämnden se till att det som utförts blir undanröjt eller på annat sätt rättat, om inte lov kan meddelas i efterhand.*
2. *Att invänta aktuell planändring och inte förelägga om rivning då det framstår som sannolikt att lov kan ges i efterhand när planändringen är genomförd.*  
*Byggnadsnämnden kan således avvakta med rättelseåtgärder i form av t.ex. rivningsföreläggande när det framstår som sannolikt att det finns förutsättningar för att ge lov i efterhand. En sådan lösning kan i själva verket i vissa situationer framstå som den enda rimliga avvägningen mellan det allmänna intresset att motverka olovliga byggnadsåtgärder och den enskildes intresse att undvika kapitalförstöring genom t.ex. en rivning som i efterhand visar sig onödig.*

*Detaljplanen handläggs så som plan- och bygglagen föreskriver ett enkelt planförfarande. Någon kungörelse behövs inte vid enkelt planförfarande.*

*De bestämmelser som införts i detaljplanen gällande störningsskydd är viktiga för att nuvarande och framtida verksamhet inte ska orsaka olägenheter för närboende eller alstra omfattande tung trafik som kan orsaka olycksrisker.*

*Ingen industritillverkning medges i den komplementbyggnad (garage) som detaljplanen tillåter. Den kan placeras minst 4 meter från fastighetsgräns och därmed hamna ca 16 meter från den fritidshusbostad på intilliggande fastighet. Högsta tillåten totalhöjd (taknock) är 9 meter, vilket motsvarar ett tvåvåningshus.*

#### 4.4 Granne (4)

Undertecknad fastighetsägare, vidhåller tidigare inlämnade synpunkter gällande föreslagen ändring av detaljplan. Det kvarstår fortfarande flertalet frågetecken kring den nu föreslagna reviderade detaljplanen tillika underrättelsehandling, frågetecken som anses vara centrala för undertecknad. Hela förfarandet i ovan nämnda ärende är under all kritik och enbart ett försök att släta över flertalet felaktiga beslut fattade av byggnadsnämnden i Nordanstigs kommun genom åren. Något som även tydliggörs när Plan- och byggenheten tillika byggnadsnämnden i Nordanstigs kommun själva skriver att syftet med revideringen av detaljplanen är att "legitimera befintlig industribyggnad som i dagsläget strider mot gällande detaljplan". Vid byggnadsnämnden i Nordanstigs möte 2013-05-14 §39 tillkommer plötsligt även ett bostadsgarage i ärendet - något som är väldigt märkligt då det verkar saknas bygglovsansökan i detta fall - men som kan antas tillkommer som "del av Jättendals-Gärde 1:10", eller?

Att försöka legalisera ett felaktigt och lagstridigt beslut genom ett enkelt planförfarande finner jag högst anmärkningsvärt. Varför har inte vägföreningen i Mellanfjärden fått möjlighet att yttra sig i frågan? De ansvarar för vägen och bör funnits med som förening med rätt att lämna synpunkter.

Ytterligare ett stort frågetecken i handläggningen är när rättsenheten vid Länsstyrelsen Gävleborg meddelar beslut i frågan om överklagande av byggnadsnämnden i Nordanstigs kommuns beslut om bygglov för tillbyggnad av industrilokal på fastigheten Jättendals-Gärde 1:13 och där Länsstyrelsen upphäver byggnadsnämndens beslut 2008-01-22 § 2.

*Utökningen av planområdet föreslogs av plan och byggenheten och godkändes av byggnadsnämnden 2013-05-14 § 39 då byggnadsnämnden beslutade att ställa ut planhandlingarna på samråd. Del av fastigheten 1:10 omfattas av en liten egen detaljplan varför det bedömdes som lämpligt att denna infogades i den nya planen. Vi vill så långt det är möjligt undvika många mindre "frimärksplaner". Ändamålet för del av 1:10, dvs bostäder, har inte ändrats i ny detaljplan. Bygglov beviljades för garage på denna fastighet 1998-01-21.*

#### 4.5 Granne (5 och 6) två identiskt lika yttranden

Undertecknade, boende/ fastighetsägande efter Lindesvägen - Gamla vägen i Mellanfjärden stödjer de argument för avstyrkande av ändring av gällande

byggnadsplan för Gärde 1:13 samt del av Gärde 1:10 som registrerats, 2013-06-25, i överklagan av byggnadsnämndens förslag till att förändra gällande byggnadsplan 19940620, antagen som gällande bostadsområde. Byggnadsnämndens revidering av förslag till förändring av tidigare förslag, 2013-05-29, innebär inte på någon punkt förbättringar för de närboende utifrån de synpunkter som framförts under samrådet. Tillfartsmöjligheterna, 3 m vägbredd, och med periodvis hög belastning av minderåriga barn är fortfarande olösta, är dessutom betydligt svårare att lösa eftersom möjligheten till breddning av vägen är obefintlig, de små kan vi inte avveckla, dom måste få finnas här. Förslaget till planändring präglas fortfarande av en möjlighet för byggnadsnämnden att komma undan sitt ansvar för X-antal felaktiga beslut beträffande Gärde 1:13 m.fl, det finns kanske flera och därigenom rentvå sig själva. Eventuell planändring enl. byggnadsnämndens förslag kan även innebära krav på kommunal inlösen av fastigheter, som är förvärvade i ett planlagt bostadsområde som omvandlas till industriområde, på grund av den värdeminskning av fastigheterna som kommer att ske.

*Gällande detaljplaner som berörs av denna ändring är detaljplan från 1974 (omfattar del av fastigheten 1:13) och detaljplan från 1994 (omfattar del av 1:10).*

*En fastighetsägare har rätt att begära inlösen när ett beslut om inskränkningar i den pågående markanvändningen leder till en så stor skada att det inte är skäligt att fastighetsägaren ska behöva behålla äganderätten till fastigheten. Detta uttrycks i lagen så att markanvändningen synnerligen försvåras.*

*Ersättning för skada kan under vissa förutsättningar betalas i bland annat följande sex fall.*

- *Bygglov för återuppförande vägras.*
- *Marklov vägras.*
- *Rivningslov vägras eller rivningsförbud införs.*
- *En detaljplan ändras eller upphävs under genomförandetiden.*
- *Skyddsbestämmelser m.m. införs.*
- *Områdesbestämmelser om vegetation och markyta införs.*

*Aktuell planändring får inga sådana konsekvenser på omkringliggande fastigheter som inte omfattas av planområdet. Inlösen kan därför inte bli aktuell.*

Christina Englund