

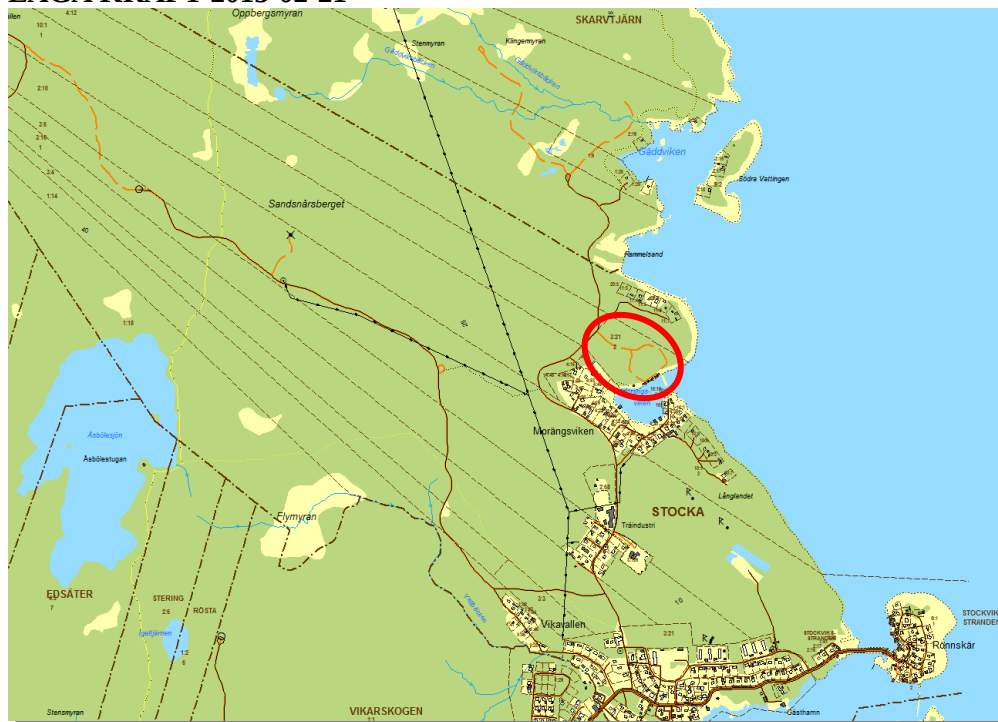


DETALJPLAN FÖR MORÄNGEN

Stocka 3:21, Nordanstigs kommun

PLANBESKRIVNING

LAGA KRAFT 2015-02-21



Laga krafthandlingar:

- *PLANBESKRIVNING*
- *PLANKARTA MED BESTÄMMELSER*
- *ILLUSTRATIONSPLAN*
- *BEHOVSBEDÖMNING MKB*
- *GRANSKNINGSREDOGÖRELSE*

Innehåll

PLANBESKRIVNING	4
Planförfarande	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Plandata	4
Markägoförhållanden	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	4
Översiktliga planer	4
Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden.....	4
Rikshintressen, Natura 2000 och naturreservat	5
Strandskydd	5
Behovsbedömning - MKB.....	5
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER.....	5
Natur, mark och vegetation	5
Landskapsbild.....	5
Miljökvalitetsnormer	5
Strandskydd – särskilda skäl för upphävande.....	6
BEBYGGELSEOMRÅDEN.....	6
(B) Bostäder	6
(H) Handel.....	6
(P) Parkering.....	6
(V) Hamn.....	7
(V ₂) Sjösättnings- och upptagningsplats.....	7
(WV) Vattenområde med möjlighet för flytbryggor	7
FRIYTOR.....	7
(N) Natur	7
TEKNISK FÖRSÖRJNING.....	7
Trafik	7
Gång, moped- och cykelväg (GMC)	8
Vatten och avlopp.....	8
El och tele	8
Avfallshantering	8
Dagvatten.....	8
Värme	8
SERVICE	8
Kommunikationer och serviceverksamheter	8
HÄLSA OCH SÄKERHET	8
Buller	8
Markföroreningar	8
Påverkan på vattenkvaliteten i Morängsviken.....	8
Skredrisk och risk för sättningar.....	9

Klimat och översvämningsrisk	9
Radon.....	9
SOCIALA ASPEKTER	9
Boendemiljö	9
Barnperspektiv och trygghet.....	9
Upplåtelseformer	9
TILLGÄNGLIGHET FÖR FUNKTIONSHINDRADE	9
Förutsättningar.....	9
Förändringar	10
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	10
Genomförande	10
Ansvarsfördelning och huvudmannaskap.....	10
Fastighetsrättsliga frågor	10
Medverkande tjänstemän.....	10
Planförfattare	10

PLANBESKRIVNING



Planområde. Ortofoto, Metria

Planförfarande

Planen upprättas genom normalt planförfarande.

Planens syfte och huvuddrag

Planens huvudsyfte är att skapa möjligheter för bostadsbyggande samt fler bryggor och sjöbodar i ett attraktivt och efterfrågat läge vid Morängsviken.

Plandata

Planområdet omfattar området Stocka 3:21<2> och har en total areal på ca 6 ha.

Markägförhållanden

Fastigheten Stocka 3:21 ägs till sin helhet av Nordanstigs kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Området är utpekats till LIS-område i tematiskt tillägg till kommunens översiktsplan.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Berörd fastighet omfattas inte av några tidigare planer.

Riksintressen, Natura 2000 och naturreservat

Det finns inga riksintressen i eller i anslutning till planområdet. Detsamma gäller för Natura 2000 och naturreservatsområden.

Strandskydd

Morängen omfattas av strandskydd på ett avstånd av 100 meter inåt land och utåt från strandlinjen. En viktig del av strandskyddets syfte är att trygga allmänhetens tillgång till strand- och vatten, det är också viktigt för djur- och växtlivet.

Behovsbedömning - MKB

En behovsbedömning har gjorts enligt plan- och bygglagen (PBL) för att avgöra om förslaget kan antas påverka miljön så mycket att en miljökonsekvensbeskrivning behövs. (Se bilaga)¹

Kommunen anser att genomförandet av planen inte kan anses innebära sådan betydande miljöpåverkan som avses i 4 kap 34 § PBL. Att upprätta en särskild miljökonsekvensbeskrivning är därför inte nödvändigt. Länsstyrelsen i Gävleborg delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur, mark och vegetation

Morängen ligger i en sydsluttning med en platå på översta delen. Området har ett homogent utseende med ett lite äldre bestånd av tallar, i övrigt är området sparsamt bevuxet. Det domineras på marknivå av ljung, mossor, lingon- och blåbärsris. Områdets geologi består av ett tunt jordlager som ersätts av sand, för att på större djup övergå till sandig morän. Kustlinjen består av en hårt svallad yta av morän. En mer detaljerad beskrivning av Morängens vegetation finns i naturvärdesbedömningen. (Se bilaga)² En geoteknisk bedömning har genomförts vid visuell besiktning samt med hjälp av geologiska kartor över området. Det har inte framkommit upplysningar som gör marken olämplig för byggnation. Dräneringen av området är mycket god och moränen ger ett stabilt underlag med tanke på risker vid översvämning. Området innehåller inte heller några leror av kohesionstyp, vilket kan påverka stabiliteten.

Landskapsbild

Området som ska exploateras gränsar till bebyggda områden på bägge sidor. Det kommer därför inte att uppfattas som avvikande i landskapsbilden då byggnationerna är färdiga. Byggnationernas höjd och placering är beskaffade så att de inte ska skapa siluetteffekter från havssidan. Som helhet bedöms den planerade byggnationen smälta bra in i den övriga landskapsbilden.

Miljö kvalitetsnormer

I 5 kap. miljöbalken (MB) regleras miljö kvalitetsnormerna som utgör ett juridiskt styrmedel. Normer kan meddelas av regeringen i förebyggande syfte eller för att åtgärda befintliga miljöproblem, för genomförande av EU-direktiv eller uppfyllelse av svenska miljö kvalitetsmål.

För Morängens del så kommer detaljplanen att medföra en något ökad genomfartstrafik i det tidigare bebyggda Morängsviksområdet vilket i sin tur leder till viss ökning av bullernivåer samt utsläpp till luft. Trafikökningen kommer dock inte att vara markant i relation till den trafiksituation som idag råder. Även det slutliga valet av uppvärmning av bostäder kommer påverka utsläpp till luft.

Miljö kvalitetsnormerna för omgivningsbuller och utomhusluft bedöms inte överskridas. Ökningen av fordonstrafik antas bli så liten att luftkvaliteten inte heller påverkas nämnvärt. Utomhusluften kan även påverkas av valet av uppvärmning, individuell uppvärmning med fasta bränslen påverkar utsläppen till luft mest.

Enligt databasen för vatteninformationssystem Sverige (VISS) bedöms att den övergripande ekologiska statusen i vattenförekomsten, N M Bottenhavets kustvatten som god. Även den kemiska

¹ Behovsbedömning MKB

² Naturvärdesbedömning

statusen bedöms som god och det bedöms inte föreligga någon risk för att den kemiska statusen inte nås till 2015. Planerna för Morängen kan inte antas påverka vattenkvaliten i området negativt på något nämnvärt sätt.

Strandskydd – särskilda skäl för upphävande

Kommunen föreslår att strandskyddet upphävs inom kvartersmark, vattenområde för bryggor och boende samt allmän platsmark.

Strandskyddet är tidigare prövat i kommunens tillägg till översiktsplan gällande LIS-områden (område för landsbygdsutveckling i strandnära lägen). Särskilda skäl för upphävandet är således att området är ett av kommunens utpekade LIS-områden enligt miljöbalken 7 kap. 18d§. Skälet för upphävande enligt miljöbalken 7 kap 18 c § är att området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse. Allmänhetens tillgång till stränderna i anslutning till hamnen och tillgång till bryggor och pirer kommer att säkerställas genom planbestämmelserna som föreskriver allmänna gångvägar där marken/bryggorna skall vara tillgängliga för allmän gångtrafik.

Sammantaget bedöms strandskyddets syften bibehållas även efter genomförd plan.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Inom planområdet ligger ca tio sjöbodar längs en längre träbrygga som följer strandkanten. En stenpir om ca 40 meter ligger vinkelrätt mot stranden i nord-sydlig riktning. I planområdets sydöstra hörn ligger ett tidigare militärfort, numera rivet, överfyllt och avfört från militär verksamhet. Övriga Morängsviken är bebyggd med blandad bostadsbebyggelse samt sjöbodar och bryggor. Affärer och basservice finns i Stocka ca en kilometer söder om området.

(B) Bostäder

Inom planområdet kommer det att finnas möjlighet för att bygga bostäder av fyra olika typer. (B₁) Enplanshus med möjlighet för suterrängvåning utöver det ena planet, (B₂) villa/fritidshus i två plan, (B₃) rad/kedjehus i ett plan och (B₄) flerbostadshus i två plan.

(H) Handel

Inom hamnområden kan handel tillåtas i sjöbodarna. I källarplanet av suterränghusen kan handel också tillåtas.



Bild på sjöbodarna, med planområdet i bakgrunden. Foto: Ola Tomin

För de områden som innehåller flerfamiljshus eller hus av radhus typ anordnas det gemensamhetsparkeringar. Fristående hus får möjlighet att bygga garage samt att ha parkering på tomten.

(V) Hamn

Delar av hamnområdet är redan bebyggt med bodar. Planen öppnar för ytterligare bebyggelse öster om piren i samma utförande som tidigare.

(V₂) Sjösättnings- och upptagningsplats

Planen ger möjlighet att etablera en fast plats för sjösättning av båtar.

(WV) Vattenområde med möjlighet för flytbryggor

Detta område möjliggör etablering av båtplatser för den nya bebyggelsen om behovet skulle uppstå. Idag finns det tillgängliga platser, men dessa räcker inte till om alla boenheter önskar en egen båtplats.

FRIYTOR

(N) Natur

Naturområden inom planområdet har placerats så att de ska kunna fungera delvis som gångstråk för människor och djur som vill ta sig ned till vattnet utan att behöva använda vägar, och dels för att värna de områden där den rödlistade arten Knärot har blivit funnen.

Man kan också anta att området kommer att användas för fritidsaktiviteter och som lekområde.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Trafik

Befintlig väg till Morängen behålls. Byggs området ut enligt detaljplanen kommer vägens standard att behöva höjas. Hastigheten föreslås till 30 km/h från den första korsningen i Morängsviken. Ansökan om ändrade hastighetsbegränsningar görs till Länsstyrelsen. Nya vägar kommer att anläggas inom planområdet³, även där föreslås en max hastighet på 30 km/h.

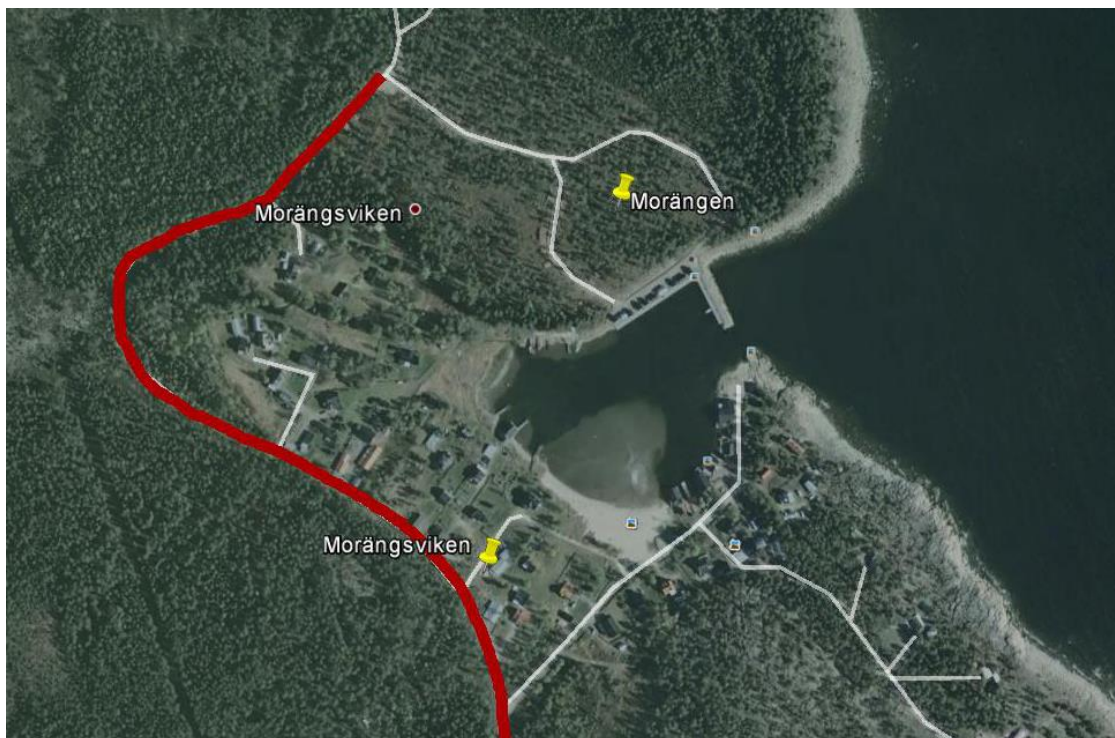


Bild. Google Earth

³ Se illustrationsplan

Gång, moped- och cykelväg (GMC)

En GMC-väg kommer att anläggas från hamnen och upp genom bostadsområdet där den ansluter till det naturområde som också kommer ha funktionen som infrastruktur för gående.⁴

Vatten och avlopp

Fastigeten kommer att kopplas till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Beslut om detta samt finansiering har tagits i kommunstyrelsen, KS § 248 2013-11-28. Finansiering finns idag för en första etapp, (ca 15 st. boenheter) därefter kan ytterligare finansiering tillkomma om intresset för byggnation i området tillsäger det.

El och tele

Fortum distribution AB har nätkoncession för området och ansvarar därmed för energiförsörjningen till området, det är i nuläget oklart hur kapaciteten är i nätet för det gällande området.

TeliaSonera/Skanova ansvarar för teleanläggningarna i området.

Avfallshantering

För området så planeras det att varje hushåll har enskild sophantering med kommunala kärl. En samordnad hantering kan bli aktuell i ett senare skede då man fått översikt över mängd och antal användare av sophämtningstjänsten.

Dagvatten

All ökning av dagvattenflöden som kommer av fler hårdgjorda ytor ska omhändertas lokalt och fördröjas innan det når gällande recipient.

Värme

Uppvärmningen av fastigheterna kommer dels att kunna ske genom direktverkande el och dels genom vedeldning.

SERVICE

Kommunikationer och serviceverksamheter

Det finns i dag en busslinje som kan användas av befolkningen i området runt Morängsviken, det är linje 30 som har hållplats i Stocka ca 1.5 km från planområdet. I Harmånger som ligger ca 11 km från Morängen finns det bussförbindelser både norr och söderut efter E4. I Harmånger finns det också kommunal service såsom skola och förskola. I övrigt så finns det bl. a. butiker, restauranger och bank.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Buller

Den nya verksamhet som etableras i Morängen med bostäder och eventuellt ytterligare båtplatser kommer att öka bullernivån något i området. Störningarna bedöms inte bli så stora att de kan räknas som störande. Inga åtgärder planeras för att dämpa buller inom planområdet.

Markföroreningar

Det finns inga kända markföroreningar i området, den enda kända platsen som skulle kunna innehålla farligt avfall är en tidigare försvarsanläggning. Denna är numera riven och överfylld. Det är planerat för väg över denna plats, vilket innebär att det antagligen kommer att fyllas ut ytterligare på denna plats snarare än grävas upp. Detta innebär att eventuella risker inte kommer att beröras.

Påverkan på vattenkvaliteten i Morängsviken

Man kan anta att vattenkvaliteten i Morängsviken kommer att påverkas något i samband med att båttrafiken i området ökar, detta är dock säsongsbetonat och vattenombytet i viken är bra både genom konstruktionen av piren och genom att den största delen av vattenombytet sker genom

⁴ Se illustrationsplan

vattenståndsvariationer. Det finns därför ingen anledning att anta att vattenkvaliteten ska bli så dålig att man inte kan använda vattenet till badplats, vilket man gör idag.

Skredrisk och risk för sättningar

Grunden på Morängen består av ett tunt jordlager som ersätts av sand, för att på större djup övergå till sandig morän. Kustlinjen består av en hårt svallad yta av morän. Den största delen av den nederbörd som faller inom området kommer att rinna ned i diken och därefter infiltreras i jord av moräntyp. Det finns inga kohesionsleror i jorden och området kan ses som väl dränerat med en snabb avrinning. Risken för skred eller sättningar i området bedöms som liten även om det inte har blivit genomfört någon skredanalys i området. En geoteknisk utredning utöver den visuella och administrativa utredning som kommunens tjänstemän utfört kan dock rekommenderas innan byggnation sker.

Klimat och översvänningsrisk

FNs klimatpanel (IPCC) redovisade år 2007 en sannolik höjning av havsytan från 1980-1999 till 2090-2099 på 18-59 cm. Detta osäkerhetsintervall baseras på modellresultat från globala klimatmodeller som bygger på olika scenarier för utsläpp av växthusgaser. Resultaten redovisades på ett annat sätt än IPCCs tidigare sammanställning från 2001. Förbehåll gjordes bland annat för de stora osäkerheterna rörande glaciärernas avsmältning som skulle kunna ge ytterligare några decimeter högre havsvattenstånd globalt. Vattenståndshöjningen förväntas inte ske i samma takt på hela jorden. Några modellberäkningar tyder på att haven runt Sverige (och i Nordsjön i övrigt) kan komma att stiga mer än det globala medelvärde. En generell havsvattennivåhöjning på grund av klimatförändringar samt beräknade 100-årsflöden gör att husbyggnationernas lägsta höjd måste ligga 2,0 meter över nollplanet för dagens havsvattennivå. Endast de befintliga och planerade sjöbodarna ligger inom riskområdet för 2 meters gränsen.

Radon

Planområdet ligger inom område med risk för 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.

SOCIALA ASPEKTER

Boendemiljö

Planförslaget möjliggör ett tillskott av bostäder med olika upplåtelseformer, villor, flerfamiljshus, 55+ boende, verksamheter och mötesplatser vilket skapar förutsättningar för en social mångfald och främjar social integration. Ett tillskott av boende i området kommer att stärka och komplettera omgivande delar avseende service och verksamheter.

Placeringen av bostäder, gångvägar och vägar kommer att göra det enkelt och tryggt att röra sig i hela området.

Barnperspektiv och trygghet

Gles bebyggelse med genomgående gångstråk och goda gårdsmiljöer, liksom små platsbildningar och hamnmiljö kommer att ge området en bra översiktlighet med många möjliga lekområden. Speciellt naturstråken och det genomgående gångstråket kan anses som viktiga för barn.

Upplåtelseformer

Plankartan föreskriver radhus, flerbostadshus, villor och suterränghus, samt möjliggör verksamheter i sjöbodarna och suterränghusens nedre våning. Detta bidrar till varierade boendeformer i området.

TILLGÄNGLIGHET FÖR FUNKTIONSHINDRADE

Förutsättningar

Marken inom planområdet är relativt plan, dock finns det en lite brantare stigning norr om vägen ovanför sjöbodarna. Man kan säga att området är indelat i två höjdnivåer. Detta kan i dagsläget

upplevas som en barriär men den planerade gångstigen som löper genom området kan med hårdgjord yta underlätta denna passage väsentligt.

Förändringar

Byggnader och lägenheter ska utformas enligt gällande bestämmelser och lagkrav för tillgänglighet.

Entréer till radhusen ska vara tillgängliga med rullstol.

Angöring med bil ska kunna ske inom 25 meter från entré enligt Boverkets byggregler.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförande

Genomförandetiden för planen är 15 år från den dag planen har laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmänna platser.

Gatunätet föreslås ingå i Rammelsands vägsamfällighet. Naturområden ska ingå i samfälligheter som etableras för de boende när fastighetsindelningen genomförs.

Hamnområden föreslås ingå i Morängsvikens hamn, ekonomisk förening.

Fastighetsrättsliga frågor

Planförslaget innebär förändringar i fastighetsindelning och rättighetsupplåtelser. Förrättning kommer att genomföras av lantmäteriet.⁵

Medverkande tjänstemän

Fysisk planerare Ola Tollin.

Stadsarkitekt, Christina Englund

Planförfattare

Ola Tollin

Fysisk planerare

⁵ Se föreslagen fastighetsgräns i illustrationsplanen