

DATUM DNR
2017-06-26 2015-000323

ANTAGANDEHANDLING



NORDANSTIGS
KOMMUN

Planbeskrivning

Detaljplan för
Mellanfjärden 10:1 m.fl.
Mellanfjärden, Nordanstigs kommun
Upprättad av Nordanstigs Kommun

Handlingar som hör till planen:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Miljökonsekvensbeskrivning (MKB)
- Granskningsredogörelse

Nordanstigs kommun

Södra Vägen 14
820 70 Bergsjö
tfn: 0652-360 00

Planförfattare:
Stina Andersson
Planeringsarkitekt

Christina Englund
Stadsarkitekt

Stefan Norberg
Fysisk planerare

Jonas Meyerdahl
Planarkitekt

Kommunens kontaktperson:
Jonas Meyerdahl
Planarkitekt
jonas.meyerdahl@nordanstig.se

PLANFÖRFARANDE

Kommunstyrelsens utvecklingsutskott beslutade 2013-06-17, § 33 att lämna positivt planbesked för utökning av Mellanfjärdens camping på fastigheten Mellanfjärden 10:1.

Aktuell detaljplan handläggs med ett utökat planförfarande. Planprocessen regleras i plan- och bygglagens 5:e kapitel. Förfarandets olika steg redovisas nedan:

Uppdrag	Mellanfjärdens fiskehamnsförening har sökt om planbesked för ändring av befintlig detaljplan i Mellanfjärden.
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 Nordanstigs Kommunfullmäktige.
Laga kraft	Om inget överklagande inkommit tre veckor efter antagandet vinner detaljplanen laga kraft. Bygglov kan därefter medges.

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att, på uppdrag av Mellanfjärdens fiskehamnsförening, skapa planmässiga förutsättningar för en utökning av befintlig camping, ge möjlighet att uppföra uthyrningsstugor och kompletterande servicebyggnader.



Illustrations över möjlig utformning av campingen

BAKGRUND OCH PLANENS HUVUDDRAG

Planområdet omfattar fastigheterna Mellanfjärden 10:1, 10:2, 10:4, 12:1, 15:1, 16:12, 16:16, Dvästa 5.31 och Dvästa 5:20. Hamnområdet har brukats som utskeppningshamn sedan 1800-talet och har också använts av fiskare även om det nuvarande yrkesfisket i princip har upphört. I Mellanfjärden finns flera verksamheter som kustmuseum, teater, restaurang, utställningslokaler, hotell samt allmän hamn. Det är ett av Nordanstigs kommuns viktigaste turistmål, och fiskeläget utgör en central punkt för byn. Det är därför viktigt att kulturmiljön tryggas samtidigt som framtida utveckling av området tillåts.

Området omfattar Mellanfjärdens camping och småbåtshamn och några bostadstomter för såväl permanent- och fritidsboende. Bostadstomterna som ligger inom Detaljplan för Sandslån från 1993 har lyfts in i nu aktuell plan för att undvika förekomsten av flera små detaljplaner i området. Intill utvecklingsområdet ligger ett hamnområde med äldre sjöbodan. Dessa har flyttats dit från Notholmen vid 1900-talets början. Vid exploatering av området bör ny bebyggelse harmonisera med den äldre hamnbebyggelsen i uttryck.

Kustleden passerar genom området. Den har nyligen bytt sträckning och är nu dragen söderifrån genom byn Mellanfjärden, via Grönviksvägen – campingområdet – gångbron - torget och vidare norrut (antingen längs Gamla Skolvägen eller längs Hårtevägen, båda är utmärkta på den nya kartan för Kustleden).

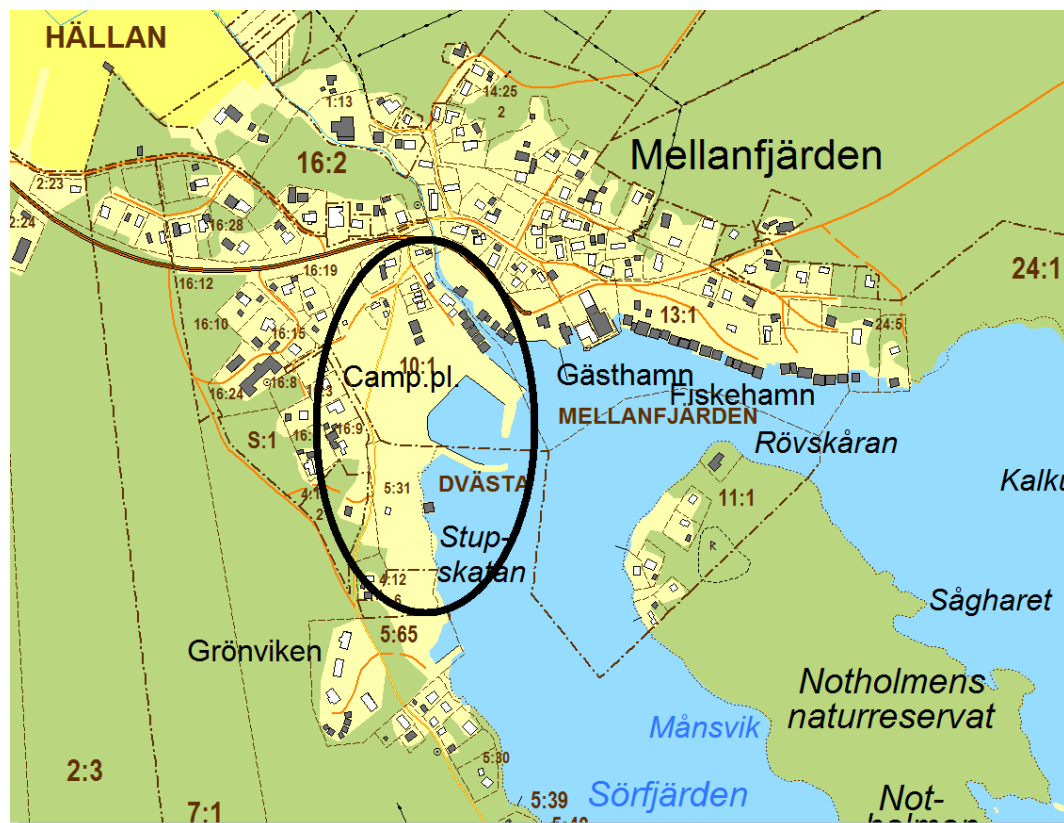
Mellanfjärden tangerar även riksintresset för yrkesfiske. Cirka 300 meter nordöst om området ligger fornlämningar från 1800-talets hamnverksamhet. Fler fornlämningar ligger på Notholmen cirka 500 meter öster om campingområdet, i form av ett fiskeläge från medeltid/nyare tid samt gravrösen och stensättningar från sten-, brons- och järnålder.

Området är tänkt att utvecklas för turism och besöksnäring. Vid campingen ordnas campingplatserna i rader så att sikten mot havet förbättras och det möjliggörs fler platser för husvagnar, etablering av stugor för tillfällig vistelse och anläggningar för kompletterande verksamheter till campingen. Längs vägen tillåts utfartsmöjligheter i lägen med god sikt.

PLANDATA

Områdets läge och areal

Planområdet ligger i södra delen av Mellanfjärden vid Edsmyråns utlopp i Bottenhavet och omfattar cirka 6 hektar.



Planområdet markerat

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar större delen av fastigheten Mellanfjärden 10:1 och del av Dvästa 5:31, vilka ägs av Mellanfjärdens fiskehamnsförening. Övriga fastigheter är i privat ägo. Planområdet omfattar fastigheterna, eller delar av fastigheterna: Mellanfjärden 10:1, 10:2, 10:4, 12:1, 15:1, 16:12, 16:16, Dvästa 5:31 och Dvästa 5:20.

SKYDD OCH INTRESSEN

Riksintressen

Planområdet berörs av inte av något riksintresse men tangerar till följande:

- Riksintresse för Yrkesfiske hav (MB 3 kap. 5 §), Lönnångersfjärden Hornslandet Hölick. Fångstområde av sik och strömming.
- Riksintresse för Kulturmiljövård (MB 3 kap. 6 §), Vålmyrknallen – Tjuvön, Fornlämningar i form av gravrösen och stensättningar från sten-, brons- och järnåldern. Samt forn lämning i form av hamnområde.

Ett plangenomförande bedöms inte påverka riksintressenas syften.

Strandskydd

Planområdet ligger inom 100 meter från havets strandlinje samt Edsmyran som mynnar ut intill planområdet. Särskilda skäl för upphävande av strandskyddet bedöms föreligga för området eftersom marken behöver användas för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför strandskyddsområdet (Miljöbalken 7 kap 18c § punkt 5). Befintligt campingområde, gästhamn och bostadstomter ligger inom redan ianspråktaget område (pkt 1). Utökningen av campingens verksamhet ligger inom redan ianspråktagen mark och övriga områden behövs för att utvidga en pågående verksamhet (pkt 4). Då planen möjliggör en långsiktig utveckling av besöksnäringen tillgodoses ett angeläget allmänt intresse (pkt 5 och 6). I detaljplanen upphävs strandskyddet för kvartersmark men inte på naturmark (med beteckningen NATUR).

Kulturskydd

I planområdet finns inga kända kulturvärden förutom gistvallen och museiföremål som finns i intilliggande museum. Gistvallen skyddas från bebyggelse i detaljplanen.

Naturskydd

Naturskyddsföreningen har inventerat planområdet under maj 2016 och kommer inventera området ytterligare under juli 2016. Under inventeringen har inga artskyddade eller rödlistade arter påträffats. Enligt *Naturskyddsföreningen i Nordanstig* växer den rikligaste örtfloran längs dikeskanterna. Planområdet berörs dock inte av några enligt lag skyddade, naturområden eller objekt.

Vassområdena i den södra delen av planområdet och dess värde för häckande fåglar har lyfts fram i Naturskyddsföreningens samrådsyttrande. Vassen och sjöbottnen utanför bör därför lämnas opåverkad för att strandzonens naturliga växtlighet ska ge fortsatt goda förutsättningar för ett rikt fågelliv.

Naturskyddsföreningen har lyft fram att de gamla tallarna vid Sandslåvägen bör bevaras av ekologiska och estetiska skäl. Marklov krävs för fällning av träd i planområdet med en större stamomkrets än 40 cm på en meters höjd ovan marken.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel som infördes med miljöbalken 1999 (5:e kap.) för att komma till rätta med miljöpåverkan från diffusa utsläppskällor som till exempel trafik och jordbruk. En MKN kan anges som en halt eller ett värde (högsta tillåtna halt av ett ämne i luft, mark, eller vatten) men kan även beskrivas i ord om lägsta godtagbara miljö kvalitet inom ett geografiskt område. MKN kan ses som styrmedel för att på sikt nå miljö kvalitetsmålen.

Enligt länsstyrelsen Gävleborg kan planens genomförande eventuellt försvåra för framtida förbättringar av parametrar som relaterar till Edsmyråns morfologiska tillstånd. Planens ringa utbredning i förhållande till vattendragets längd gör dock att dessa effekter kan anses försumbara enligt länsstyrelsen. Planförslaget bedöms inte påverka utpekade fisk- och musselvatten.

Planområdet ligger i ett avrinningsområde vid kusten. Planförslaget innebär att mängden hårdgjorda ytor kan komma att öka och med dessa kan mängden närsalter och föroreningar öka i dagvattnet. För att förhindra en ytterligare försämring i fjärden kan dagvatten från hårdgjorda ytor ledas till områden avsatta för dagvattenrening, såsom öppna diken och infiltrationsanläggningar. Genomsläppliga material förbättrar rening och fördröjning av dagvatten. På områden där det föreligger föroreningsrisk kan oljeavskiljare eller annan lämplig reningsutrustning anläggas. Hustak kan med fördel byggas som ”gröna tak”, bestående av takväxter som fördröjer och renar vattenflödet.

Planområdet är redan anslutet till kommunalt VA och uppförande av nya byggnader innebär att systemet behöver förstärkas för att inte påverka miljö kvalitetsnormen för vattenområdet. Lösningar för vatten och avlopp redovisas i planbeskrivningen.

Planförslaget kommer leda till en viss ökning av trafiken till området. Trafikökningen bedöms dock som måttlig och bör inte innebära någon nämnvärd påverkan på miljö kvalitetsnormen för utomhusluft.

Mellankommunala intressen

Några mellankommunala intressen berörs inte av aktuellt detaljplaneförslag.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer och program

Översiktsplan och tematiskt tillägg till översiktsplan.

Översiktsplanen från 2004 redovisar möjligheter att utveckla näringsliv och boende i Mellanfjärden dels genom utvecklingsområden för bostäder och verksamheter, dels genom att skydda den värdefulla kultur- och naturmiljön i området. Det tematiska tillägget *LIS-områden Tematiskt tillägg till översiktsplan för Nordanstigs kommun 2011*, pekar ut två närliggande områden som potentiella områden för landsbygdsutveckling i strandnära lägen i Mellanfjärden.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

Befintliga planer

Det föreslagna planområdet ersätter delar av flera olika planer: Detaljplan för södra Sandslån Mellanfjärden 10:1 (1998), Detaljplan för del av Mellanfjärden 10:1 m.fl. (1993), Byggnadsplan för del av Dvästa 7:1 m.fl. (1984) samt Detaljplan för delar av Gärde, Dvästa m.fl. (1974).

Befintlig plan för Mellanfjärden 10:1 m.fl. (1998) innefattar bestämmelser som tillåter ett hamnområde med småbåtshamn, segelbåtshamn, gästhamn och serviceanläggning. Planen har även tillåtit anläggande av sjöbodrar, små badhus, pool och strand. I planen värnas havsutsikten från kafé Hamnlyckan och den allmänna vägen. Planen möjliggör folkfester som valborgs- och midsommarfirande.

Detaljplan för del av Mellanfjärden 10:1 m.fl. (1993) rör den norra delen av planområdet. I planen tillåts bostäder (BI), bostäder som tillåter småföretag (BH) och friluftsområden (N).

Byggnadsplan för del av Dvästa 7:1 m.fl. (1984) tillåter friliggande envåningsbostäder (BF I) och småindustrier (Jm). Park- och planteringsområden finns också i planen. Förändringar i tillåten markanvändning rör en kil mellan två vägar (NATUR) och en bit av området (N) där fotbollsplanen ligger.

Detaljplanen för delar av Gärde, Dvästa m.fl. (1974). I planen finns områden för bostadsändamål för fristående hus, bostads- och industriändamål och småindustriändamål. Våningsantalet varierar mellan en och två våningar. Ett specialområde inom planen är ett område för upplagsändamål. Endast en liten del av den föreslagna planen ersätter planen från 1974. Det rör en sydlig del av planområdet i närheten av befintlig byggnad vid vattnet. Användningsområdena i den gamla planen är: område för allmänt ändamål med tillåtelse att bygga envåningshus (AI), område för upplagsändamål (Ub) och område som får överbyggas med annan byggnad än bostadsbyggnad (Vb). Dessa användningar ersätts med gata (GATA), bostäder (B₁, (B₂), (B₃), (B₄), (B₅) och (BH), friluftsområde för camping (N₁), (N₂),

(N₃), naturområde (NATUR), centrum, fiske, småbåtshamn (CV), (CV₁), parkering (P), parkering och uppställningsplats för småbåtar (P₁) och torg (TORG).

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Mark- och vattenområden

Natur- och terrängförhållanden

Området ligger i en de centrala delarna av Mellanfjärden och innefattar ett camping- och hamnområde. Intill stranden finns vass-, gräs- och ängsområden. De diken som finns längs äng- och gräsytorna är artrika och bör bevaras.

Geotekniska förhållanden

Marken består av postglacial finsand och morän med inslag av svallsediment (Sveriges Geologiska Undersökningar, 2015). Marken närmast stranden består av muddermassor med inblandning av matjord.

Hydrogeologi

Avrinningen inom området sker från de högre delarna i väst och fångas upp i öppna diken som leder ut i Mellanfjärden och Bottenhavet.

I planförslaget har bestämmelserna för hus anpassats så att de har en motståndskraft mot höjda havsnivåer som beräknas komma med eventuella klimatförändringar.

Diken ska vara öppna för omhändertagande av dagvatten.

Avrinning

Fler hus, husvagnar och husbilar leder till en ökning av hårdgjorda ytor och därmed en snabbare avrinning av dagvatten vid nederbörd. En ökad mängd fordon som kan komma till campingplatsen kan innebära en risk för föroreningar av dagvattnet i form av exempelvis bensin- och oljespill. Gräsytor och öppna diken i planområdet nyttjas för vattenrening och för att omhänderta höga vattenflöden. Dikena kan konstrueras med dämningar och trånga sektioner så att dagvattnet får en långsam avrinning mot recipient (Mellanfjärden). Reningseffekten i dikena ökas genom växtlighet.

Oljeavskiljare eller motsvarande bör installeras på platser där föroreningensrisken är stor. På platser för husbilar och husvagnar kan materialavskiljande lager, såsom geotextil eller gummiduk, och dränering anläggas för att hindra att föroreningar transporteras ner i mark och grundvatten. Från dessa ytor leds dagvattnet till diken för rening och fördröjning innan det når recipient.

Radon

Radonsäkert utförande rekommenderas för att uppnå nu gällande värde för byggnader (200 Bq/m³) enligt Boverkets byggregler. Mätning i byggnad som nyttjas stadigvarande bör ske efter inflyttning.

Landhöjning och klimatfrågor

Enligt Gävleborgs Länsstyrelses klimat- och sårbarhetsutredning (2010) kommer en höjning av havsvattennivån bli upp till 0,6 meter netto, det vill säga inkluderat landhöjningen. Extremvattenstånd kan uppgå till två meter över dagens

medelvattenstånd. Hänsyn till detta bör tas vid utformning av byggnader eftersom planområdet kan komma att påverkas av höjda havsvattennivåer. Detaljplanen föreskriver en lägsta golvhöjd på +2,00 meter över medelhavsnivå för nya byggnader.

Arkeologi

Inom planområdet finns gistvallar som traditionellt användes för att torka nät för fiske och ett museum. Det finns inga andra kända kulturhistoriska lämningar. Området är till större delen påverkat och utfyllt av muddermassor när hamnen byggdes.

Rekreation och friluftsliv

Möjligheterna till friluftsliv och rekreation i och omkring området är goda. Kustleden passerar genom området och det finns bl.a. en mindre badplats vid den södra piren. Den norra piren är ett populärt område för promenader och här anordnas det årliga valborgsmäsofirandet i Mellanfjärden. I norra delen av planområdet hålls Mellanfjärdens midsommarfirande med många besökare.

PLANFÖRSLAG

Planområdet

På planområdet finns idag småbåtshamn-, camping- och bostäder. Befintliga byggrätter bevaras eller utökas i omfattning i det nya planförslaget. Det finns gräsytor, ängsmarkområden och en liten strand för friluftslivet. Den nya planen kommer vara lik detaljplan för Mellanfjärden 10:1 m.fl (1998) men kommer tillåta fler campingplatser och stugor för tillfällig vistelse längre söderut på Mellanfjärdens fiskehamnsförenings mark.

På campingområdet kommer det att iordningställas platser för husvagnar och husbilar. Ett område för tältning och ett servicehus med wc, dusch, kök kommer också finnas. Området kan också innehålla en byggnad för reception, grundläggande livsmedel och personalutrymmen. Kör- och uppställningsytor tillåts inte att asfalteras enligt planförslaget. En av campingens byggnader planeras flyttas från befintlig plats och längre norrut där det idag står två förrådsbodar.

Piren förändras med ytterligare en sjöbod för centrum-, hamn-, och fiskeverksamhet. Det blir även tillåtet för markägaren att nyttja den centrala delen av piren som ett torg där de kan placera sittmöbler och spel såsom exempelvis boule- eller minigolfbanor. Den nya planen tillåter att byggnader uppförs intill befintlig sjönära byggnad (CV₁) i den södra delen av planområdet.

Kvarfersmark

Bostäder (B1)

Inom bostadsområdet är maximal byggnadsarea 50 m² för huvudbyggnad. Byggnad ska placeras minst 2,5 meter från gata och ett avstånd på minst 4,0 meter till grannes tomtgräns. En högsta tillåtna byggnadshöjd har satts till 3,0 meter. Fastigheten kan avstyckas.

Bostäder (B2)

Inom hela området är maximal byggnadsarea 110 m². En högsta tillåtna nockhöjd, det vill säga höjden upp till taknock eller yttertakets högsta punkt, har satts till 8,2 meter över nollplan. Källare tillåts ej. Fastigheten kan avstyckas.

Bostäder (B3)

Maximal byggnadsarea är 100 m² för huvudbyggnad och 25 m² för komplementbyggnad. En högsta tillåtna byggnadshöjd i meter över nollplanet har satts till 4,7 meter. Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 meter från gata. Huvudbyggnad ska vidare ha ett avstånd på minst 4,0 meter till grannes tomtgräns. Nya hus bör byggas med en lägsta färdig golvhöjd på minst +2,00 meter över dagens genomsnittliga havsvattennivå för att undvika översvämningar till följd av kraftiga störtregn. Källare tillåts ej. Fastigheten kan avstyckas.

Bostäder (B4)

Inom bostadsområdet är maximal byggnadsarea 30% av fastighetsarean för huvudbyggnad, och högsta tillåtna byggnadshöjd är 4,5 meter. Byggnader får ej stå inom 3 meter från tomtgräns mot allmän väg (Segelviken).

Bostäder (B5)

Inom bostadsområdet är maximal byggnadsarea 20 % av fastighetsarean. Den högsta tillåtna byggnadshöjd är 3,0 meter.

Bostäder (BH)

Bostäder och handel. Inom bostadsområdet är maximal byggnadsarea 270 m². Den högsta tillåtna byggnadshöjd är 6,0 meter. Byggnad ska stå minst 4,5 meter från tomtgräns och ej inom 12 meter från allmän väg (Hamnvägen).

Centrum- och hamnverksamhet (CV) och (CV₁)

Ny bebyggelse för centrum- och hamnverksamhet ska utformas med fasader av trä och färgsättas med slamfärger, behandlas med järnvitriol eller tillåtas gråna naturligt. Tak ska utgöras av tegel eller plåt. En högsta tillåtna nockhöjd, dvs. höjden upp till

taknock eller yttertaketets högsta punkt, har satts till 7,7 meter över nollplan. Högsta tillåtna byggnadsarea är 100 m². En lägsta färdig golvhöjd är satt på minst +2.00 meter över dagens genomsnittliga havsvattennivå för att undvika översvämningar till följd av kraftiga störtregn. Fastigheter kan avstyckas.

Friluftsområde (N, N1, N2 och N3)

På campingområdet kommer det att iordningställas platser för husvagnar och husbilar. Ett område för tältning och ett servicehus med wc, dusch, kök kommer också finnas (N₁). Området kan också innehålla en byggnad för reception, grundläggande livsmedel och personalutrymmen. Parkering, uppställningsplatser eller vägar tillåts inte att asfalteras enligt planförslaget. För möjlighet till havsutsikt för bebyggelse utanför planområdet föreslås att husvagnsplatser i placeras i rader.

Planen medger friliggande stugor för tillfälligt vistelse i en våning på område N₃. Nya hus ska byggas med en lägsta färdig golvhöjd på minst +2,00 meter för att undvika översvämningar till följd av kraftiga störtregn. Maximal byggnadsarea för stugor för tillfällig vistelse är 25 kvm. En högsta tillåtna byggnadshöjd har satts till 4,7 meter över nollplanet. Källare tillåts ej.

Ny bebyggelse ska utformas med fasader av trä och färgsättas med slamfärger, behandlas med järnvitriol eller tillåtas gröna naturligt. Tak ska utgöras av tegel eller plåt eller vara så kallade gröna tak (exempelvis växtmattor solceller).

Parkering (P)

Parkeringar anordnas av genomsläppligt material.

Parkering (P₁)

Parkering och båtupplag för småbåtar. Parkeringar anordnas av genomsläppligt material.

Kultur, gistvall, museum, föreningsverksamhet (R1)

Högsta tillåtna byggnadsarea är 250 m².

Kultur, museum, föreningsverksamhet (R2)

Högsta tillåtna byggnadsarea är 130 m². Fastigheten kan avstyckas.

Utformning, utseende kvartersmark

(F₁) Ny bebyggelse ska utformas med fasader av trä och färgsättas med slamfärger, behandlas med järnvitriol eller tillåtas gröna naturligt.

(F₂) Taktäckning ska beläggas med matt tegel, galvaniserad plåt (eller liknande slät takplåt), svart papp eller så kallade gröna tak (växtmattor, solceller eller andra klimatsmarta material).

(F₃) Taktäckning ska beläggas med matt tegel, svart papp, galvaniserad plåt (eller liknande slät takplåt).

(F₄) Balkonger och takkupor får ej byggas.

Allmän platsmark

Torg (TORG)

Torg, gångtrafik, handel, hamn och publik verksamhet, uteplatser och spelplaner för sällskapsspel som boule eller minigolf. Maximal tillåten höjd på staket är 1 meter. Längs kustlinjen i östra delen av planområdet är det värdefullt om besökare och boende i Mellanfjärden kan röra sig fritt.

Naturområde (NATUR)

Marken ska bevaras som naturmark, med bestämmelsen att fastighetsägare får röja sly för att bevara utsikt.

Gata (GATA)

Gatans vägområde är ca 5-6 meter genom hela området, varav själva körytan är ca 3,5 meter. Bredden är tilltagen för att även rymma diken för snö och regnvatten vid sidan av körytan. Vändplatser för utrymningsfordon och liknande anordnas på ett par platser, i övrigt ordnas vägen så att det är möjligt att köra runt i området.

Stads- och landskapsbild

Exploateringen av planområdet kommer att påverka landskapsbilden, både från land och från vattnet sett. Utsikten vid infarten till samhället från Jättendal är viktig för många i Mellanfjärden och kommer påverkas av planförslagets bebyggelse. Boende bredvid planområdet värderar även den fria utsikten mot kusten högt. Området omfattar dock en mindre del av landskapet vid Mellanfjärden i stort, och planområdet angränsar till redan befintlig bebyggelse, vilket gör att påverkan på landskapsbilden som helhet bedöms bli begränsad. Utformning, gestaltning samt lokalisering av framtida bebyggelse inom området ska harmonisera med den gamla kulturvärdefulla hamnbebyggelsen i närområdet. Området har inga skyddade landskapsbildskvaliteter.

Friytor

Friytor kommer finnas på mark med beteckning Natur (NATUR) och även på mark med beteckning Friluftsliv (N). Allmänna platser i småbåtshamnen gör det också möjligt för allmänheten att ta del av området.

Vattenområden

Öppet vattenområde (W)

En stor del av planförslagets vattenområde utgörs av öppet vattenområde vilket innebär att bryggor inte får anläggas.

Kommunikationer

Kollektivtrafik

Det är idag dålig tillgänglighet till kollektivtrafik i området, något som på sikt bör förbättras för att göra området mer tillgängligt för både besökare och boende.

Gator och trafik

In- och utfart till området planeras genom befintliga infarter.

Parkering

Parkeringsbehov för kommande verksamheter ska lösas inom fastigheten. Parkering för bostäderna sker på egen tomtmark. En allmän *parkering* anläggs inom området (P) på cirka 430 m² för besökare och för ägare av närliggande sjöbodrar och båtar. Vintertid kan denna yta användas för vinterförvaring av småbåtar.

Gång- och cykeltrafik

Det är möjligt att ansluta till området både från vägarna Segelviken i norr samt Sandslån och Telnvägen i väster. Vidare går det att röra sig obehindrat med både gång och cykel inom området.

Teknisk försörjning

Skydd av ledningar

Inom området finns befintliga ledningar som skyddas av ledningsrätt. Alla ledningar inom kvarteret ska så långt som möjligt samlas för att minimera antalet ledningsstråk och utbredningen av dessa.

Vid all planerad grävning i mark ska ledningsägaren kontaktas och kabelutsättning begäras. Exploatören bekostar eventuell ledningsflytt.

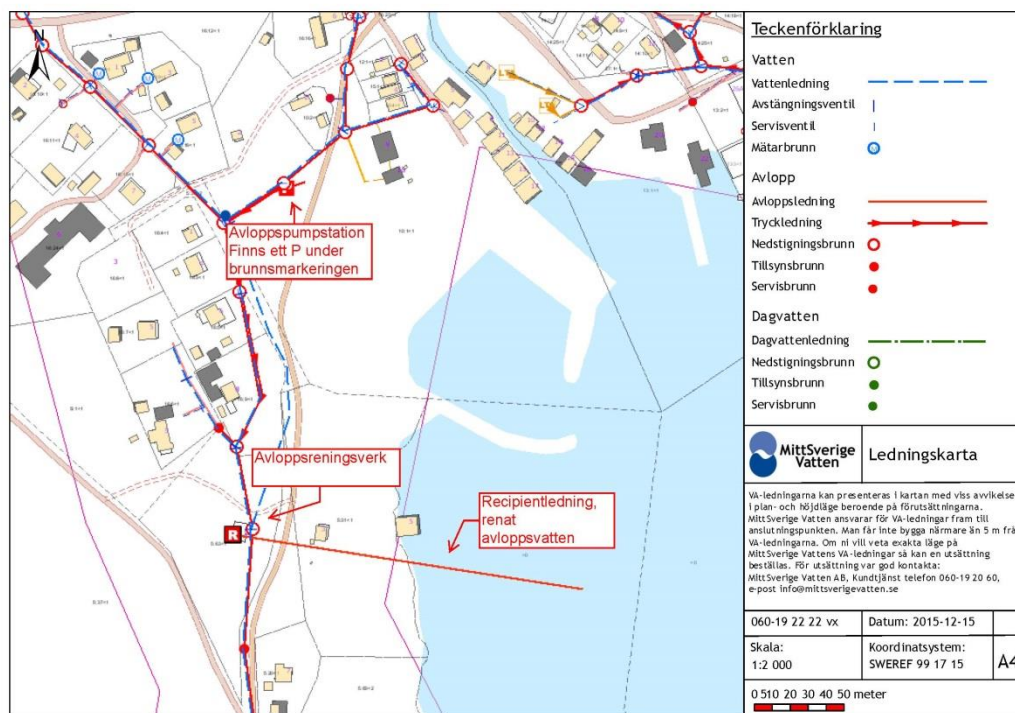
Vatten och avlopp

Dricks- och spillvatten

Vattenanslutning kan beredas inom fastigheten beroende på tillkommande byggnaders placering, anslutning görs till den befintliga spillvattenledningen, som löper genom området (se kartsnitt nedan). Beroende på var tillkommande byggnader placeras inom området, kan spillvattnet komma att behöva pumpas till förbindelsepunkten och bekostas då av fastighetsägaren. Dränering och takvatten får

EJ anslutas till spillvattenledningen. Lägsta vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån 40 m vp (meter vattenpelare).

Planområdet ingår i Mittsverigevattens verksamhetsområde och de har därmed en skyldighet att säkra vattentillgången för hushåll i området som kommer anslutas till kommunalt VA. Mellanfjärdens vattenreningsverk har kapacitet att ge vatten till ytterligare 350 pe. Ett nytt borrhål för vatten är planerat i Mellanfjärden men det är svårt att på förhand avgöra vilket vattentillskott det kommer att ge.



Ledningskarta för vatten och avlopp (MittSverige Vatten).

Befintliga ledningar

Inom området finns befintliga va-ledningar som skyddas med ledningsrätt. Detta måste beaktas vid framtida utformning av området t.ex. förändrad marknivå, byggnader etc. Vid en ev. ledningsflytt bekostas detta av exploitören.

Anslutning kan ske till den befintliga spillvattenledningen som löper genom området. Spillvatten kan behöva pumpas till förbindelsepunkt och då bekostas detta av fastighetsägaren. Dränerings- eller dagvatten får ej kopplas på spillvattennätet.

VA-plan

En VA-plan är antagen av kommunen och Mittsverige Vatten har begärt stöd av kommunen att utreda alternativ för Mellanfjärdens VA-system. En uppgradering och ombyggnad av avloppsreningsverket gjordes 2015 (uppgraderad biologisk rening). Utvärdering av avloppsreningsverkets kommer genomföras under 2016.

Tre möjliga alternativ för avloppsrening i Mellanfjärden i framtiden:

1. Överföringsledningar till Strömsbruk.
2. Reningsverk renoveras.
3. Nytt reningsverk byggs.

Dagvatten

Avrinningen inom planområdet sker huvudsakligen från väster mot recipienten Bottenviken. En exploatering av planområdet kan leda till en ökning av andelen hårdgjorda ytor och därmed en snabbare avrinning av dagvatten vid nederbörd. Beroende av verksamhet kan även ökad förorening av dagvattnet förekomma.

Dränerings- eller dagvatten får ej kopplas på spillvattennätet. Dagvattnet ska i största möjliga mån omhändertas lokalt inom fastigheterna genom infiltration. Detta gäller i synnerhet det dagvatten som anses rent och genereras från exempelvis takytor. Där infiltration ej är möjlig bör öppna diken längs gatorna nyttjas, se nedan.

Dagvatten som genereras på ytor som riskerar att förorenas, såsom gator och parkeringar, bör fördröjas och renas innan det släpps ut i recipient. Detta kan åstadkommas med hjälp av befintliga diken. Dikena kan konstrueras med dämningar och trånga sektioner så att dagvattnet får en långsam avrinning mot recipient. Reningseffekten i diken ökas genom växtlighet. Vid eventuella frågeställningar beträffande omhändertagande av dagvatten inom fastigheten kan funktionsansvarig på Mittsverige Vatten kontaktas.

Anläggningar

Områdets/byggnadernas placering ligger i närhet till befintlig pumpstation.

Olje- och fettavskiljare

Om verksamheten i fastigheten medför utsläpp av avloppsvatten som skiljer sig från normalt hushållspillvatten ska avloppsvattnet renas så att gränsvärdena i ”Krav på verksamheter för utsläpp av industrivatten till det kommunala avloppsledningsnätet” inte överskrids innan utsläpp sker till det kommunala spillvattennätet. Nordanstig Vatten AB kan komma att ställa krav på provtagning för att visa att kraven följs. Detta innebär att för de flesta restauranger/tillagningsställen för mat, att en fettavskiljare, enligt standard SS-EN-1825 behöver installeras. Fastighetsägaren är ansvarig för att detta sker. Installering av fettavskiljare i kök ska planeras i samband med bygglov om verksamheten kräver det.

Inom campingområdet kan särskilda åtgärder behöva genomföras på ytor med stor föroreningsrisk, såsom exempelvis platser för husvagnar och husbilar. Här kan materialavskiljande lager, såsom geotextil eller gummiduk, dränering behöva anläggas eller oljeavskiljare eller motsvarande behöva installeras, för att hindra att föroreningar transporteras ner i mark och grundvatten.

El och värme

Alla ledningar inom kvarteret ska så långt som möjligt samlas för att minimera antalet ledningsstråk och utbredning av dessa. Enligt föreskrifterna måste en starkströmsanläggning vara utförd enligt god elsäkerhetsteknisk praxis, vilket bland annat innebär att den ska vara utförd enligt svensk standard. Där framgår att minsta tillåtna avstånd mellan transformatorstation och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag är 5 meter, samt att nätstationer ska placeras så att de rimligtvis inte skadas av vägfordon, och att tillräckligt utrymme för normal drift och underhåll ska säkerställas.

Vid all planerad grävning i mark ska ledningsägaren kontaktas och kabelutsättning begäras. Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av befintliga anläggningar bekostas av exploatören.

Avfall

Avfallshantering inom området sköts av Nordanstigs kommun. Sophantering och återvinning inom området kan samlas till servicehuset (N1).

Räddningstjänstens behov

Räddningstjänstens behov av framkomlighet ska beaktas i samband med markprojektering, samt behov av brandposter och släckvatten.

Service

Livsmedel

Närmaste större livsmedelsbutik finns i Harmånger. Sommartid finns en närbutik i Mellanfjärden.

Tillgänglighet och trygghet

Att människor med olika typer av funktionsnedsättningar och i alla åldrar kan bli fullt delaktiga i samhällslivet, ska alltid beaktas fullt ut vid nybyggnation. Alla ytor ska göras tillgängliga, trygga och användbara för alla grupper av människor så långt det är möjligt och inom rimliga kostnader. Detta gäller både fysisk och psykisk tillgänglighet - allt från den faktiska framkomligheten till val av växter som kan orsaka allergier som gör det svårt för vissa människor att vistas i miljön eller sådant som kan orsaka känslan av otrygghet, till exempel bristande belysning eller skötsel. Planområdets flacka terräng gör att personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga har möjlighet att använda planområdet.

Störningar

Buller

En utökning av campingverksamheten med fler besökande gäster kommer att innebära en ökad trafik till och från området. In- och utfart till campingen sker från söder via lokalvattna Segelvikens och Sandslåns som passerar några bostadshus. Ökningen bedöms inte vara i den omfattningen att åtgärder måste vidtas. Om campingverksamheten alstrar buller som stör närboende kan ordningsregler på campingens införas.

Risk och säkerhet

Det finns inte någon skredrisk inom området. Området är inte inom zon där risk för olycka med farligt gods eller liknande kan tänkas föreligga.

MILJÖKONSEKVENSER

Enligt 6 kap. miljöbalken om miljöbedömningar och miljökonsekvensbeskrivningar av planer och program ska en myndighet eller kommun som upprättar eller ändrar en plan eller ett program göra en miljöbedömning av planen, programmet eller ändringen, om dess genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Syftet med miljöbedömningen är att integrera miljöaspekter i planeringen så att en hållbar utveckling främjas.

Bedömningen ska göras enligt de kriterier som anges i *förordning 1998:905 om miljökonsekvensbeskrivningar* och ska alltid utmynna i ett motiverat ställningstagande. Innan myndigheten eller kommunen tar ställning till om betydande miljöpåverkan kan antas uppstå så ska den eller de länsstyrelser, kommuner och andra myndigheter som berörs av planen, programmet eller ändringen, ges tillfälle att yttra sig. Regeringen får meddela föreskrifter om vilka slags planer och program som alltid kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Om förändringen antas innebära betydande miljöpåverkan ska det upprättas en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) där konsekvenserna ska identifieras, beskrivas och bedömas. Krav på innehållet återfinns i 6 kap. 12-13§ MB. Hänvisning till detta finns även i Plan och bygglagens (PBL) 4 kap. (34§).

Behovsbedömning

En miljökonsekvensbeskrivning till detaljplanen finns som ett separat dokument och ingår i planhandlingarna.

Förenlighet med miljöbalken

Aktuellt detaljplaneförslag bedöms vara förenligt med miljöbalkens (MB) 3 kap. (*Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden*) och 4 kap. (*Särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet*).

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel som infördes med miljöbalken 1999 (5:e kap.) för att komma till rätta med miljöpåverkan från diffusa utsläppskällor som till exempel trafik och jordbruk. En MKN kan anges som en halt eller ett värde (högsta tillåtna halt av ett ämne i luft, mark, eller vatten) men kan även beskrivas i ord om lägsta godtagbara miljö kvalitet inom ett geografiskt område. MKN kan ses som styrmedel för att på sikt nå miljö kvalitetsmålen (www.miljomal.nu).

Det finns idag MKN för olika föroreningar i utomhusluften (*SFS 2010:477*), olika parametrar i vattenförekomster (*SFS 2004:660*), olika parametrar i havsmiljön (*SFS 2010:1341*) olika kemiska föreningar i fisk- och musselvatten (*SFS 2001:554*) samt för omgivningsbuller (*SFS 2004:675*).

Planförslaget bedöms inte påverka några vattenförekomster eller utpekade fisk- och musselvatten.

Kravet på bullerkartering gäller för samhällen med 100 000 innevånare eller fler. Eftersom Mellanfjärden har färre än 100 000 innevånare, finns det inte något formellt krav på bullerkartering.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Tidplan

Målsättningen är att detaljplanen ska kunna antas av kommunfullmäktige 3:e kvartalet 2017.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vunnit laga kraft. Planen gäller dock tills den upphävs eller ersätts med en ny detaljplan. Inom genomförandetiden förutsätts att syftet med detaljplanen förverkligas.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

I dagsläget sköts området enligt enskilt huvudmannaskap vilket innebär att det är samfällighetsföreningar som hamnförening eller vägförening som är ansvarig att sköta allmänna platser vilket bland annat inkluderar gårdsgator. Detta är något som också fortsättningsvis ska gälla vilket innebär att kommunen inte är huvudman för allmänna platser.

Vägförening

Befintliga gator inom planområdet ingår i Vägföreningens båtnadsområde vilket innebär ett ansvar för sommar- och vintervägsunderhåll av vägstandarden. Enskilda anslutningsvägar som har sin utfart på dessa gator ingår inte i vägföreningens ansvar. Enligt gällande förrättning ingår inte anläggning av nya vägar. Beträffande skötsel av de allmänna platserna ingår de inte heller i vägföreningens ansvarsområde. Detta måste i så fall regleras i anläggningsförrättning eller särskilt kommunalt beslut.

Ledningsrätter

Befintliga ledningar skyddas genom ledningsrätter inom området. Vid eventuella flytt av ledningar bekostas detta av gällande exploatör i samråd med berörd ledningsägare.

Ändrad lovplikt, lov med villkor

(a₁) Bygglov krävs för åtgärder enligt PBL kap 9 §4 a-b ("Attefallshus", takkupor, 15 m² tillbyggnad).

(a₂) Under förutsättning att åtgärder följer detaljplan krävs ej bygglov för att anordna eller väsentligt ändra campingplatser.

(a₃) Marklov krävs för fällning av träd i planområdet med en större stamomkrets än 40 cm på en meters höjd ovan marken.

Fastighetsrättsliga frågor

Det är enligt föreliggande plan möjligt att stycka av *bostadstomter* (B1), (B2) och (B3), område för *kultur, gästvall, föreningsverksamhet och museum* (R1) område för *kultur, museum och föreningsverksamhet* (R2). Det är även enligt föreliggande plan möjligt att stycka av (CV) och (CV1) för *centrum- och hamnverksamhet*.

Gemensamhetsanläggningar, ledningsrätt, servitut m.m.**Fastighetsplan**

Det finns ingen fastighetsplan (enligt äldre lagstiftning/plan-och bygglag) för området som behöver upphävas.

Planekonomi

Plankostnadsavtal har upprättats mellan kommunen och planbeställaren, Mellanfjärdens fiskehamnsförening.

Planbeställaren ansvarar och initierar eventuella fastighetsbildningsåtgärder och rättighetsupplåtelser för genomförande av detaljplanen. Detta inkluderar även kostnader för eventuella flyttningar av markledning och ombyggnadsåtgärder i angränsande ytor.

Inlösen, ersättning

Ingen fastighet är aktuell för inlösen.

Planförfattare

Stina Andersson
Planeringsarkitekt

Christina Englund
Stadsarkitekt

Stefan Norberg
Fysisk planerare

Jonas Meyerdahl
Planarkitekt