



Samrådsredogörelse

Detaljplan på klasudden, ås 1:20 och del av Gnarps masugn 1:39

Ett förslag till detaljplan har upprättats för Ås 1:20 samt del av Gnarps masugn 1:39. Området ligger i Sörfjärden i Nordanstigs kommun. Detaljplanen ska ge möjlighet till utökad småbåtshamn, gästhamn med servicefunktioner, byggande av bryggor, restaurang och strandpromenad samt bostadshus med sjöbodkaraktär. Förslaget har varit föremål för samråd under tiden 19 april till 10 maj 2013. Under samrådstiden har 16 yttranden kommit in. 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.

Inkomna skriftliga synpunkter

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. Nedan följer inkomna yttranden med eventuella kommentarer i *kursiv stil*.

Från myndigheter:

1. Trafikverket
2. Lantmäteriet
3. Sjöfartsverket
4. Länsstyrelsen Gävleborg

Från företag, organisationer och föreningar:

5. MittSverige Vatten
6. E.ON Elnät Sverige
7. TeliaSonera/Skanova
8. Sörfjärdens vägförening
9. Naturskyddsföreningen Nordanstig
10. Länsmuseum Gävleborg

Från kommunala nämnder och kontor:

11. Norrhälsinge miljökontor

Plan o byggenheten



Från övriga: (avsändare har anonymiserats för att möjliggöra publicering på webben, originalhandlingar finns att tillgå på samhällsbyggnadskontoret)

12. Par boende i Sörfjärden
 13. Boende i Stocka
 14. Sommarboende i Sörfjärden 1
 15. Sommarboende i Sörfjärden 2 och 3
 16. Sommarboende i Sörfjärden 4
-

1. Trafikverket

Trafikverket har inget att erinra i ärendet.

2. Lantmäteriet

Lantmäteriet vill veta hur fastighetsindelningen ska vara samt hur huvudmannskap för lokalgata, parkeringsplatser, natur, bryggområde, strandpromenad m.m. ska fördelas.

I Nordanstigs kommun finns en stark tradition för att ha enskilda huvudmän representerade av vägföreningar och övriga gemensamhetsanläggningar. Utifrån stamfastigheten Ås 1:20 kommer tre fastigheter avstyckas, en för varje husgruppering. För bro, gångstig och strandpromenad kommer en samfällighetsförening upprättas. Gästhamn och småbåtshamn bildar en egen samfällighetsförening. Lokalgata och parkeringar kommer efter iordningställande att införlivas i Sörfjärdens vägförening. Tankstation, restaurang och servicehus kommer fortsatt att tillhöra stamfastigheten och således vara fastighetsägarens ansvar. För tankstationen och servicehuset finns möjlighet att upprätta gemensamhetsanläggningar när dessa byggnader uppförs. Kommunen kommer att vara huvudman för park. Ledningsrätter för elledningar, vatten och avlopp inom på plankartan förevisat u- område.

3. Sjöfartsverket

Sjöfartsverket rekommenderar att bryggor och pirhuvuden synliggörs med reflexer eller belysning. Information som brukar anges i sjökort, såsom pirar och bryggor m.m., ska positionsbestämmas och rapporteras till Sjöfartsverket.

Kommunen har tagit del av synpunkterna och beaktar dessa.



4. Länsstyrelsen Gävleborg

Synpunkter utifrån länsstyrelsens särskilda bevakningsområden/statliga intressen.

Riksintressen

Länsstyrelsen påpekar att Klasudden och Klasviken berörs av riksintressen för kulturmiljövård, naturvård samt för yrkesfiske. Länsstyrelsen bedömer att syftet med riksintressena inte påverkas negativt vid genomförandet av detaljplanen om föreslagna planbestämmelser ändras (se understruken text).

I öster gränsar planområdet till Vattingsmalarnas naturreservat vilket även är Natura 2000-område. Enligt planen ska det byggas nya platser för ca 50 båtar (från 15-20 platser till 70) med servicehus och tankstation. För att komma in i hamnen måste man köra igenom ett område som är naturreservat (Vattingsmalarna) och Natura 2000 område (Gnarps masugn). Den ökade båttrafiken kan komma påverka området och då speciellt Natura 2000-området och naturreservatet. Naturtyper som är utpekade i Natura 2000 kan komma att påverkas av en ökad båttrafik är Laguner och Skär och små öar i Östersjön.

Miljö kvalitetsnormer

I miljökonsekvensbeskrivningen (MKB) som är ett underlag för detaljplanen behandlas miljö kvalitetsnormerna. Miljö kvalitetsnormerna ska även beskrivas i planbeskrivningen. I samband med byggnationen planeras en utbyggd förbättring av vågbrytarna på norra sidan av Klasviken. Det kommer förändra hela vattencirkulationen i viken och kan minska vattenutbytet, höja temperaturen osv vilket bland annat kan leda till en ökad algblomning i viken vilket inte enbart kan komma att påverka miljön utan även boende och besökande negativt.

Hälsa och säkerhet

Prover visar att marken där husen ska bebyggas har höga halter av PAH och att det krävs sanering innan bygglov ges. Länsstyrelsen anser att det ska vara en planbestämmelse och därmed stå som villkor på plankartan att bygglov inte ges innan marken är lämplig för bostadsbebyggelse och kan uppvisa godkända riktvärden för markföroreningar. Förhöjda halter av PAH hittades också i grundvattnet.

Bebyggelsen planeras till några meter från strandlinjen. Det innebär ökade risker för påverkan på husen vid översvämningar och stormar trots att husen planeras ligga några meter i höjd över havet. I planbeskrivningen anges att byggnadernas lägsta höjd ska ligga 2.5 m över höjdplanet för dagens havsvattennivå. Länsstyrelsen anser att det ska vara en planbestämmelse och därmed stå på plankartan.



Strandskydd

Hela planområdet omfattas av strandskyddsbestämmelserna. Som skäl anges av kommunen att områdena är delvis ianspråktagna av väg och bryggor och att upphävandet inte motverkar strandskyddets syfte. Länsstyrelsen anser att som särskilda skäl ska anges att området är angett som ett LIS-område (område för landsbygdsutveckling i strandnära lägen) enligt miljöbalken 7 kap. 18d§. I planbeskrivningen anges att strandskyddet ska upphävas för allmän platsmark (vägområden och PARK) samt kvartersmark. Länsstyrelsen saknar skäl för att upphäva strandskyddet inom parkmark. Det ska kompletteras i planbeskrivningen.

Länsstyrelsen anser att det är viktigt att den allemansrättsliga tillgången till områdena inte äventyras och att exploateringen sker med största möjliga hänsyn till områdets naturmiljö. Byggnader måste anpassas såväl till utformning och lokalisering till de naturgivna förutsättningarna. Byggnationen av husen på Klasudden förutsätter att inga privata områden utanför husen skapas. Länsstyrelsens anser att strandpromenaden ska ligga som allmänplatsmark för att säkerställa allmänhetens tillgång till strandområdet mellan byggnaderna och vattnet.

Övriga synpunkter

VA-frågor

Enligt förslaget så ska det byggas ut kommunalt VA i området, men tidsplanen för det är framgår inte från underlaget. Till dess ska endast temporära mobila lösningar tillåtas. Det ska finnas en mer detaljerad plan för hanteringen av avlopp till dess att det blir kommunalt vatten och avlopp i området.

Fornlämningar

Enligt detaljplanen så finns inga fornlämningar i området men enligt MKB:n så finns det flera fornlämningar inom området (se s. 18 MKB). Detta måste förtydligas i det fortsatta planarbetet.

Övrigt

Länsstyrelsen anser att det är viktigt att i samband med genomförandet av planen informera om naturreservatet, dels för att upplysa om naturvärden och inspirera till besök och dels för att upplysa om regler och extra känsliga miljöer så att besökare kan minska sin negativa påverkan vid besök.

Kommunen har tagit del av yttrandet och planhandlingarna kompletteras med de ändringar som Länsstyrelsen föreslår.



5. MittSverige Vatten AB

MittSverige Vatten AB pekar på att byggnationen av temporär V/A-lösning, om det blir aktuellt, ska utformas så att det vid ett senare tillfälle blir lätt att koppla ihop sig med det kommande kommunala V/A-nätet. Man önskar också att vara delaktig i den kommande planeringen av exploateringen då det gäller V/A-frågan.

Kommunen har tagit del av synpunkterna och beaktar dessa. Ett VA-avtal upprättas mellan kommunen och exploatören som säkrar framtida anslutning till det kommunala VA-nätet.

6. E.ON Elnät Sverige

E.ON Elnät behöver placera en ny nätstation på lämplig plats som det kommer att samrådats om när det blir aktuellt.

Kommunen tar yttrandet i beaktande och ett område för tekniska anläggningar (E) har avsatts på plankartan efter dialog med E.ON.

7. TeliaSonera/Skanova

Skanova har inget att erinra till planförslaget.

8. Sörfjärdens vägförening

Vägföreningen önskar att överta ansvaret för vägar och parkeringsplatser då dessa är iordningsställda. Föreningen sköter sedan driften och underhållet av ytorna samt ansvarar för att kommande fastighetsägare blir medlemmar i föreningen.

Kommunen ställer sig positiv till förslaget och tar med det i granskningshandlingarna.

9. Naturskyddsföreningen Nordanstig

Naturskyddsföreningen föreslår några ändringar i förhållande till promenadområdena. Man har också synpunkter på utformning, tillgänglighet och placering av parkeringsplatserna. I yttrande tas också bostäderna upp, föreningen påpekar vikten av att utformningen görs på ett sätt så att bryggområdena mellan husen och promenaddäcket nedanför husen mot vattnet inte privatiseras. Till sist så påpekar Naturskyddsföreningen att de positiva åtgärderna för allmänheten måste ges samma prioritet i genomförandet som uppförandet av bostäder, detta så att det inte "glöms bort" under genomförandeperioden.

Kommunen har tagit del av Naturskyddsföreningens yttrande och ser positivt på flera av förslagen, såsom sträckningen av strandpromenaden, tillgängligheten till



parkeringsplatserna, vikten av att säkerställa allmänhetens tillgång till Klasvikens bryggor samt att ge allmänna områden stor prioritet under genomförandetiden.

10. Länsmuseumet Gävleborg

Länsmuseumet påpekar att kommunen inte omnämner i planbeskrivningen preliminära fornlämningsobjekt som inte genomgått någon kvalitetsgranskning av behörig arkeolog. I samband med detta så påtalar Länsmuseumet också vikten av de nya byggnationernas placering i förhållande till dessa preliminära fornlämningsobjekt. Vidare att ombyggnader på pirerna bör göras så att den ursprungliga karaktären bevaras mest möjligt.

Planbeskrivningen kompletteras med informationen om preliminära fornlämningsobjekt.

11. Norrhälsinge Miljökontor

Miljökontoret tar upp frågan med föreningar i marken och kommer där med förslagen att antingen ta bort de förorenade massorna eller att de täcks över och att man ser till att ha god ventilation under husen. Vidare så lyfts frågan om V/A för området och hur detta ska lösas. Frågan om varför båtstationen placerats där den har önskar miljökontoret också att få svar på. Till sist så tas frågan om PAH-föroreningar i bottensedimentet upp. Där påpekar miljökontoret att ytterligare prov bör avvakts med tills ansökan om vattenverksamhet kommit in.

Planbestämmelse införs på plankartan med villkor att bygglov inte ges innan marken är lämplig för bostadsbebyggelse och kan uppvisa godkända riktvärden för markföroreningar.

Ett VA-avtal upprättas mellan kommunen och exploitören som säkrar bebyggelsens framtida anslutning till det kommunala VA-nätet.

Tankstationens placering är utifrån av både praktiska och säkerhetsmässiga skäl. Säkerheten är den viktigaste anledningen till placeringen. En tankstation kräver ett visst säkerhetsavstånd till övriga byggnader.

Planbeskrivningen kompletteras med att ytterligare sedimentprover kommer att behövas då det ansöks om vattenverksamhet.

12. Par boende i Sörfjärden

Varför förstöra ett område som egentligen skulle vara Naturskyddsområde? Regeringsbeslut? Sjöbodar el. kedjehus insatslägenheter? Hur kan kommunen stödja en privatpersons intresse att exploatera i Sörfjärden? Varför har man inte kontaktat grannar? Vad händer om detta projekt inte rors i hamn? Blir det sommarstuga av restaurangen eller vilka regler gäller? Restaurang som kan fungera 2 månader om året



hur kan det vara försvarsbart för ett Lis område? Hur gynnar en restaurang oss bofasta? Sörfjärden är inte byggd för mer trafik....Hur ska detta projekt kunna rädda Nordanstigs kommun?

Stora delar av Nordanstigskusten har definierats som riksintresse för naturvård, som också omfattar Klasviken och Klasudden. Detta innebär inte att det gäller förbud för att utveckla och bebygga området. Hänsyn ska tas till naturvärdena så de inte äventyras.

Kommunen har något som kallas för planmonopol, något som betyder att kommunen bestämmer om hur mark ska användas och bebyggas. Kommunen kan själv initiera ett planarbete eller besluta att möjliggöra en privat aktörs projekt om det överensstämmer med kommunens översiktsplan och viljeinriktning.

Brev med samrådshandlingar har skickats till alla grannar som har en fastighet som gränsar mot det aktuella området, så kallade sakägare. Information om samråd har publicerats i Hudiksvalls Tidning, Nordanstigsbladet och på kommunens webbplats. Detaljplanen reglerar hur marken får användas. Dvs att inom området avsatt för restaurang kan inte användas för boende.

Planen ger möjlighet att etablera restaurang, något som kan bli ett positivt tillskott för hela Sörfjärden och locka besökare. Det är sedan privata aktörer som får avgöra om det är lönsamt eller inte.

Vägen ut till Sörfjärden har bärighetsklass 1 vilket är samma bärighetsklass som E4:an har, så en ökad trafikmängd kommer inte att vara något problem för själva vägen.

Detta projekt tror vi skapar möjligheter för en positiv utveckling om man är öppen för sådana.

13. Boende i Stocka

Synpunkter är rätt ord, eftersom den nya lagstiftningen innebär att vi Nordanstigsbor inte har någon möjlighet att påverka dessa s.k. LIS områden. Jag anser att Nordanstigs skattepengar borde användas till något vettigare än till dessa LIS projekt. Det "magiska" ordet för inflyttning och ökad attraktionskraft i Nordanstig heter: ARBETE. Utan jobb, inga nya Nordanstigsbor.

Utpekandet av LIS-områdena, var en process som var ute på samråd och granskning samt hölls det offentliga möten ute i kustorterna i ett tidigt skede i planarbetet. Kommunen såg det positivt att allmänheten bidrog med sina önskemål och lokal kännedom om områdena. Nu finns fortfarande möjligheten att påverka genom att engagera sig i hur detaljplanerna inom LIS-områdena utformas.



De LIS-områden som valts ut bedöms ha bra potential för att bidra till en positiv utveckling genom att kunna skapa arbetstillfällen inom turismen, öka attraktionskraften i Nordanstig och öka inflyttningen.

Infrastrukturen är en annan viktig faktor när det kommer till etablering av nya arbetsplatser och kommuninnevånare. Kommunen är för tillfället involverad i två stora planprojekt, Ostkustbanan och ny E4:a, som syftar till att skapa just bättre infrastruktur och därmed större attraktionskraft. Kommunens övriga planarbete kan sägas vara en del i denna process, då nya möjligheter skapas så ska vi vara beredda att kunna erbjuda nya och attraktiva boendemiljöer för de som önskar att etablera sig här.

14. Sommarboende i Sörfjärden 1

En tomtägare vill ha en mindre justering av planområdesgränsen. Området ligger i planens sydvästra del. Planenheten ser inga problem med detta och kommer att förändra gränsdragningen.

15. Sommarboende i Sörfjärden 2 och 3

Sommarboende i Sörfjärden 2 och 3 har lämnat in samma yttrande och besvaras därför gemensamt.

Sammantaget anser Fastighetsägaren att bebyggelsen och småbåts- och gästhamnens påverkan innebär väsentligt negativa konsekvenser på naturmiljön. En ökning av människors vistelse och nyttjande av området bedöms ge negativa konsekvenser för naturmiljön. Konsekvenserna för landskapsbilden och kulturmiljön bedöms som betydande då planerade bebyggelser i form av bl.a. sjöbodrar, tankstation, restaurang och småbåts- och gästhamnens kommer att förändra den kultur- och naturskyddsvärda miljön till det sämre. Det rörliga friluftslivet och rekreation uppskattas få negativa konsekvenser. Etableringen av byggnader samt hamnområden bedöms snarare ge upphov till barriäreffekter för allmänheten och minska rörlighet längs med främst Klasuddens norra strand. Vattenkvalitet i Klasviken kommer enligt Fastighetsägaren att försämrans i betydande omfattning av den föreslagna detaljplanen.

Kommunen har tagit del av yttrandet och instämmer till en del i åsikten att nyttjandet på naturmiljön kommer att öka. Dock är kommunen inte enig i att planerna skulle ge upphov till barriäreffekter för allmänheten. Planens syfte är tvärtom att öka tillgängligheten av området för allmänheten. Vattenkvaliteten i området kan komma att försämrans något pga ökad båttrafik men en tankstation kommer ändå att minska risken för de föroreningar som "dunktankning" innebär. Den största delen av



vattenbytet i Klasviken sker genom tidsvattenskillnader, den kommer inte påverkas oavsett vilka åtgärder som företas.

16. Sommarboende i Sörfjärden 4

Ser lovande ut inför framtiden!

Tillstyrker.

Inga anmärkningar.