

Datum Dnr
2017-07-26 2013-306

Granskningshandling



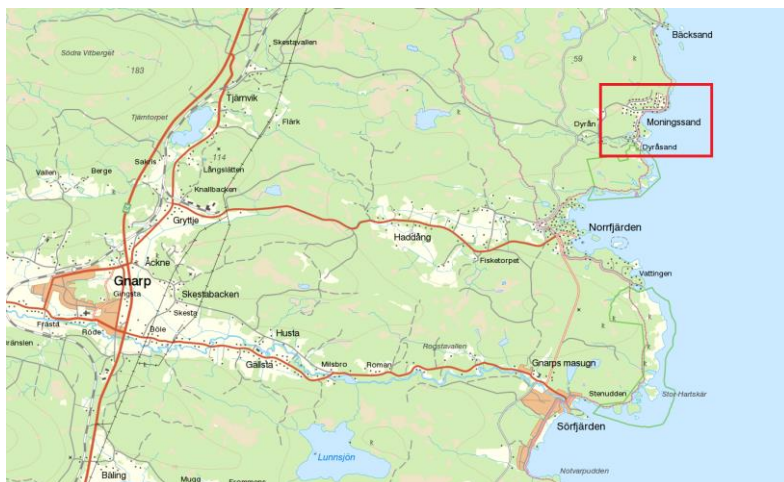
NORDANSTIGS
KOMMUN

Ändring genom tillägg till detaljplan (byggnadsplan) för

- Moningssand å fastigheten Böle 3:2 m. fl. (1965-10-30)
- Ändring och utvidgning av byggnadsplan för fritidsbebyggelse vid Moningssand Å Gingsta 4:1 m.fl fastigheter i Gnarp (1978-04-11)

Nordanstigs kommun, Gävleborgs län

Tillägg till planbeskrivningar och planbestämmelser



Planområdets läge markerat på karta

Handlingar som hör till planen:

- Tillägg till planbeskrivningar och planbestämmelser (*denna handling*)
- Kopia på underliggande detaljplaner; planbeskrivning och plankarta (1966, 1978) (*Finns att tillgå på kommunens hemsida*)
- VA-utredning, WSP (2015) (*Finns att tillgå på kommunens hemsida*)
- Fastighetsförteckning

Planförfarande

Aktuell detaljplan handläggs med ett standardförfarande. Förfarandets olika steg redovisas nedan. Var i planprocessen vi befinner oss i nu redovisas med en markering nedan:

Uppdrag	Byggnadsnämnden beslutade den 2012-02-28, § 21, att ge plan- och byggkontoret i uppdrag att genom tillägg ändra detaljplanen.
Samråd	Dialog med länsstyrelsen, berörda myndigheter, kända sakägare och boende, föreningar, allmänhet med flera. Syftet med samrådet är att förbättra beslutsunderlaget och att ge möjlighet till insyn och påverkan.
Samrådsredogörelse	Efter samrådet sammanställs inkomna synpunkter i en samrådsredogörelse. Handlingarna revideras då det bedöms vara relevant.
Granskning	Innan planen antas ska kommunen låta förslaget till detaljplan granskas. Den som vill lämna synpunkter på förslaget ska göra detta skriftligen.
Granskningsutlåtande	Efter granskningstiden sammanställs inkomna synpunkter i ett granskningsutlåtande. Handlingarna revideras då det bedöms vara relevant.
Antagande	Detaljplanen antas av kommunstyrelsen i Nordanstigs kommun.
Laga kraft	Om inget överklagande inkommit tre veckor efter antagandet vinner detaljplanen laga kraft. Bygglov kan därefter medges.

TILLÄGG TILL PLANBESKRIVNINGAR

Allmänt om ändring av detaljplan

En ändring av en detaljplan kan användas för att anpassa planen till nya förhållanden och hålla den aktuell utan att genomföra hela den lämplighetsbedömning som görs vid upprättandet av en ny plan. Planbestämmelser kan ändras, läggas till eller tas bort.

Detta tillägg gäller tillsammans med befintlig byggnadsplan. Någon ny detaljplanekarta har inte upprättats. En upplysning om att planen är ändrad lämnas på plankartorna till byggnadsplanerna.

Bakgrund

I Moningssand finns en mycket omfattande fritidsbebyggelse med sammanlagt 127 tomter varav 21 är obebyggda. Området har en ganska brokig bebyggelse med ursprungligen mindre fritidshus med tillhörande uthus. Under årens lopp har tillbyggnader och fler uthus uppförts, vilket har medfört att byggrätterna har överskridits. Liksom i många fritidshusområden pågår en succesiv omvandling där fritidshusen blir allt större, bostadsstandarden höjs och nyttjandet ökar över året. För att möta dagens krav på bostadsstandard finns det behov av att ändra detaljplanerna för området.

Syftet med ändringen av detaljplanerna

Syftet med ändringen av detaljplanerna är att öka byggrätterna som finns i området. Motivet är att möta dagens krav på bostadsstandard.

Ändringen av detaljplan innebär att de ursprungliga detaljplanehandlingarna fortsätter gälla med undantag för de bestämmelser som ändras genom detta tillägg. De ursprungliga detaljplanerna består och ska läsas tillsammans med tillkommande.

För Moningssand finns två detaljplaner från 1966 och 1978. Eftersom båda detaljplanerna har snarlika byggrätter ändras båda planernas byggrätter för att få lika förutsättningar för hela området.

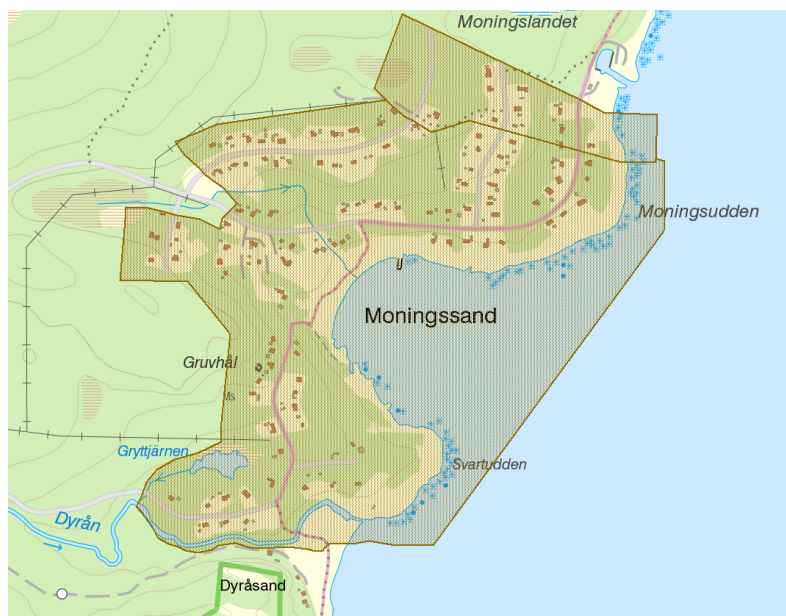
Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

I kommunens översiktsplan anges att kommunen har en lång kust där ny bebyggelse ska kunna ske på attraktiva ställen. Angående bostäder är kommunen positiv till kompletterande bostadsbebyggelse.

Gällande detaljplaner

För området Moningssand gäller två detaljplaner (byggnadsplaner).



De två gällande detaljplanerna för området är redovisade på bilden med skrafferad yta. Kopia på de gällande detaljplanerna redovisas i ett separat dokument till denna ändring.

En detaljplan omfattar större delen av det södra området; *Byggnadsplan för fritidsbebyggelse vid Moningssand å Böle 3:2 m.fl. fastigheter i Gnarp socken och kommun*, antagen av kommunfullmäktige i Gnarp kommun 1965-10-30, fastställd av länsstyrelsen 1966-12-12. Genomförandetiden för planen har gått ut. Byggrätten är satt till 100 kvm per bostadsfastighet (huvudbyggnadens högsta area är ej specificerad).

Den norra delen omfattas av *Ändring och utvidgning av byggnadsplan för fritidsbebyggelse vid Moningssand Å Gingsta 4:1 m.fl fastigheter i Gnarp*, antagen av kommunfullmäktige i Nordanstigs kommun 1977-06-27, fastställd av länsstyrelsen 1978-04-11. Genomförandetiden för planen har gått ut. Byggrätten är satt till 100 kvm per bostadsfastighet, varav huvudbyggnaden får vara högst 80 kvm.

Kommunala beslut i övrigt

Byggnadsnämnden beslutade den 2012-02-28, § 21, att ge plan- och byggkontoret i uppdrag att genom tillägg ändra detaljplanen för området Moningssand samt att skicka ut denna på samråd. Då planändringen bedöms vara av allmänt intresse har detaljplanen vidare behandlats i Kommunstyrelsens ledningsutskott som beslutade 2013-09-26 §33.

Miljökonsekvensbeskrivning - MKB

Byggnadsnämnden och Kommunstyrelsens ledningsutskott har i beslut 2012-02-28, § 21 respektive 2013-09-26, tagit ställning till att detaljplanen inte ger en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11§ miljöbalken. En miljöbedömning, med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning, har därför inte upprättats enligt kraven i plan- och bygglagen 5 kap. 18 §. Planens konsekvenser beskrivs nedan.

Riksintresse för naturvård

En mindre del av planområdet gränsande mot Dyrån omfattas av riksintresseområde för naturvården, Dyrån med myrrika tillrinningsområden, Nr X 33.

Klimat och havsnivåhöjning

Enligt rapport från Länsstyrelsen Gävleborg 2010 kan havshöjningen netto bli 50-60 cm. Rapporten hänvisar även till att extremvattenstånd enligt FNs klimatpanel IPCC kan bli så högt som 106 cm fram till år 2100. En annan studie som rapporten hänvisar till angående extremvattenstånd är Deltakommisionens rapport, som påpekar en extremvattennivå så högt som 193 cm. Detta innebär att vid nybyggnation ska lägsta golvhöjd ligga minst +2.00 meter över dagens havsvattennivå.

Teknisk försörjning

Trafik

Biltransport till och från husen sker via två befintliga enskilda vägar. Den planerade planändringen innebär inga behov av förändringar av befintliga vägar.

Vatten och avlopp

I kommunens VA-plan (2014) har vatten och avlopp i Moningssand bedömts kunna hanteras med enskilda lösningar och inte med en allmän VA- anläggning som kommunen svarar för. En VA-utredning för området har bedömts nödvändig och upprättats av WSP under 2015 i syfte att undersöka nuläget och att utreda vilken framtida lösning för vatten- och avloppsförsörjning som är långsiktigt hållbar för området.

I dagsläget är vattenförsörjningen gemensam för området sommartid via en djupborrad brunn. För att få vatten vintertid har enskilda fastighetsägare anordnat egna brunnar, 12 stycken sådana finns registrerade. Samtliga bebyggda fastigheter har någon form av avloppslösning, men det finns inga gemensamma avloppsanläggningar. I norra delen av området är slutna tankar den vanligaste anläggningstypen och i den södra delen är trekammarbrunn med efterföljande infiltration eller markbädd vanligast(Se figur 1).

I VA-utredningen kommer man fram till att det kan vara svårt att upprätta en för området gemensam gemensamhetsanläggning för avlopp eftersom kostnaden för den enskilde blir hög. En utbyggnad av den befintliga gemensamhetsanläggningen, som förser alla fastigheter med sommarvatten rekommenderas för att möjliggöra vattenförsörjning för hela området året runt och för att få en långsiktigt hållbar VA-försörjning. För som det är nu löses vatten året runt genom att enskilda fastigheter anlägger egna brunnar. Det är i längden inte en positiv utveckling då det ökar riskerna med förorening av grundvattnet samt försvåra för grannfastigheter att anlägga nytt avloppssystem.

Befintliga avloppsanläggningar kan då behållas med undantag av de avloppsanläggningar som inte klarar kravet på normal skyddsnivå eller har infiltrationsanläggningar som ligger för nära grundvattenytan. I samband med nybyggnation av bostäder ska byggherren, i samråd med miljökontoret, välja på ett flertal olika typer av avloppsanläggningar som uppfyller gällande krav. Till stöd för

VA-försörjningen har vattenföreningen och de enskilda fastighetsägarna VA-utredningen att tillgå.



Figur 1 Kartan är framtagen år 2015 i samarbete mellan Plan- och bygghkontoret och Norrhälsinge miljökontor. Kartan beskriver hur de olika fastigheterna löst vatten- och avlopp inom området.

Tekniska anläggningar

Påverkan av ledningsnät, servisledningar och transformatorstationer inom planområdet ska bekostas av exploitören. Man får ej utan ledningsägarens tillstånd bygga närmre än 3 meter från ledningar. Upplag ska inte anordnas eller ändrad marknivå så att reparation av ledningar i området försvåras utan tillstånd från ledningsägaren.

Kulturmiljö

Inom fastigheterna Gingsta 1:62 och Gingsta 1:63 finns det kulturlämningar. I fastigheten Gingsta 1:62 är det en häll som inte får skadas, flyttas eller täckas över vid om- eller nybyggnation. I grannfastigheten Gingsta 1:63 finns det en kulturlämning i form av ett gruvhål som kräver ansökan om tillstånd för om- och tillbyggnad hos Länsstyrelsen vid vidare exploatering av marken inom fastigheten.

Föreslagna förändringar

Enligt gällande detaljplan får bebyggelsen inte uppta större sammanlagd yta än 100 m². Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad är 4,0 meter respektive 3,0 för uthus eller annan gårdsbyggnad. Tomtplatser får icke ges mindre areal än 1 200 m².

Byggrätt

De förändringar som föreslås är en utökning av den sammanlagda byggrätten på varje tomt från nuvarande 100 m² till 170 m². Dock får fastighetens sammanlagda byggnadsarea uppgå till högst 20% av fastighetens landareal. Högsta byggnadsarea för huvudbyggnad är 120 m² och för uthus 50 m². I samband med bygglov för om- och nybyggnation ska året runt vatten provas för varje enskilt fall.

Högsta höjd

Huvudbyggnads högsta tillåtna höjd av 4,0 m ändras till högsta tillåtna nockhöjd av 6,0 m.

Uthus eller annan gårdsbyggnads högsta höjd av 3,0 m ändras till högsta tillåtna nockhöjd av 4,5 m.

Genomförandetid

Genomförandetiden för planändringen är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Inga övriga genomförandefrågor uppstår genom planändringen.

Konsekvenser

Landskapsbild

Landskapsbilden bedöms inte få någon större påverkan då planområdet redan är ianspråktaget för bebyggelse.

Vatten och avlopp

Med stöd i VA-utredningen kan en långsiktig hållbar VA-försörjning utvecklas.

Strandskydd

Strandskyddet avses upphävt för kvartersmarken sedan tidigare. Ändringen av detaljplanerna föranleder inte att strandskyddet måste provas på nytt.

Sociala och ekonomiska konsekvenser

Större byggrätter kan innebära att fler bosätter sig i området året runt, vilket kan medföra ett ökat behov av förskole- och skolplatser samt ökad belastning på hemtjänst och bostadsanpassningsåtgärder för kommunen. Det kan likväl innebära ökade skatteintäkter och en ökad social trygghet i området.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Tillägget har upprättats av planarkitekt Fredrik Spjut på uppdrag av Nordanstigs kommun och av stadsarkitekt Christina Englund under år 2013.

Christina Englund
Stadsarkitekt

Fredrik Spjut
Sweco Architects

Handlingarna har reviderats under december månad 2016 av Stefan Norberg, fysisk planerare. Handlingarna har reviderats ytterligare under 2017 av Jonas Meyerdahl, Planarkitekt

Stefan Norberg
Fysisk planerare

Jonas Meyerdahl
Planarkitekt

TILLÄGG TILL PLANBESTÄMMELSER för detaljplan (byggnadsplan) för

- **Moningssand å fastigheten Böle 3:2 m. fl. (1965-10-30)**
- **Ändring och utvidgning av byggnadsplan för fritidsbebyggelse vid Moningssand Å Gingsta 4:1 m.fl fastigheter i Gnarp (1978-04-11)**

Genom detta tillägg ersätts nuvarande bestämmelse under aktuell rubrik med följande bestämmelser:

§ 5. Antal byggnader och byggnads yta å tomtplats

Mom. 2 Inom bostadstomt får uppföras en huvudbyggnad med högst 120 m² byggnadsarea, samt en komplementbyggnad med högst 50 m² byggnadsarea. Dock får fastighetens sammanlagda byggnadsarea uppgå till högst 20 % av fastighetsarean.

§ 6. Byggnads höjd

Mom. 1, 2 Högsta tillåtna nockhöjd är 6,0 meter för huvudbyggnad och 4,5 meter för komplementbyggnad.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Planändringens genomförandetid är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.