



Planbeskrivning

Detaljplan för del av MOTORN 1 och MOTORN 5

Antagandehandling



Om planbeskrivningen

Planbeskrivningens uppgift är att underlätta förståelsen av planförslagets innebörd. Beskrivningen ska redovisa planens syfte samt förutsättningar och förändringar. De tekniska, fastighetsrättsliga och ekonomiska åtgärder som behövs för att genomföra planen ska också framgå. Planbeskrivningen har ingen rättsverkan. Planen upprättas enligt reglerna i plan- och bygglagen 2010:900.

Till förslaget hör följande handlingar:

- *Plankarta med bestämmelser*
- *Planbeskrivning*
- *Samrådsredogörelse*
- *Checklista betydande miljöpåverkan*
- *Lokaliseringsprövning för strandskydd mot MB 7 kap 18c §*
- *PM Översiktlig geoteknisk undersökning*
- *PM Miljögeoteknisk undersökning 2019-08-15 (Structor)*
- *PM Miljöteknisk undersökning (SWECO) 2021-06-01*
- *PM Utredning Fladdermöss 2021-05-19*
- *PM Naturinventering 2020-10-09*
- *PM Naturvärdesbedömning 2022-03-15*
- *PM Översiktlig dagvattenutredning 2021-05-31.*
- *PM Sälstens udde Visioner & förslag (2021-05-31)*
- *Grundkarta*
- *Förteckning över samrådsrets*
- *Fastighetsförteckning*

Avsändare

Härnösands kommun

871 80 Härnösand

Telefon: 0611-34 80 00

E-post: kommun@harnosand.se

Läs mer på: <https://www.harnosand.se/detaljplanering>

Detaljplanen har tagits fram av Härnösands samhällsförvaltnings plan- och byggavdelning på delegation från kommunstyrelsen/fullmäktige.

Medverkande

Plan & Byggchef Malin Sjöstrand

Planarkitekt Linda Johansson

Planhandläggare Malin Nyberger

Arkitekt Thomas Karström

Bygglovhandläggare Dick Van Asperen

Trafik och infrastrukturplanerare Ulf Rehnberg

Teknisk handläggare Matildha Landström Litström

Handläggare Mark- och exploateringsfrågor Hanna Viklund

Planekolog Monika Bertgren

Miljöhandläggare Lena Drejare

Miljöhandläggare Dan Tjell

Innehållsförteckning

1. Planens syfte	5
2. Planens huvuddrag	5
3. Plandata	6
<i>Läge</i>	<i>6</i>
<i>Areal och markägoförhållanden.....</i>	<i>6</i>
4. Tidigare ställningstaganden.....	6
<i>Översiktsplan</i>	<i>6</i>
<i>Riksintresse.....</i>	<i>7</i>
<i>Kulturmiljö</i>	<i>7</i>
<i>Detaljplan</i>	<i>7</i>
<i>Fastighetsplan</i>	<i>8</i>
<i>Strandskydd</i>	<i>8</i>
<i>Planbesked</i>	<i>8</i>
<i>Planprogram.....</i>	<i>9</i>
<i>Samråd</i>	<i>9</i>
5. Förenligt med 3, 4 och 5:e kapitlet Miljöbalken	9
<i>Miljökonsekvensbeskrivning.....</i>	<i>9</i>
<i>Miljökvalitetsnormer</i>	<i>9</i>
6. Barnkonventionen (SFS 2018:1197)	10
7. Planområdets förutsättningar	11
<i>Historik</i>	<i>11</i>
<i>Natur</i>	<i>13</i>
<i>Bebyggelseområden</i>	<i>31</i>
<i>Friytor</i>	<i>33</i>
<i>Vattenområden</i>	<i>33</i>

<i>Gator och trafik</i>	33
<i>Störningar</i>	35
<i>Teknisk försörjning</i>	36
8. Planförslaget	38
<i>Natur</i>	38
<i>Bebyggelseområden</i>	47
<i>Friytor</i>	61
<i>Planområdets koppling med planprogrammet Skeppsbrokajen och f.d. Hernöverken</i>	61
<i>Vattenområden</i>	64
<i>Gator och trafik</i>	75
<i>Störningar</i>	77
<i>Teknisk försörjning</i>	77
9. Genomförande	84
<i>Organisation</i>	84
<i>Fastighetsrätt</i>	85
<i>Teknik</i>	87
<i>Ekonomi</i>	87
10. Konsekvenser av planens genomförande	89
<i>Skuggning och utsikt</i>	89
<i>Trafikflöden</i>	90
<i>Naturmiljö och fladdermöss</i>	90
<i>Markförorening</i>	90
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	91
11. Medverkande	92
12. Revidering	92
Bilaga: Planprocessen	I

1. Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att pröva förutsättningarna för bostäder på del av fastigheten. Utifrån gjorda inventeringar i området så finns bevarandevärde i naturmarken och för djurlivet, exempelvis har det hittats fladdermöss i området. Plankartans utlagda naturmark och parkmark är utifrån dessa inventeringar. Den planerade bostadsbebyggelsen ska anpassas till terrängförhållandena och siktlinjer mot havet. Udden och stråket som ligger intill området för bostäder föreslås markanvändningen parkmark för allmänhetens tillgång till vattnet och för växt- och djurlivet bevarande.

2. Planens huvuddrag

Planen möjliggör byggnation av bostadsbebyggelse. Planförslaget ska vara hållbart och flexibelt och möjliggör för flera olika typer av bebyggelse. Detta för att kunna anpassas även till framtida efterfrågan på bostäder och att detaljplanen ska hålla längre över tid. Planområdet ligger vid ett viktigt geografiskt stråk där kommunen tillsammans med fler intressenter arbetar för att förstärka länken mellan Härnösands centrum och Sälstens naturområde. Inom detta område pågår fler detaljplaneprocesser parallellt med detta planförslag. Udden invid bostadsområdet ska vidare vara ett attraktivt grönområde som ska vara tillgängligt för allmänheten och för närboende i området. Stråket vid vattnet ska möjliggöra för gång- och cykel för allmänheten.

Detaljplanen hanteras med ett standardförfarande.

3. Plandata

Läge

Planområdet är beläget drygt 1,5 kilometer nordost om Härnösands centrum, strax väster om Sälstens badplats.

Areal och markägoförhållanden

Planområdet omfattar 3,9 hektar (39 703 m²). Se figur 1.

Markägare är en privat fastighetsägare.

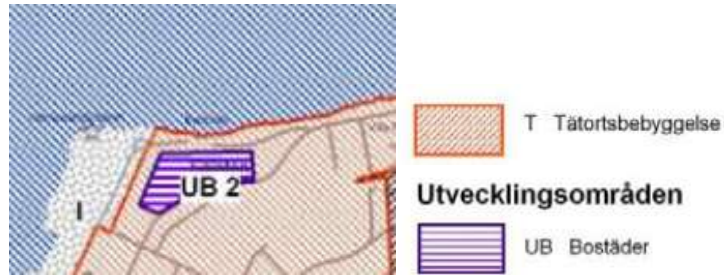


Figur 1. Kartbild över planområdet.
copyright Härnösand kommun.

4. Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I gällande översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige den 30 maj 2011 och aktualitetsförklarad april 2016, redovisas området som utvecklingsområde för bostäder samt tätortsbebyggelse. Samhällsförvaltningen bedömer att planförslaget stämmer överens med översiktsplanen.



Figur 2. Öp 2011 - Bild från karta Mark- och vattenanvändning

Riksintresse

Planområdet omfattas inte av något riksintresse.

Kulturmiljö

Intill planområdet ligger f.d. Hernöverken som redovisas som område med stort kulturvärde.

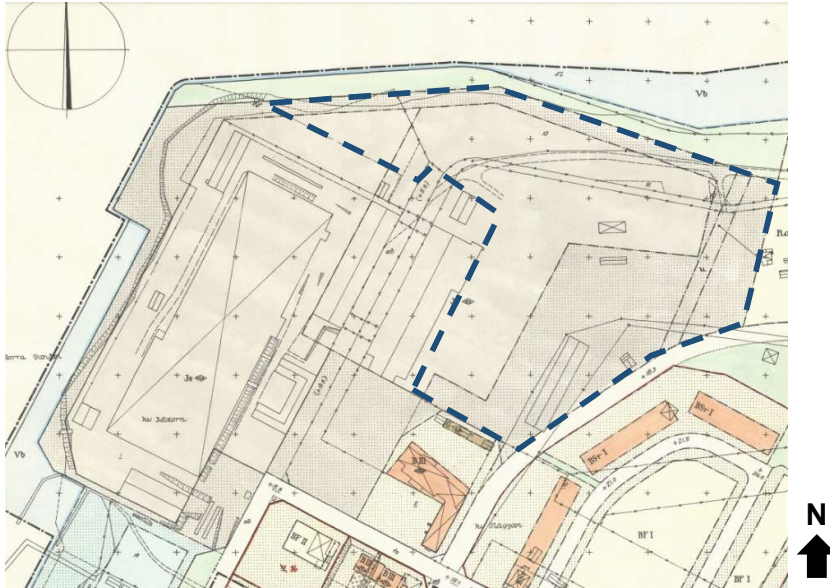
Se grön ring i bilden nedan, figur 3.



Figur 3. Blå streckad linje är planområdet.
copyright Härnösand kommun.

Detaljplan

Gällande detaljplan för aktuellt planområde anger industriändamål. Detaljplanen fastställdes 1970-12-15 och genomförandetiden har gått ut. Se bild nedan, figur 4.



Figur 4. Gällande detaljplan för området som anger industri. Blå streckad linje är planområdet.
copyright Härnösand kommun.

Fastighetsplan

Tomtindelning är sedan tidigare upphävd för planområdet.

Strandskydd

Del av planområdet ligger inom det generella strandskyddsområdet på 100 meter. Strandskyddet är upphävt i gällande detaljplan men när nu en ny detaljplan ska arbetas fram så inträder strandskyddet och måste därför prövas igen.

Planbesked

Ansökan om planbesked inkom från fastighetsägaren 2018-12-18. Önskemålet från sökande var att möjliggöra för bostadshus och rekreationsområde vid Sälstens udde. För en del av området var önskan även att möjliggöra för ett mindre flerfamiljshus. Beslut om planbesked togs med stöd av delegationsordningen för Samhällsnämnden i Härnösands kommun. Plan- och bygglagen (PBL) 5 kap. 2 och 5 § den 18 januari 2019.

Planprogram

Ett program har inte upprättats för planområdet. Härnösands översiktsplan anger området som utvecklingsområde för bostäder samt tätortsbebyggelse, vilket går i linje med planförslagets syfte.

Samråd

Beslut om samråd togs med stöd av delegationsordningen för Samhällsnämnden i Härnösands kommun. Plan- och bygglagen (PBL) 5 kap. 2 och 5 § den 27 september 2021.

5. Förenligt med 3, 4 och 5:e kapitlet Miljöbalken

Miljökonsekvensbeskrivning

En miljöbedömning har genomförts och bifogas handlingarna. Plangenomförandet bedöms inte medföra en betydande inverkan på miljön, hälsan eller på hushållningen med mark, vatten eller andra resurser, dvs. allmänna intressen enligt 3 och 4 kap i Miljöbalken. Någon miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats

Miljö kvalitetsnormer

Vid planering ska miljö kvalitetsnormer (MKN) enligt miljöbalkens 5 kapitel säkerställas. Härnösands kommun omfattas av MKN för utomhusluft och för vattenförekomster.

Enligt VISS (VISS – Vatten Informations System Sverige) bedöms Vattenförekomsten Älandsfjärden ha en måttlig ekologisk status men uppnår ej god kemisk status då halterna av TBT, kvicksilver, PAH och bly överskrids. Miljöproblemen bedöms härröra från övergödning och syrefattiga förhållanden samt från miljögifter och förorenade sediment, främst orsakade av påverkan från långväga luftburna föroreningar, globala atmosfäriska utsläpp från tung industri och förbränning av stenkol.

I centrala Härnösand, Nybrogatan, mäts MKN för luft. Nybrogatan är hårt belastad av biltrafik och mätningar visar inte att MKN för luft överskrids. Ett genomförande av planförslaget bedöms inte påverka MKN för luft och inte heller för vatten på ett negativt sätt.

6. Barnkonventionen (SFS 2018:1197)

Barnkonventionen blev svensk lag 1 januari 2020 och ska därmed införlivas i samhällsplaneringen.

Konventionen syftar till att säkerställa alla barns mänskliga rättigheter. Lagen innebär att för varje beslut som får påtagliga, direkta eller indirekta konsekvenser för barn ska en bedömning av vad som är barns bästa göras (art. 3). Om det finns mer än ett alternativ ska den lösning väljas som bäst tillgodoser barns bästa. Bedömningen av vad som är barns bästa ska baseras på bland annat beprövad erfarenhet, forskning och nationella riktlinjer, men även på barns egna åsikter.

Barnkonventionen innefattar även krav på barns delaktighet och inflytande i de beslut som får konsekvenser för barn (art. 12) samt krav på att inga barn får diskrimineras på grund av t ex funktionshinder eller språkkunskaper (art. 2). Därutöver har barn, enligt barnkonventionen, även rätt till bland annat goda förutsättningar för en optimal utveckling, en trygg och säker uppväxt, utbildning samt rätt till vila och lek.

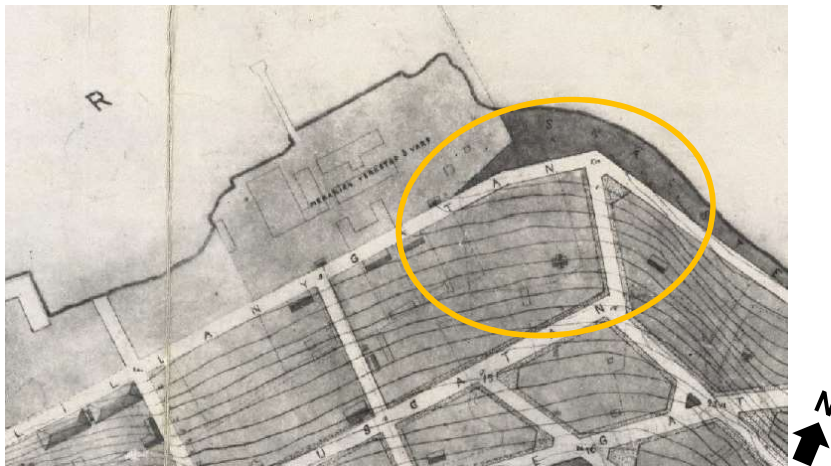
Ett genomförande av planförslaget, att möjliggöra för bostäder, bedöms inte få påtagliga, direkta eller indirekta konsekvenser för barn. Planförslaget föreslår park inom området för bostäder och för området udden som möjliggör för lek samt att i planområdets västra del så behålls en del av naturmarken.

7. Planområdets förutsättningar

Historik

Del av fastigheten Motorn 1, där befintlig tegelbyggnad står idag, så har det funnits byggnader troligtvis på plats sedan slutet av 1800-talet. I kommunens äldsta detaljplan, från år 1917, finns byggnader i plankartan och det står mekanisk verkstad och varv över området. Se figur 5.

År 1946 köpte ASEA köpte anläggningen och började med trucktillverkning. År 1996 övergick ASEA till Kalmar industries.



Figur 5. Planområdet i detaljplanen från 1917. Markerat område visar ungefärligt planområde.

På plankartan, inom det inringade området syns ett bostadshus och två andra byggnader. En väg finns även på plankartan som går från planområdets nordvästra sida och igenom planområdet upp till Brunshusgatan.

På ortofoton från år 1958–1960 finns öppen mark, en del skogsmark samt några byggnader. En längre byggnad, typ förrådsbyggnad, ligger där Brunshusgatan ligger idag. Se figur 6.



Figur 6. Planområdet på ortofoto från år 1958/60. Markerat område visar ungefärligt planområde. copyright Härnösand kommun.

På ortofoton från år 1972–73 är den längre förrådsbyggnaden och de andra byggnaderna borta. Se figur 7.



Figur 7. Planområdet på ortofoto från år 1972–73. Markerat område visar ungefärligt planområde. copyright Härnösand kommun.

Platsen för planområdet har aldrig varit bebyggd utan kan ha använts för jord-/lantbruk och därefter på senare tid övergått till öppen mark/skogsområde.

Natur

Mark och vegetation

Markområdet är idag ett obebyggt område och sluttar i sydnordlig riktning med en höjdskillnad på cirka 10 höjdmeter. Terrängen sluttar från Sälstensgränd mot havet där marken planar ut. Längs med vattenområdet finns idag en mindre gångväg.

En översiktlig naturinventering har gjorts av Samhällsförvaltningen under juli- och augusti 2020. En Naturvärdesbedömning har tagits fram med hjälp av konsult efter samrådet, under februari 2022 (PM Naturvärdesbedömning – Sälstensudde).

En mindre stenmur finns öster om område NATUR₁, invid område B, tomt B3. Eventuellt skyddsvärde och möjliga kompensationsåtgärder för denna kommer att utredas inför anläggande av tomt B3.



Figur 8. Stenmur i området.

Redovisade områden i figur 9 (norra delen, västra delen och centrala delen) beskrivs både i den översiktliga naturinventeringen som utfördes 2020 och naturvärdesbedömningen 2022.



Figur 9. Bild från PM Naturvärdesbedömning (Tyréns 2022) över de inventerade områdena som har ett "visst naturvärde". Den solitära tallen kan ses som ett värmelement (grön ikon).

Klassning och rekommendationer i naturvärdesbedömningen baserar sig på bedömningsgrunderna i naturvärdesinventering (NVI) enligt svensk standard (SS 199000:2014), men följer inte inventeringsmetodiken då årstiden inte möjliggjorde detta. Klassningarna av konsulten har gjorts utifrån underlag från Härnösands kommun och ett fältbesök under februari och är därmed preliminära. Enligt standarden delas naturvärdena in i

fyra olika klasser vilka beskrivs i tabell 10 här nedan.

Naturvärdesklass	Beskrivning
Naturvärdesklass 1 <i>Högsta naturvärde</i>	Miljöer av högsta bevarandevärde med naturliga processer, många värdefulla strukturer och naturvårdsarter. Varje enskilt område är av särskild betydelse för att upprätthålla biologisk mångfald på nationell eller global nivå.
Naturvärdesklass 2 <i>Högt naturvärde</i>	Bevarandevärda miljöer med ett flertal påtagliga biotopkvaliteter och ett påtagligt artvärde. Varje enskilt område är av särskild betydelse för att upprätthålla biologisk mångfald på regional eller nationell nivå.
Naturvärdesklass 3 <i>Påtagligt naturvärde</i>	Miljöer med inslag av naturliga processer och strukturer samt av naturvårdsarter. Det är av särskild betydelse att dessa områdens ekologiska kvalitet upprätthålls eller förbättras.
Naturvärdesklass 4 <i>Visst naturvärde</i> (endast vid tillägg)	Områden som påverkats av negativ mänsklig aktivitet men där det trots allt finns biotopkvaliteter eller arter av viss positiv betydelse för biologisk mångfald. Det är av betydelse att dessa områdens ekologiska kvalitet upprätthålls eller förbättras.

Tabell 10. Naturvärdesklasser enligt SS 199000:2014
Från PM Naturvärdesbedömning - Sälstensudde

Ett objekt som klassas med någon av naturvärdesklasserna enligt tabellen utgör ett naturvärdesobjekt.

I följande avsnitt återges bedömningen och rekommendationen som framkom från den översiktliga naturinventeringen och naturvärdesbedömningen.

Inom naturområdets **norra del** närmast havet, i anslutning till gång- och cykelvägen där numera Härnöleden går, växer en del äldre björkar och sälgar. Längs med strandkanten österut finns äldre sälg och därefter blir området mer slydominerat med enstaka äldre sälgar. Sälga är en viktig art som många andra arter är beroende av, bland annat ger den tidig blomning som erbjuder föda tidigt på våren.

Längs den södra kanten av gång- och cykelleden står en rad med äldre björkar tillsammans med enstaka rönnar och sälgar. Flera av björkarnas grenar är döda och det finns spår av björksplintborre vilket indikerar på döende/döda träd. Björkticka samt fnöskticka noterades på björkarna och en vedsvamp på en äldre rönn.

Båda undersökningarna anger att det inom denna del av planområdet finns ett bevarandevärde (klass 4 enligt tabell 10) i

vissa äldre lövträd och även att ersätta dessa med nya när de blir för gamla. Träden omsluter gång- och cykelvägen mellan Sälstensbadet och Härnöverken, bidrar till en variation i området och bedöms ha ett värde för den biologiska mångfalden. För fåglar, fladdermöss och insekter bidrar träden till livsmiljö, föda, skydd och som spridningsväg. Det skogsklädda området längs stranden gynnar fladdermöss som rör sig längst vattnet. Närmast Sälstensbadet växer en större tall som är värd att bevara. Den är i fint skick då den fått växa öppet och fritt från andra konkurrerande träd.

Även områdets **västra del** har klassats till att ha ett visst naturvärde (klass 4 enligt standarden). Äldre, solexponerade lövträd, varav vissa är hålträd, gamla torrakor (äldre döda träd) är värdefulla element som kan fungera som livsmiljö och erbjuda föda och skydd för fåglar, fladdermöss och insekter. Bland de äldre lövträden växer en hel del yngre lövträd av asp, sälg och gråal. Genom området går en äldre stig som numera används av främst rådjur och som jaktmarker för fladdermöss. De rekommenderas att bevaras och naturområdet i övrigt bör lämnas orört för att gynna den biologiska mångfalden.

Områdets **centrala del**, närmast bostadsområdet Släggan bedöms i nuläget ha ett lågt naturvärde, förutom den fristående tallen som ses som ett värdeelement. Markskiktet består till största delen av en variation av olika kärlväxter vilka växer i de öppna delarna. Naturmarken har enligt äldre flygbilder tidigare varit mer öppen och skötts som en park. Det kan man se då det växer spridda äldre björkar med inslag av rosenbuskar inom området.

Sedan samrådet så har planområdet utökas och omfattar nu även udden och gång- och cykelstråket som ligger intill den utlagda kvartersmarken för bostäder.

Fladdermusinventering

I samband med den översiktliga naturinventeringen som gjordes 2020 genomfördes även en fladdermusinventering av hela grönområdet. Detta då fladdermössen i Sverige är skyddade av artskyddsförordningen (fjärde paragrafen) och i vissa fall av

jaktlagstiftningen (3 paragrafen i jaktlagen). Fladdermössen är även skyddade av den europeiska konventionen Eurobats. Konventionen omfattar även skydd av fladdermössens boplatser och viktigaste jaktrevir (nyckelbiotoper). Inventeringen genomfördes under tre nätter i augusti 2020 av Samhällsförvaltningens egen personal.

Inventeringen genomfördes med Pettersson ultrasound detector D 500X och detektorerna placerades ut runt om i grönområdet närmast Härnöverken, Härnö Marina och bostadsområdet Släggan 2. Resultatet från inventeringen visade att det aktivt flyger två olika fladdermusarter inom området, *Nordfladdermus* och *Myotis*.

Utifrån inventeringsresultaten bedömde Samhällsförvaltningen att området för planerat bostadsbyggande behövde minskas i omfattning och de delar som omfattade naturområdet i väst inte kunde bebyggas. Utöver detta påpekades även att ytterligare en viktig åtgärd för att bevara fladdermössen i naturområdet, utöver att spara den äldre lövvegetationen, är att undvika att direktbelysa naturområdet. Detta då fladdermöss är nattaktiva och kan inte överleva på platser med stark belysning. Detta bör även beaktas vid kommande byggnationer inom det planerade bostadsområdet.

Utifrån ovanstående resultat och resonemang rekommenderade Samhällsförvaltningen att en fördjupad fladdersmusinventering skulle genomföras av aktuellt område av en tredje part för att analysera resultaten från den översiktliga inventeringen ytterligare.

En fördjupad fladdermusinventering genomfördes av Johan Eklöf, fladdermusforskare, Nattbakka Natur (www.nattbakka.com) 2021-05-19.

Uppdraget var att utifrån resultaten från den översiktliga inventeringen och planerad markanvändning inom planområdet bedöma påverkan på fladdermusfaunan samt förslag på kompensationsåtgärder. Tidigare inventerat material användes i den fördjupade inventeringen. *Bedömning av påverkan på fladdermusfaunan samt förslag på kompensationsåtgärder i samband med planläggning av Sälstensudde, Härnösands kommun* och en sammanfattning redovisas nedan.

I området närmast **Härnöverken och Härnö Marina (västra delen)** växer det gran, äldre säl- och aspträd och det finns även torrakor. Dessa förekomster är gynnsamma för den biologiska mångfalden och insektsproduktion, vilket också skapar en bra miljö för jagande fladdermöss. En äldre stig löper också genom området, sannolikt lämplig för fladdermöss vid förflyttning.

I stora delar av planområdet, särskilt i riktning mot **bostadsområdet Släggan 2**, är marken delvis öppen och delvis slybevuxen. Här finns dock enstaka, äldre björkar men ur fladdermussynpunkt är området av mindre värde.

Närmast vattnet, längs gång- och cykelvägen, växer en del äldre björk och säl. Dessa fungerar som skydd vid förflyttning och gynnar fladdermöss som rör sig längs vattnet.

Den fördjupade fladdermusinventeringen bedömer planområdet som geografiskt litet – en koloni nordfladdermöss rör sig normalt över ett 30 gånger så stort område. De öppna partierna i området används troligen inte av jagande fladdermöss och bebyggelse skulle därför inte påverka fladdermusfaunan i någon allt för stor utsträckning, inte på regional nivå. Enstaka individer kan ha planområdets kantzoner som jaktmark. Här menas utformningen av planområdet som var i samråd. Planområdesgränsen var då vid kvartersmark närmast gång- och cykelstråket invid vattnet. Själva udden och gång- och cykelstråket var då inte med i planförslaget.

De äldre träd som finns väster om planområdet (se figur 11) kan vara av vikt för fladdermössen, särskilt för mer ljuskänsliga arter. Området ligger även nära kusten vilket ökar värdet för fladdermöss eftersom de sannolikt rör sig längs vattnet. De skyddade raderna av träd utgör perfekta ledlinjer, bidrar till insektsproduktion samt ger lä och skugga. Största risken för fladdermusfaunan är att vattenlinjen och de mest kustnära delarna påverkas av



Figur 11. Bild från PM Utredning fladdermöss

bebyggelse direkt eller indirekt. Indirekt påverkan är i detta fall framför allt belysning men också buller och minskad insektsproduktion p.g.a. mer hårdgjord yta på bekostnad av grönstruktur. Den samlade bedömningen är dock att om lämpliga kompensationsåtgärder vidtas kan även planområdets västra delar bebyggas. Se vidare åtgärdsförslag och kompensationsåtgärder på sidan 41–42.

Geotekniska förhållanden

Bostadsområdet

En översiktlig geoteknisk undersökning har gjorts för området, nedan beskrivs en sammanfattning av resultatet;

Berg i dagen har inte påträffats inom området och jordens ytlager består av fyllning. Mäktigheten på jordlagren har uppmätts i undersökta punkter till 0,3–0,6 meter. I två punkter för den västra och södra delen varierar mäktigheten mellan 0,8

meter respektive 1,0 meter. De översta 2–4 decimetrarna av fyllningen utgörs av sand eller grusig sand som är humushaltig. Under dessa består fyllningen av grusig eller grusig siltig sand. Fyllningen vilar inom större delen av området på morän av grusig sandig siltig typ. 1,5–2,5 meter under markytan finns mycket fast lagrad morän. Stopp har noterats 5,0 meter under markytan i nordöstra delen av området.

I nordöstra delen av området mellanlagras fyllningen och moränen av siltig lera och lerig silt med en uppmätt mäktighet om maximalt 1,0 meter i undersökta punkter. Sonderingsmotståndet och vattenkvoterna indikerar att leran är av torrskorpekaraktär. Bedömningen är att lera kan uppträda norr om aktuellt område och att leran blir lösare ner mot Älandsfjärden. Se vidare bilaga MUR Geo- och miljötekniska undersökningar (2017).

Efter samrådet har det utförts mer geotekniska undersökningar i området, för bostadsområdet och områdets lokalgata.

Område A

Marken vid fastigheterna består till stor del av morän, liksom jordartkartan, med ett ytskikt av humus haltig fyllning av grus och sand. Enligt tidigare undersökningar finns ett lerlager i nordvästra delen med mäktighet på ca 1m, vilket även kompletterande undersökningar visar. Detta påverkar fastigheterna A4-A6.

Fastigheterna A1-A3

All ytligt förekommande mullhaltig jord, organiskt material och vegetation eller fyllningsmaterial skall bortschaktas i läget för planerad grundläggning. Grundläggning ska ske frostfritt i naturligt lagrad morän.

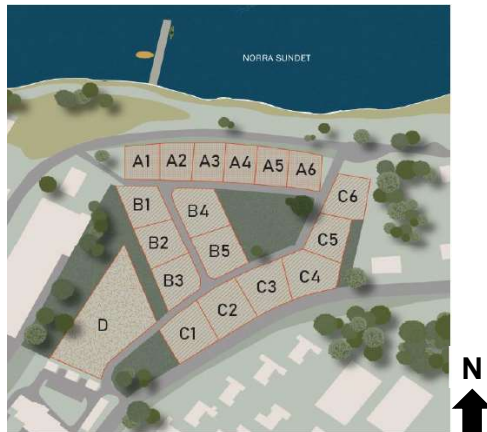
Fastigheterna A4

På fastighetens nordvästra del förekommer tunna skikt av silt och lera ovanpå den sandiga siltiga moränen. Därav rekommenderas utskiftning av silt- och lerskikt under grundläggning av plattan. Grundläggning ska ske frostfritt på fyllning och morän.

Fastigheterna A5-A6

På fastigheten förekommer skikt av siltig lera ovanpå den sandiga siltmoränen. Därav rekommenderas utskiftning av lerlager under grundläggning av plattan. Grundläggning ska då ske frostfritt på fyllning och morän

Se vidare PM Projekteringsunderlag/Geoteknik, Sälstens udde Fastigheter A, 2022-01-20.



Figur 12. Illustrationsbild över området
Westerlinds fastigheter AB

Område B och C

Marken vid fastigheterna består till stor del av morän likt jordartkartan med ett ytskikt av humushaltig fyllning av grus och sand. Enligt tidigare undersökningar finns ett lerlager i nordvästra delen, vilket även utförda undersökningar visar. Detta påverkar fastigheten C6.

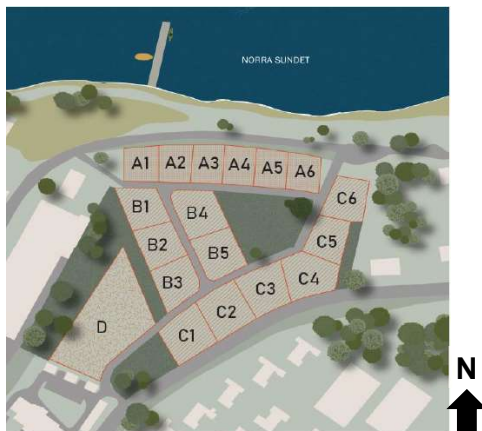
Fastigheterna B1-B5, samt C1-C4

All ytligt förekommande mullhaltig jord, organiskt material och vegetation eller ”dåligt” fyllningsmaterial skall bortschaktas i läget för planerad grundläggning. Grundläggning ska ske frostfritt i naturligt lagrad morän.

Fastigheterna C5-C6

Inom fastighet C5 och C6 har skikt av silt, siltig lera samt sulfidhaltig lera ner till ett djup på 3,5 m under markytan hittats. Inom dessa fastigheter kommer ytterligare geotekniska

undersökningar krävas för att fastställa lerskiktens utbredning. Se vidare PM Projekteringsunderlag/Geoteknik, Sälstens udde Fastigheter B + C, 2022-01-20.



Figur 12. Illustrationsbild över området
Westerlinds fastigheter AB

Lokalgata inom området och gc-väg mellan fastigheterna A6 och C6

Området för vägarna består utav ett lager med humus haltig fyllning av grus och sand som lagrats ovanpå den sandiga siltmoränen, endast i nordvästra hörnet finns ett tunt skikt av siltig lera mellan ytskiktet och moränen.

GC-vägen mellan fastighet A6 och C6 påverkas däremot av ler- och siltlager med större mäktighet. Se vidare PM Projekteringsunderlag/Geoteknik, Sälstens udde Vägar, 2022-01-20.

För område udden och gc-stråk

De geotekniska förhållandena i området och förutsättningarna antas för planerad GC-väg vara goda.

Vid fortsatt exploatering av udden mot havet får ingen belastning ske närmare befintligt släntrön än 3 m utan föregående geoteknisk utredning. Tänkbara åtgärder kan vara utflackning av slänt för att uppnå erforderlig säkerhet.

Utflackning av slänt kan antingen utföras genom att fylla ut slänten med mer material eller så kan man schakta bort befintligt material för att få en flackare slänt. Utredning om vald åtgärd ska göras i nästa skede. Se vidare PM Miljöteknisk markundersökning inför ny detaljplan vid Sälstensudde (2021).

Bärighet, stabilitet, sättningar

Markbärigheten bedöms god eller mycket god inom huvuddelen av området och risk för stabilitetsproblem (skred) föreligger inte med undantag för det område inom nordöstra delen, där lera har påträffats. Markens stabilitetsförhållanden måste utredas närmare innan området bebyggs eller belastas. Se vidare bilaga MUR Geo- och miljötekniska undersökningar (2017).

Område A

Slänterna mot Älandsfjärden för fastigheterna A1-A4 bedöms vara stabila även med planerad exploatering med grundläggning på ytlig morän.

Vid utskiftning av silt och lerlagren med sämre hållfasthetsegenskaper som förekommer på fastigheterna A5 och A6 bedöms även dessa som stabila.

Risk för ras och skred är liten för fastigheterna. Närliggande konstruktioner och anläggningar är belägna på sådant avstånd att geokonstruktionen inte påverkar deras stabilitet och deformationer. Se vidare PM Projekteringsunderlag/Geoteknik, Sälstens udde Fastigheter A, 2022-01-20.

Område B och C

Risk för ras och skred är liten. Närliggande konstruktioner och anläggningar är belägna på sådant avstånd att geokonstruktionen inte påverkar deras stabilitet och deformationer.

Fastigheterna B1-B5 samt C1-C4 bedöms som stabila.

För fastighet C5 samt C6 kommer ytterligare geotekniska undersökningar behövas för att fastställa lerskiktens utbredning och för att avgöra vilka åtgärder som krävs för att uppnå stabila markförhållanden i samband med eventuella utfyllnader samt grundläggning.

Se vidare PM Projekteringsunderlag/Geoteknik, Sälstens udde Fastigheter B och C, 2022-01-20.

Sättningar

Utifrån planerad markanvändning samt rådande förhållanden bedöms risken för skadliga sättningar som mycket liten.

(Enfamiljsbostadshus grundlagda med platta på morän, vid

behov efter utskiftning). Se vidare bilaga MUR Geo- och miljötekniska undersökningar (2017).

Område A

Vidare underökning av området efter samrådet har utförts. Utifrån planerad markanvändning samt rådande förhållanden bedöms risken för skadliga sättningar som mycket liten. (Enfamiljsbostadshus grundlagda med platta på morän, vid behov efter utskiftning). Se vidare PM Projekteringsunderlag/Geoteknik, Sälstens udde Fastigheter A, 2022-01-20.

Område B och C

Utifrån planerad markanvändning samt rådande förhållanden bedöms risken för skadliga sättningar inom B1-B5 och C1-C4 som mycket liten. (Enfamiljsbostadshus grundlagda med platta på morän.) För C5 samt C6 återstår utredningsbehov för att fastställa vilket grundläggningsåtgärder som är lämpliga för att undvika skadliga sättningar.

Lokalgata inom området och gc-väg mellan fastigheterna A6 och C6

Risk för ras och skred är liten. Närliggande konstruktioner och anläggningar är belägna på sådant avstånd att geokonstruktionen inte påverkar deras stabilitet och deformationer. Se vidare PM Projekteringsunderlag/Geoteknik, Sälstens udde Vägar, 2022-01-20.

Morän har liten sättningsbenägenhet och bebyggelse i flera våningar kan uppföras utan risk för märkbara sättningar. I nordöstra området där lera har påträffats kan bebyggelse medföra skadliga sättningar i leran. Se vidare bilaga MUR Geo- och miljötekniska undersökningar (2017).

Geohydrologiska förhållanden

För område bostäder

Grundvatten

I 5 av 11 provtagningshål noterades vatten 0,4–1,5 meter under markytan. Övriga provtagningshål var torra. Bedömningen är att

vatten tidvis rinner fram i underkant av fyllningen, d.v.s. ovanpå den tätare underliggande moränen. Detta gäller speciellt efter nederbörd och snösmältning, se bilaga MUR Geo- och miljötekniska undersökningar (2017).

Grundvattenytan var vid andra undersökningstillfället + 0,82 meter över havet i de nedre delarna av området (provrör 19S01) och +16,3 meter över havet i de övre delarna av området (intill gatan Sälsten, provrör 17S01). Se bilaga PM Kompletterande miljöteknisk undersökning.

Ytterligare hydrogeologiska undersökningar har utförts av området. Ett grundvattenrör installerades i varje område och har mätts av vid ett tillfälle.

I område A ligger grundvattennivån ca 1,2 meter under markytan.

För område B och C ligger grundvattennivån ca 1,0 meter under markytan.

PM Projekteringsunderlag/Geoteknik Sälstens udde - Fastigheterna A, B och C, 2022-01-20.

För lokalgatan och gc-vägen mellan fastigheterna A6 och C6 ligger grundvattennivån ca 1 meter under markytan. Se vidare PM Projekteringsunderlag/Geoteknik Sälstens udde - Vägar, 2022-01-20.

För udden och stråket

Grundvattenrör installerades i den västra delen av utfyllnadsområdet och invid gångvägen, se figur 13 här nedan.



Figur 13. Bild över provtagningspunkter. Inringade punkter visar grundvattenrörens placering.

Bild från PM Miljöteknisk markundersökning inför ny detaljplan vid Sälstensudde.

Grundvattenrören har avläst 2 gånger under perioden april – maj 2021.

I punkten SW2105 avlästes lägsta uppmätta grundvattennivå till + 1,5 meter över havet och +1,7 meter över havet som högsta uppmätta grundvattennivå under marknivå.

I punkt SW2106 var det torrt vid lägsta uppmätta grundvattennivå och -3,7 meter över havet som högsta uppmätta grundvattennivå under marknivå.

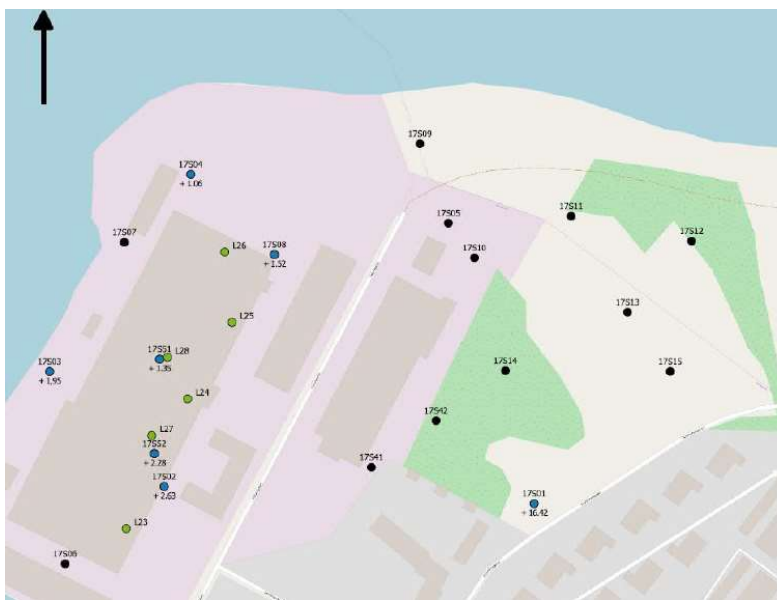
I punkt SW2112 var lägsta uppmätta grundvattennivå -0,9 meter över havet och -0,9 meter över havet som högsta uppmätta grundvattennivå under marknivå.

Mark- och grundvattenföroreningar

Tidigare undersökningar i området

Ett flertal undersökningar och utredningar kopplat till mark- och grundvattenföroreningar har under åren genomförts inom ursprungsfastigheten Motorn 1. Undersökningarna har främst riktats mot den tidigare industriella verksamheten inom fastigheten, inte den del som idag är aktuellt som nytt planområde för bostäder. se avsnitt 7 *Historik*.

Inom planområdet har både skrivbordsundersökningar och fältundersökningar av mark- och grundvatten genomförts vid olika tidpunkter. I bilaga PM Parkmiljö (2021-06-01) finns en sammanställning av tidigare gjorda undersökningar i området. Se figur 14 här nedan. Ytliga och djupare marklager har undersökts, och analyserats både genom samlingsprover samt enskilda nivåer.



Figur 14. Bild från PM Parkmiljö (2021-06-01) som redovisar lokalisering av provpunkter i undersökningen från MIFO fas 2.

Svart = jordprovtagning

Blå= jord- och grundvattenprovtagning

Grön= luftprovtagning

Mark

I de delar av planområdet där bostadsbebyggelse planeras består marken främst av naturliga jordlager som till ytan består av fyllnadsmaterial som innehåller något förhöjda halter PAH, bly och kvicksilver. Haltnivåerna indikerar inte på någon direkt lokal källförekomst utan en förhöjd bakgrundsnivå av PAH är förväntad inom området på grund av en långvarig närliggande industriell belastning av luftburna föroreningar. I jämförelse med Naturvårdsverkets riktvärden för Känslig Markanvändning (KM) förekommer överskridanden i 3 av 5 undersökta delområden (se figur 15) och endast i den översta nivån (0–0,2 m). Halterna överskridande KM är marginella och långt under

riktvärdet för MKM. Medelhalterna för samtliga delområden och nivåer ligger under riktvärdena för KM.



Figur 15. Provtagningsområdet från den miljötekniska markundersökningen 2019.

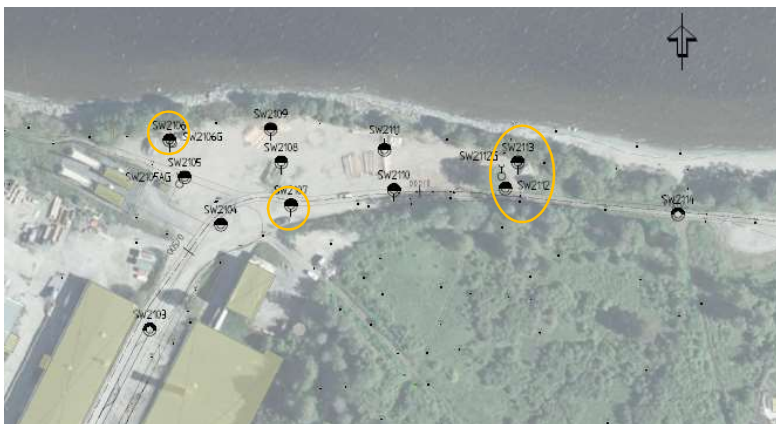
Områden med orange stjärna är de områden där Naturvårdsverkets riktvärden för Känslig Markanvändning (KM) överskrids.

Den delen av planområdet som utgörs av udden (se figur 16) består till stor del av fyllnadsmassor av okänt ursprung. Inom detta område har en tätare provtagning genomförts då risken för mark- och grundvattenföroreningar bedöms vara större här.

I områdets östra del, änden av utfyllnadsområdet enligt figur 16, hittades höga halter av PAH och metaller över gällande riktvärde för Mindre Känslig Markanvändning (MKM) på ett djup mellan 0,5 och 3 meter. De högsta halterna ligger på mellan 1–3 meters djup. I en punkt förekommer ett flertal andra metaller samt PAH-L i halter överskridande riktvärdena för KM. I samma område uppmättes arsenik över riktvärdet för MKM på djupet 1,1–2,3 meter. I 3 provpunkter som låg väster respektive öster om de påträffade föroreningarna påträffades inga förhöjda

halter av metaller eller PAH:er vilket kan indikera på att föroreningen till viss del har avgränsats.

Provtagning inom den befintliga gång- och cykelvägen i planområdets norra del har också genomförts. Inga halter överstigande MKM detekterades i dessa punkter.



Figur 16. Bild över provtagningspunkter för markförorening och grundvattenrör, Inringade punkter visar de provpunkter där det finns överskridande värden för KM. Bild från PM Miljöteknisk markundersökning inför ny detaljplan vid Sälstensudde.

Grundvattnen

Grundvatten inom och utanför planområdet har inom ramen för de olika undersökningarna analyserats med avseende på PAH, metaller och klorerade alifater. Analysresultaten har jämförts med referensvärden från SGU:s klassindelning enligt bedömningsgrunder för grundvatten, SPBI:s branschspecifika riktvärden för grundvatten vid bensinstationer, Svenska Livsmedelsverkets riktvärde för organiska ämnen i dricksvatten och Holländska riktvärden för grundvatten.

I delar av planområdet, som främst består av naturliga jordarter, har höga halter av kalium, magnesium, mangan och arsenik påvisats, jämfört mot SGU:s bedömningsgrunder för grundvatten. Barium och molybden påträffades i halter överstigande det Holländska riktvärdet Target value. Samtliga ämnen antas härstamma från berggrunden i området (gråsvacka). Arsenik, barium och molybden har även påträffats i industrimarken på den västra delen av fastigheten Motorn 1

(utanför planområdet). Tidigare grundvattenanalyser inom industriområdet väster om planområdet har även påvisat förekomster av trikloreten, tetrakloreten, nickel, bly och arsenik. Dessa föroreningar har dock inte detekterats i grundvattenproverna inom bostadsdelen av planområdet vilket tyder på en möjlig vattendelare mellan industrimarken till bostadsområdet och därmed ingen spridning områdena emellan.

För udden och stråket



*Figur 16. Bild över provtagningpunkter för markförorening och grundvattenrör, Inringade punkter visar grundvattenrörens placering.
Bild från PM Miljöteknisk markundersökning inför ny detaljplan vid Sälstensudde.*

De förhöjda halterna av nickel och bens(a)pyren, som detekterades i grundvattenproverna i utfyllnadsområdet, skulle kunna komma från förhöjda halter i fyllnadsmassorna. Dock påträffades väldigt få förhöjda halter i mark i närheten, vilket snarare tyder på att de förhöjda halterna i vattnet härrör från närliggande industri. Att halterna är ”mycket höga” (klass 5) betyder att grundvattnet är starkt påverkat jämfört med normalläge, dock ligger gränsen för klass 5 ungefär i nivå med vad som räknas som ”otjänligt” för dricksvatten enligt Livsmedelsverkets föreskrifter. Halterna bedöms vara acceptabla då området ska nyttjas som parkmark. Se figur 16.

Markradon

Marken är lågradonmark. Markradon i jordluften har inte undersökts.

Fornlämningar

Länsstyrelsen har utfört en inventering av området våren 2019.

Det finns lite spridda spår efter äldre bebyggelse i form av en husgrund, brunn, källare och stenmur men bedöms inte vara så gamla att de klassas som fornlämning. Risken bedöms som liten för att man här skulle stöta på hittills okända fornlämningar som inte är synliga ovan mark; området har troligen inte ansetts särskilt lämpligt för bebyggelse under förhistorisk och äldre historisk tid. Det finns med andra ord inget som direkt tyder på att här kan finnas fornlämningar.

Länsstyrelsen har därför, ur kulturmiljösynpunkt, inget att invända mot kommande detaljplan och kommer heller inte ställa krav på ytterligare arkeologisk utredning. En av bebyggelse lämningarna, en stenmur vid områdets norra gräns ned mot stranden, har ett kulturhistoriskt värde. Det vore därför önskvärt om denna mur kunde bevaras, så att platsens historia ändå kan avläsas även i framtiden.

Om fornlämningar hittas i samband med markarbeten ska arbetet omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas, i enlighet med kulturmiljölagen 2 kap 10§ andra stycket (SFS 1988:950).

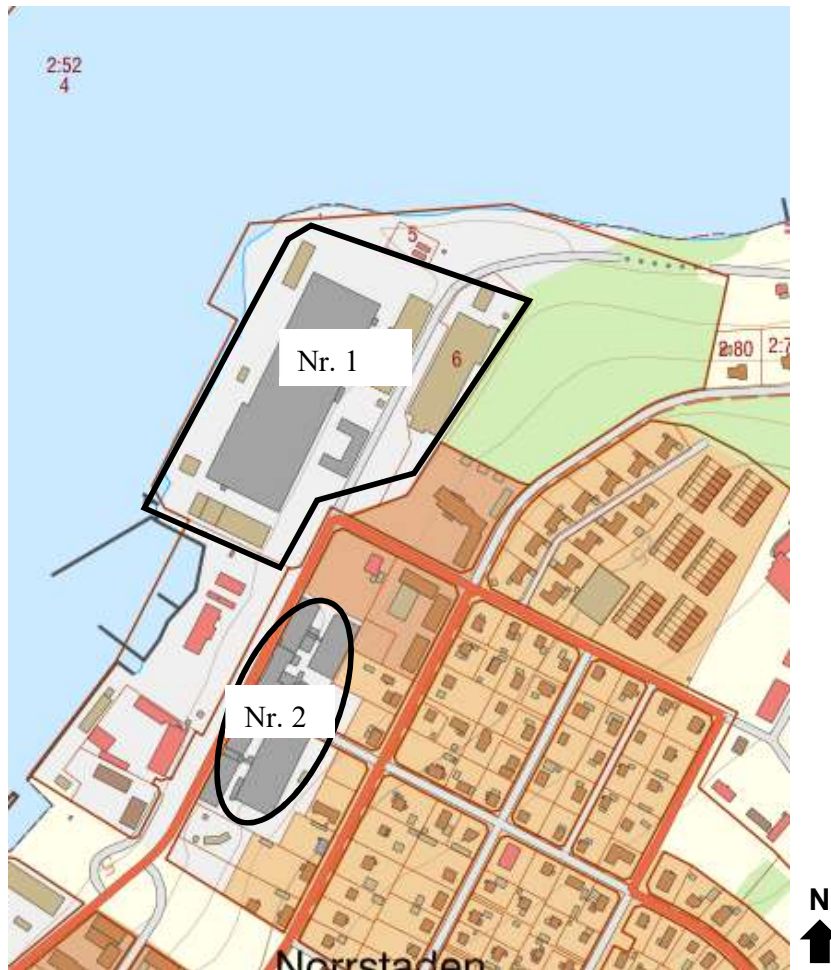
Bebyggelseområden

Bostäder

Området är idag obebyggt. Direkt öster och söder om planområdet finns enfamiljshus. Sydväst om planområdet finns ett flerfamiljshus i tre våningar.

Verksamheter

Några verksamheter finns inte inom planområdet. På resterande del av fastigheten Motor 1 och Motorn 6, väster om planområdet, finns diverse lättare industriella verksamheter lokaliserade, se figur 7 här nedan. (nr.1) Ytterligare väster om Motorn ligger Tobaksmonopolet (nr. 2), se figur 17 nedan. som idag främst rymmer kontorsverksamheter och ett museum.



Figur 17. Nr. 1 f.d. Hernöverken och nr 2, Tobaksmonopolet.
copyright Härnösand kommun.

Tillgänglighet

Området är idag inte tillgängligt med tanke på att området består av naturmark.

Kulturmiljö och gestaltning

En av bebyggelse lämningarna, en stenmur vid områdets norra gräns ned mot stranden, har ett kulturhistoriskt värde. Enligt länsstyrelsen är det önskvärt att denna mur ska bevaras så att platsens historia kan avläsas även i framtiden. Denna del ligger i planförslaget i parkmark.

I planområdets närhet finns ett äldre industriområde, ett område med stort kulturvärde. Det är industribyggnader med f.d. tobaksfabrik och mekanisk verkstad med rötter i Mekaniska Werkstads AB i Härnösand som bildades 1871. Fyr finns på udden.

Friytor

Lek och rekreation

Platsen ger möjlighet för lek och rekreation i befintlig naturmiljö. Stigar har uppmärksammats i området som leder från Brunnhusgatan samt från flerfamiljshuset och till gångstråket vid havet.

Sälstens badplats ligger ca 250 meter från planområdet.

Naturmiljö

För motion och rekreation i naturmiljö finns ca 1,3 km från planområdet Sälstens naturområde.

Vattenområden

Inget vattenområde finns inom planområdet men området ligger intill Älandsfjärden.

Gator och trafik

Gatunät

Vid planområdets södra gräns går Brunnhusgatans förlängning där kommunen är väghållare. En väg som är hastighetsbegränsad till 50 km/h.

En enskild väg går väster om planområdet. Del av gatan går i planområde.



Figur 18. Brunnsbusgatans förlängning är en kommunal gata, visas i kartan med blå linje. Fiskaregatan är en enskild gata, visas i kartan med grön linje.

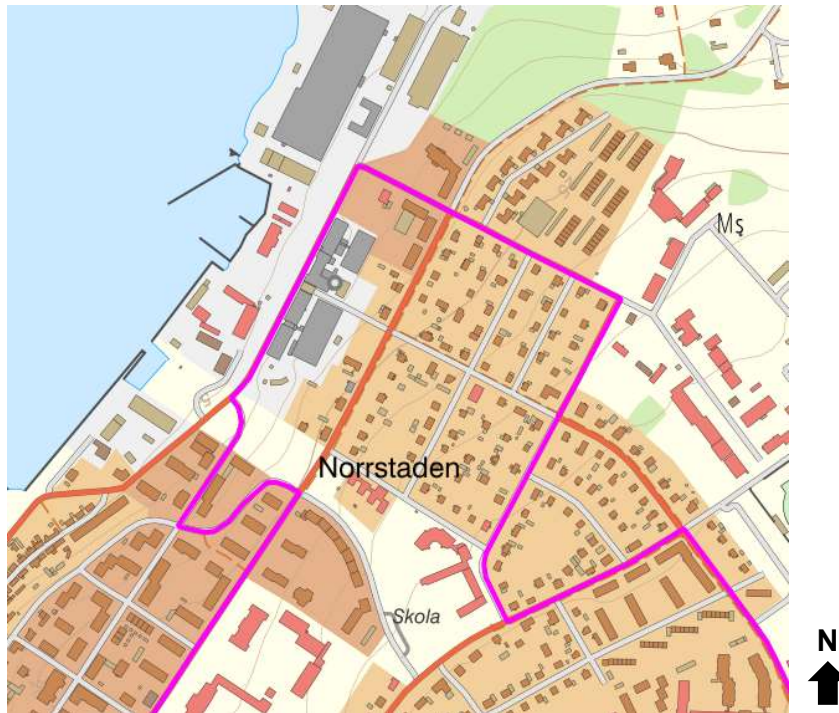
copyright Härnösand kommun.

Gång- och cykeltrafik

Brunnsbusgatan och dess förlängning har en separat gång- och cykelväg. På Fiskaregatan finns ingen separerad gång- och cykelväg utan samsas med bilar på gatan. Ut mot udden går vägen över till att bli en mindre väg som många promenerar och cyklar på.

Kollektivtrafik

Tidigare trafikerades området av linje 58 och en busshållplats fanns på Brunnsbusgatan/Strengbergsgatan, ca 350 meter söder om planområdet. Busslinje 58 har nu ändrat nummer till 503 och även linjesträckningen har ändrats sedan planförslaget var på samråd. Två nya hållplatser finns i planområdets närhet, Sälstens udde och Tobaksmonopolet. Se figur 19 nedan.



Figur 19. Rosa linje är linjestreckningen för buss 503
copyright Härnösand kommun.

Parkering

Det är tillåtet att parkera på gata Sälsten. På udden norr och nordväst om planområdet finns möjlighet att parkera.

Utfarter

Längs finns befintliga in- och utfarter. Dessa är avsedda för de bostadsfastigheter som finns längs gatan.

Varumottagning

Ingen form av varumottagning sker till och från området idag.

Störningar

Buller och vibrationer

En intern bullerberäkning har utförts baserat på insamlad mätdata av motorfordon under perioden 2020-09-11 till 2020 -

09-17. Antalet fordon/dygn uppmättes till 745 stycken och andelen tunga fordon var 7,8 %.

En enklare bullerberäkning har genomförts och den visar att utifrån dagens trafikmängd så uppgår bullret från Brunnshusgatan som mest till 44 dBA ekvivalent ljudnivå och 63 dBA maximal ljudnivå vid fasad. Beräkningen av trafikbuller visar att en god ljudnivå kan uppnås i området.

Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216) föreskriver att den ekvivalenta ljudnivån vid bostadens fasad inte bör överskrida 60 dB(A). Om detta överskrids ska trafikbuller hanteras i detaljplanen. Gränsvärdet vid en bostad som är max 35 kvadratmeter är 65 dB(A). Vid en uteplats i anslutning till byggnaden bör ekvivalent ljudnivå inte överskrida 50 dB(A) och maximal ljudnivå inte ligga högre än 70 dB(A).

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. En allmän vatten- och avloppsledning är förlagd i Brunnshusgatans förlängning som korsar planområdet i nord-sydlig riktning och som sedan går vidare invid vattnet.

I planområdets närhet finns två brandposter om brand uppstår.

Dagvatten

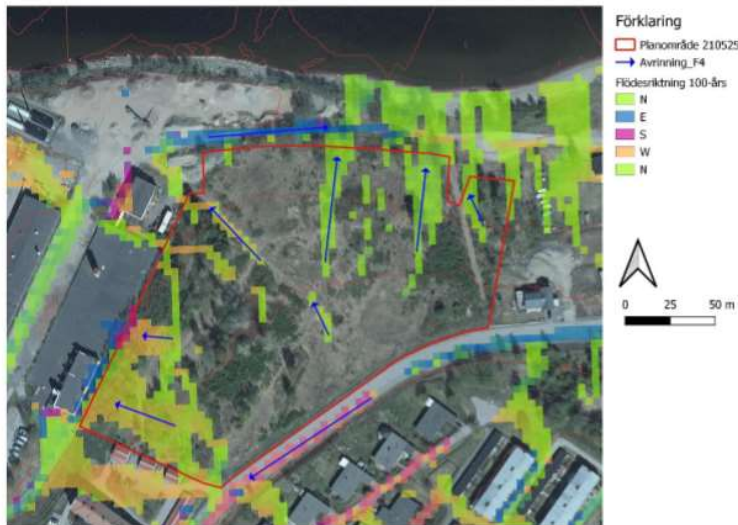
Idag infiltreras nederbörden i marklagren och eventuell uppkommen ytavrinning rinner direkt till recipient.

Vid exploatering av ett grönområde förändras kraftigt dagvattnets avrinningsmönster. Det blir plötsliga flödestoppar som kan orsaka erosionsskador och översvämningar.

En översiktlig dagvattenutredning har gjorts för området, se bilaga PM Översiktlig dagvattenutredning (2021-05-31).

Ett genomförande av planförslaget innebär att andelen hårdgjord yta ökar och andelen grönytor minskar vilket resulterar i en ökad

dagvattenhantering från 60 till 280 l/s vid ett 5-års regn, 80 l/s till 350 l/s vid ett 10-års regn och 170 l/s vid ett 100-års regn.



Figur 20. Flödesriktning innan exploatering vid ett 100-års regn med en varighet på sex timmar.
Structor Norr AB

I utredningen har skyfallskarteringen över Härnösand använts som underlag (från 2020). Majoriteten av avrinningsområdet vid ett skyfall sker i nordlig riktning, då den följer topografin i områdets lågpunkt. Risk för stående vatten föreligger i planområdets sydvästra del, se figur 20.



Figur 21. Resultat från skyfallskarteringen. Orange markering visar lågpunkten i området sydvästra del.
Structor Norr AB

En utredning om hur dagvattenhanteringen ska ske för lokalgatan har tagits fram efter samrådet. Förslag på åtgärder under rubriken dagvatten, sidan 69. Det finns i utredningen även förslag på områden för snöupplag. Se vidare Dagvattenhantering Gata – Sälstens udde Härnösand, 2021-12-10.

Värme

HEMAB har en reservpanna för fjärrvärme inom västra delen av planområdet (område E i planförslaget). Möjlighet till fjärrvärmeanslutning finns till planområdet.

El och optik

Det finns markförlagd el i områdets närhet som kan anslutas till området. Opto finns i planområdets närhet och kan anslutas till området.

Tele

Möjlighet att ansluta för tele finns för området.

Avfall

Avfall hanteras via befintligt system för avfallshämtning. Återvinningsstation finns vid Fiskaregatan samt vid Skyttevägen invid Höglättens idrottsområde.

8. Planförslaget

Natur

Mark och vegetation

I nuläget bedöms det finnas vissa naturvärden i området kopplade till äldre lövträd och områdets funktion för fåglar och fladdermöss. För att kunna göra en helt korrekt bedömning om områdets naturvärden, behöver fältbesök ske under perioden 15 maj – 31 oktober i detta område. Den norra och den västra delen bedöms preliminärt ha värden som motsvarar klass 4 enligt NVI-standarden. I övrigt bedömdes området endast ha låga

naturvärden. Ytterligare värden för fåglar, insekter, grod- och kräldjur bedöms kunna finnas i området.

Rekommendationer utifrån det kunskapsläge som finns är att de kända värdena bevaras i så stor utsträckning som möjligt, att äldre lövträd lämnas kvar. Om det inte är möjligt bör återplantering ske med samma trädslag i närområdet. Eftersom identifierade värden är viktiga för fåglar och fladdermöss, bör avverkning inte ske under fåglars häckningsperiod, att frukt bärande träd och buskar används vid nyplantering, samt att hålträd bevaras. Anpassning av utomhusbelysning nattetid för att minska störning av fladdermöss är något som tas upp i tidigare underlag. Genom att ha släckt nattetid eller använda sig av lågt placerade lampor med liten spridning av ljus och som styrs med rörelsesensorer, minskar de negativa effekterna på nattaktiva fladdermöss och insekter.

Grönområdet i den **västra delen** rekommenderas att röjas i de centrala delarna. På så vis friställs lövträden och blir solbelysta. Brynmiljöerna med buskar bör dock bevaras.

I den **norra delen** bör träden närmast strandlinjen sparas. Fladdermössen rör sig troligen längs vattnet och träden fungerar då som skydd och erbjuder föda. Genom att låta träden stå kvar bibehålls områdets potential som spridningskorridor längs vattnet.

Den fristående tallen i **centrala delen** bör, likt vad som föreslås i den översiktliga naturinventeringen, bevaras. I planförslaget finns angivet att *marklov krävs för fällning a träd* (a₃). Detta för att säkerställa att det endast får tas ned om det är sjukt eller utgör en risk.

Träd som avverkas rekommenderas att läggas upp i en så kallad faunadepå för att stärka biologisk mångfald. Mossor, svampar, fladdermöss och insekter (föda för fåglar och fladdermöss), kan nyttja den döda veden som föda, boplats eller skydd. Placering av en faunadepå bör dock ske på så sätt att de exempelvis inte används av barn som kan skada sig, och/eller kompletteras med en skylt som berättar om dess syfte.

Planförslaget i figur 22 visar att gröna områden har sparats. Fördelningen och omfattningen av parkmark, naturmark och bebyggelseområden har justerats och reviderats under processen, allt eftersom nya fakta har framkommit. Detta med syftet att tillvarata och bevara de värden som finns samtidigt som en bra och gynnsam boendemiljön skapas för kommande bostäder. I bostadsområdets mittersta del finns en park för gemensam yta. Parkmark finns även utlagt i kanterna på det nedersta bostadsområdet (närmast gångstråket) för att det ska finnas en koppling mellan bostadsområdet och gång- och cykelstråket/badplatsen/udden nedanför för boende i området och allmänheten. Parkområde finns även utlagt vid områdets infart. Gröna områden i form av natur finns i planområdets ytterkanter för att skapa en avskärmande yta mellan befintliga bostäder åt sydväst och öst samt till verksamhetsområdet åt väster. Se figur 22 nedan.



Figur 22. Planförslaget

Fladdermusinventering

Utifrån genomförda undersökningar kopplade till fladdermusförekomsten inom området (se avsnitt Planområdets förutsättning sid. 16–18) så rekommenderas följande åtgärder:

Om fladdermössen ges tillgång till hela kustlinjen så de kan röra sig mellan olika skogsområden, är de inte lika beroende av mindre gröna ytor som Sälstens udde. Åtgärder inom och i anslutning till planområdet för att gynna detta är:

- Spara så många träd som möjligt, särskilt nära vattnet
- Skärma av strandzonen mot belysning från det planerade bostadsområdet
- Låta gång- och cykelbanor behålla kanter med buskar och träd
- Använda lågt placerade lampor med liten spridning av ljus
- Arbeta med tids- och rörelsestyrning av ljus i så stor utsträckning som möjligt
- Nyplantera växlighet i öppnare strandzoner

Anpassningar i planförslaget och föreslagna kompensationsåtgärder för växt och djurlivet

Utifrån resultaten av genomförda inventeringar har planförslaget justerats för att anpassas efter föreslagna åtgärder för växt- och djurlivet.

Gröna sammanhängande områden har sparats så ledlinjer och förflyttningsstråk för fladdermössen som utgörs av befintliga träd längs med vattnet i norr samt i naturområdet i planrådets västra del. I planförslaget är dessa områden angivna som allmän platsmark park med kommunalt huvudmannaskap och naturmark med enskilt huvudmannaskap. I genomförda inventeringar har vissa äldre träd klassats med ett visst naturvärde. Några av dessa träd i planförslagets norra del står inom kvartersmark. En stor del av dessa befintliga träd (söder om befintlig gång- och cykelväg) kommer att tas ned då denna mark ska bli privata tomtmarker. Träden norr om gång- och cykelvägen sparas. För att kompensera förlusten av befintliga träd ska nya större träd i kombination med buskar återplanteras på den allmänna platsmarken park. Här råder kommunalt huvudmannaskap så har kommunen helt rådighet över att säkerställa att dessa åtgärder genomförs. På detta sätt behålls den ledlinje och förflyttningsstråk som fladdermössen behöver och det viktiga skyddet direkt mot vattnet sparas. De äldre träd som avverkas kommer att återanvändas och läggas upp i en så

kallad faunadepå i nära anslutning till den plats där de ursprungligen växt. En sådan åtgärd gynnar den biologiska mångfalden genom att mossor, svampar, fladdermöss och insekter (föda för fåglar och fladdermöss) kan nyttja den döda veden som föda, boplats eller skydd.

Utformning av framtida belysning av området är också viktig för fladdermössen och insekterna. Hur belysningen för gång- och cykelstråket utformas är viktigt med anledning av fladdermössens användning av gång- och cykelstråket som för förflyttning. Lika viktigt är det att tänka på hur belysning sker inom bostadsområdet, framförallt de områden där bostadshus angränsar till ett naturområde och parkområdet invid vattnet. Hur belysning ska utformas för gång- och cykelstråket samt hur träden som tas ned på kvartersmark ska kompenseras kommer att regleras. För de områden som angränsar till park och naturområde finns en planbestämmelse som anger att *fasadbelysning på fasader som vetter mot markanvändningen Natur och Park ska vara svag, enkel och direkt mot fasad* (f8). Den del som hanterar hur träden som tas ned på kvartersmark ska kompenseras genom återplantering kommer att regleras i en åtgärdsplan och därefter för framtida skötsel kommer området att ingå i en skötselplan.

Geotekniska förhållanden

För område med bostadshus

De geotekniska förutsättningarna inom området bedöms som goda för planerad användning förutom i den nordöstra delen där lera har påträffats och som ska undersökas vidare i planarbetet. Se bilaga Geo- och miljötekniska undersökningar (2017).

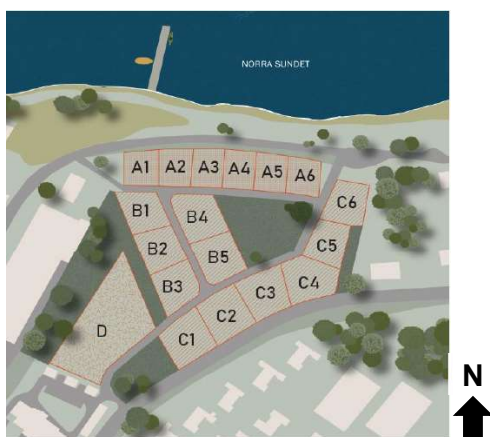
Efter samrådet har det utförts mer geotekniska undersökningar i området.

Område A

Enligt tidigare undersökningar finns ett lerlager i nordvästra delen med mäktighet på ca 1m, vilket även kompletterande undersökningar visar. Detta påverkar fastigheterna A4-A6.

Slänterna mot Älandsfjärden för fastigheterna A1-A4 bedöms vara stabila även med planerad exploatering med grundläggning på ytlig morän.

Se vidare PM Projekteringsunderlag/Geoteknik, Sälstens udde Fastigheter A, 2022-01-20.



Figur 23. Illustrationsbild över området
Westerlinds fastigheter AB

Område B och C

Inom fastighet C5 och C6 har skikt av silt, siltig lera samt sulfidhaltig lera ner till ett djup på 3,5 m under markytan hittats. Inom dessa fastigheter kommer ytterligare geotekniska undersökningar krävas för att fastställa lerskiktens utbredning. Resultaten från de undersökningarna kommer att visa på vilka grundläggningsmetoder som kan vara lämpliga inför byggnation och hur mycket av de lerhaltiga massorna som kan behöva skiftas ut.

Se vidare PM Projekteringsunderlag/Geoteknik, Sälstens udde Fastigheter B +C, 2022-01-20.

Lokalgata inom området och gc-väg mellan fastigheterna A6 och C6

All ytligt förekommande mullhaltig jord, organiskt material och vegetation eller ”dåligt” fyllningsmaterial skall bortschaktas i läget för planerad grundläggning. Grundläggning ska ske frostskyddat i naturligt lagrad morän.

Vägöverbyggnad

Efter ytavtäckning bör materialskiljande geotextil täcka schaktbotten av siltiga jordar.

I den norra delen av området kommer vägbank att anläggas med bankhöjd på nära två meter. Banken kommer delvis att överlagra förekommande ytliga naturliga jordlager av siltig lera.

Då planerad väg initialt kommer att nyttjas för byggtrafik bedöms att vägbanken kan anläggas som planerat och att eventuella nivåjusteringar pga sättningar åtgärdas i samband med färdigställande.

Se vidare PM Projekteringsunderlag/Geoteknik, Sälstens udde Vägar, 2022-01-20.

För område udden och gc-stråk

De geotekniska förhållandena i området och förutsättningarna antas för planerad GC-väg vara goda.

Vid fortsatt exploatering av udden mot havet får ingen belastning ske närmare befintligt släntrön än 3 m utan föregående geoteknisk utredning. Tänkbara åtgärder kan vara utflackning av slänt för att uppnå erforderlig säkerhet.

Utflackning av slänt kan antingen utföras genom att fylla ut slänten med mer material eller så kan man schakta bort befintligt material för att få en flackare slänt. Utredning om vald åtgärd ska göras i nästa skede. Se vidare PM Miljöteknisk markundersökning inför ny detaljplan vid Sälstensudde (2021).

Geohydrologiska förhållanden

Enligt gjorda undersökningar så beskriver utredningen ingen risk gällande de hydrogeologiska förutsättningarna för planerad användning. Under första undersökningstillfället noterades vatten 0,4–1,5 meter under markytan i 5 av 11 provtagningshål. Övriga provtagningshål var torra. Bedömningen är att vatten tidvis rinner fram i underkant av fyllningen, d.v.s. ovanpå den tätare underliggande moränen.

Vid andra undersökningstillfället låg grundvattennivån ca + 0,82 m ö h i de nedre delarna av området och + 16,3 m ö h i de övre delarna av området. Se bilaga Kompletterande miljöteknisk undersökning (2019).

I den kompletterande undersökningen som utfördes efter samrådet har det konstaterats att grundvattennivån ligger för område A ca 1,2 meter under marken och för områdena B och C ca 1,0 meter under markytan.

För område A

Ursprungliga porvattentrycken i lera är lägre än de som motsvarar en fri grundvattenyta i nivå med schaktbotten respektive 0,5 m under schaktbotten i friktionsjord, såvida inte omfattande lokal erfarenhet visar att erforderlig schaktning under grundvattenytan kan utföras med liten risk. Se vidare PM Projekteringsunderlag /Geoteknik – Sälstens udde Fastigheter A, 2022-01-20.

För område B och C

Ursprungliga porvattentrycken i lera är lägre än de som motsvarar en fri grundvattenyta i nivå med schaktbotten respektive 0,5 m under schaktbotten i friktionsjord, såvida inte omfattande lokal erfarenhet visar att erforderlig schaktning under grundvattenytan kan utföras med liten risk. Se vidare PM Projekteringsunderlag /Geoteknik – Sälstens udde Fastigheter B + C, 2022-01-20.

För lokalgatan och gc-vägen mellan fastigheterna A6 och C6

Ursprungliga porvattentrycken i lera är lägre än de som motsvarar en fri grundvattenyta i nivå med schaktbotten respektive 0,5 m under schaktbotten i friktionsjord, såvida inte omfattande lokal erfarenhet visar att erforderlig schaktning under grundvattenytan kan utföras med liten risk. Se vidare PM Projekteringsunderlag/Geoteknik Sälstens udde - Vägar, 2022-01-20.

För udden och stråket

Planförslaget bedöms inte påverka grundvattennivån (PM Vägutformning, Sälstens udde 2021-10-15).

Markföroreningar

Den sammanfattande bedömningen av åtgärdsbehovet innan området bebyggs för bostäder är att schakta bort framför allt yttliga jordlager samt säkerställande provtagning, dock inte av

betydande omfattning. Uppkomna schaktmassor bör provtas och klassificeras innan massorna hanteras eller används på annan plats.

Miljökontroll av schaktbottnar och schaktväggar där bostadshusen kommer att placeras bör också utföras om man vill säkerställa att den kvarlämnade jorden som bebyggs inte innehåller enstaka förekomster av högre halter förorening än de som påvisats i genomförda undersökningar. Se vidare i bilaga PM Kompletterande miljöteknisk undersökning (2019).

Ett visst saneringsbehov finns även inom fyllnadsmassorna på udden för att iordningställa parkmaken. Även dessa massor kommer att behöva provtas ytterligare för att utreda föroreningens omfattning samt hur de ska hanteras vid en sanering, alternativt kan avgränsning ske i samband med sanering. I samband med avgränsningen bör platsspecifika riktvärden och åtgärds mål för parkmark räknas fram.

Planen medför kostnader för sanering av förorenad mark för både inom område bostad och inom park. Samhällsförvaltningen bedömer att omfattningen är begränsad då hanteringen inte medför några extraordinära saneringsåtgärder. Inga massor med föroreningsnivåer i nivå med farligt avfall beräknas uppstå och kommunen bedömer att sanering är både rimligt och möjligt att genomföra.

Inför markarbeten i form gräv-, schakt- eller anläggningsarbeten eller vid byggnationer ska föroreningarna inte riskera att spridas, byggas in eller lämnas kvar. I samband med schaktning kan det uppstå behov av ytterligare provtagning.

En bestämmelse (a7) om villkor finns i planförslaget som anger att *startbesked får inte ges för byggnation förrän markföroreningen har avhjälpes.*

Markradon

Planförslaget gör inga regleringar utifrån radonförhållandena, då marken räknas som normalradonmark. Byggteknisk hantering av radon, i det här fallet att uppföra bebyggelsen radonskyddat, hänvisas till senare skeden i PBL-processen.

Fornlämningar

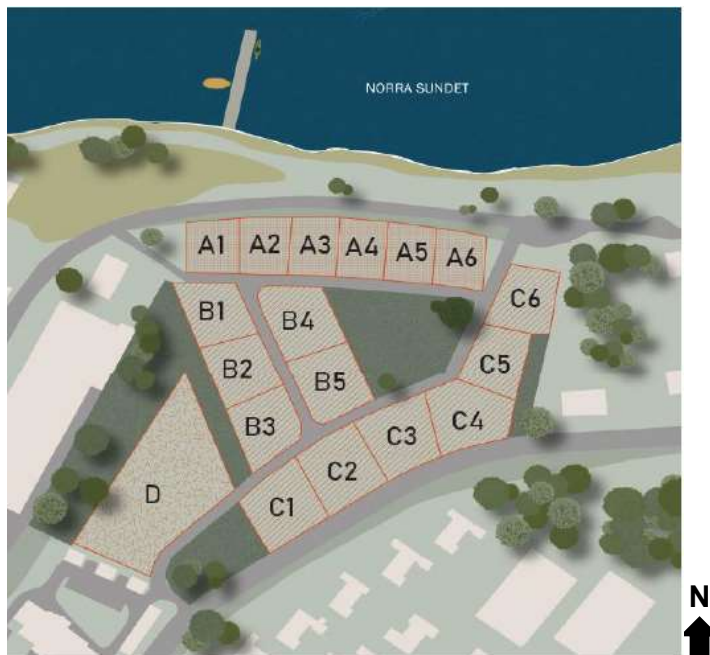
Om fornlämningar hittas i samband med markarbeten ska arbetet omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas, i enlighet med kulturmiljölagen 2 kap 10§ andra stycket (SFS 1988:950).

Bebyggelseområden

Bostäder

Planförslaget medger bostadsbebyggelse där det är för varje område med markanvändningen *bostad* (B). Planförslaget möjliggör en flexibel användning med möjlighet till friliggande bostadshus, parhus eller radhus. För ett område är det möjligt med ett flerfamiljshus. Inom området finns en utökad lovplikt för bygglovsbefriade åtgärder. Kommunen vill reglera bygglovsbefriade åtgärder för att värna om upplevelsen längs stråket och hela området. Upplevelsen från vattnet, landskapsbilden, är även viktig att beakta för att området inte ska upplevas som rörigt med byggnader. I planförslaget finns lydelsen *Utökad lovplikt gäller för bygglovsbefriade åtgärder*.

För hela planen är *genomförandetiden 5 år*.



Figur 24. Illustrationsbild över området
Westerlinds fastigheter AB

Område A



Figur 25. Illustrationsbild för område A. Från 3D-modell.
Westerlinds fastigheter AB

Inom **A1-A6** är den totala byggnadsarean för huvudbyggnader 900 m² (e₂) och den totala byggnadsarean för komplementbyggnader är 360 m² (e₃). Inom detta område är det möjligt att exempelvis uppföra:

- 6 stycken villor och/eller 3 parhus där huvudbyggnaden är 150 m² och komplementbyggnad 60 m².
- Radhus i grupper om 4 hus, max 12 hus kan uppföras, där huvudbyggnaden kan vara 75 m² och komplementbyggnad 30 m².

En begränsning på 300 m² finns i planförslaget om *största sammanbyggda byggnadsarean för huvudbyggnader*. Huvudbyggnad får ej överstiga 300 m², byggrätten ska fördelas lika efter de tomter som tillskapas (e₁). Det vill säga hur många byggnader som får vara sammanbyggda inom ett område samt att byggrätten ska vara lika fördelade utifrån antalet tomter det blir i området. Detta skapas för att det inte blir ojämnt fördelat av byggrätterna i områdena. Denna bestämmelse möjliggör att det blir en öppning och siktlinjer mellan byggnader skapas.

Huvudbyggnadens höjd regleras med en *högsta nockhöjd om 9 meter* och *högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 4,5 meter*.

Reglering om utformning för byggnad finns (f₅) som anger att *endast souterrängbyggnader får byggas*.

Planförslaget har en reglering om att *startbesked inte får ges för byggnation förrän markföroreningen har avhjälppts* (a₈).

En reglering om avstånd till fastighetsgräns för huvudbyggnad och komplementbyggnad finns. Bestämmelsen (p₃) reglerar att *För sammanbyggda huvudbyggnader får byggnad placeras i tomtgräns* samt *komplementbyggnad får placeras 1 meter från tomtgräns* (p₂). Planbestämmelsen (p₄) reglerar att *Huvudbyggnadens placering ska utgå från den östra användningsgränsen*.

Vidare finns en bestämmelse som reglerar hur mycket huset får sticka upp ovanför lokalgatan. Detta för att husen inte ska sticka upp för mycket i området och påverka utsikten.

Planbestämmelsen (p₆) reglerar ”*Huvudbyggnadens högsta nockhöjd ska utgå från lokalgatans höjdsättning, lokaliserad söder om det planerade bostadsområdet. Huvudbyggnader får inte sticka upp mer än 6 meter över lokalgatan.*”

Reglering om marken ska följa befintlig marknivå så långt det är möjligt. Bestämmelsen (n) anger att *huvudbyggnad/er ska följa befintlig markprofil så långt som möjligt. Höga schaktväggar/slänter ska undvikas på fastigheten.*

Planförslaget reglerar färgsättning i området (f₇) som anger att *Fasadmaterial ska i huvudsak utföras i trä i matt, mörk färgsättning typ järnvitriol, röd, grå eller svart slamfärg eller liknande.*

Planförslaget reglerar fasadbelysning med bestämmelsen *fasadbelysning på fasader som vetter mot markanvändningen Natur och Park ska vara svag, enkel och direkt mot fasad* (f₈).

En bestämmelse om att *takvinkeln* får vara mellan 11–45 grader finns i planförslaget.

Planförslaget anger för kvartersmark att *strandskyddet är upphävt* (a).



Figur 26. Illustrationsbild över området
Westerlinds fastigheter AB

Område B



Figur 27. Illustrationsbild från 3D modell. Område B är inringad.
Westerlinds fastigheter AB

Inom **B1-B3** är den totala byggnadsarean för huvudbyggnader 630 m^2 (e_{10}) och totala byggnadsarea för komplementbyggnader är 180 m^2 (e_{11}). Inom detta område är det möjligt att exempelvis uppföra:

- 3 stycken villor där huvudbyggnaden är 210 m² och komplementbyggnad 60 m². Alternativt kan 4 parhus upprättas inom den angivna byggnadsarean.
- Radhus i grupp om 3 hus, max 8 hus kan uppföras, där huvudbyggnaden kan vara 79 m² och komplementbyggnad 22 m².

Planförslaget reglerar fasadbelysning med bestämmelsen *fasadbelysning på fasader som vetter mot markanvändningen Natur och Park ska vara svag, enkel och direkt mot fasad* (f₈).

Inom **B4-B5** är den totala byggnadsarean för huvudbyggnader 420 m² (e₈) och den totala byggnadsarean för komplementbyggnader är 120 m² (e₉). Inom detta område är det möjligt att exempelvis uppföra:

- 2 stycken villor där huvudbyggnaden är 210 m² och komplementbyggnad 60 m². Alternativt kan 1 parhus upprättas inom den angivna byggnadsarean.
- Radhus i grupp om 4 hus, max 6 hus kan uppföras, där huvudbyggnaden kan vara 70 m² och komplementbyggnad 20 m².

En begränsning finns inom B området på 300 m² finns i planförslaget om *största sammanbyggda byggnadsarean för huvudbyggnader. Huvudbyggnad får ej överstiga 300 m², byggrätten ska fördelas lika efter de tomter som tillskapas* (e₁). Det vill säga hur många byggnader som får vara sammanbyggda inom ett område samt att byggrätten ska vara lika fördelade utifrån antalet tomter det blir i området. Detta skapas för att det inte blir ojämnt fördelat av byggrätterna i områdena. Denna bestämmelse möjliggör att det blir en öppning och siktlinjer mellan byggnader skapas.

Huvudbyggnadens höjd regleras med en *högsta nockhöjd om 9 meter* och *högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 4,5 meter*.

Planförslaget har en reglering om att *startbesked inte får ges för byggnation förrän markföreningen har avhjälppts* (a₈).

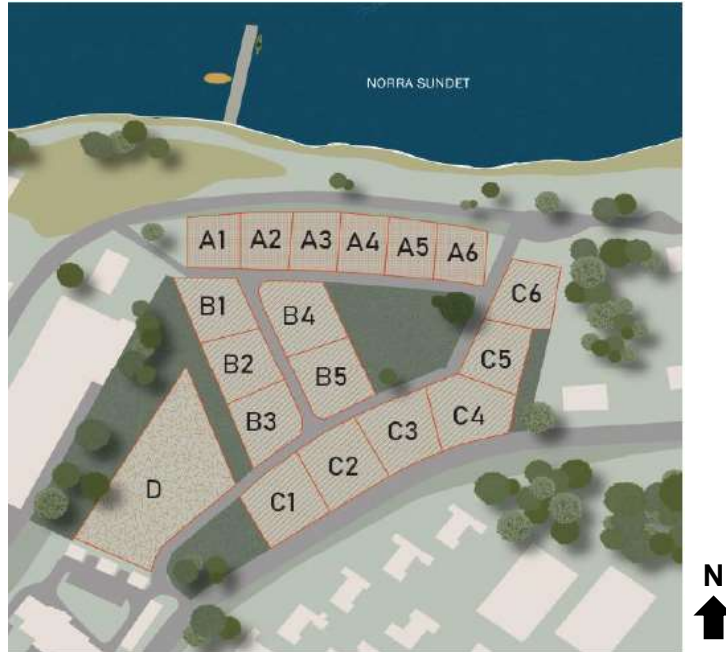
En reglering om avstånd till fastighetsgräns för huvudbyggnad och komplementbyggnad finns. *Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från tomtgräns. För sammanbyggda huvudbyggnader får byggnad placeras i gräns (p₁) samt komplementbyggnad får placeras 1 meter från tomtgräns (p₂).*

Reglering om marken ska följa befintlig marknivå så långt det är möjligt. Bestämmelsen (n) anger att *huvudbyggnad/er ska följa befintlig markprofil så långt som möjligt. Höga schaktväggar/slänter ska undvikas på fastigheten.*

Planförslaget reglerar färgsättning i området (f₇) som anger att *Fasadmaterial ska i huvudsak utföras i trä i matt, mörk färgsättning typ järnvitriol, röd, grå eller svart slamfärg eller liknande.*

En bestämmelse om att *takvinkeln* får vara mellan 11–45 grader finns i planförslaget.

Planförslaget anger för del av kvartersmark som ligger inom strandskyddat område att *strandskyddet är upphävt (a).*



Figur 28. Illustrationsbild över området
Westerlinds fastigheter AB

Område C

Inom C1-C4 är den totala byggnadsarean för huvudbyggnader 680 m² (e₆) och den totala byggnadsarean för komplementbyggnader är 200 m² (e₇).



Figur 29. Illustrationsbild från 3D modell. Område C1-C4 är inringad.
Westerlinds fastigheter AB

Inom detta område är det möjligt att exempelvis uppföra:

- Inom område C1-C4 går att 4 stycken villor där huvudbyggnaden är 170 m² och komplementbyggnad 50 m². Alternativt kan 2 parhus upprättas inom den angivna byggnadsarean.
- Radhus är här inte möjligt att bygga.

Huvudbyggnadens höjd regleras med en *högsta nockhöjd om 5 meter* och *högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 4,5 meter*.

Området regleras med bestämmelsen som anger endast *friliggande enbostadshus, parhus (f₄)*.

Planförslaget har en reglering om att *startbesked inte får ges för byggnation förrän markföreningen har avhjälppts (a₈)*.

Reglering om marken ska följa befintlig marknivå så långt det är möjligt. Bestämmelsen (n) anger att *huvudbyggnad/er ska följa befintlig markprofil så långt som möjligt. Höga schaktväggar/slänter ska undvikas på fastigheten*.

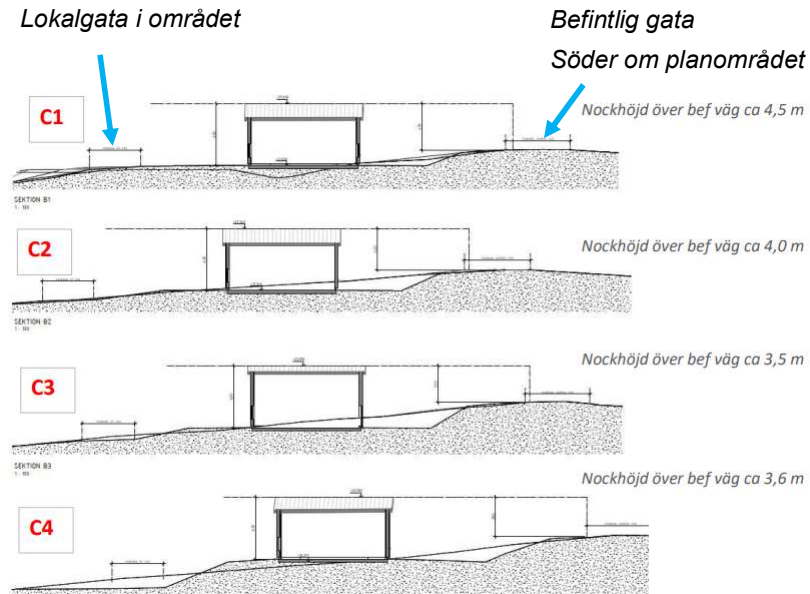
En bestämmelse om att *takvinkeln* får vara mellan *11–45 grader* finns i planförslaget.

Byggnaders nockhöjd ska utgå från befintlig gata i söder. En planbestämmelse (p₅) finns som anger att *Huvudbyggnadens högsta nockhöjd ska utgå från befintlig gatas höjdsättning, lokaliserad söder om planområdet. Huvudbyggnader får inte sticka upp mer än 4,5 meter över befintlig gata*. På sida 56 finns en illustrationsbild från framtagna 3D modell som redovisar hur mycket av husen som sticker upp ovanför vägen. I bilden är husens nockhöjd 6 meter.

Planförslaget reglerar färgsättning i området (f₇) som anger att *Fasadmaterial ska i huvudsak utföras i trä i matt, mörk färgsättning typ järnvitriol, röd, grå eller svart slamfärg eller liknande*.

En reglering om avstånd till fastighetsgräns för huvudbyggnad och komplementbyggnad finns. *Huvudbyggnad ska placeras*

minst 4,5 meter från tomtgräns. För sammanbyggda huvudbyggnader får byggnad placeras i gräns (p₁) samt komplementbyggnad får placeras minst 1 meter från tomtgräns (p₂).



Figur 30. Sektioner från 3D modell som visar byggnaders nockhöjd.
Westerlinds fastigheter AB

I område C5-C6 är den totala byggnadsarean för huvudbyggnader 300 m² (e₄) och den totala byggnadsarean för komplementbyggnader är 120 m² (e₅).

Inom detta område är det möjligt att exempelvis uppföra:

- 2 stycken villor där huvudbyggnaden är 150 m² och komplementbyggnad 60 m². Alternativt kan 1 parhus upprättas inom den angivna byggnadsarean.
- Radhus i grupp om 4 hus kan uppföras där huvudbyggnaden kan vara 75 m² och komplementbyggnad 30 m².



Figur 31. Illustrationsbild från 3D modell. Område C5-C6 är inringad.
Westerlinds fastigheter AB

Huvudbyggnadens höjd regleras med en *högsta nockhöjd om 9 meter* och *högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 4,5 meter*.

Planförslaget har en reglering om att *startbesked inte får ges för byggnation förrän markföreningen har avhjälppts (a8)*.

En reglering om avstånd till fastighetsgräns för huvudbyggnad och komplementbyggnad finns. *Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från tomtgräns. För sammanbyggda huvudbyggnader får byggnad placeras i gräns (p1) samt komplementbyggnad får placeras mins 1 meter från tomtgräns (p2)*.

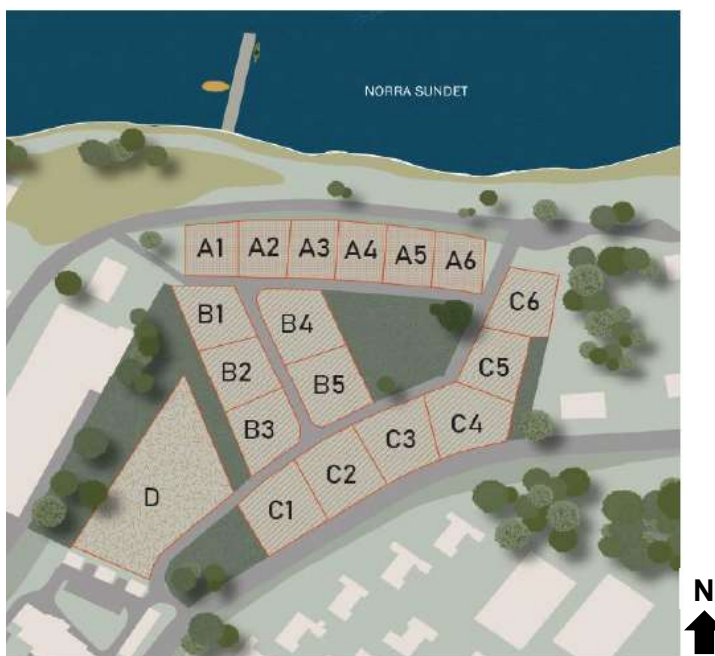
I detta område sluttar marken som mest. Bebyggelsen ska här anpassas till områdets karaktär, så att den följer markens lutning så långt det är möjligt. Bestämmelsen (n) anger att *huvudbyggnad/er ska följa befintlig markprofil så långt som möjligt. Höga schaktväggar/slänter ska undvikas på fastigheten*.

Planförslaget reglerar färgsättning i området (f7) som anger att *Fasadmateriäl ska i huvudsak utföras i trä i matt, mörk färgsättning typ järnvitriol, röd, grå eller svart slamfärg eller liknande*.

Planförslaget reglerar fasadbelysning med bestämmelsen *fasadbelysning på fasader som vetter mot markanvändningen Natur och Park ska vara svag, enkel och direkt mot fasad* (f₈).

En bestämmelse om att takvinkeln får vara mellan 11–45 grader finns i planförslaget.

Planförslaget anger för del av kvartersmark som ligger inom strandskyddat område att *strandskyddet är upphävt* (a).



Figur 32. Illustrationsbild över området
Westerlinds fastigheter AB

Område D

Inom **område D** är den totala byggnadsarean för huvudbyggnad 1200 m² och får som störst vara 700 m² (e₁₂). Den totala byggnadsarean för komplementbyggnader är 300 m² (e₁₃).

Huvudbyggnadens höjd regleras med en *högsta nockhöjd om 10 meter* och *högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 3 meter*.

Planförslaget reglerar färgsättning i området (f₇) som anger att *Fasadmaterial ska i huvudsak utföras i trä i matt, mörk*

färgsättning typ järnvitriol, röd, grå eller svart slamfärg eller liknande.

Planförslaget reglerar fasadbelysning med bestämmelsen *fasadbelysning på fasader som vetter mot markanvändningen Natur och Park ska vara svag, enkel och direkt mot fasad* (f₈).

Planförslaget har en reglering om att *startbesked inte får ges för byggnation förrän markföreningen har avhjulpts* (a₈).

Bestämmelsen (n) anger att *huvudbyggnad/er ska följa befintlig markprofil så långt som möjligt. Höga schaktväggar/slänter ska undvikas på fastigheten.*

Inom detta område får det uppföras flerfamiljshus. En bestämmelse finns som anger *endast flerfamiljshus* (f₆).

Tillgänglighet

Området sluttar från Brunnshusgatans förlängning ner mot vattnet och den brantaste delen i området är åt öster. I området finns en reglering om att byggnader ska följa befintlig marknivå så långt det är möjligt och att höga schaktväggar/slänter ska undvikas på fastigheten.

Nya byggnader som uppförs måste följa föreskrifterna i Boverkets byggregler (BBR).

Gestaltning och kulturmiljö

Planförslagets föreslagna byggnadsarea för huvudbyggnader och komplementbyggnader är utifrån vad som är lämpligt för området som helhet. Antal byggnader är det antal hus som området bedöms klara av. Planförslaget anger för området som ligger närmast befintlig gata, Brunnshusgatans förlängning, en lägre nockhöjd än resterande delar i området. Högsta nockhöjd är satt till 5 meter för huvudbyggnad och 3 meter för komplementbyggnad där nockhöjden ska utgå från befintlig gata, Sälsten, söder om planområdet. Huvudbyggnader får inte sticka upp mer än 5 meter över befintlig gata. Om det byggs friliggande villor så får huvudbyggnad inte vidare placeras närmare än 4,5 meter från fastighetsgräns vilket innebär att det

blir ett släpp mellan varje hus på 9 meter. För parhus blir det ett släpp på var sida mot naturmarken samt i mitten av området. Komplementbyggnad får placeras närmare gräns, 1 meter, men här bedöms inte höjden komma att bli ett problem för exempelvis utsiktens skull. I den 3D modell som har tagits fram inför granskning så får tittaren en känsla hur området kommer att bli om planförslaget förverkligas. Resterande bebyggelse i området får en högre nockhöjd eftersom de ligger längre ned i området där marken lutar mer.

Bestämmelse om fasadmaterial och färg

Med hänsyn till det strandnära läget mellan en populär promenadväg och den bilväg som leder vidare ut mot Härnöns norra strandområden bör den nya bebyggelsens färgsättning vara dämpad med en matt och dov karaktär. Området kommer norrifrån kunna ses på långt håll och ingår därmed i en landskapsbild där Härnöns norra strand är en tydlig del. Från Sälstensvägen söder om området utgör den nya bebyggelsen förgrund i utsikten över vatten, Härnösands norra inlopp och Vagnön. För att uppnå den eftersträvade "strandnära" helhetskaraktären bör färgtyp och kulörer som ger en dämpad, matt och dov karaktär väljas, exempelvis Järnvitriol som ger träfasaden en naturnära grå nyans, eller slamfärg med dova kulörer."

Planförslaget har en bestämmelse (f₇) som reglerar färgsättningen och lyder;

Fasadmaterial ska i huvudsak utföras i trä i matt, mörk färgsättning typ järnvitriol, röd, grå eller svart slamfärg eller liknande.

Den utsikt som finns idag mot vattnet med anledning av att området är obebyggt kommer att bli förändrad för främst bostadsområdet Släggan som ligger söder om planområdet. I planarbetet har det tagits fram en 3D modell där planförslagets byggrätter är inritade som modellhus för att få en förståelse hur området kan se ut med planförslagets föreslagna planbestämmelser.

I planförslaget för området jämte gatan Brunnsbusgatans förlängning går det exempelvis inte att bygga radhus utan det kan bli friliggande villor eller parhus för att minimera att upplevs från bostadsområdet Släggan ovanför vägen samt från

gatan att det är en vägg av hus. Huvudbyggnad som i planförslaget har en nockhöjd på 5 m får vidare inte placeras närmare fastighetsgräns än 4,5 meter vilket innebär att det blir 9 m öppen yta mellan huvudbyggnaderna där det på så vis skapar siktlinjer mellan husen. Mindre komplementbyggnader med nockhöjd 4,5 m får placeras närmare gräns och kan då placeras inom dessa 9 m men bedömningen är att det inte blir en påtaglig påverkan för befintlig bostadsbebyggelse.

Det äldre industriområdet intill planområdet har ett stort kulturvärde. I planförslaget finns i direkt anslutning mot området utlagd allmän platsmark park och natur. Bedömningen är att planförslaget inte påverkar området på ett negativt sätt eftersom det finns en avskiljande zoon med park och natur.

Friytor

Lek och rekreation

Möjlighet till lek och rekreation finns fortfarande kvar i området där det i planförslaget anges Parkmark och Natur. I planområdets närhet finns även Sälstens badplats.

Naturmiljö

Planförslaget anger Naturmark åt sydväst för att bevara en naturlig karaktär i området och för att tillgodose fladdermössens samt vidare djur och växtliv behov av naturmark. Vidare är syftet att skapa avskärmning mot befintliga olika bebyggelsegrupper och verksamheter.

Planområdets koppling med planprogrammet Skeppsbrokajen och f.d. Hernöverken

Aktuellt planområde, den del som idag är gångstråket och udde och som är planlagt som parkmark är en del av ett viktigt geografiskt stråk som Samhällsförvaltningen och Tillväxtavdelningen arbetar med. Syftet är att ta fram ett planprogram som ska knyta samman sträckan längs med vattnet från centrum till Sälstens udde.

Det är mycket som ska hända inom området inom en snar framtid som exempelvis byta av Nybron, upprustning av utsprångskajen och två detaljplaner som är just nu under handläggning. Planprogrammets ska därför ta ett helhetsgrepp och titta på de olika intressen och frågeställningar som finns i området idag och för framtiden, exempelvis riksintresset, gatans användning, hantering av dagvatten och framtida klimatförändringar osv. Vidare ska planprogrammet ge förslag på hur stråket kan användas i framtiden, som förslag till utformning på del eller delar av sträckan och aktiviteter som kan vara lämpliga längs kajstråket. Planprogrammets ska exempelvis ge vägledning och underlätta handlägningsärenden i området och främja en god helhetsverkan för hela stråket.

Kommunen har planer på att köpa mark där gångstråket och udden ligger för att tillgängliggöra området mer för allmänheten men också för att värna om växt och djurlivet vid stråket. Kommunen vill utforma udden mer som en park vilket kommer till glädje både för de som promenerar och cyklar i området och för framtida bostadsområde. Från det nya bostadsområdet finns möjlighet att komma till gångstråket, udden och vattnet med de släpp som ligger på var sida om det nedre bostadsområdet, som i planförslaget är parkmark. Detta möjliggör att det finns en koppling till det framtida allmänna området vid vattnet.



Figur 33. Udden. Vy åt nordost.

Bild från PM Sälstens udde – Visioner & förslag



Figur 34. Foto på gångstråket. Vy åt öster.

Dokumentet *PM Sälstens udde Visioner & förslag (2021)* är framtaget utav samhällsförvaltningens teknikavdelning inom avdelning park och visar förslag på hur udden, gångstråket och Fiskaregatan kan utformas som en framtida allmän plats.

Utformningen ska knyta an till kommunens visioner om attraktiva kustmiljöer för gående och cyklister samt ta hänsyn till den befintliga karaktären och utveckla de kvalitéer som redan finns på platsen idag.

En väl gestaltad utemiljö är beroende av de

- nödvändiga (gå till jobb/skola, handla mat osv)
- valbara (motion, rekreation, återhämtning)
- sociala aktiviteterna.

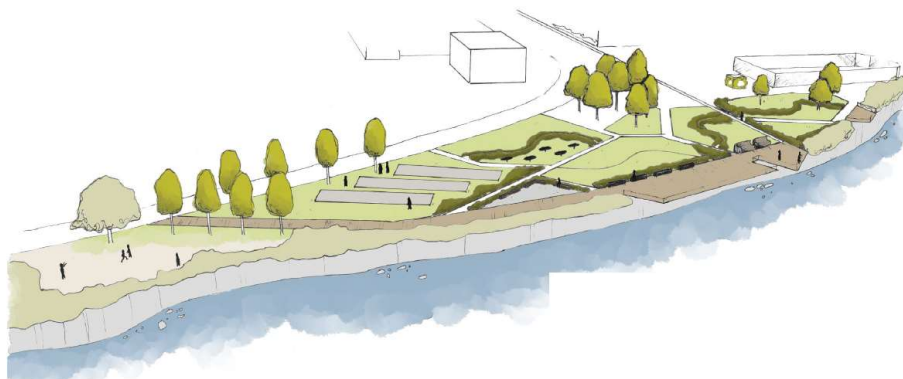
De nödvändiga påverkas inte av kringliggande miljö så länge det är framkomligt. Valbara aktiviteter kan utföras om förutsättningarna rent fysiskt finns, vilket är upp till gestaltaren. För att sociala aktiviteter ska vara möjlig på en offentlig plats krävs givetvis mänsklig närvaro.

Det är viktigt att platser är gestaltade med människans perspektiv i fokus. Olika aktiviteter lockar en variation av besökare vilket bidrar till den sociala mångfalden som i sin tur kan öka förståelsen för samhällets olika samhällsgrupper.

Tryggheten på en plats är också en viktig fråga att tänka på vid gestaltning, exempelvis att det är lätt att orientera sig i området. Även en välskött plats höjer känslan av trygghet. En plats kan även vara spännande, gör platsen mer attraktiv och intressant. Spänning kan vara att platsen inte är färdigupplevd vid första anblick utan där finns möjlighet att utforska området.

Området kan gestaltas för olika typer av gemenskap och det finns många goda exempel i landet som Jubileumsparken i Göteborg som är en mötesplats med visionen ”en mötesplats skapad av alla för alla”. Parken betonar det vi har gemensamt genom särskilda aktiviteter och upplevelser.

I dokumentet finns exempel på inspiration inom växlighet, belysning och möblering med utgångspunkt från Härnösands sjöfartshistoria, se figur 35 här nedan. Se vidare *PM Sälstens udde Visioner & förslag (2021)*.



Figur 35. Illustrationsbild över området.
Bild från *PM Sälstens udde Visioner & förslag*

Vattenområden

Kvarvarande strandskydd

Del av planområdet ligger inom det generella strandskyddsområdet på 100 meter. För udden och del av gångstråket invid vattnet finns markanvändningen PARK med kommunalt huvudmannaskap (a₁) och inom området är strandskyddet inte upphävt i planförslaget.

Marken ägs idag av exploitören men det finns framskridna planer på att marken ska övertas av kommunen. Detta då udden

och gångstråket är en del av ett sammanhängande stråk som kommunen planerar att utveckla på sikt, stråket längs Skeppsbrokajen. Genom ett kommunalt markägande av denna plats kan kommunen trygga allmänhetens tillgång till vattenområdet i stadens direkta närhet samt att kunna skydda värdefulla strandzoner för exploatering. Strandzonen definieras av det område som ligger närmast stranden, mellan strandlinjen upp till högvattenståndsmärket, och har generellt höga biologiska värden och en rik biologisk mångfald. Inom planområdet omfattas delarna norr om den befintliga gång- och cykelvägen, främst nedanför tomterna A3-A6 enligt bild 32, av en sådan strandzon som skyddas genom att behålla strandskyddet för denna del.

I dokumentet *PM Sälstens udde Visioner & förslag (2021)* beskrivs förslag på hur udden, gångstråket och Fiskaregatan kan utformas som en framtida allmän plats. Utformningen ska knyta an till kommunens visioner om attraktiva kustmiljöer för gående och cyklister samt ta hänsyn till den befintliga karaktären och utveckla de kvalitéer som redan finns på platsen idag. När ett övertagande av marken är tänkt att ske för kommunen samt när platsen ska iordningställas är inte klarlagt ännu. Kommunen kommer därför vid behov att söka strandskyddsdispens för de eventuella anordningar som ska uppföras på platsen om det blir aktuellt.

Upphävande av strandskydd

När en detaljplan ändras, ersätts av en ny eller upphävs, återinträder strandskyddet enligt miljöbalken (1998:808).

Föreslagen ny detaljplan föreslår att strandskyddet upphävs inom fastigheten del av Motorn 1 inom kvartersmark för bostad (B) och allmän platsmark park (PARK₁) och allmän platslokalgata, enskilt huvudmannaskap (GATA₃). Allmän plats kommunalt huvudmannaskap (GATA₂). Även på fastigheten Motorn 5 inom kvartersmark för teknisk anläggning (E).

För markanvändningen bostad

Planförslaget föreslår att strandskyddet upphävs för markerat område (a).

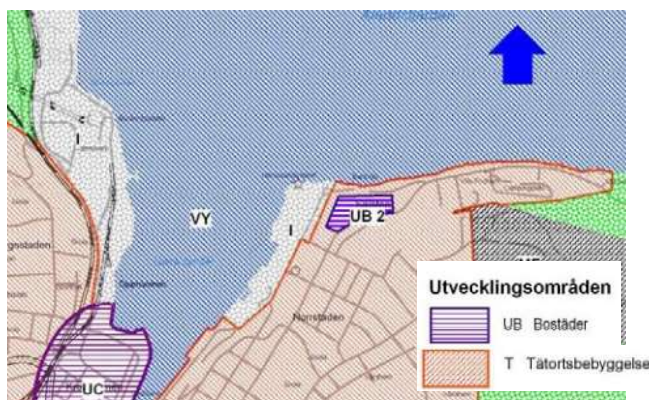
Som särskilt skäl för en strandskyddsdispens åberopar kommunen miljöbalken 7 kap 18c §, punkt 5: området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.

På området finns en detaljplan från 1970 som anger industriändamål och där strandskyddet är upphävt.

Kommunen har i översiktsplan ÖP 2011, aktualitetsförklarad april 2016, uttryckt ett övergripande ställningstagande att prioriteringen vid ny bebyggelse ska följa klimatstrategi 1 som är att;

1. Förtäta befintlig bebyggelse
2. Bygg nära befintlig infrastruktur och kollektivtrafikstråk
3. Bygg helt nya områden

Aktuellt planområde anges i översiktsplanen som utvecklingsområde för bostäder och tätortsbebyggelse. Se figur 36.



Figur 36. Klipp från kommunens översiktsplan

Översiktsplanen anger i text att där utpekade utvecklingsområden ligger på kommunal mark är kommunens ambition att fortsätta planeringsprocessen med att arbeta fram planprogram och detaljplaner. För områden som ligger på privat mark ligger initiativet för en fortsatt planering i huvudsak hos den enskilda markägaren.

På fler platser på Härnön finns områden med en detaljplan för industriändamål. I översiktsplanen välkomnar kommunen en

vidare utveckling där områden är kategoriserade som industri men skriver även att storskaliga industrietableringar ska undvikas på Härnön till förmån för utveckling av bland annat bostadsbebyggelse.

Den regionala bostadsmarknadsanalys som Länsstyrelsen tar fram årligen för Västernorrlands län redovisar för 2020 att det i Härnösands kommun som helhet, både på centralorten (i innerstan) och i kommunens övriga delar råder balans på bostadsmarknaden.

För år 2021 redovisas för Härnösand att det fortfarande är en balans på bostadsmarknaden, men samtidigt anges det att det råder en brist i utbudet av boende i attraktiva lägen. I kommunens övriga delar så redovisas ett underskott på bostäder.

Under år 2019 gjordes en undersökning hos kommunstyrelsen om hur intresset var hos privata markägare på landsbygden som ägde mark som i översiktsplanen var utpekade som ett LIS-område (landsbygdsutveckling i strandnära lägen). Utifrån översiktsplanens utpekade LIS-områden skickades en enkät ut till mer än 600 fastighetsägare för att undersöka hos markägarna om intresse fanns att utveckla sin fastighet för att möjliggöra för bostäder. Från undersökningen kom det in 309 svar som var intresserade att antingen sälja mark eller själv bebygga sin fastighet. Det utfördes en marknadsanalys i arbetet vars syfte var att belysa omvärldsfaktorer, fastighetsvärden, utbud och efterfrågan rörande bostadsmarknaden i Härnösands kommun. Marknadsanalysen var sedan ett underlag för det fortsatta arbetet med att utreda förutsättningar för utveckling av attraktiva boendemiljöer i LIS-områden m.m. Från analysen framkom att det var en balans på bostadsmarknaden vad gäller antalet bostäder. Däremot finns efterfrågan på särskilda boendeformer som inte möts av utbudet, där ingår kategorin strandnära boende med enskilt läge även om den inte behandlades särskilt i statistiken. Hur utbudet och efterfrågan är 2021 - 2022 bedöms vara i linje med hur bostadsanalysen såg ut år 2020.

Kommunen har under vintern 2021 kontaktat ett flertal mäklare som är verksamma inom Härnösands kommun och ställt frågan hur efterfrågan ser ut på bostadsmarknaden. Svaret har bl.a. varit

att det är brist på lediga tomter på främst Härnön och störst efterfrågan är det på tomter som ligger havsnära.

Härnösands kommun har även en egen tomtkö där lediga eller planerade tomter kan köpas eller intresseanmälan göras. Även här är efterfrågan på tomter i havsnära lägen på Härnön det som främst efterfrågas.

I linje med kommunens befintliga bostadsförsörjningsprogram (2017–2022) ska Härnösand verka för 3000 nya bostäder fram till år 2035. I förslaget till ny översiktsplan för Härnösands kommun (beräknas att antas under våren 2022) har detta omvandlats till ett befolkningsmål på 30 000 invånare till år 2040.

Kommunens Tillväxtstrategi är ett långsiktigt övergripande styrdokument som bland annat anger Härnösands kommuns tillgångar för tillväxt och hur vi strategiskt ska arbeta för att nå målbilden. Dokumentet är beslutat i Kommunfullmäktige. Den strategiska målbilden beskrivs som - tillsammans i en kreativ och företagsam livsmiljö med 30 000 medborgare och 11 500 arbetstillfällen.

Den absolut viktigaste förutsättningen för att nå målen är Nya Ostkustbanan med dubbelspår mellan Härnösand och Gävle.

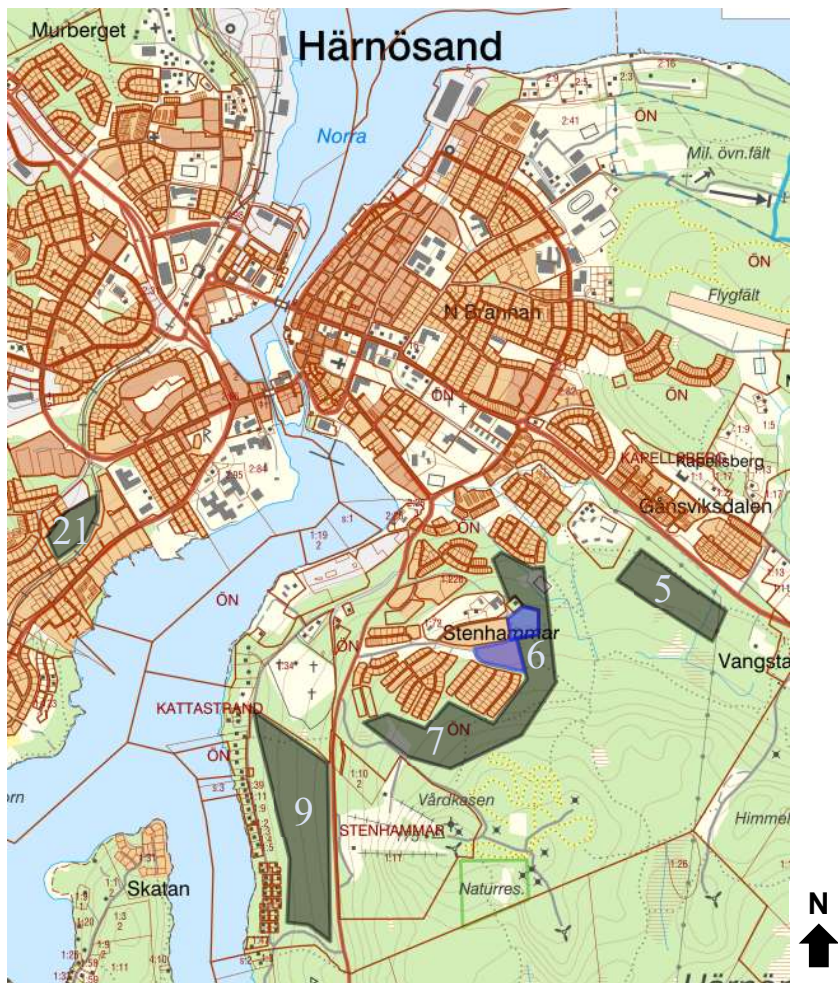
GIS-analys av alternativa områden

Efter samrådet, där Länsstyrelsen ifrågasatte kommunens argumentation kring skälen till upphävandet av strandskyddet, och inför planarbetets fortsättning har kommunen undersökt och därefter pekat ut likvärdiga områden som kan vara möjliga att bebygga men som ligger utanför strandskyddet. Detta har gjorts genom en GIS-analys där olika kriterier för ytor och områden har lagts in. GIS-analysen resulterade i ett antal områden som uppfyllde angivna kriterier, områden som därefter gicks igenom av ansvarig planhandläggare tillsammans med ytterligare handläggare inom Samhällsförvaltningen. En slutlig analys om de olika områdenas lämplighet utifrån öp 2011, öp förslag 2040 samt övrigt underlag som finns i kommunens kartdatabas har genomförts och presenteras i detta avsnitt.

Kriterierna som togs fram för analysen var;

- Området ska vara beläget inom tätorten för att möjliggöra för hållbara transporter, att kunna använda gång- och cykel samt kollektivtrafik i största möjliga mån vid val av transport vid förflyttning och arbetspendling. Tätortsnära bostadsbebyggelse ger även en bra förstärkning och underlag till den befintliga service och utbudet som finns inom tätorten.
- Områden ska vara lika stort som planområdet så ett större bostadsområde kan skapas. Arealen på planområdet för bostäder är 27 786 m², 2,7786 ha.
- Strandskyddet är utlagt för platser där det inte finns en detaljplan.
- Befintliga byggnader har en buffert på 15 meter.
- Områden inom eller i direkt anslutning till kyrkogårdar, naturreservat, järnvägskorridoren (RI) och influensområde för försvaret har tagits bort då dessa ytor inte ses som byggbara.

De områden som efter den slutliga analysen är kvar visas i bilden här nedan, figur 37.



Figur 37. Svarta områden i kartan visar områden från GIS-analysen. Blåa områden är områden där det finns en detaljplan som är obebyggd.
copyright Härnösand kommun.

Resultat av GIS-analys

Resultatet från GIS-analysen i kombination med analysen från de deltagande handläggarna visar att utöver planområdet finns fem andra områden som är av den storlek på markytan som var ett kriterium i analysen. Hela analysen med en beskrivning av respektive område redovisas i bilaga Sammanfattning av prövning mot MB 17:18c.5.

Två av områdena (nr. 5 och 6) är utpekade i öp 2040 som lämpliga för bostadsbebyggelse, se figur 37 ovan. Ett område

ligger invid Gångsviksvägen mellan Gerestaskolan och Brukshudsklubbens område. Det andra området är i kanten av befintlig bebyggelse i Geresta och Stenhammar. Båda dessa områden behöver invänta det av Länsstyrelsen bidragsfinansierade LONA-projekt som drivs av Härnösands kommun och som ligger inom och i direkt anslutning till dessa områden. Syftet med projektet är bland annat att förhindra stora vattenflöden ner i Gerestabäcken samt gynna den biologiska mångfalden inom området. En föreslagen åtgärd är att återskapa våtmarker inom skogsområdet genom att lägga igen befintliga diken, Området bedöms därmed inte som lämplig att bebygga i detta skede.

Inom bostadsområdet Stenhammar finns två befintliga detaljplaner som möjliggör byggnation för bostad, se figur 37. Dessa områden ligger intill varandra men områdena var för sig uppnår inte efterfrågad storlek på markytan. För att uppnå efterfrågad markyta behöver en ny detaljplan arbetas fram. Kommunen är markägare och om en ny detaljplan ska arbetas fram behöver området prioriteras upp bland alla andra detaljplaner som är under handläggning hos samhällsförvaltningen.

Under framtagandet av öp 2040 har det inom Stenhammarområdet även pekats ut ett område mellan vägen till Vårdkasen och bostadsområdet i norr (slutet av vägarna Spillkråkevägen, Gulsparvvägen osv. (nr 7 i figur 37)) som kan vara lämpligt för bostadsbebyggelse. Inom området går det att skapa ett större bostadsområde men lämpligheten och hur området ska utformas behöver utredas vidare i en planprocess med anledning av att området har stigsystem/skidsystem m.m. med koppling mot Vårdkasen.

I området söder om kyrkogården (nr. 9, se figur 37) finns mark som enligt analysen är lämplig och här anger öp förslag 2040 utveckling av bostäder. Här kommer kommunen att påbörja arbetet med en ny detaljplan för detta område för att skapa mer bostäder inom tätorten. Ansökan beräknas inkomma under Q2-2022.

På fastlandet finns vidare ett område som är möjlig för byggnation av ett större bostadsområde (nr. 21, se figur 37). Området är planlagt för bostäder, fem våningar men byggbar mark är mycket begränsad med prickad mark. Här anger öp förslag 2040 sammanhängande bostadsbebyggelse, område som kan kompletteras med flera bostäder av olika upplåtelseform och storlek. Den prickade marken begränsar utformningen och befintlig detaljplan måste ändras för att möjliggöra den yta som efterfrågas. Säkerhetsavstånd från järnvägen måste beaktas vid ny plan.

GIS-analysen visar på ett fåtal möjliga byggbara områden inom tätorten utifrån satta kriterier.

Kommunen äger begränsade ytor av mark inom och utanför tätorten som inte är gata och park. Kommunen råder inte över privata markägares beslut kring utveckling av sina markområden utan kan bara, som i undersökningen 2019, se över hur intresset är bland privata markägare att planera för bostadsbebyggelse. Kommunen bedömer att aktuellt planområde på Sälsten är ett bra läge för att utveckla bostäder och som går i linje med vad både tidigare och kommande översiktsplan anger. Kommunen välkomnar även planläggning utanför tätorten men det är upp till markägaren att själv bestämma vad hen vill göra med sin mark.

För markanvändningen teknisk anläggning (E)

Föreslagen ny detaljplan föreslår att strandskyddet upphävs inom fastigheten Motorn 5 inom kvartersmark. Inom fastigheten finns en befintlig teknisk anläggning för fjärrvärme. Som särskilt skäl för en strandskyddsdispens åberopar kommunen miljöbalken 7 kap 18c §, punkt 1: området har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften (a4).

För markanvändningen parkmark (PARK₁)

Föreslagen ny detaljplan föreslår att strandskyddet upphävs inom fastigheten Motorn 1 inom allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap (a₂). Orsaken för att upphäva strandskyddet är för att det ska kunna ordnas exempelvis stigar, grillplats, vindskydd m.m. för områdets trivsel. I denna del i naturvärdesbedömningen bedöms i nuläget ha ett lågt

naturvärde, förutom den fristående tallen som ses som ett värdeelement. Det krävs marklov för att fälla tallen. Som särskilt skäl för en strandskyddsdispens åberopar kommunen miljöbalken 7 kap 18c §, punkt 5: behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området (a₇).

För markanvändningen lokalgata allmän plats (GATA₂)

För lokalgata med kommunalt huvudmannaskap (a₁) föreslås strandskyddet upphävas för vändplats vid Sälstens badplats och vid udden. Dessa vändplatser används idag av befintlig biltrafik. Som särskilt skäl för en strandskyddsdispens åberopar kommunen miljöbalken 7 kap 18c §, punkt 1: området har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften (a₆).

För markanvändningen lokalgata allmän plats (GATA₃)

För lokalgata med enskilt huvudmannaskap (a₂) föreslås strandskyddet upphävas för den nya lokalgatan för bostadsområdet. Lokalgatans kommande lokalisering i området anses vara inom det område där naturvärdesbedömningen bedömde ha ett lågt naturvärde. Som särskilt skäl för en strandskyddsdispens åberopar kommunen miljöbalken 7 kap 18c §, punkt 5: behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området (a₇).

Kommunens samlade bedömning/ställningstagande

För markanvändningen bostad

Kommunen bedömer att det finns ett behov av att planlägga ny mark för bostäder utöver de obebyggda detaljplaner som finns, den planberedskap som kommunen har idag bedöms inte vara tillräcklig. För att kommunen ska ligga i linje med framtagna dokument som Tillväxtstrategin och den översiktsplan som ska antas under våren 2022 där det beskrivs att Härnösands kommun ska bli fler innevånare, så behöver kommunen mer mark för bostäder.

Översiktsplanen från 2011 anger för området utveckling för bostäder. Kommunen har därför bedömt den sökta åtgärden, att ändra från industri till bostad som lämpligt att pröva i en

planprocess. Kommunen ser med fördel att befintlig detaljplan ändras från industrimark till bostadsmark då kommunen annars riskerar en ej önskvärd markanvändning i direkt anslutning till befintlig bostadsbebyggelse. En etablering av bostäder istället för industriella verksamheter är en mycket lämpligare markanvändning inom Härnön utifrån aspekten hälsa och miljö men också utifrån att industriverksamhet bland annat medför risker, bullriga miljöer och tunga transporter som inte är önskvärt på Härnön och bland bostadsbebyggelse. Markyta för bostäder, inom tätortens område Härnön, är begränsad i och med försvarsmaktens verksamhet på ön. Kommunen bedömer därför att aktuellt område som nu planläggs för bostadsändamål tillgodoser kommunens behov av tätortsutveckling och är viktigt ur synpunkten att ta tillvara mark som ligger strategiskt bra placerad i utkanten av stadskärnan för att uppehålla stadens utbud och främja ett kollektivt resande.

Ett av strandskyddets syften är att långsiktigt trygga att allmänheten har tillgång till strandområden genom allemansrätten. Dessutom ska strandskyddet bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv. Genom att rusta upp gång- och cykelstråket mellan strandlinjen och planerat bostadsområde och parkområdet på udden, samt genom att ta fram en åtgärds- och skötselplan för området så anser kommunen att dessa syften uppfylls trots att strandskyddsbestämmelserna hävs. Kommunen har då rådighet över området närmast vattnet och kan därmed trygga allmänhetens tillgång till strandlinjen samt stärka upp och tillvarata de naturvärden som finns inom området.

Utifrån dessa bedömningar så anser kommunen att punkt 5 i miljöbalken 7 kap 18c § kan anges som särskilt skäl för ett hävande av strandskyddet inom planområdet.

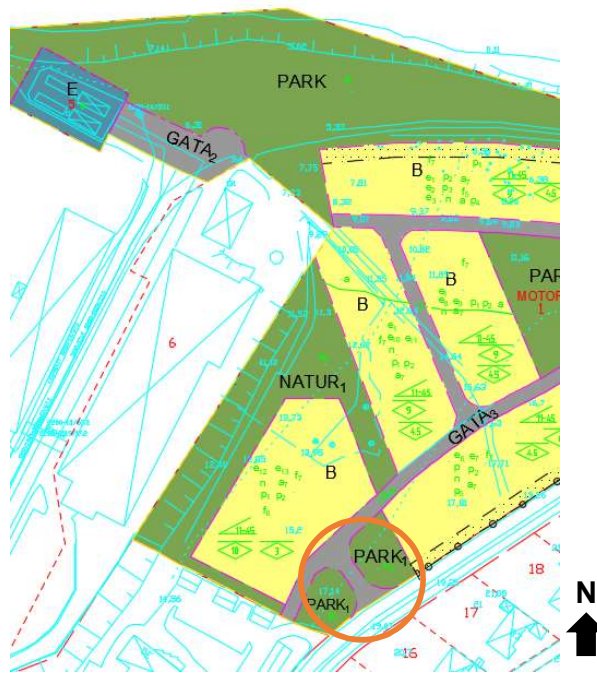
För markanvändningen teknisk anläggning (E), för markanvändningen PARK₁, lokalgata GATA₂ och lokalgata GATA₃

Kommunen bedömer att punkt 5 i miljöbalken 7 kap 18c § och punkt 1 i miljöbalken 7 kap 18c kan anges som särskilt skäl för ett hävande av strandskyddet inom planområdet.

Gator och trafik

Gatunät

Planförslaget innebär att det skapas en ny tillfartsväg till det nya bostadsområdet från Brunnsbusgatans förlängning. Se figur 38.



Figur 38. Bild från plankartan på den nya anslutningsvägen.

Tillfart till bostadshusen i området sker genom föreslagen lokalgata som är 5,5 meter bred och gatans utformning i området möjliggör att det går att köra runt i området. Lokalgatans standard är utformad för att räddningsfordon och servicefordon för exempelvis soptömning, ska kunna köra i området. Alternativa vägar in i området är via de gångvägar som ska anläggas invid A-tomterna om den tänkta tillfartsvägen från Brunnsbusgatans förlängning inte går att använda. Dessa kan användas från de befintliga vägarna Fiskaregatan och vägen som leder fram till parkeringen vid Sälstens badplats.

Vägen ska ha diken för att omhänderta och fördröja dagvatten innan det släpps på till ledningar. Gatuområdet regleras med

egenskapsbestämmelsen dike₁ för att möjliggöra för anläggning av fördröjningsdiken.

Föreslagen ny detaljplan föreslår att strandskyddet upphävs för användningen lokalgata inom bostadsområdet, GATA₃, (a₇). I slutet av Fiskaregatan finns en vändplats för bland annat den befintliga panncentralens anläggning. Strandskyddet föreslås att upphävas för lokalgata GATA₂ (a₆). Likaså för den befintliga vändplanen vid Sälstens badplats föreslår planförslaget att strandskyddet upphävs för lokalgata GATA₂ (a₆).

I planförslaget finns redovisat med linjesymbol planbestämmelsen att *utfart får inte finnas*. Detta gäller för bostadsområdet som ligger närmast befintlig gata Sälsten, område C1-C4.

Planförslaget medför att det kan bli en ökning av trafikflöden eftersom det uppstår en ny målpunkt i området. Trafikmätningen från 2018 visade på ca 600 fordon/dygn under en vecka i juni månad. Med planförslagets planerade bebyggelse beräknas antal fordon öka till ca 700 fordon/dygn, en ökning med ca 100 fordon/dygn. Framtida trafikflöde är uppskattade med anledning av att det finns alternativa färdmedel i planområdets närhet att välja som kollektivtrafik, att gå eller cykla. Den ökade trafiken som planområdet kan medföra och befintliga målpunkter längs gatan bedöms inte bli så stor att det blir ett problem för den befintliga gatans kapacitet.

Gång- och cykeltrafik

En asfalterad gång- och cykelväg finns idag längs med Brunnsbusgatans förlängning och vidare mot Sälsten. Det går vidare att gå och cykla vid stråket invid vattnet även om den idag endast är en grusad väg.

I och med förslaget att kommunen ska ta över mark inom del av Motorn 1 som är området där Hernöverken ligger så ska ett gång- och cykelstråk ordnas på Fiskaregatan och vidare mot gångstråket. På sikt kan gång- och cykelstråket byggas vidare förbi Sälstens badplats och mot bodarna/naturområdet.

Planförslaget föreslår ingen egen gång- och cykelväg inom planområdet eftersom det är en mindre lokalgata inom ett bostadsområde där hastigheten är låg.

Där planförslaget föreslår flerbostadshuset kan förslagsvis ett varmförråd för exempelvis cyklar, vagnar, elrullstolar, permobiler anordnas.

Kollektivtrafik

Ny busslinje trafikerar sträckan, nr. 503 sedan planförslaget var på samråd. Två nya hållplatser finns i planområdets närhet, Sälstens udde och Tobaksmonopolet. Förutsättningarna är därmed goda att åka kollektivt från området.

Parkering

Parkering sker på den egna fastigheten. Där planförslaget anger flerbostadshus anordnas en markparkering.

Varumottagning

Planförslaget föreslår att ingen verksamhet ska tillkomma i området så ingen varumottagning tillkommer i området.

Störningar

Buller och vibrationer

Planområdet klarar gällande gränsvärden för trafikbuller i den beräkning som gjorts gentemot trafiken på Brunnsbusgatan. Eftersom gränsvärdena klaras i utgångsläget regleras inte planförslaget utifrån den aspekten.

Ljudnivån inomhus regleras i föreskrifterna i Boverkets byggregler (BBR).

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Den allmänna ledningen för vatten- och avlopp som finns i området gör det möjligt för planområdet att ansluta sig. För

planförslagets genomförande så behöver ledningen flyttas från sitt ursprungliga läge och ska i stället placeras i områdets lokalgata.

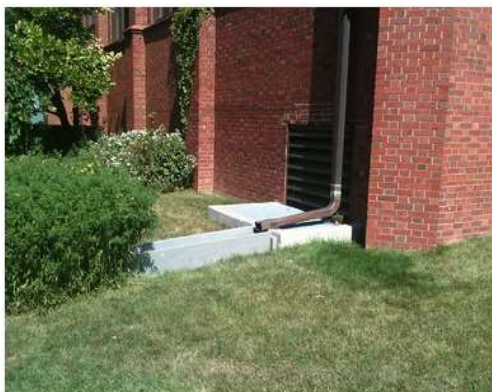
I planområdets närhet finns två brandposter om brand uppstår. Dessa har bra kapacitet eftersom det är självtryck från HEMAB:s vattentorn och reservoarer. Om en ny brandpost skulle behövas bekostas den av exploatören om Räddningstjänsten ser att behovet finns.

Dagvatten

Dagvattnet ska så långt det är möjligt omhändertas lokalt genom infiltration på den egna fastigheten och kan därefter avledas till dagvattendike invid gata och vidare till recipient. Kommunen förordar så långt det går på den egna fastigheten lokalt omhändertagande (LOD).

Enligt framtagen dagvattenutredning kan det vid extrema skyfall och stora vattenmängder behövas åtgärder för att området ska kunna klara av att ta emot stora vattenmängder.

Åtgärdsförslag för dagvattenhantering inom kvartersmark kan vara att takvatten från villor och carport kan avledas ytligt och infiltreras inom den egna fastigheten.



*Figur 39. Stupsröskastare med tät vattenavledare.
Structor Norr AB*

Planförslaget möjliggör en ny anslutningsväg till området som ändrades efter dagvattenutredningens framtagande. Se figur 38, sidan 75. Den nya anslutningen motsvarar i princip samma hårdgjorda yta som befintlig infart från Släggan 2, som i

planförslaget ligger kvar för en eventuell gemenast tillfart i framtiden med det nya bostadsområdet. Markområdet som är parkmark vid den nya anslutningsvägen till området bör därför bli i princip samma magasineringsbehov och förutsättningarna för LOD som tidigare förslag (se figur 40). Den södra torrdammen kan flyttas, exempelvis mot Släggan 2 där planförslaget föreslår naturmark och parkmark, se figur 38 sidan 75.



Figur 40. Skiss över hantering av dagvatten från hårdgjorda ytor.

Structor Norr AB

Dagvattenrapporten beskriver några utformningsåtgärder som exempelvis Svackdiken, gräsbeklädda diken med ett bredare tvärsnitt och lägre lutning på slänterna. Dessa medför en lägre flödes hastighet samt att slutningen även kan agera översilningsyta vid lättare regntillfällen. Svackdiken kan även kompletteras med trädplantering för att öka vattenupptaget och ge området en grönare miljö.

Krossdiken kan användas om tillgången på yta är mindre. Dikena har en avskärande funktion med hög infiltrationskapacitet.

Vidare kan dagvattnet omhändertagas genom en torrdamm som är nedsänkt och gräsbeväxt eller stenbelagd yta som tillåts fyllas med vatten vid höga flöden. Huvudsyftet är att minska

flödestoppar nedströms men kan även bidra med viss reningseffekt. Se figur 42, sidan 81.

Extrema regn

För att klara byggnader från skador vid exempelvis extremregn så bör byggnader anläggas högre än gator och grönområden. Instängda områden bör undvikas för att inte riskera att dessa översvämmas vid extrema regn. Bedömningen i rapporten utgår från att ny bebyggelse följer befintlig marknivå med färdig golvnivå då bör inga problem uppstå med avbördning av dagvatten uppstå.



Figur 41. Bilden visar maxdjup vid 100-års regn baserat på Härnösands kommuns skyfallskartering med föreslagen placering av svackdiken.

Structor Norr AB

Utifrån planförslaget bedöms förutsättningarna för lokal hantering av dagvatten vara goda inom planområdet. Dagvatten från ett bostadsområde kan bedömas som lågt förorenade så därför föreslås minska uppkomsten i möjligaste mån, och att för de flöden som uppstår använda naturliga steg såsom fördröjning, magasinering och infiltration för att ge en tillräcklig rening.

Dagvattensystemet inom undersökningsområdet har dimensionerats för att rena och fördröja 20 mm nederbörd på hårdgjorda ytor. Vid nederbörd som överstiger detta krävs system som kan brädda mot sekundära avrinningsvägar till en

plats där tillfälliga översvämningar kan tillåtas alternativt gå direkt till recipient.



Figur 42. Förslagskiss på potentiella ytor som kan användas för exempelvis torrdammar eller ytor som tillfälligt kan tillåtas översvämmas. Potentiell placering av torr damm mot Brunnsbusgatan
Structor Norr AB

Hänsyn bör tas till det område med lera som påträffats i tidigare marktekniska undersökningen vilket inte är lämpligt för infiltration samt till den lågpunkt som identifierats i områdets sydvästra del. I utredningen har det antagits att det går att leda dagvattnet ned till recipient trots att planområdet inte sträcker sig hela vägen ned till vattnet. Efter samrådet har planområdet utökats och nu inkluderas udden nedanför bostadsområdet. Området är planlagt som parkmark vilket innebär att dagvattnet från området leds vidare från diken och trummor från vägen till parkmarken och därefter till recipient.

De svagt förhöjda halterna av bly, kvicksilver och PAH H som återfanns i ytmaterialet bör tas i beaktande inför slutlig projektering och eventuella åtgärder. De föreslagna systemlösningarna i utredningen kräver anpassning för slutlig situationsplan avsedd byggnation, belagda och öppna markytor. Planförslaget har en bestämmelse för bostadsområdet att marken ska saneras innan byggnation kan ske vilket innebär att de förhöjda halter som dagvattenutredningen tar upp här ovan blir kommer att omhändertas.

Se bilaga PM Översiktlig dagvattenutredning (2021-05-31).

Dagvattenhantering för lokalgatan

En utredning hur dagvattenhanteringen ska ske för lokalgatan har tagits fram efter samrådet. Utredningen har haft PM dagvattenutredning som underlag för dagvattenhanteringen för lokalgatan.

Avvattning av gatan ska primärt utföras mot parkområden och öppna diken längs gatan.

Öppna diken ska anläggas mot parkområden dit vattnet leds från gatan. När tomter angränsar direkt mot vägområdet ska det utföras en så kallad ”måsvinge” för att skapa en rännal i gatan och leda vatten till brunnar som i sin tur leder vattnet till de öppna diken.

Diken ska utföras gröna för bättre infiltration. Dikena leder vidare till recipient genom trummor. Rening av dagvatten sker i de öppna gräsbeklädda diken. Ingen ytterligare rening bedöms behövas då gatan förutsätts att endast trafikeras av de beräknade 17 villorna längs gatan.

Snöhantering

Snön föreslås lagras i parkområdena, se blåa områdena i figur 43. Områdena kan helt eller delvis användas till snöupplag.

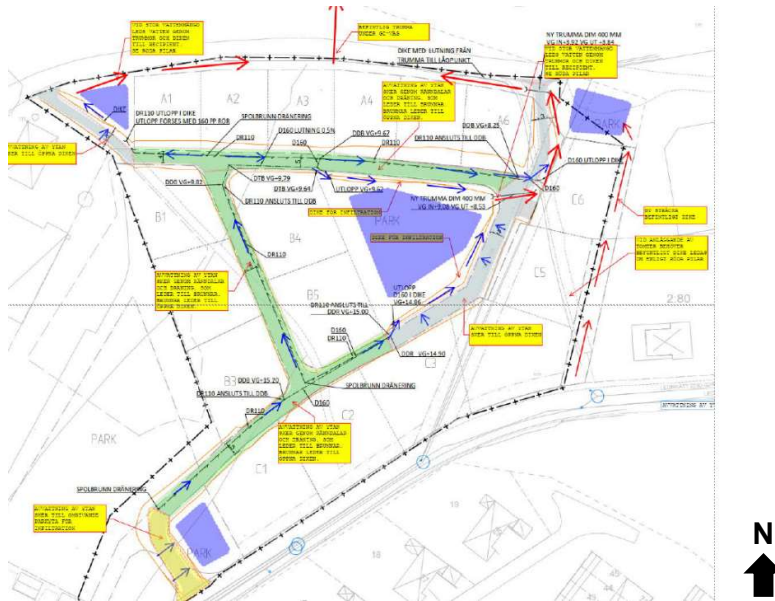
Snön kommer i så fall att lagras på grönyta vilket betyder att infiltration av förorenad snö kan vara delvis möjlig.

På våren bör diket längs gatan snöröjas för att smältvatten lättare ska ledas vidare.

Snöupplag ska inte läggas för nära korsningar med anledning av det kan påverka sikten för bilister. Det är vidare inte tillåtet för privata fastighetsägare att lägga snö på allmän plats med kommunalt huvudmannaskap.

Se vidare Dagvattenhantering Gata – Sälstens udde Härnösand, 2021-12-10.

I planförslaget finns en bestämmelse i lokalgata för dagvattenhanteringen, dagvattendike för avledning av dagvatten från gata (Dike₁).



Figur 43. Principiell dagvattenlösning.

Bild från PM Dagvattenhantering Gata – Sälstens udde Härnösand, 2021-12-10.

Värme

Befintlig panncentral för fjärrvärme inom planområdet blir planenlig med användningsbestämmelsen **E- teknisk anläggning**.

Uppvärmningssätt för området är inte känt. Möjlighet finns att ansluta till fjärrvärme.

El och optik

El och optik finns strax utanför området. Möjlighet till anslutning finns.

Tele

Möjlighet till anslutning finns eftersom det ligger optik i områdets närhet.

Avfall

Avfall hanteras via befintligt system för avfallshämtning. Återvinningsstation finns vid Fiskaregatan samt vid Skyttevägen invid Högslättens idrottsområde.

Renhållningsfordon ska kunna angöra området och hämta avfall utan backande rörelser.

9. Genomförande

Organisation

Tidplan

Detaljplanen som hanteras med ett standardförfarande förväntas kunna antas av samhällsnämnden under försommaren 2022.

Preliminär tidsplan:

Samråd	oktober 2021
Slutlig granskning	maj 2022
Antagande SAM	juni 2022

Planen vinner laga kraft tre veckor sedan beslut om antagande har kungjorts och inget överklagande har lämnats in.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det datum planen vunnit laga kraft.

Med genomförandetid avses den tid då fastighetsägarna har en garanterad rätt att bygga enligt detaljplanen. Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Om detaljplanen behöver ändras eller upphävas under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt till ersättning för förlorade rättigheter (exempelvis förlorad byggrätt).

Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Inom områden med detaljplan ska kommunen vara huvudman för allmänna platser, om det inte finns skäl till annat.

Exploatören/markägaren eller en framtida gemensamhetsanläggning ska vara huvudman för allmän plats

inom planområdet och ansvarar således för utbyggnader, drift och underhåll av gata, samt skötsel av natur och parkmark.

Gällande detaljplan för aktuellt planområde anger markanvändningen kvartersmark, industri, och den enhetliga förvaltningen av området sköts av fastighetsägaren. Del av gällande detaljplan blir med planförslaget ändrat till bostadsändamål och allmän platsmark park och natur. Bedömningen är att den enhetliga förvaltningen ska fortsätta vara enskilt huvudmannaskap för den allmänna platsmarken som föreslås i planförslaget. Det särskilda skälet för enskilt huvudmannaskap är att ansvarsområdet idag ligger hos fastighetsägaren till Motorn 1 som ansvarar för drift och underhåll på sin fastighet och att denna ansvarsfördelning ska fortsättningsvis gälla för den del som i plankartan redovisas som allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap när det finns en lagakraftvunnen detaljplan.

Bostad i planförslaget är kvartersmark som innebär enskilt huvudmannaskap.

Härnösand energi och miljö AB ansvarar för allmänna vatten- och avloppsledningar.

Avtal

Något avtal är inte upprättat mellan kommunen och fastighetsägaren.

Fastighetsrätt

Fastighetsbildning

Planförslaget innebär att fastighetsbildningsåtgärder behövs för att fastigheterna och deras gränser ska överensstämma med detaljplanen. När detaljplanen vunnit laga kraft kan ansökan om fastighetsbildning inlämnas till lantmäteriet. Fastighetsägaren ansöker om förrättningen.

Tomtindelning/fastighetsindelning

Tomtindelning är sedan tidigare upphävd, akt 22-HÄR-377.

Gemensamhetsanläggning

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som är gemensam för flera fastigheter, ofta vägar eller vatten- och avloppsledningar. I gemensamhetsanläggningen deltar flera fastigheter och de bekostar både anläggandet och driften enligt andelstal som fastställs av lantmäterimyndigheten.

Inom planområdet kan följande gemensamhetsanläggning inrättas för de nya fastigheterna i området.

- Gemensamhetsanläggning för lokalgata (Gata₃), naturmark (NATUR₁) och Parkmark (PARK₁)
Omfattningen kommer att utredas efter ansökan om lantmäteriförrättning.

Exploatören ansvarar för att initiera ett eventuellt bildande av gemensamhetsanläggning.

Servitut

Servitut är en rätt för ägaren av en fastighet att på ett visst bestämt sätt använda en annan fastighet. Det kan till exempel röra sig om rätten att ta väg eller nyttja en brunn på annans fastighet. Det finns två huvudtyper av servitut; avtalsservitut (avtal upprättas) och officialservitut (myndighetsbeslut).

Inom planområdet finns ett officialservitut för vatten- och avloppsledning, akt 22-HÄR-368. Omprövning (eventuellt upphävande) av officialservitut söks av berörd ledningsägare.

Inget servitut bedöms tillkomma för planförslagets genomförande.

Ledningsrätt

Ledningsrätt är en servitutsliknande rättighet att använda någon annans mark för ledningsändamål. Ledningsrätt kan upplåtas för ledningar för allmänna ändamål såsom vatten och avlopp, data och telekommunikationsledningar bland annat. Ledningsrätt kan endast ges av lantmäterimyndigheten.

Markreservat för allmännyttiga ändamål, som till exempel underjordiska ledningar, behöver inte läggas ut på allmän plats eftersom sådana ryms inom användningen allmän platsmark, gata.

Inom planområdet finns ledningsrätt för vatten- och avlopp, akt 2280–02/48.1. För planförslaget ska ledningen flyttas och läggas i planområdets park- och gatumark.

Omprövning och inrättande av ledningsrätt söks av berörd ledningsägare.

Teknik

Utbyggnad och drift av teknisk försörjning finansieras av anslutnings- och brukaravgifter för vid tiden gällande taxa. För uppgift om kostnad kontakta respektive ledningsägare.

Planområdet har tillgång till teknisk försörjning i form av vatten- och avlopp, el och optik.

Ekonomi

Planekonomi

Härnösands kommun upprättar detaljplanen och exploatören bekostar planändringen.

Ett planavtal är tecknat mellan Härnösands kommun och fastighetsägaren.

Kostnader för allmän plats

Med planförslaget kommer det att tillkomma en kostnad för skötsel och underhåll av den enskilda parkmarken, naturmarken och gata. Detta kan regleras i en gemensamhetsanläggning och en kostnad tillkommer för en lantmäteriförrättning, baserad på lantmäteriets gällande taxa.

En kostnad tillkommer för flytt och förrättningskostnad av ledningsrätt 2280–02/48.1. Även förrättningskostnad av upphävande av officialservitut 22-HÄR-368.1. kan tillkomma.

En kostnad tillkommer Härnösands kommun när det sker ett markköp mellan kommunen och exploatören för att den allmänna platsmarken ska bli kommunens. En lantmäteriförrättning måste genomföras för att eventuell mark som ska säljas av exploatören. Kostnaden baseras på lantmäteriets gällande taxa.

Allmän platsmark inom planområdet med kommunalt huvudmannaskap så tillkommer kostnaden för Härnösands kommun, gällande framtida skötsel och underhåll.

Kostnader för kvartersmark

För kvartersmarken måste en lantmäteriförrättning genomföras för att eventuell mark som ska säljas av exploatören. Kostnaden baseras på lantmäteriets gällande taxa.

Förrättningskostnader

Förrättningskostnader uppstår i samband med en lantmäteriförrättning. Kostnaderna beror på tidsåtgång och gällande förrättningstaxa. Exploatören/markägaren står för kostnaden för den fastighetsbildning som krävs i och med genomförandet av detaljplan.

Saneringskostnader

Planförslaget medför kostnader för sanering av förorenad mark. Samhällsförvaltningen bedömer att omfattningen är begränsad då hanteringen inte medför några extraordinära saneringsåtgärder. Inga farliga avfallsmassor beräknas uppstå, och kommunen bedömer att sanering är både rimligt och möjligt att genomföra.

Teknisk försörjning

Utbyggnad och drift av teknisk försörjning finansieras av anslutnings- och brukaravgifter för vid tiden gällande taxa. För uppgift om kostnad kontakta respektive ledningsägare.

Anslutningsavgift kommer att tas ut vid anslutning till kommunalt VA.

Bygglovavgift

När detaljplanen har vunnit laga kraft och genomförandetiden börjat har fastighetsägaren rätt att få bygglov i enlighet med detaljplanen. Bygglovavgiften debiteras enligt kommunens för tidpunkten gällande bygglovtaxa.

10. Konsekvenser av planens genomförande

En undersökning om betydande miljöpåverkan har genomförts. Den visar att ett genomförande av detaljplanen inte kommer att ha negativ inverkan på de miljökategorierna som finns i checklistan.

Bedömningen är att planförslaget inte medför negativa konsekvenser för området som helhet.

Skuggning och utsikt

Planförslaget innebär att en ny bebyggelse tillkommer på platsen som idag är naturmark men som är planlagd för industriändamål. Området kommer med bostadsbebyggelsen att få en annan karaktär mot hur det ser ut idag. Den utsikt som finns mot vattnet från befintlig väg, Sälsten samt för bostadshusen söder om planområdet, ovanför vägen, kommer att bli förändrad. En 3D modell har tagits fram där föreslagna byggrätter för huvudbyggnad och komplementbyggnad finns inritade i modellen. I modell kan användaren se hur planförslaget påverkar exempelvis utsikten från gatan Sälsten, vyn från ett befintligt bostadshus ovanför vägen, samt hur det ser ut inne i området om planförslaget blir förverkligas.

Förändringen för de befintliga bostadshusen bedömer samhällsförvaltningen inte är en betydande olägenhet enligt PBL eftersom det går att se i modellen att utsikten mot vattnet till viss del blir kvar. Området ligger vidare strategiskt bra lokaliserat i staden med närhet till utbud, service samt nära ett stråk för

kollektivtrafik vilket innebär att befintlig bebyggelse får vara beredd att det sker en förtätning på en sådan plats som denna. För platsen bedömer kommunen att ett bostadsområde är en mer lämplig markanvändning än ett industriområde. En solfilm finns tillgänglig genom den framtagna 3D modellen. Planförslagets flerfamiljshus medger en viss skuggning för befintliga bostadshus men inte under en hel dag. Föreslagna byggnader på C1-C4 kommer inte att skugga befintliga bostadshus, söder om planområdet.

Trafikflöden

Genomförandet av planförslaget medför en viss ökning av trafikflödet. Den trafikmängd som området antas medföra bedöms inte överskrida gatunätets kapacitet. Påverkan gällande buller bedöms inte bli betydande olägenhet med anledning av den låga hastigheten på väg Sälsten.

Naturmiljö och fladdermöss

Konsekvenser av planens genomförande innebär att naturmark tas i anspråk för att det ska bli möjligt att bebygga bostadshus och flerfamiljshus. Naturmark och Parkmark har sparats i området och med syfte att skapa avskärmning mot befintlig bebyggelse, skapa trivsel i området och att bland annat fladdermössen som har inventerats i områdets västra del ska kunna vara kvar i området. För udden och gångstråket invid och längs med vattnet är det parkmark för att bland annat fladdermössen ska ha kvar sin flygväg men även för att gynna växt- och djurlivet i övrigt, samt möjliggöra allmänhetens tillgång till att röra sig längs med vattnet. En planbestämmelse finns för fasadbelysning mot natur och parkmark för att minska påverkan för fladdermössen och övrigt djurliv.

Markförorening

Ett flertal undersökningar och utredningar kopplat till mark- och grundvattenföroreningar har under åren genomförts inom ursprungsfastigheten Motorn 1 och nya prover har tagits med anledning av den markanvändning som planförslaget föreslår.

Den förorening som har hittats i området, inom området för bostäder och inom udden och gångstråket, bedöms kunna tas bort i samband med när områdena iordningställs. Halterna ligger på mellan 1–3 meters djup och den sammanfattande bedömningen av åtgärdsbehovet för området med bostäder är att schakta bort framför allt ytliga jordlager samt säkerställande provtagning, dock inte av betydande omfattning. Uppkomna schaktmassor bör provtas och klassificeras innan massorna hanteras eller används på annan plats.

Miljökontroll av schaktbottnar och schaktväggar bör också utföras om man vill säkerställa att den kvarlämnade jorden som bebyggs inte innehåller enstaka förekomster av högre halter förorening än de som påvisats i genomförda undersökningar.

För fyllnadsmassorna finns även där ett visst saneringsbehov för att iordningställa parkmarken som planförslaget föreslår. Även dessa massor kommer att behöva provtas ytterligare för att utreda föroreningens omfattning samt hur de ska hanteras vid en sanering, alternativt kan avgränsning ske i samband med sanering. I samband med avgränsningen bör platsspecifika riktvärden och åtgärdsåtgärder för parkmark räknas fram.

Planförslaget medför kostnader för sanering av förorenad mark för både inom område bostad och inom park. Samhällsförvaltningen bedömer att omfattningen är begränsad då hanteringen inte medför några extraordinära saneringsåtgärder. Föreningsnivåer av massor i nivå med farligt avfall beräknas inte uppstå och kommunen bedömer att sanering är både rimligt och möjligt att genomföra.

Inför markarbeten i form gräv-, schakt- eller anläggningsarbeten eller vid byggnationer ska föroreningarna inte riskera att spridas, byggas in eller lämnas kvar. I samband med schaktning kan det uppstå behov av ytterligare provtagning.

Fastighetsrättsliga frågor

Planförslaget bedöms få vissa konsekvenser vid ett genomförande.

- Mark för bostadsändamål (kvartersmark), inom del av Motorn 1 kan avstyckas till egna fastigheter.

- Gemensamhetsanläggning kan inrättas för lokalgata (GATA₃), parkområdet (PARK₁) och för naturområdet (NATUR₁).
- Mark för allmän platsmark, kommunalt huvudmannaskap (park), inom del av Motorn 1 kan avstyckas till egen fastighet.
- Ledningsrätt 2280-02/48.1 för vatten- och avlopp kan omprövas och flyttas i annat läge.
- Officialservitut 22-HÄR-368.1 för vatten- och avlopp kan upphävas.
- 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.

11. Medverkande

Konsulter

Structor Norr AB

Johan Eklöf, Nattbakka Natur

Tyréns Sverige AB - Härnösand

Planförslaget har tagits fram av handläggare vid
Samhällsförvaltningen, Härnösands kommun.

12. Revidering

Efter granskning har detaljplanen reviderats enligt nedan.

Plankarta

Plankartan kompletteras eller ändras enligt följande:

- Bestämmelsen a₅ som anger ”strandskyddet är upphävt (enligt 7 kap. 18c § punkt 5, MB) har tagits bort.
- Bestämmelsen som anger ”strandskyddet är upphävt (enligt 7 kap. 18c § punkt 5, MB) har ändrats från a₅ till a₇.
- Nockhöjd om 6 meter har tagits bort.
- Bestämmelsen a₇ som anger att ”startbesked inte får ges för byggnation förrän markföreningen har avhjälppts” har ändrats till a₈.

- Planbestämmelsen p₅ har ändrats från 5 meter till 4,5 meter. *Huvudbyggnadens högsta nockhöjd ska utgå från befintlig gatas höjdsättning, lokaliserad söder om planområdet. Huvudbyggnad får inte sticka upp mer än 4,5 meter över befintlig gata.*
- Bestämmelsen p₆ har tillkommit för område A. *Huvudbyggnadens högsta nockhöjd ska utgå från lokalgatans höjdsättning, lokaliserad söder om område B. Huvudbyggnader får inte sticka upp mer än 6 meter över lokalgatan.*
- För användning GATA₃ har det kompletterats med bestämmelsen a₇ som anger ”strandskyddet är upphävt (enligt 7 kap. 18c § punkt 5, MB)”.
- För användning GATA₃ har det kompletterats med bestämmelsen a₂ som anger ”huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen”.
- Planbestämmelsen a₈ finns på var sida om den administrativa gränsen.

Planbeskrivningen

Planbeskrivningen kompletteras eller ändras enligt följande:

- Under rubriken *Upphävande av strandskydd*, sidan 67–68 har texten för särskilda skäl ändras för PARK₁ och GATA₃ åberopas 7 kap. 18c § punkt 5: behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området. Bestämmelsen för skälet i texten har ändrats från a₅ till a₇.
- Text gällande planbestämmelse p₅ på sidan 55 har reviderats.
- Ny text på sidan 50 har tillkommit för område A gällande bestämmelsen p₆ ”Huvudbyggnadens högsta nockhöjd ska utgå från lokalgatans höjdsättning, lokaliserad söder om område B. Huvudbyggnader får inte sticka upp mer än 6 meter över lokalgatan.”
- Under rubrik *Vattenområden* på sidan 62 har det tillkommit en ny underrubrik som heter *Kvarvarande strandskydd*. Under denna rubrik har text tillkommit gällande hur strandskyddet ska hanteras för markanvändningen PARK med kommunalt huvudmannaskap (a₁).

- Under rubriken *Natur* och underrubriken *Mark och vegetation* på sidan 13 har följande text tagits bort "Inom naturområdets **norra del** närmast havet, i anslutning till gång- och cykelvägen där numera Härnöleden går, växer en del äldre björkar och sälgar". Orsaken är att det har blivit dubbling av texten. Samma text står på sidan 14. Under rubriken *Natur* och underrubriken *Mark och vegetation* sidan 13 har följande text tillkommit. "En mindre stenmur finns öster om område NATUR₁, invid område B, tomt B3. Eventuellt skyddsvärde och möjliga kompensationsåtgärder för denna kommer att utredas inför anläggande av tomt B3".
Ett foto har även lagts till.
- Under rubriken *Geotekniska förhållanden* på sidan 20 och framåt har text enligt nedan lagts till som beskriver jordförhållandena.
Område A
Marken vid fastigheterna består till stor del av morän, likt jordartkartan, med ett ytskikt av humus haltig fyllning av grus och sand.
Fastigheterna A1-A3
All ytligt förekommande mullhaltig jord, organiskt material och vegetation eller fyllningsmaterial skall bortschaktas i läget för planerad grundläggning.
Grundläggning ska ske frostfritt i naturligt lagrad morän.
Fastigheterna A4
På fastighetens nordvästra del förekommer tunna skikt av silt och lera ovanpå den sandiga siltiga moränen.
Därav rekommenderas utskiftning av silt- och lerskikt under grundläggning av plattan. Grundläggning ska ske frostfritt på fyllning och morän.
Fastigheterna A5-A6
På fastigheten förekommer skikt av siltig lera ovanpå den sandiga siltmoränen. Därav rekommenderas utskiftning av lera under grundläggning av plattan.
Grundläggning ska då ske frostfritt på fyllning och morän.
Område B och C
Marken vid fastigheterna består till stor del av morän likt jordartkartan med ett ytskikt av humushaltig fyllning av grus och sand. Enligt tidigare

undersökningar finns ett lerlager i nordvästra delen, vilket även utförda undersökningar visar. Detta påverkar fastigheten C6.

Fastigheterna B1-B5, samt C1-C4

All ytligt förekommande mullhaltig jord, organiskt material och vegetation eller ”dåligt” fyllningsmaterial skall bortschaktas i läget för planerad grundläggning. Grundläggning ska ske frostfritt i naturligt lagrad morän.

Fastigheterna C5-C6

Inom fastighet C5 och C6 har skikt av silt, siltig lera samt sulfidhaltig lera ner till ett djup på 3,5 m under markytan hittats. Inom dessa fastigheter kommer ytterligare geotekniska undersökningar krävas för att fastställa lerskiktens utbredning.

- Under rubriken Geotekniska förhållanden har följande text flyttats till rubriken *Bärighet, Stabilitet, Sättningar* på sidan 23 lagts till; ”Slänterna mot Ålandsfjärden för fastigheterna A1-A4 bedöms vara stabila även med planerad exploatering med grundläggning på ytlig morän”.

Under rubriken *Bärighet, Stabilitet och Sättningar* har texten under *Fastigheten B och C* ändrats till följande; ”För fastighet C5 samt C6 kommer ytterligare geotekniska undersökningar behövas för att fastställa lerskiktens utbredning och för att avgöra vilka åtgärder som krävs för att uppnå stabila markförhållanden i samband med eventuella utfyllnader samt grundläggning.”

- Under rubriken *Teknisk försörjning* med underrubrik *Vatten och avlopp* på sidan 36 har följande text tillkommit;

”I planområdet närhet finns två brandposter om brand uppstår”.

Under rubriken *Bebyggelseområden* och underrubriken *Bostäder* på sidan 55 har text reviderats och där står nu följande;

”Huvudbyggnadens högsta nockhöjd ska utgå från befintlig gatas höjdsättning, lokaliserad söder om planområdet. Huvudbyggnader får inte sticka upp mer än 4,5 meter över befintlig gata. På sida 56 finns en

illustrationsbild från framtagna 3D-modeller som redovisar hur mycket av husen som sticker upp ovanför vägen. I bilden är husens nockhöjd 6 meter”.

- Under rubriken *Vattenområden* på sidan 64 har underrubriken *Kvarvarande strandskydd* tillkommit. ”Del av planområdet ligger inom det generella strandskyddsområdet på 100 meter. För udden och del av gångstråket invid vattnet finns markanvändningen PARK med kommunalt huvudmannaskap (a₁) och inom området är strandskyddet inte upphävt i planförslaget. Marken ägs idag av exploitören men det finns framskridna planer på att marken ska övertas av kommunen. Detta då udden och gångstråket är en del av ett sammanhängande stråk som kommunen planerar att utveckla på sikt, stråket längs Skeppsbrokajen. Genom ett kommunalt markäggande av denna plats kan kommunen trygga allmänhetens tillgång till vattenområdet i stadens direkta närhet samt att kunna skydda värdefulla strandzoner för exploatering. Strandzonen definieras av det område som ligger närmast stranden, mellan strandlinjen upp till högvattenståndsmärket, och har generellt höga biologiska värden och en rik biologisk mångfald. Inom planområdet omfattas delarna norr om den befintliga gång- och cykelvägen, främst nedanför tomterna A3-A6 enligt bild 29, av en sådan strandzon som skyddas genom att behålla strandskyddet för denna del. I dokumentet *PM Sälstens udde Visioner & förslag (2021)* beskrivs förslag på hur udden, gångstråket och Fiskaregatan kan utformas som en framtida allmän plats. Utformningen ska knyta an till kommunens visioner om attraktiva kustmiljöer för gående och cyklister samt ta hänsyn till den befintliga karaktären och utveckla de kvalitéer som redan finns på platsen idag. När ett övertagande av marken är tänkt att ske för kommunen samt när platsen ska iordningställas är inte klarlagt ännu. Kommunen kommer därför vid behov att söka strandskyddsdispens för de eventuella anordningar som ska uppföras på platsen om det blir aktuellt.”
- Text under rubriken *Gator och trafik* och underrubriken *Gatunät* på sidan 75 har följande text tillkommit:

”Lokalgatans standard är utformad för att räddningsfordon och servicefordon för exempelvis soptömning, ska kunna köra i området. Alternativa vägar in i området är via de gångvägar som ska anläggas invid A-tomterna om den tänkta tillfartsvägen från Brunnsbusgatans förlängning inte går att använda. Dessa kan användas från de befintliga vägarna Fiskaregatan och vägen som leder fram till parkeringen vid Sälstens badplats”.

Under rubriken *Teknisk försörjning* med underrubrik *Vatten och avlopp* på sidan 78 har följande text tillkommit: ”I planområdets närhet finns två brandposter om brand uppstår. Dessa har bra kapacitet eftersom det är självtryck från HEMAB:s vattentorn och reservoarer. Om en ny brandpost skulle behövas bekostas den av exploitören om Räddningstjänsten ser att behovet finns”.

Härnösand 2022-06-15

Malin Sjöstrand
Plan- och byggchef

Linda Johansson
Planarkitekt

Bilaga: Planprocessen

Den kommunala planprocessen regleras i plan- och bygglagen (2010:900).

Standardförfarande

Tidsåtgång cirka 12 månader

Samråd

Samrådet syftar till att samla in information, önskemål och synpunkter som berör planförslaget. Kommunen ska samråda om detaljplaneförslaget med bland andra länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, kända sakägare och boende som berörs. Samrådstiden ska pågå i minst tre veckor och kungörs i ortstidningen samt på kommunens anslagstavla.

Underrättelse

När detaljplaneförslaget har redigerats efter de inkomna synpunkterna från samrådet ska förslaget ut på granskning under två veckor. Innan granskningen ska kommunen underrätta dem som berörs av förslaget. Underrättelsen ska anslås på kommunens anslagstavla och innehålla information om detaljplaneförslaget och hur granskningsprocessen går till.

Granskning

Under granskningen ges myndigheter, sakägare och andra som berörs av planen möjlighet att lämna synpunkter på planförslaget. Granskningen är sista chansen att yttra sig på och har man inte yttrat sig efter granskningen kan man förlora sin rätt att senare överklaga beslutet att anta detaljplanen. Efter granskningen kan endast mindre ändringar av planförslaget göras. Om förslaget ändras väsentligt efter granskningen ska en ny granskning genomföras.

Granskningsutlåtande

Samtliga synpunkter som förs fram under granskningen sammanställs i ett granskningsutlåtande. Även synpunkterna från samrådet ska inkluderas i utlåtandet om dessa inte sammanställts tidigare.

Antagande

Kommunfullmäktige eller samhällsnämnden antar detaljplanen.

Laga kraft

Planen vinner laga kraft tre veckor efter beslut om antagandet kungjorts och inget överklagande lämnats in.

Begränsat standardförfarande

Tidsåtgång cirka 6 månader

Samråd

Ett planförslag upprättas och myndigheter, sakägare och andra berörda ges möjlighet att lämna sina synpunkter. Samrådstiden anpassas efter det enskilda ärendet

Antagande

Om samrådsgruppen godkänner ett förslag till detaljplan redan under samrådet kan ett om begränsat standardförfarande användas. Det kan till exempel handla om fall där planförslaget berör en åtgärd av mindre betydelse med en mycket liten och tydlig samrådsgrupp som berörs. Godkännandet ska göras aktivt av samtliga i samrådsgruppen. Planförslaget kan inte antas direkt om det skett ändringar efter godkännandet.

Kommunfullmäktige eller samhällsnämnden antar detaljplanen.

Laga kraft

Planen vinner laga kraft tre veckor efter att beslut om antagandet kungjorts och inget överklagande lämnats in.