



### Samhällsförvaltningen

Linda Johansson, 0611-34 81 27  
planarenden@harnosand.se

## Detaljplan för Nordanö 5:1, Hemsön

### Granskningsutlåtande

Rubricerad detaljplan har varit utsänd för granskning under tiden 2024-06-19 till 2024-07-17. Granskningshandlingarna har skickats till statliga och kommunala myndigheter och förvaltningar enligt sändlista samt till berörda fastighetsägare som kommunen bedömt påverkas av planförslaget. Lista på dessa fastigheter finns i fastighetsförteckningen.

Planförslagets handlingar har funnits uppsatta på Sambiblioteket plan 1 samt tillgängliga på Härnösands kommuns hemsida. Information har även skickats ut till de som prenumererar på planförslaget via hemsidan.

Granskningsutlåtandet är en sammanställning av de yttranden som har inkommit under granskningen. Kommunens bemötande görs löpande i texten under rubriken *Kommentar*. Endast länsstyrelsens yttrande redovisas i sin helhet. Övriga yttranden är sammanfattade och finns i sin helhet som diariet för handling.

### Inkomna yttranden

Under granskningstiden inkom 11 skriftliga yttranden enligt tabell 1 nedan.

Yttrande från	Ankomstdatum	Kommentar
1. Postnord	2024-06-19	Ingen erinran/information finns i yttrandet
2. Lantmäteriet	2024-06-24	Har synpunkt
3. Räddningstjänsten	2024-06-25	Ingen erinran
4. Privatperson 1	2024-06-28	Har synpunkt
5. Länsstyrelsen	2024-06-28	Ingen erinran
6. Kommunalförbundet kollektivtrafikmyndigheten (Din tur)	2024-07-02	Ingen erinran/information finns i yttrandet
7. Trafikverket	2024-07-05	Ingen erinran
8. Västernorrlands museum	2024-07-11	Ingen erinran/information finns i yttrandet

9. Härnösands Naturskyddsförening	2024-07-14	Ingen erinran/information finns i yttrandet
10. Privatperson 2	2024-07-15	Har synpunkt
11. Försvarsmakten	2024-08-05 (fick förlängd svarstid till den 7/8-2024)	Ingen erinran

Tabell 1. Yttrandeförteckning från inkomna synpunkter under granskningen

## Yttranden

### Länsstyrelsen

#### Beskrivning av ärendet

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för granskning i enlighet med 5 kap. 20 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Enligt 5 kap. 22 § PBL ska Länsstyrelsen under granskningstiden yttra sig över planförslaget, om planförslaget enligt Länsstyrelsens bedömning innebär att någon av överprövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL inte följs eller tillgodoses.

Länsstyrelsens synpunkter i samrådsskedet framgår av yttrande dnr 8963–2023, daterat 2023-12-08.

#### Syftet med detaljplanen

Syftet med detaljplanen är att utöka befintligt fritidshusområde med 18 fastigheter för bostadsändamål med tillhörande gator och gemensam dricksvatten- och avloppslösning. Planförslaget har utformats med hänsyn till naturvärden, strandskydd, dagvatten och områdets befintliga bebyggelse- och landskapskaraktär. Planen syftar även till att rätta till tidigare gjorda avvikelser mot gällande detaljplan.

#### Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Länsstyrelsen bedömer att detaljplaneförslaget överensstämmer med översiktsplanen enligt 4 kap. 33 § p.5 PBL.

## Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen har inget att tillägga i fråga om hur planförslaget tillgodoser statliga eller andra allmänna intressen och bedömer, med hänsyn till prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden, att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.

## Hälsa och säkerhet samt risk för olyckor, översvämning eller erosion

### Geoteknik

Länsstyrelsen bedömer att de kompletteringar som tidigare efterfrågats i samrådet har genomförts på ett tillfredställande sätt och har inga ytterligare synpunkter utifrån en geoteknisk säkerhetssynvinkel.

### De som medverkat i beslutet

Beslutet har fattats av enhetschef för samhällsbyggnad Viveka Sjödin med planhandläggare Rasmus Thour som föredragande.

### Kommentar

*Tack för ert yttrande.*

### Försvarsmakten

Försvarsmakten har inget att erinra.

### Kommentar

*Tack för ert yttrande.*

### Lantmäteriet

Lantmäteriet inkom med följande yttrande över planförslaget.

Under rubriken "Delar av planen som skulle kunna förbättras" skriver lantmäteriet om att en redovisning i planbeskrivningen om hur befintliga planer påverkas av planförslaget bör redovisas för att underlätta förståelsen för läsaren om hur systemet med detaljplaner fungerar. Lantmäteriet ger i förslag på textutformningen "Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet." för en befintlig detaljplan där endast en del av området berörs av planförslaget.

Lantmäteriet skriver betydelsen av att kontrollera så att gällande plan fortfarande går att genomföra efter att den aktuella planen fått laga kraft.

Lantmäteriet har vidare hittat ett skrivfel i planbeskrivningen angående u-område och allmänna ledningar som bör rättats till.

### **Kommentar**

*Tack för ert yttrande.*

*Kommunen ska komplettera med den föreslagna textutformning som lantmäteriet föreslår i planbeskrivningen samt rätta till det skrivfel som har uppstått gällande u-område och allmänna ledningar.*

### **Räddningstjänsten**

Räddningstjänsten har inget att erinra.

### **Kommentar**

*Tack för ert yttrande.*

### **Trafikverket**

Trafikverket har inget att erinra.

### **Kommentar**

*Tack för ert yttrande.*

### **Västernorrlands Museum**

Västernollans museum har inget att erinra.

Västernollans museum skriver att det är bra att större terrasserings och stora markgrepp undviks och även att bebyggelsens utformning är anpassad till landskapsbild och platsens känslighet.

### **Kommentar**

*Tack för ert yttrande.*

## Postnord

Postnord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Postnord önskar en tidig kontakt, och har angett kontaktuppgifter i yttrandet, gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation eller annan förändring gällande befintlig alt ny infrastruktur. En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

## Kommentar

*Tack för ert yttrande.*

*Kommunen ska informera exploatören och kommunens byggavdelning att kontakt ska tas med Postnord i samband med handläggning av kommande bygglov.*

## Kollektivtrafikmyndigheten (Din tur)

### Kollektivtrafik

Idag finns ingen kollektivtrafik i direkt anslutning till planområdet och kollektivtrafikförsörjning på Hemsön är väldigt begränsad.

Hållplatsen Nordanö som nämns i planbeskrivningen angörs av linje 536 som har mellan 2 och 3 turer per vardag. Det finns ingen exakt påstigandestatistik för linje 536 men det åker just nu från Nordanö två skolbarn ungefär varannan vecka, och någon ytterligare resenär då och då. Linje 536 är en sorts matartrafik mellan Strinningen färjeläge och Nordanö/Utanö utförs av Servicebuss klass B som har max 22 passagerare. I dagsläge är befolkningsunderlaget på sträckan väldigt lågt och det finns inga planer att utöka trafiken på Hemsön.

Om det finns underlag och/eller behov i framtiden kan linje 536 förlängas till planområde. Det förutsätter att vägen är lämpligt för trafikering med åtminstone en Servicebuss klass B, att den underhålls, snöröjs, att ändhållplatsen skyltas på ett lämpligt sätt samt att det finns värdmöjlighet

för fordonet. Samhällsnyttan av en sådan trafikutökning skulle dock behöva prövas.

### **Kommentar**

*Tack för ert yttrande.*

*Vägarna inne i området är tilltänkta att vara av enklare standard dvs grusvägar som är vanligt förekommande i fritidshusområden. Ytterligare investeringar skulle nog krävas om busslinje 536 skulle trafikera inne i planområdet i framtiden men det är inte aktuellt i dagsläget.*

### **Härnösands Naturskyddsförening**

Härnösands naturskyddsförening har inget att erinra.

Härnösands naturskyddsförening skriver att de skäl som har angetts för att upphäva strandskyddet är relevanta.

De skriver att det kan uppstå dålig lukt vid minireningsverket som begränsar möjligheten att nyttja grönområdet och att krav bör därför ställas på att reningsanläggningen ska vara luktfri.

### **Kommentar**

*Tack för ert yttrande.*

*Moderna minireningsverk ska inte lukta men om det händer så är det ett tecken på att den biologiska reningen eller ventilationen inte fungerar som den ska. För att reningen i anläggningen ska fungera bra och luktproblem minimeras behövs god syretillförsel. Detta brukar lösas genom att avloppsstammen inne i huset ventileras ovanför taknocken. För avloppsanläggningen ska det bildas en gemensamhetsanläggning. Detta är något som samfällighetsföreningen för gemensamhetsanläggningen får sköta.*

### **Privatperson 1**

Lämnade in ett yttrande under samrådet gällande att hens fastighet och en utbyggnad gick över fastighetsgränsen mot planområdet. Den aktuella byggnaden är till större delen ett bostadshus med vidhängande förråd. I samrådsredogörelsen skrev kommunen som svar på yttrandet att man strävar efter att undvika planstridighet för befintliga byggnader. Kommunen har inte

tagit hänsyn till detta i utformningen av granskningshandlingen gällande hens fastighet.

I planförslaget föreslås bostadshus och vidhängande förråd att tillhöra kvartersmark för ny tomt som är utformad med prickad mark. Denna del har hen nyttjanderättsavtal på, som är bifogad som en bilaga. Detta innebär att det inte finns möjlighet att köpa marken för att för att reglera in denna del.

Om det skulle bli så att hen köper marken så kommer avståndet mellan hens byggnad och den föreslagna byggrätten endast bli ett par meter. I och med att bostadshuset ligger vid fastighetsgräns ifrågasätts om avståndet till ny byggrätt följer BBR och kravet på avstånd mellan byggnader på minst 8 meter. Det framgår inte av någon planbestämmelse att den föreslagna byggrätten har särskilda brandskyddskrav med anledning av det korta avståndet mellan byggnaderna.

Hen föreslår att undanta området närmast sin fastighet, på liknande sätt som kommunen löst frågan för en annan fastighet som gränsar till planområdet för att undvika planstridigheter med den nya detaljplanen. Hen öskar en återkoppling på hur kommunen avser lösa frågan inför antagandet av planen.

### **Kommentar**

*Tack för ert yttrande.*

*Kommunen förstår problematiken och kommunens ambition är att utforma planförslaget så det blir bra för alla parter så långt det är möjligt.*

*Den föreslagna åtgärden att undanta området som i planförslaget är utritat som prickad mark, likt den fastighet som hen skriver om, ser kommunen som en åtgärd som är möjlig lösning. Sedan granskning har kommunen undantagit den del av marken som ingår i nyttjanderättsavtalet från det nya planförslaget. Kommunen vill dock informera att stora delar av komplementbyggnaden på hens fastighet ligger redan idag på prickad mark (mark som inte får byggas på) inom fastigheten i den nu gällande detaljplanen från 1971. Den del av komplementbyggnaden som ligger utanför fastigheten och som hen har nyttjanderättsavtal för är i gällande detaljplan från 1971 utgör allmän plats, parkmark, och det är inte tillåtet att bygga på allmän platsmark.*

*I och med att planförslaget har ändrats, att plangränsen har flyttats längre ifrån hens fastighet, så kommer den tillkommande byggrätten som planförslaget tillåter inte direkt inpå befintlig bebyggelse. Ny bebyggelse inom den nya tillkommande fastigheten kan fortfarande komma att byggas närmare än 8 meter till befintlig bebyggelse på hens fastighet, men brandskyddskravet beträffande avstånd mellan byggnader bedöms kunna lösas med brandskyddstekniska lösningar.*

## Privatperson 2

Hen förstår inte varför det ska byggas en hel stugby och om människor vill flytta till Hemsön så finns det hus till salu och gamla fina hus att renovera. Hen önskar med sina grannar att få behålla idyllen Nordanö. Folk är välkomna att flytta till Hemsön men någon stugby behövs inte.

## Kommentar

*Tack för ert yttrande.*

*Kommunen bedömer att det förslag som planförslaget presenterar är en lagom förtätning av antal byggnader i området. Planens bestämmelser är vidare utformade och anpassade utifrån områdets karaktär, som storlek på tomt, byggnaders storlek, taklutning osv. för att passa in bland den befintliga bebyggelsen i området. Endast en mindre del av den befintliga skogen försvinner och kommunen bedömer att området fortsättningsvis har ett luftigt intryck.*

*Kommunen anser likt hen att det absolut optimala skulle vara att äldre hus som är till salu eller behöver renoveras skulle få en ny ägare men det är inte alltid sådana bostadshus som tilltalar människor. Vidare är det inte kommunen som styr vad markägarna vill göra med sin mark. Det är i en planprocess som man utreder om marken är lämplig, som i detta fallet, att komplettera ett område med fler bostäder. I planprocessen har det framkommit att det är möjligt med den förtätning så som planförslaget presenterar vilket visar på att det går att komplettera med fler bostäder till den befintliga bebyggelsen utan att det blir till nackdel för den befintlig bebyggelsen eller för området i stort.*

*En utveckling av bostäder på Hemsön står vidare i kommunen översiktsplan, Mitt Härnösand 2040, I översiktsplanen finns sju geografiska områden beskrivna som benämns som kommundelar, Hemsön ingår i kommundel Öarna. I översiktsplanen under rubriken "Bostäder" står att Hemsön kan utvecklas med fler permanenta bostäder och att den ska koncentreras till befintlig bebyggelse och i anslutning till transportinfrastruktur. En utveckling ska i första hand ske i anslutning till Sannasundet, Utanö, Hultom, Dalom och Nordanö för att komplettera befintlig sammanhängande bostadsbebyggelsen. Planförslaget bedöms därför vara i linje med översiktsplanens intentioner.*



## Ställningstaganden

Plankarta

Plankartan kompletteras eller ändras i nedanstående utsträckning:

- En del av planförslaget har ändrats utifrån det nyttjanderättsavtal som finns mellan fastighetsägaren till detaljplanens framtagande och närliggande fastighet. Område för bostadsändamål har flyttats 5 meter med anledning av nyttjanderättsavtalet.

Planbeskrivningen

Planbeskrivningen kompletteras eller ändras i nedanstående utsträckning:

- Del av planförslaget har ändrats i och med nyttjandeavtalets inverkan mellan fastighetsägarna för berörda fastigheter och text har därmed tagits bort.
- I och med att planförslaget har undantagit fastighet där avvikelser finns så har texten i syftet *”planen syftar även till att rätta till tidigare gjorda avvikelser mot gällande detaljplan”* tagits bort.
- Textutformningen *”Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.”* har lagts till under rubriken ”Detaljplan” under huvudrubriken ”Tidigare ställningstaganden”.
- Texten om u-område och allmänna ledningar har tagits bort under rubriken ”Genomförandefrågor”.

Härnösand 2024-09-12

Linda Johansson  
Planarkitekt