



Planbeskrivning

Detaljplan för del av fastigheten Nordanö 5:1
Hemsön, Härnösands kommun

Granskningsförslag



Bild från östra delen av planområdet, uppe på höjden på Gåsberget med utsikt ner mot havet och befintlig bebyggelse på Kinnarsudden och Hälludden

Om planbeskrivningen

Planbeskrivningens uppgift är att underlätta förståelsen av planförslaget innebär. 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 detaljplanen hör följande planhandlingar:

- Plankarta 2024-06-18
- Planbeskrivning 2024-06-18
- Sändlista 2024-06-18
- Samrådsredogörelse 2024-06-18
- Fastighetsförteckning 2024-06-17
- Undersökning av betydande miljöpåverkan, 2023-09-27

Utredningar till grund för planförslaget:

- Naturvärdesinventering, Sweco 2023-01-13
- Miljögeoteknisk undersökning, Sweco 2023-04-06
- Vägutredning, Sweco 2023-04-20
- PM geoteknik, Sweco 2023-04-26
- PM – Naturmiljö, Sweco 2023-12-13
- PM Samråd, Geohjälpp 2023-12-19
- Översiktlig hydrogeologisk utredning för gemensam avloppsanläggning (VA-utredning), Geohjälpp 2024-04-03
- Inventeringsanteckningar vitryggig hackspett, Thomas Birkö och Kurt Holmqvist, 2024-03-25

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av handläggare på plan- och byggavdelningen. Medverkande i planarbetet har även varit representanter från miljöavdelningen, teknikavdelningen och enheten för strategisk samhällsutveckling. Konsulter för framtagna utredningar har varit Sweco och Geohjälpp. Ångermanlands ornitologiska förening har varit behjälplig med inventering och bedömning kring vitryggig hackspett.

Kontaktuppgifter

Härnösands kommun, 871 80 Härnösand

Telefon: 0611-34 80 00

E-post: planarenden@harnosand.se

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

Innehållsförteckning

1. Planen i korthet.....	4
<i>Syfte.....</i>	4
<i>Läge.....</i>	4
<i>Areal och markägoförhållanden.....</i>	4
<i>Sammanfattning.....</i>	5
2. Planförslaget.....	6
<i>Natur.....</i>	6
<i>Bebyggelseområden.....</i>	9
<i>Friytor.....</i>	11
<i>Vattenområden.....</i>	11
<i>Gator och trafik.....</i>	12
<i>Störningar.....</i>	14
<i>Teknisk försörjning.....</i>	14
<i>Planbestämmelser.....</i>	21
3. Planområdets förutsättningar.....	25
<i>Historik.....</i>	25
<i>Natur.....</i>	26
<i>Bebyggelseområden.....</i>	33
<i>Friytor.....</i>	34
<i>Vattenområden.....</i>	34
<i>Gator och trafik.....</i>	35
<i>Störningar.....</i>	35
<i>Teknisk försörjning.....</i>	36
4. Förenligt med miljöbalken.....	38
<i>Miljökonsekvensbeskrivning.....</i>	38
<i>Miljökvalitetsnormer.....</i>	38
5. Tidigare ställningstaganden.....	38

<i>Översiktsplan</i>	38
<i>Riksintresse</i>	39
<i>Detaljplan</i>	39
<i>Planbesked</i>	40
<i>Strandskydd</i>	40
6. Genomförande	42
<i>Organisation</i>	42
<i>Fastighetsrätt</i>	43
<i>Teknik</i>	48
<i>Ekonomi</i>	49
7. Konsekvenser av planens genomförande	50
<i>Ekologiska</i>	50
<i>Sociala</i>	50
<i>Ekonomiska</i>	51
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	51
Bilaga 1. Detaljplaneprocessen	53

1. Planen i korthet

Syfte

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

Läge

Planområdet ligger på Hemsön, en 54 km² stor ö nordöst om Härnösands centralort, se figur 1 nedan. Ön ligger mellan fastlandsorterna Älandsbro och Utansjö och nås med bilfärja. Planområdet ligger på Hemsöns norra del i Nordanövikens.



Figur 1. Översiktspild över planområdets lokalisering på Hemsön

Areal och markägoförhållanden

Planområdet omfattar ca 8,5 hektar (85 200 m²) och fastigheten Nordanö 5:1 ägs av tre parter som alla äger en tredjedel av fastigheten. Fastighetsägarna är även sökande till planen. Hela fastigheten är ca 233 hektar (2 328 789 m²).

Sammanfattning

Detaljplanen föreslår 18 nya fastigheter för bostäder intill befintligt fritidshusområde. Föreslagna fastigheter varierar i storlek från 1200 – 2000 kvm med varierande byggrätter på antingen 80 eller 100 kvm för huvudbyggnad och 25 eller 40 kvm för komplementbyggnad (garage, uthus och dylikt). Variationer av fastigheter och byggrätter beror på deras placering till befintlig bebyggelse, landskapets karaktär och känslighet. Byggnaderna ska placeras 4 meter från fastighetsgräns och följa befintlig markprofil. Sprängning, schaktning och/eller utfyllnad ska inte förekomma för att undvika höga schaktväggar och slänter. Mindre terrasseringsarbeten kan göras för att undvika höga slänter. Fasader ska utformas i trä i matt mörk färgsättning för att anpassa kringliggande bebyggelse.

- Husen närmst vattnet och i anslutning till befintlig bebyggelse föreslås få 80 kvm byggrätt för huvudbyggnad och 25 kvm byggrätt för komplementbyggnad. Nockhöjd föreslås till 6 meter för huvudbyggnad och 4 meter för komplementbyggnad. Fastighetsstorleken föreslås vara mellan 1200–1800 kvm.
- Husen ovanför mot Gåsberget föreslås få 100 kvm byggrätt för huvudbyggnad och 40 kvm byggrätt för komplementbyggnad. Nockhöjd föreslås till 9 meter för huvudbyggnad och 4 meter för komplementbyggnad. Fastighetsstorleken föreslås vara mellan 1800–2000 kvm.

Viktigt i planförslaget har varit att de nya fastigheterna ska anpassas till det befintliga fritidshusområdet och landskapets skogs- och havskaraktär. Den bebyggelsestruktur som föreslås i detaljplanen tar fasta på den befintliga detaljplanens ”öar” av bebyggelse och värnar dessa genom att bevara grönområdena mellan bebyggelseöarna. Känslan av direktkontakt med skog eller hav är viktig i området. Den ska bevaras genom att de nya bostadsfastigheterna placeras i anslutning till den befintliga bebyggelsen utan att området för den skall upplevas som tätbebyggt. Befintliga stigar i området bevaras och förstärks.

Förslaget har även tagit fasta på den befintliga gatustrukturen som karaktäriseras av gemensamma vändplaner med entréer till husen och smala grusade bilvägar. Därför är förslaget att placera den nya bebyggelsen nära befintliga hus och i anslutning till befintlig infrastruktur för att inte behöva anlägga nya gator i området som kan riskera att ändra karaktären.

Bostadsfastigheterna ska anslutas till en gemensam avloppsanläggning och en gemensam vattenbrunnsanläggning som ska bekostas av exploatören och skötas som en gemensamhetsanläggning. Startbesked för huvudbyggnader på de nya bostadsfastigheterna kan inte ges innan gemensamma avlopps- och vattenanläggningar kommit till stånd, vilket säkerställer att gemensamma lösningar finns på plats innan byggnader kan uppföras.

Dagvatten tas omhand lokalt på respektive fastighetsägares mark samt genom naturlig infiltration i det naturområde som bevaras i planen.

Detaljplanen hanteras med ett standardförfarande.

2. Planförslaget

Nedan beskrivs planförslagets ställningstaganden och de förändringar som möjliggörs med detaljplanen. För att läsa om planens förutsättningar, se rubrik 3.

Natur

Mark och vegetation

Befintlig naturmiljö och träd ska behållas i största utsträckning. Detta säkerställs genom att ytor planläggs som allmän platsmark, natur. Bostadsfastigheterna bör utformas så att befintliga träd och naturkaraktär bibehålls i så stor utsträckning som möjligt men inga regleringar införs i plankartan för detta.

Bestämmelse finns för att säkerställa att byggnader följer befintlig markprofil och att sprängning, schaktning och/eller utfyllnad inte förekommer annat än vad som krävs för att på ett lämpligt sätt kunna utföra grundläggning av byggnader,

göra ledningsdragningar samt anlägga bilplats och in-/utfart. Höga schaktväggar och slänter ska undvikas.

Artskydd

Genom att spara lövträd och tillskapa lövområden genom utglesning av gran kan den vitryggiga hackspetten samt andra skyddsvärda växter och djur gynnas på Hemsön. Albårdar och sälgar är viktiga träd och miljöer för näringssök av vitryggig hackspett och bör bevaras. Detta säkerställs genom planläggning av allmän platsmark, natur.

Geotekniska förhållanden

De geotekniska förutsättningarna inom området bedöms vara goda för planerad byggnation och grundläggningsnivå. Undersökningen är av översiktlig karaktär. Vid framtida placeringar av hus och därtill bygglovsansökningar ska en mer detaljerad geoteknisk undersökning genomföras för planerad byggnation. I byggskedet bör geotekniskt kunnig personal utföra besiktning av schaktbotten.

Grundläggning bedöms kunna ske ytligt med platta på mark ovan morän med medelfast till mycket fast lagringstäthet. Fyllning under byggnad med platta på mark eller fyllning under bärande plintsulor ska utföras med jord av materialtyp 1 eller 2 enligt AMA Anläggning 20, kapitel CEB.21.

Jordlagret utgörs av måttligt tjällyftande jordarter och grundläggningen bör därför utföras på ett frostskyddat sätt. Frostskyddad grundläggning kan utföras antingen genom utskiftning av tjällyftande jord och/eller termisk isolering för förhindra skadlig tjälnedträngning. Grundläggningen får ej ske på tjälad eller störd jord.

Överbyggnader för gator och parkeringsplatser ska dimensioneras efter rådande terrassmaterial. Eventuell organisk jord ska avbanas innan terrassering utförs.

Störning av silt- och sandhaltig jord kan uppstå vid ovarsam schaktning. Vid vattenmättad är förekommande silt- och sandhaltiga jordar stark flytbenägna, vilket ska beaktas under utförandet med skydd mot nederbörd och snösmältning etc.

Schaktning ska utföras enligt schakta säkert (2015). Schakten ska genomföras så att schaktbotten inte blir störd. Gräv- och schaktarbeten ska drivas från lågpunkt till högpunkt så att schakten blir självdränerade.

I ett kompletterande yttrandet från Geohjälp (PM Samråd, 2023-12-19) rekommenderas att släntlutningar inte ska göras brantare än 1:2,5 (ca 22 grader), att block inte får finnas närmare släntkrön än 5 m samt att avskärande diken ska anläggas för att avleda grundvatten från högre terräng.

Geohydrologiska förhållanden

Utifrån genomförd översiktlig geoteknisk undersökning (2023-04-26) visar grundvattenmätningen att grundvattennivån i området är varierande och det varierar med årstid och nederbördsförhållanden.

Vid uppmätt tillfälle under december i västra delen av området är grundvattennivån 4,5 meter under markytan och för den östra delen av området ligger det på strax under 2 meter under markytan.

Markradon

Marken klassas som lågradonmark och byggnader ska uppföras radonskyddat.

Fornlämningar

Det finns kulturhistoriska lämningar i närheten av planområdet. Dessa bedöms inte påverkas av planförslaget eftersom inga förändringar eller exploatering möjliggörs på ytorna.

Om ytterligare 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

Planområdet möjliggör för 18 nya fastigheter för bostadsbebyggelse. Fastigheterna är mellan 1200–2000 kvm med en byggrätt för huvudbyggnad på antingen 80 eller 100 kvm. Bestämmelse finns för att säkerställa att byggnader följer befintlig markprofil och att sprängning, schaktning och/eller utfyllnad inte förekommer annat än vad som krävs för att på ett lämpligt sätt kunna utföra grundläggning av byggnader, göra ledningsdragningar samt anlägga bilplats och in-/utfart. Höga schaktväggar och slänter ska undvikas.

Nockhöjderna på bebyggelsen närmst vattnet och intill befintlig bebyggelse föreslås vara 6 meter för huvudbyggnader och 4 meter för komplementbyggnader. Nockhöjden för huvudbyggnad syftar till att möjliggöra bebyggelse om 1 våning. Upp mot Gåsberget föreslås något högre bebyggelse med 9 meter nockhöjd för huvudbyggnader och 4 meter för komplementbyggnad. Nockhöjden för huvudbyggnad syftar till att möjliggöra bebyggelse mellan 1,5 upp till 2 våningar. Nockhöjderna är tilltagna för att passa den kuperade terrängen och med hänsyn till befintlig bebyggelse.

En fasadutformningsbestämmelse finns utlagd på all kvartersmark för att säkerställa att fasader utgörs av trä med matt, mörk färgsättning exempelvis i röd, grå eller svart kulör för att anpassa till befintlig bebyggelse och landskapet.

Bestämmelse om att huvudbyggnader i norr, i anslutning till befintlig bebyggelse, ska ha sadeltak och ha en minsta taklutning av 22 grader införs med syfte att undvika platta tak och för att ny bebyggelse ska passa befintlig bebyggelse. Sadeltak finns i området och ny bebyggelse ska förhålla sig till befintliga tak i utformning och vinkel.

För den nya bebyggelsen i söder införs ingen bestämmelse om takutformning eller vinkel eftersom området ligger fristående och utan direkt koppling till befintlig bebyggelse. Syftet med att lämna det relativt fritt i söder är för att uppmuntra till variation och högre bebyggelse för att möjliggöra utblickar över träden och öppna upp för olika utformning och arkitektoniska uttryck.

Bestämmelse om att huvudbyggnader ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns finns för att säkerställa tillräckliga avstånd mellan bebyggelse i händelse av brand men även för att skapa utblickar mellan bebyggelsen. Minst 8 meter mellan byggnader krävs för att minska spridningsrisken vid händelse av brand. Det är viktigt utifrån brandsäkerhetssynpunkt att inte ge undantagstillstånd angående avstånd mellan byggnaderna. Däremot får bygglovsbefriade åtgärder stå på prickad mark samt närmare fastighetsgräns än 4,5 meter med grannes medgivande.

6 meter bred prickad mark, mark som inte får bebyggas, finns för att säkerställa att byggnader inte uppförs för nära fastighetsgräns eller övriga allmänna ytor. Syftet är att säkerställa att stigar, naturområde och vattenområde hålls fri från bebyggelse så att upplevelsen av de gemensamma ytorna är att de fortsatt är tillgängliga för allmänheten.

Verksamheter

Inga verksamheter planläggs för.

Tillgänglighet

Tillgängligheten är begränsad i området på grund av att det är ett kuperat landskap och kommer fortsatt vara det efter ett genomförande av planen. Befintliga vägar behålls i sin standard vilket påverkar tillgänglighet och framkomlighet för både människor och fordon.

Ny bebyggelse som uppförs måste följa föreskrifterna i Boverkets byggregler (BBR). Marken ska också anordnas så att inga fysiska hinder föreligger. Tillgänglig parkering i anslutning till entré ska lösas inom respektive tomt.

Även när man anlägger nya allmänna platser, så som nya gator, ska de göras tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

Kulturmiljö och gestaltning

För att anpassa ny bebyggelse till den befintliga bebyggelsens värden och kvalitéer har bestämmelser för fasadernas utformning införts. Tillkommande bebyggelses fasader föreslås uppföras i träpanel i matt, mörk färgsättning.

Friytor

Lek och rekreation

Inga planerade ytor för lek eller rekreation föreslås i planområdet. Istället hänvisas de boende till kringliggande naturlandskap och sin egen fastighet.

Naturmiljö

I planområdet planläggs för naturmark mellan bebyggelsen för att bibehålla områdets grönstruktur och skapa så liten inverkan som möjligt på djur- och växtliv. De stigar som finns i området har förutsättningar att vara kvar genom att marken kvarstår som naturmark.

Vattenområden

Planförslaget föreslår inget nytt vattenområde med hänvisning till länsstyrelsens planeringsbesked gällande strandskyddet. De nya boende hänvisas till befintliga kringliggande stränder, bryggor och klippor.

Upphävande av strandskydd

När en detaljplan ersätts återinträder strandskyddet enligt miljöbalken (2010:902). Planförslaget innebär att strandskyddet upphävs inom delar av planområdet.

För en av fastigheterna kan upphävande av strandskyddet ges med stöd av det särskilda skäl som finns i miljöbalken 7 kap. 18 c § punkt 2 att området som upphävandet avser redan är väl avskilt från området närmast strandlinjen genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering.

Upphävande av strandskydd kommer även behövas för det minireningsverk som ska anläggas 60 meter från havet inom E-området på plankartan. E-området mäter 16 x 10 meter och ska rymma det minireningsverk som sökande avser uppföra. I

den översiktliga hydrogeologiska utredningen skulle en placering högre upp i terrängen, ovanför strandskyddsgränsen, medföra att vissa fastigheter skulle behöva pumpa sitt avloppsvatten till minireningsverket. Detta skulle leda till onödiga elkostnader samt problem i samband med strömavbrott.

Minireningsverk och efterföljande UV-brunn är installationer som placeras under mark och säkerställs genom planbestämmelsen ö₁ – endast avloppsreningsverk under mark. Dessa kommer således inte att utgöra hinder för människor som vill röra sig inom strandskyddsområdet. Därför anser kommunen att ett upphävande av strandskydd bör kunna ges med stöd i miljöbalken 7 kap. 18 c § punkt 4: att det behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området samt punkt 5: att området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.

Åtgärden som vidtas bedöms inte komma att förändra livsvillkoren för djur- och växtarter. Allmänhetens tillgänglighet till området kommer inte att försämrans.

Gator och trafik

Gatunät

Ett översiktligt projekterings-PM för väg har genomförts under april 2023 och bifogas planförslaget. Det planerade området för dragningen av nya vägar och vändplaner är väldigt varierande när det kommer till terräng och topografi, då det finns större lutningar och höjdskillnader inom området.

Enligt vägprojekteringen så ser det ut att kunna anläggas vägar och vändplaner på tilltänkta områden. Vissa branta lutningar klarar max-kraven för längslutning (huvudgator max 7 procent, lokal- och markgator max 10 procent). Gatan upp mot nya vändplanen i norr blir brant och kommer inledas med en tvär 90-graders sväng. Lutningen är inte fullt tillfredsställande utifrån bland annat tillgänglighetskrav men är ändå acceptabel med tanke på anslutande vägars skick.

Vägen bedöms vara bättre i detta läge än att gatan skulle gå i naturområdet bakom befintliga hus vilket skulle påverka tomternas skogskaraktär och även innebära mer omfattande ingrepp i naturen eftersom det blir en helt ny väg istället för att förlänga den befintliga.

Plushöjder finns placerade på nya föreslagna gator vilket innebär vilken höjd marken ska ha. Plushöjderna är satta utifrån vägprojekteringen och finns för att säkerställa jämn höjdsättning och lutning.

Diken längs med den brantaste delen upp mot vändplanen i norr kräver mer anpassning mot befintliga och nya fastighetsgränser. Anslutningar in till fastigheterna blir mer utmanande att få till om någon fastighet kommer att placeras längs med någon brantare del av vägen.

Någon massbalans på ytorna det gäller är inte utförd i dagsläget. I viss mån krävs schakt och i andra hänseenden krävs fyll, det finns en möjlighet att anpassa ytorna så balans uppstår.

Eftersom området saknar brandposter kommer släckbilar att behöva köra växelvis för att det ska finnas vatten hela tiden. Vändplaner finns i området och är dimensionerade med en diameter på mellan 25–30 meter, vilket är tillräckligt för att större fordon så som brandbilar och sopbilar ska kunna vända i området.

I området finns bestämmelse om att dagvattendiken vid gatorna ska skyddas med växtlighet eller erosionsskydd för att undvika att slänterna eroderar vid kraftig nederbörd, dike¹.

Gång- och cykeltrafik

Inget specifikt gång- och cykelstråk anläggs utan hänvisas till kringliggande gatunät.

Kollektivtrafik

Ingen kollektivtrafik ansluter till planområdet.

Parkering och utfarter

Parkering sker på respektive fastighet och utfarter behöver anläggas på ett trafiksäkert sätt med hänsyn till topografin och markens stabilitet m.m.

Varumottagning

Ingen omfattande varumottagning kommer ske till planområdet. Eventuellt att hemkörning av matvaror och utdelning av paket och post etc. kan finnas i området.

Om postmottagning efterfrågas till området anordnas en gemensam lådsamlingsplats vid områdets infart.

Störningar

Buller och vibrationer

Planförslaget innebär inga ökade mängder buller eller vibrationer. Vid byggnation av vägar och anläggandet av fastigheter och hus kan tillfälliga störningar uppstå.

Farligt gods

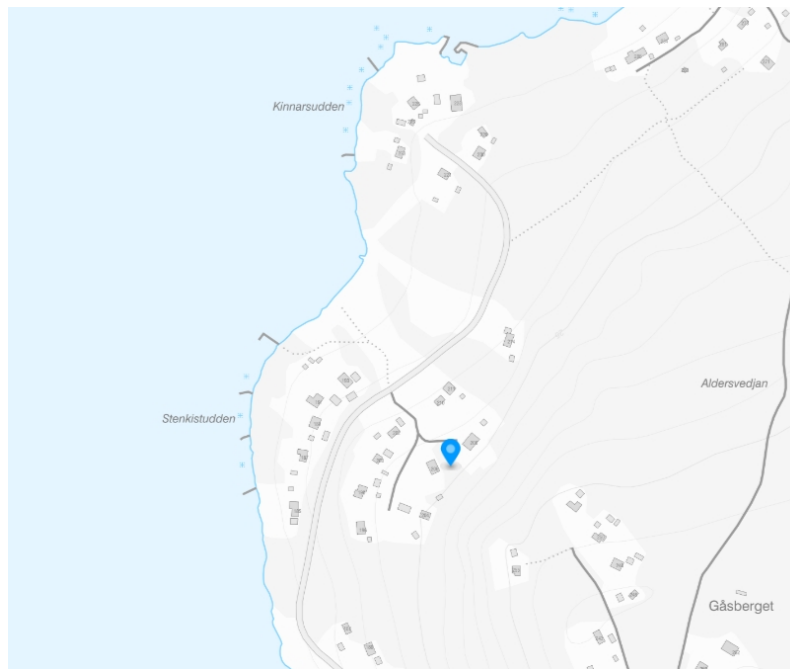
Planförslaget möjliggör inte farligt gods.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

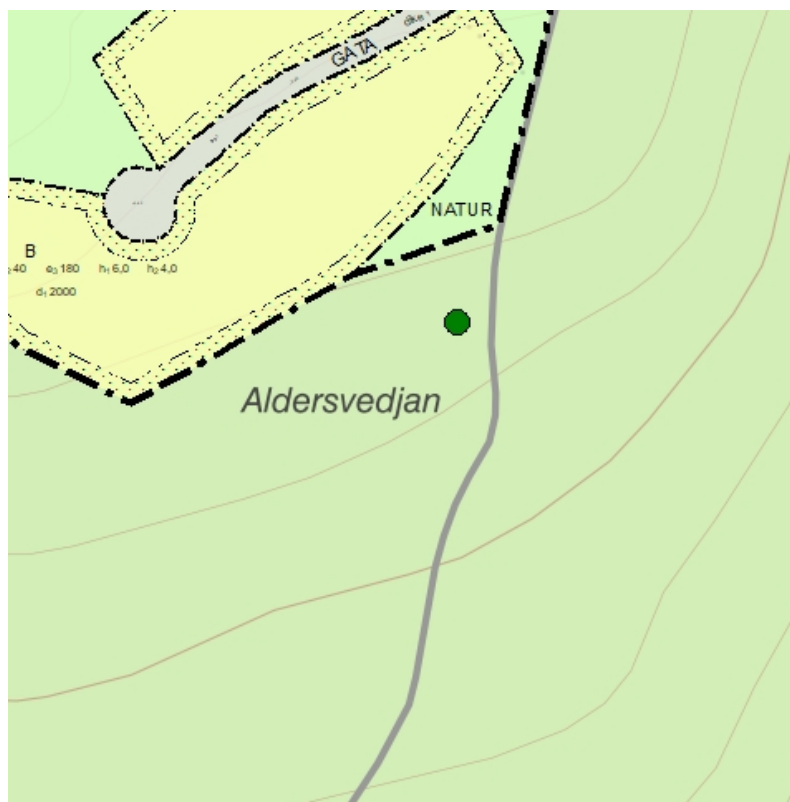
De nya bostadsfastigheterna ska anslutas till en gemensam avloppsanläggning och dricksvattenanläggning. Det kan ofta vara fördelaktigt, både ekonomiskt och miljömässigt, att anlägga gemensamma anläggningar för vatten och avlopp för flera hushåll.

För de nya 18 bostadsfastigheterna krävs en tillgång på ca 15 m³/dygn. En provpumpning av den befintliga brunnen i området (se figur 3 nedan) visade på en kapacitet på 72 m³/dygn.



Figur 3. Ungefärlig placering på nuvarande vattenpump som förser stranden och Hällsand med vatten.

En ny vattentäkt för de nya bostadsfastigheterna borrades i maj 2023, se grön punkt i figur 4 nedan. Brunnen är placerad cirka 30 meter söder om planområdet. En första provtagning på brunnens kapacitet visade 150 l/tim (3,6m³/dygn). Efter spräckning visade provpumpningen en kapacitet på 840 l/tim (ca 20m³/dygn) vilket ger tillräcklig dricksvattenförsörjning till de 18 fastigheter. Inga förhöjda kloridvärden uppmättes.

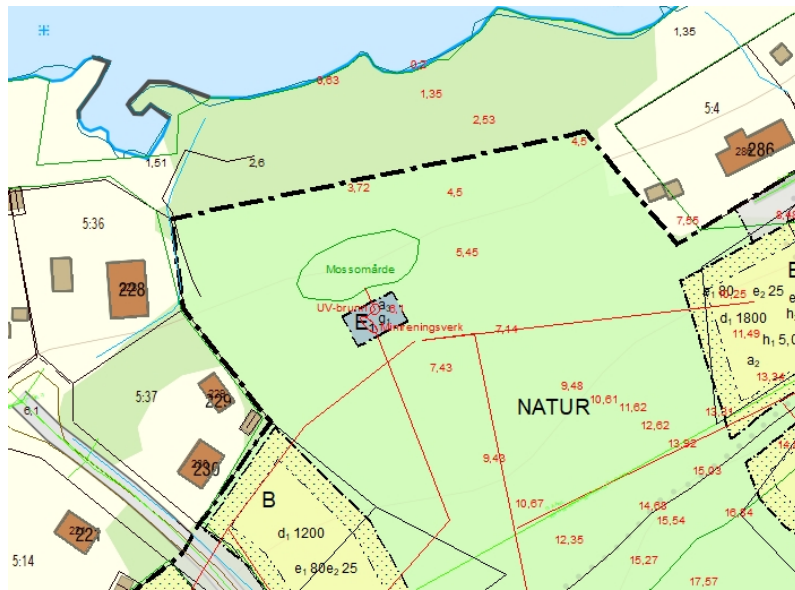


Figur 4. Bild över brunnens läge, Härnösand kommun 2024

För att säkra en gemensam och god dricksvattenförsörjning till området har planbestämmelse införts för att säkerställa att en gemensam dricksvattenanläggning kommit till stånd innan startbesked ges.

Dricksvattenanläggningar som i genomsnitt tillhandahåller mer än 10 m³ dricksvatten per dygn eller försörjer fler än 50 personer omfattas av Livsmedelsverkets dricksvattenföreskrifter och ska registreras hos kommunen som en dricksvattenanläggning. Enligt föreskrifterna ställs krav på kontrollprogram och provtagning.

De nya fastigheterna kommer att anslutas till en gemensam avloppsanläggning bestående av ett minireningsverk. Reningsverket är tänkt att kompletteras med en UV-brunn på det utgående vattnet. Minireningsverket och UV-brunnen är installationer som placeras under mark. Bedömningen görs att vattnet kommer att kunna ledas med självfall från de anslutna fastigheterna.



Figur 5. Skiss över ledningar från VA-utredningen. Mossområdet markerat i grönt.

Minireningsverkets utsläppspunkt placeras drygt 60 m från havet, i ett mossområde som påträffades vid inventeringen, se figur 5 ovan. Där kommer reningen att fortgå i naturmarken vilket gör att användningsområdet för minireningsverket (E_1) inte behöver utökas för att innefatta mossområdet utan reningen kan ske inom användningsbestämmelsen Natur. Det finns inga fastigheter eller avlopp nedströms avloppsanläggningen, närmaste fastighet finns ca 50 m från avloppsanläggningen. Det utgående vattnet från minireningsverket kommer att transporteras med grundvattnet vidare mot havet. Risken för påverkan på den nya eller närbelägna brunnar och havet bedöms därför som mycket liten.

Då de närbelägna fastigheterna tar vatten från en brunn 270 m längre uppströms bedöms att normal skyddsnivå med avseende på hälsa är tillräckligt. Närheten till havet och att den naturliga jorden är relativt genomsläpplig gör att hög skyddsnivå med avseende på miljö är lämpligt.

En yta för avloppsanläggningen finns reserverad i detaljplanen som teknisk anläggning. Vid anläggandet av vatten- och avloppsledningar i området samt vid

lokaliseringen av avloppsanläggningen ska ett avstånd med minst 0,3 m finnas mot andra elledningar i området enligt gällande branschrekommendationer. Ledningar för avlopp ska gå i naturområdet (allmän platsmark) och kräver inget markreservat eftersom ledningar är ett ändamål som ryms inom allmän platsmark.

Inga nya vägar kommer anläggas i området för att tömma avloppsanläggningen. Anläggningen beräknas behöva tömmas ca en gång per år, vilket kommer genomföras av en slambil från närmaste väg via en nedgrävd ledning. En två meter bred remsa av naturmark har blivit utlagd mellan en befintlig fastighet och ett förslag till ny fastighet för att möjliggöra att ledningen förläggs där.

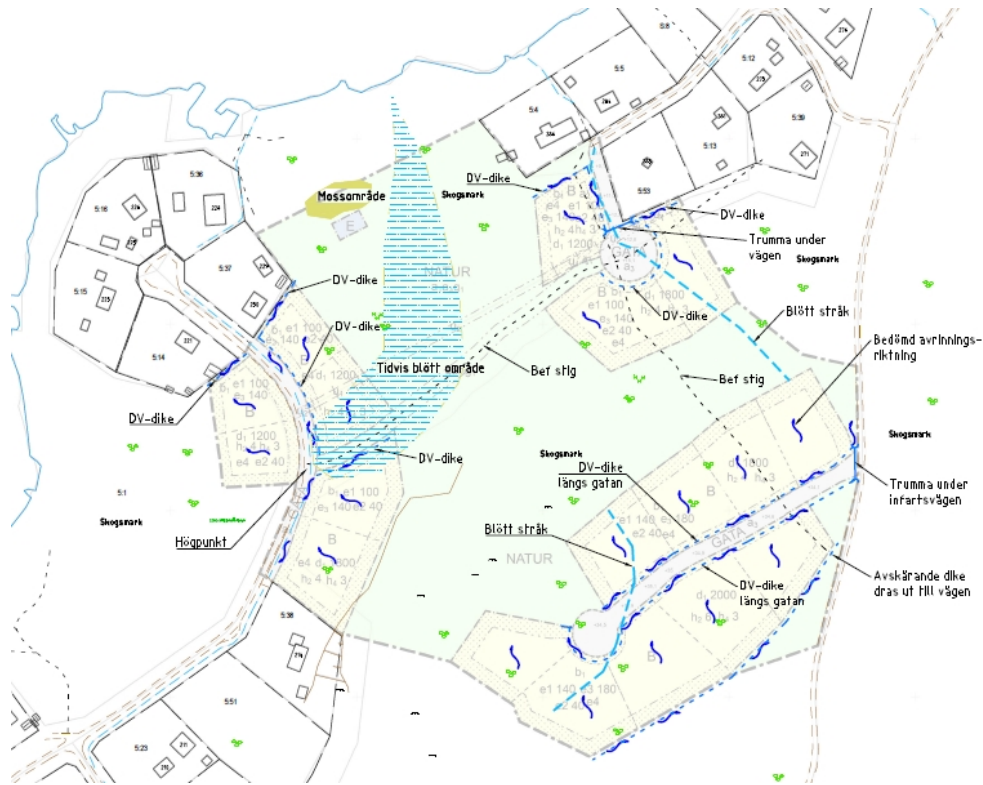
För att säkra en gemensam avloppshantering har planbestämmelse införts för att säkerställa att en gemensam avloppsanläggning kommit till stånd innan startbesked ges.

Dagvatten och skyfall

Möjligheten till lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) genom infiltration och perkolation i naturmarken anses generellt god i området tack vare naturmarken.

Dagvatten från högre terräng i söder påverkar planområdet. Därför bör avskärande diken anläggas för att avleda dagvattnet ut i närliggande naturmark. Diken skall skyddas med växtlighet eller erosionsskydd för att undvika att slänterna eroderar vid kraftig nederbörd vilket säkerställs med en planbestämmelse (dike₁) på gatumarken, se figur 6 nedan.

I de områden där de genomsläppliga lagren är mindre än 1 m är magasineringsförmågan hos grönytorna lägre. Genom att t.ex. anlägga 15–25 cm sandinblandad matjord ovan befintliga jordlager kan magasineringsförmågan öka i de områden där förutsättningarna är sämre.



Figur 6. Bild från VA-utredning (2024-04-03) över förslag till dagvattenhantering i området. Visar blöta stråk samt blöta områden där särskilda lösningar kan behövas för att avleda dagvatten.

I de områden där infiltrationsförmågan är goda eller kan säkras föreslås att fastigheterna förses med utkastare som avleder dagvatten från fastigheten till kringliggande grönytor. Hårdgjorda ytor ska utformas så att avrinningen sker mot vegetationsytor.

För tomter som gränsar mot andra tomter eller vägar bör dagvattnet från tak ledas till en egen stenkista eller dagvattenkassett för att öka fördröjningen av dagvatten. För en takyta på 160 m² erfordras en magasinvolym på 3,2 m³ för att klara ett 10-års regn. Resterande dagvatten kan ledas till nyanlagda diken i anslutning till vägar eller smala allmänningar. Dessa diken kan sedan avledas till naturmark. Särskilt viktigt är detta mot befintliga tomter i områdets nordvästra och nordöstra delar.

Vattenverksamhet

Att borra brunn för dricksvatten kan betraktas som vattenverksamhet enligt Miljöbalken 11 kap. (1998:808). För att få bedriva vattenverksamhet och för att få ta ut grundvatten kan verksamhetsutövaren behöva ansöka om tillstånd från Mark- och miljödomstolen. Det är verksamhetsutövaren som är ansvarig för att anmäla åtgärden till Mark- och miljödomstolen.

För att få bedriva vattenverksamhet utan att ansöka om tillstånd är det viktigt att visa att ingen negativ inverkan kan ske på vare sig allmänna och enskilda intressen. Den översiktliga hydrogeologiska utredningen bedömer att avstånden mellan brunnarna är så stora att de inte kommer att påverka varandra. Den nu borrade brunnen bedöms därför inte ha någon negativ påverkan på vare sig enskilda eller allmänna intressen.

Värme

Ingen fjärrvärme finns att tillgå i området. Det blir upp till respektive fastighetsägare att värma husen själva med luftvärmepump eller annan åtgärd.

El och fiber

HEMAB har elledningar inom planområdet som försörjer området med el. Det finns ett kabelskåp och en nätstation i närheten av planområdet. Ledningarna bedöms inte påverkas av planförslaget och möjlighet för de nytillkommande fastigheterna att ansluta till det allmänna nätet finns.

För elledningarna gäller att vattenledningar och andra ledningar ska förläggas med minst 0,3m avstånd enligt gällande branschrekommendationer.

Fastighetsägaren har ambitionen att öka självförsörjningen av energi på platsen genom att bland annat ha solceller på varje hus, etablera en energigemenskap som möjliggör delning av energi mellan fastigheterna och även utreda möjligheten att lagra överskott av energi. Fastighetsägaren vill dock ha en anslutningspunkt mot det allmänna elnätet för att säkerställa att det alltid finns tillgång till energi.

Möjlighet att ansluta till fiber finns inte i dagsläget.

Tele

Mobilt bredband finns.

Avfall

Planförslaget kan antas generera en ökning av mängden hushållsavfall, dock i liten utsträckning. Renhållningsfordon ska kunna angöra området och hämta avfall utan backande rörelser.

Fastigheterna får egna avfallskärl. Om nybyggda vägar inte klarar dimensionering, tung trafik eller passande vändmöjligheter, blir det istället aktuellt med gemensamhetslösning i närområdet för avfallet.

Planbestämmelser

Nedan redovisas plankartans bestämmelser med tillhörande förklaring och syfte (samt lagstöd).

Planbestämmelse	Motivering (förklaring och syfte)	Lagstöd
Allmän plats		
GATA	Motiv: för att möjliggöra nya bostäder krävs tillfartsvägar. En ny gata och en ny vändplan möjliggörs för, i övrigt används befintliga vägar.	4 kap. 5 § PBL
NATUR	Motiv: att bibehålla befintligt naturområde och skogskaraktären inom planområdet.	4 kap. 5 § PBL
Kvartersmark		
B	Motiv: att möjliggöra fristående fritids- eller permanentbostäder i området med hänsyn till omkringliggande bebyggelse.	4 kap. 5 § PBL
E ₁ - Avloppsreningsverk	Motiv: att säkerställa utrymme för ett gemensamt minireningsverk.	4 kap. 5 § PBL

g ₁ - Gemensamhetsanläggning	Motiv: att avloppsreningsverket sköts som en gemensamhetsanläggning efter det att exploatören anlagt den.	4 kap. 18 § PBL
ö ₁	Motiv: att avloppsreningsverket ska förläggas under mark för att förtydliga omgivningspåverkan och säkerställa att inga byggnader uppförs inom användningsområdet.	4 kap. 11 § PBL
Dike ₁	Motiv: att diken intill gator ska utformas med växtlighet/erosionsskydd för att undvika att slänterna eroderar vid kraftig nederbörd och säkerställa dagvattenhantering i området.	4 kap. 8 § PBL
Huvudmannaskap	Motiv: områdets befintliga gator, dricksvatten och natur sköts genom en gemensamhetsanläggning. Enskilt huvudmannaskap för allmänna platser (natur och gata) ska därför fortsatt vara enskilt för planområdet.	4 kap. 7 § PBL
e ₁ – största byggnadsarea per huvudbyggnad (80 och 100 kvm)	Motiv: att säkerställa lämpliga volymer med hänsyn till områdets bebyggelsekaraktär och landskapskaraktär. 80 kvm finns för de nya fastigheterna som ligger i norr för att passa befintlig kringliggande bebyggelse i skala. 100 kvm finns för de nya fastigheterna på den nya gatan i söder där större volymer kan tillåtas eftersom det inte finns kringliggande bebyggelse att ta hänsyn till.	4 kap. 11 § PBL
e ₂ – största byggnadsarea per komplementbyggnad (25 och 40 kvm)	Motiv: att säkerställa lämpliga volymer med hänsyn till områdets bebyggelsekaraktär och landskapskaraktär.	4 kap. 11 § PBL

e ₃ – största byggnadsarea per fastighet (105 och 180 kvm)	Motiv: att säkerställa lämpliga volymer med hänsyn till områdets bebyggelsekaraktär och landskapskaraktär.	4 kap. 11 § PBL
Prickad mark – marken får inte förses med byggnad	Motiv: att säkerställa att huvudbyggnader hålls sex meter från allmänna ytor (gator och natur) så att stigar, naturområde och vattenområde hålls fri från bebyggelse så att upplevelsen av de gemensamma ytorna är att de fortsatt är tillgängliga för allmänheten.	4 kap. 11 § PBL 4 kap. 16 § PBL
h ₁ – 9 meter	Högsta nockhöjd i meter: Motiv: att säkerställa lämpliga volymer med hänsyn till områdets bebyggelsekaraktär och landskapskaraktär. Nockhöjden är tilltagen för att klara den sluttande marken samt möjliggöra för bebyggelse om 1,5 till 2 våningar. .	4 kap. 11 § PBL
h ₁ – 6 meter	Högsta nockhöjd i meter: Motiv: att säkerställa lämpliga volymer med hänsyn till områdets bebyggelsekaraktär och landskapskaraktär. Nockhöjden är tilltagen för att klara den sluttande marken samt möjliggöra för bebyggelse om 1 våning.	4 kap. 11 § PBL
h ₂ – 4 meter	Högsta nockhöjd i meter: Motiv: att säkerställa lämpliga volymer med hänsyn till områdets bebyggelsekaraktär och landskapskaraktär. Nockhöjden är tilltagen för att klara den sluttande marken.	4 kap. 11 § PBL
f ₁	Huvudbyggnad ska ha sadeltak och ha minsta takvinkel av 22 grader: Motiv: att säkerställa att det inte blir platta tak vilket skulle frångå	4 kap. 16 § PBL

	områdets karaktär. Bestämmelse om minst 22 grader sätts för att ny bebyggelse ska passa den befintliga. Sadeltak finns i området och ny bebyggelse ska förhålla sig till befintliga tak i utformning och vinkel.	
d ₁ 1 200 – 2 000 kvm	Minsta fastighetsstorlek: Motiv: att säkerställa tillräckligt stora fastigheter för att möjliggöra för 18 bostäder.	4 kap. 18 § PBL
a ₂	Upphävande av strandskydd: Motiv: att upphäva strandskyddet för att möjliggöra bebyggelse med hänvisning till miljöbalken 7 kap. 18c punkt 2 §	4 kap. 17 § PBL
a ₃	Upphävande av strandskydd: Motiv: att upphäva strandskyddet för att möjliggöra för gemensam avloppsanläggning med hänvisning till miljöbalken 7 kap. 18 c punkt 5 §	4 kap. 17 § PBL
Utformning	Fasadmaterial: Motiv: att säkerställa att fasad utgörs av träpanel i matt, mörk färgsättning för att harmoniera med befintliga byggnader och skogskaraktär. Exempelvis i röd, grå eller svart kulör, huvudsaken är att det är en matt och mörk färgsättning.	4 kap. 16 § PBL
Markens anordnande och vegetation	Motiv: att byggnader ska följa befintlig markprofil för att bibehålla landskapskaraktären och undvika höga schaktväggar/slänter. Sprängning, schaktning och/eller utfyllnad ska inte förekomma annat än vad som krävs för att på ett lämpligt sätt kunna genomföra planförslaget. Syftet är att bibehålla området kuperade landskap och att	4 kap. 10 § PBL

	bebyggelse uppförs på plintar eller på annat sätt nära marken istället för att grunden gjuts platt på marken.	
Villkor för startbesked	Motiv: att säkerställa att gemensam dricksvattenanläggning och avloppsanläggning har kommit till stånd innan startbesked kan ges	4 kap. 14 § PBL
Placering	Motiv: att byggnader ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns med tanke på brandsäkerhet och krav från räddningstjänst samt för att samspela med omgivande bebyggelse.	4 kap. 11 § PBL
Endast en huvudbyggnad	Motiv: att endast en huvudbyggnad får uppföras per fastighet för att skapa en lämplig bebyggelsestruktur som passar med kringliggande bebyggelse och landskap.	4 kap. 16 § PBL
+0,0	Motiv: att säkerställa att gatornas höjd blir jämnt sluttande och enligt vägprojekteringen.	4 kap. 10 § PBL
15 år genomförandetid	Motiv: att sökande får 15 år för att genomföra detaljplanen vilket möjliggör en etappvis utbyggnad och en längre exploateringsprocess.	4 kap. 21 § PBL

3. Planområdets förutsättningar

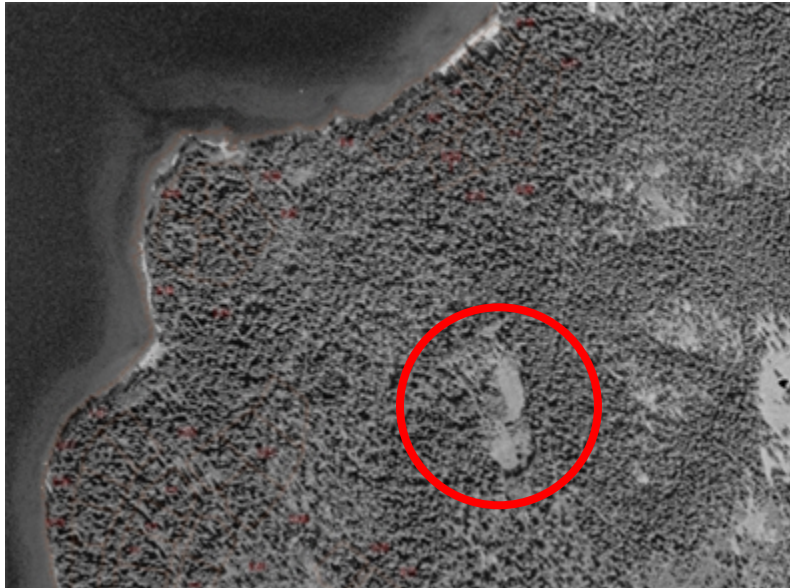
Historik

Området blev detaljplanelagt 1971 och majoriteten av bebyggelsen är uppförd under 1970-talet. Dock finns några få äldre hus och enstaka hus som uppförts under 2000-talet.

Detaljplanen möjliggjorde 48 bostadsfastigheter varav nästan alla blivit bebyggda. Planen utarbetades i huvudsak direkt i fält för att välja ut lämpliga platser för bebyggelse med tanke på vägförbindelse, avlopp, solbelysning och landskapsestetiska synpunkter.

Bebyggelsen och vägarna följer topografin tydligt och alla fastigheter har en direktkontakt med skogen eller havet. Det är på sina håll glest mellan husen och stor hänsyn har tagits till gröna mellanrum mellan bebyggelsen och möjligheten att få avskildhet och utblickar. Gatorna består av mindre grusade vägar.

Söder om planområdet finns namnet Aldersvedjan vilket indikerar på äldre verksamheter som svedjebruk möjligen, se figur 7 nedan. Hemsön har sannolikt haft mänsklig bosättning från medeltiden vilket kan finnas spår av i området genom ortsnamn eller sägner.



Figur 7. Ortofoto från 1960-talet, området Aldersvedjan markerat i rött

Natur

Mark och vegetation

En naturvärdesinventering (NVI) genomfördes hösten 2022 för att bedöma områdets lämplighet bostäder. Inventeringen omfattade hela planområdet med särskild fokus på de delområden där byggrätter planeras.

Fältbesöket gjordes 1 november 2022 vilket är en dag utanför den tidsram som rekommenderas i standarden men

inventeringen gjordes under en tidsperiod med för årstiden varmt väder och det var helt snöfritt. Förutsättningarna var densamma som om fältbesöket gjorts dagen innan vilket hade varit innanför den rekommenderade tidsramen enligt standarden. En NVI som genomförs under hösten innebär vissa begränsningar för en del artgrupper som inte är möjliga att observera och således inte inkluderas i bedömningarna, t.ex. fåglar.

Marken är frisk till fuktig med enstaka blötare stråk/bäckdråg och trädskiktet domineras av gran och glasbjörk men fläckvis förekommer även tall, sälg, rönn, asp och gråal. Området bestod ursprungligen enbart av skogsmark men har sedan 1960-talet blivit bebyggt av fritidshus och cirka 40 befintliga bostadsfastigheter finns i hela planområdet. De delar som inte är bebyggda är tydligt påverkade av skogsbruk och siktröjningar och består av yngre skogar i gallrings- eller röjningsfas.

Hela inventeringsområdet bedöms hysa obetydliga till låga naturvärden på grund av skogsbrukspåverkan. Inga arter som omfattas av fridlysningsbestämmelser påträffades under inventeringen och förutsättningarna för fridlysta arter, t. ex. viktiga groddjursmiljöer, viktiga häckningsplatser för fåglar och växtplatser för rödlistade orkidéer saknas. Det finns hållmarker i anslutning till planområdet med vissa värden, men dessa är belägna söder om planområdet.

I PM – Naturmiljö (Sweco, 2023-12-13) bedömer konsulten att det inte är sannolikt att ett ianspråktagande av området och ett genomförande av detaljplanen kan påverka bevarandestatusen för grod- eller kräldjur. Gällande fåglar menar konsulten att det saknas förutsättningar för mer ovanliga arter i form av till exempel äldre lavrik skog, gamla träd som kan bära risbon och större våtmarker.

Artskydd

Artskydd är de lagar och åtgärder som samhället har beslutat om för att skydda och gynna arter som på något sätt hotas av människans verksamheter. För att skydda arter är det viktigt att skydda de miljöer/områden som de lever i. Oavsett vilken

art som omfattas så gäller försiktighet vid åtgärder när det kommer till artskyddet. Det gäller inte bara vid detaljplaneprocessen utan även vid byggnation och skogsbruksåtgärder. Om man planerar att göra skogsbruksåtgärder är det markägaren/verksamhetsutövaren som är ansvarig för att ta reda på om det finns fridlysta arter som kräver speciell hänsyn, och anpassa den tänkta åtgärden så de fridlysta arterna inte påverkas på ett negativt sätt.

Vitryggig hackspett ska ha setts intill eller inom planområdet. Den vitryggiga hackspetten är idag klassificerad som akut hotad enligt den svenska röda listan. Ångermanlands ornitologiska förening har genomfört två platsbesök och inventeringsanteckningarna bifogas planförslaget.

På första besöket konstaterades att vitryggig hackspett kan ha observerats i området och finnas häckande med ett revir på norra delen av Hemsön. Själva närområdet vid bastun och bouleanorna, som området såg ut när föreningen var där 20 mars, bedöms inte ha kvaliteter för häckning av vitryggig hackspett. Däremot kan den finnas i närområdet. För att vara mer säker på om vitryggig hackspett finns behöver vidare inventering genomföras. Föreningen placerade därför ut ljudboxar för att höra om det finns trumningar av vitryggig hackspett. Ljudboxarna inhämtades 25 mars.

I inventeringsanteckningarna från 25 mars har föreningen analyserat ljudfilerna och konstaterar att inget trumläte från vitryggig hackspett har spelats in i ljudboxen. Utifrån platsbesöken och ljudfilerna gör föreningen bedömningen är att området inte är ett högkvalitativt område lämpligt som boområde för vitryggig hackspett. Men att det finns undantag där vitryggig hackspett i Västerbotten har häckat på lite otypiska ställen. Så det kan ha funnits näringssökande vitryggig hackspett i området och att det finns potential för att det ska kunna finnas ett revir på Hemsön men boområdet är i så fall mer sannolikt vid Nordanö by och/eller på södra Hemsön. Där finns större sammanhängande lövskogsområden med grövre lövträd och döda träd.

Albården som finns i området är viktig för näringssök av vitryggig hackspett och därför värd att bevara liksom alla sälgar. Dessa trädslag är de viktigaste födosöksträden för arten i norra Sverige. Att spara löv och tillskapa lövområden med utglesning av gran kan gynna vitryggig hackspett.

Dialog har tagits med Länsstyrelsen och de meddelade 11 april 2024 att utifrån det underlag som inkommit från föreningen är deras råd att inga vidare åtgärder behöver vidtas.

Kommunen gör utifrån dialogen och informationen från föreningen och utifrån rådet från Länsstyrelsen bedömningen att detaljplanens genomförande inte kommer påverka artens bevarandestatus. Detta för att planområdet är tydligt påverkat av skogsbruk samt domineras av barrträd och björk, vilket inte är artens typiska miljö. Det finns enligt föreningen mer gynnsamma områden för arten söder om planområdet i Nordanö by samt på södra Hemsön. Där finns större sammanhängande lövskogsområden med grövre lövträd och döda träd. Då det endast är ströfynd som identifierats samt att området inte är typisk för arten samt att arten inte identifierades i ljudfilen så gör kommunen bedömningen att detaljplanen är genomförbar. Däremot är verksamhetsutövaren ansvarig för att ta reda på information om det finns fridlysta arter som kräver speciell hänsyn, och anpassa den tänkta åtgärden så de fridlysta arterna inte påverkas på ett förbjudet sätt.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk utredning har genomförts under april 2023. I området består det översta jordlagret av tunt ytskikt av mulljord. Därefter består jorden av sand med inslag av silt med varierande mäktighet på 1–2 m ovan sandig siltmorän. Lokalt i nordvästra delen av området finns ca 0,6 m lera på sandig siltmorän. Enligt SGU:s jorrdjupskarta påträffas berg allt mellan 0 – 10 m i området vilket överensstämmer med genomförda Jb-sonderingarna.

Stabilitetsberäkning har utförts i två sektioner och det visar på att nuvarande slänter är stabila inom området. Inga laster

eller projekterade ytor har beräknats. I en sektion har en beräkning gjorts med större mäktighet på morän för att få fram det värsta scenariot och resultatet visar på tillfredställande släntstabilitet.

Risk för skred bedöms inte finnas i området eftersom moränen i området innehåller friktionsmaterial samt att berg förekommer relativt nära markytan. Lera har påträffats men på ett sådant ytligt lager att det inte påverkar totalstabiliteten i området då marklutningen där är ca 6 grader (PM samråd, 2023-12-19).

En villa utgör en utbredd last på 10–20 kPa, vilket motsvarar 1–2 ton/m². Sådana små laster glest utplacerade i ett moränområde kommer inte att medföra någon större förändring av säkerheten mot skred. Det förekommer inte heller berg i dagen eller branta kala bergssidor i det aktuella området varför risk för berg- eller blockstabilitet inte föreligger.

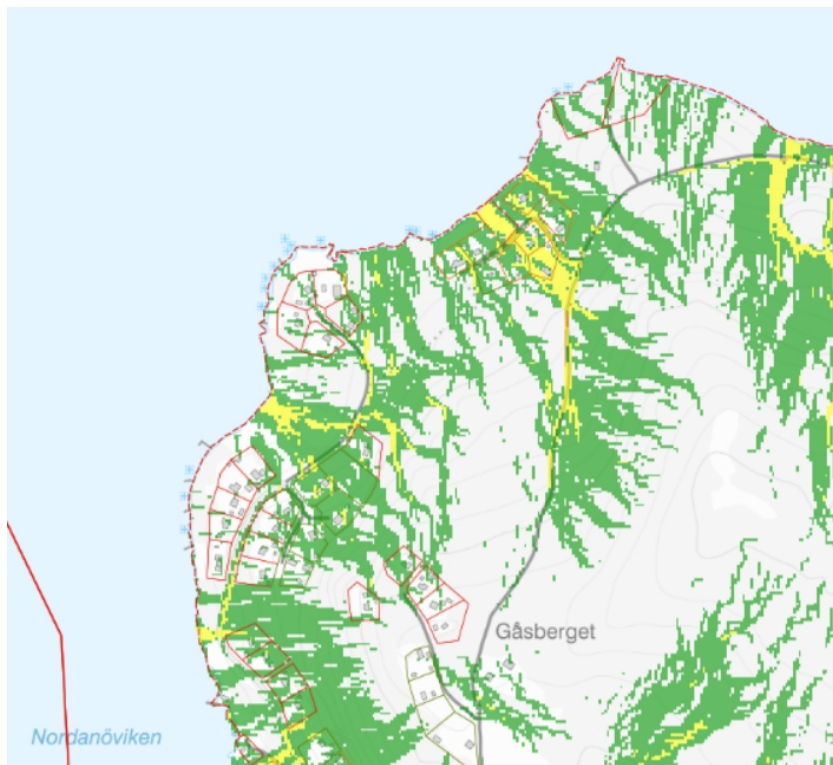
De geotekniska förutsättningarna inom det undersökta området bedöms vara goda för planerad byggnation och grundläggningsnivå. Undersökningen är av översiktlig karaktär. Vid framtida placeringar av hus och därtill bygglovsansökningar ska en mer detaljerad geoteknisk undersökning genomföras för planerad byggnation. En sådan utredning kommer då bl.a. att undersöka just risken för skred och stabilitetsbrott. I byggskedet bör geotekniskt kunnig personal utföra besiktning av schaktbotten.

Geohydrologiska förhållanden

Grundvattenmätningen visar på att grundvattennivån i området är varierande och det ska förväntas variera med årstid och nederbördsförhållanden. Vid uppmätt tillfälle under i västra delen om området visar på att grundvattennivån ligger på djupet 4,5 meter under markytan och vid en borrpunkt som ligger i östra delen av området ligger det på strax under 2 meter under markytan.

Dagvatten och skyfall

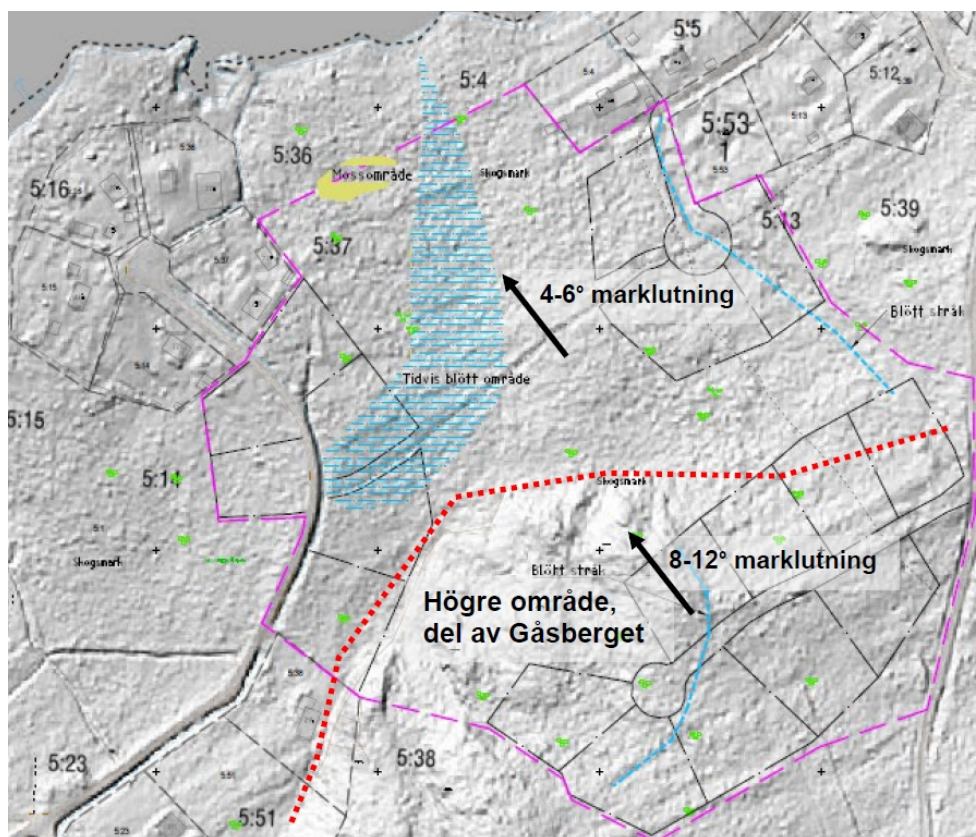
Härnösands kommuns skyfallskartering (2020) visar att vid ett 100-års regn med klimatfaktor 1.25 så rinner vattnet i olika stråk mot havet, se figur 8 nedan. På grund av områdets naturliga lutning så rinner vattnet ner till havet utan att samlas vid någon lågpunkt. Ett 100-års regn med klimatfaktor 1.25 motsvarar uppskattningsvis i dagsläget ett 200-års regn.



Figur 8. Maximala flöden vid 100-års regn med klimatfaktor 1.25. Skyfallskartering Härnösands kommun, 2020.

Delar av skogsområdet är tidvis blött och det finns blötare stråk som påverkar befintliga tomter, se figur 9 nedan. Det rinner dagvatten från högre terräng och från Gåsberget som påverkar både befintliga och nyttillkommande fastigheter. I vissa områden med mindre genomsläpplig mark är möjligheterna till infiltration begränsade, vilket gör att det förekommer blöta stråk/bäckdråg som varierar med årstiderna. VA-utredningen (2024-04-03) har kompletterats med information om dagvattensituationen, både före och efter exploatering. Området behöver anlägga avskärande

diken för att leda ut dagvattnet till genomsläpplig naturmark för omhändertagande där.



Figur 9. Bild från VA-utredningen (2024-04-03) med blöta områden markerat i blått samt höglänt område markerat med röd prickad linje.

Markföreningar

Inga kända markföreningar finns i eller i anslutning till planområdet.

Markradon

En översiktlig mätning av markradon har utförts i 5 punkter. Enligt BFR R85:1988, reviderad upplaga 1990, ska marken klassas som lågradonmark och för byggnader i området ska radonskyddande byggnadsuppförande tillämpas enligt Statens Planverk rapport 59:1982.

Fornlämningar

Det finns kulturhistoriska lämningar utanför planområdet, se figur 10 nedan. I befintlig detaljplan finns en samfällighetsyta

(Nordanö S:8) om ca 900 kvm som är en gammal bodplats. Fornlämningen har RAÄ-nummer: Hemsö 54:1. Lämningen omfattar en bodgrund om 5x5 m och en grundmur med stenar. I mitten finns en grop om 3x3 m. Platsbesöket är från 1989 och är inte kvalitetssäkrat.

Det finns även en båtlämning strax norr om planområdet som består av upplagda stenar och en jordvall. Möjligen är det en rest av militära aktiviteter.



Figur 10. Kartbild från karttjänsten Fornsök över de två identifierade fornlämningarna norr om planområdet. Riksantikvarieämbetet, 2023

Om fler 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

I området finns ett 50-tal bebyggda fastigheter. Majoriteten av bebyggelsen är fritidshusbebyggelse. Färgsättningen är dov och de flesta husen är uppförda i trä. Husens färgsättning varierar i rött, brunt, mörkt grönt och svart m.m. Husen är mindre och består ofta av flera stugor inom fastigheten.

Verksamheter

Inga verksamheter finns inom området.

Tillgänglighet

Tillgängligheten är begränsad i området på grund av att det är ett kuperat landskap. Det är mycket berg och höjdskillnader på Hemsön och i planområdet. Vägarna är små och grusade vilket påverkar tillgänglighet och framkomligheten både under sommaren och under vintern. Det går en färja året runt till Hemsön som också påverkar tillgängligheten till ön.

Kulturmiljö och gestaltning

Inga byggnadsminnen eller byggnader som är av kulturhistoriskt värde finns inom planområdet eller dess närhet. Däremot finns kvalitéer i den småskaliga fritidshusbebyggelsen och områdets närhet och relation till landskapet vilket ska beaktas.

Friytor

Lek och rekreation

Inga anlagda lekplatser eller rekreationsplatser finns i området. Majoriteten av miljön är skogsmark som är relativt otillgänglig och snårig.

Naturmiljö

I området finns enkla naturstigar som används för att ta sig mellan bebyggelseområdena i området. Inga anlagda leder finns.

Vattenområden

I anslutning till aktuellt planområdet finns områden för hamnändamål utpekade i nu gällande detaljplan. Där får fritidsbåtar finnas och områdena får bebyggas med bryggor, båthus och sjöbodrar. Bostadsutrymmen eller sovplatser får inte anordnas.

Upphävande av strandskydd

I den detaljplan som gäller nu för området upphävdes strandskyddet i och med detaljplanens fastställande. När en detaljplan ersätts återinträder strandskyddet enligt miljöbalken (2010:902). Om man då vill upphäva skyddet eller få dispens måste det prövas på nytt mot de nu gällande reglerna.

Gator och trafik

Gatunät

I området finns två bilvägar som ansluter bebyggelsen med resten av ön. Vägarna slutar med vändplaner och är enkla i sitt utförande och består av grus. Vägarna sköts genom gemensamhetsanläggningar.

Gång- och cykeltrafik

Särskilda stråk för gång- och cykel saknas. Gångare och cyklister hänvisas till gatunätet. Enkla naturstigar finns för gående i området.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafiken på Hemsön är väldigt begränsad och i dagsläget är det svårt att resa kollektivt till området. Planområdets närmaste hållplats är Nordanö som ligger cirka 1,5 km därifrån. Hållplatsen trafikeras av linje 519 och har två turer på vardagar från Utanö via Nordanö till Strinningen på fastlandssidan. Dessa turer är främst lämplig för serviceresor dagtid och inte arbetspendling.

Lokalbuss 518 går mellan Härnösands centrum via Strinningens färjeläge och Rö som ligger på fastlandssidan i höjd med Kojbacken på Hemsön. Bussen stannar vid färjan.

Parkering och utfart

Parkering och utfarter finns inom respektive fastighet.

Varumottagning

Ingen varumottagning sker inom området.

Störningar

Buller och vibrationer

Inget buller eller vibrationer finns i området. Däremot ingår området inom påverkansområde för totalförsvarets anläggningar. Försvarsmakten kan därför vid övningar och annat orsaka tillfälliga störningar.

Farligt gods

Inget farligt gods färdas i närheten av området.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

En översiktlig hydrogeologisk utredning för avloppsanläggning har genomförts och bifogas planförslaget. Ett fältbesök genomfördes i maj 2023. Det finns två befintliga borrade brunnar i området. Båda ligger uppström den planerade avloppsanläggningen, se figur 11.



Figur 11. Karta över ny brunn och befintliga brunnar (VA-utredning, Geohjälps, 2024). Observera att befintlig brunn i väster inte är utmärkt på rätt plats.

Befintliga fastigheter i området tar sitt vatten från en gemensam borrhälsbrunn ca 270 m söder om den planerade avloppsanläggningen. Brunnen provpumpades 2021 och visade på 3 000 l/tim. Ytterligare en brunn ligger ca 650 m söder om den planerade avloppsanläggningen. Enligt brunnsarkivet borrhälsbrunnen 2011, är totalt 92 m djup, har 6 m foderör och är tätad med cement. Uppmätt vattenmängd 10 000 l/tim.

Enligt SGU:s grundvattenkarta görs bedömningen att uttagsmöjligheterna är tämligen goda, med en bedömd mediankapacitet 600–2000 l/h (ca 15–50 m³/d). Grundvattnets huvudsakliga strömningsriktning bedöms vara mot norr, mot havet.

Det finns en gemensamhetsanläggning för en bergborrad vattentäkt i området. Gemensamhetsanläggningens ledningar (ga:1) går längs vägar och inom naturområdet.

Värme

Ingen centralproducerad värme eller fjärrvärme finns att tillgå i området, befintliga bostäder försörjs med egna anläggningar.

El och fiber

HEMAB har elledningar inom planområdet som försörjer området med el. För elledningarna gäller att vattenledningar och andra ledningar ska förläggas med minst 0,3 m avstånd enligt gällande branschrekommendationer.

Det finns ett kabelskåp och en nätstation i närheten av planområdet. Ingen fiber finns i området i dagsläget.

Tele

Ingen tele finns på Hemsön. Det finns äldre infrastruktur i form av kopparnät. Mobilt bredband finns.

Avfall

Avfall hanteras via befintligt system för avfallshämtning. Återvinningsstation finns i dagsläget vid Strinningens färjeläge på fastlandet.

4. Förenligt med miljöbalken

Miljökonsekvensbeskrivning

En undersökning av betydande miljöpåverkan har genomförts och varit utsänt på undersökningssamråd hos länsstyrelsen. Länsstyrelsen beslutade den 2023-09-11 att de instämmer med kommunens bedömning om att planförslaget inte antas medföra en betydande miljöpåverkan. 2023-09-27 beslutade kommunen att detaljplanen inte bedöms innebära betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning enligt kapitel 6, miljöbalken ska därför inte genomföras. Undersökningen bifogas handlingarna.

Miljö kvalitetsnormer

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

Vattenförekomsten Storfjärden bedöms ha måttlig ekologisk status men uppnår ej god kemisk status. Utsläpp från verksamheter och spridning från förorenade sediment tillsammans med andra påverkanskällor bidrar troligen till att god kemisk status inte uppnås i vattenförekomsten.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka Storfjärdens miljöstatus eftersom hög skyddsnivå gäller för avloppen som ska anläggas inom området samt att den lilla mängd dagvatten som kommer uppstå kommer renas i marken innan det når vattnet.

Detaljplanen bedöms inte heller komma att innebära att MKN för utomhusluft kommer överskridas. Det tack vare fortsatt relativt små trafikmängder samt en relativt gles bebyggelse inom området.

5. Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

När planbeskedet gavs var kommunens gällande översiktsplan från 2011–2025. Då angavs områdets markanvändning som *Bebyggelse och rekreation*. Det innebar mark som i huvudsak utgörs av fritidsboenden där omkringliggande områden är värdefulla för det rörliga friluftslivet. För merparten av de bebyggda områdena, även detta, finns detaljplaner upprättade som reglerar hur marken får användas. En förändring av markanvändningen kräver normalt en detaljplaneändring eller att en ny detaljplan upprättas. Bebyggelsemiljön ska inte försämrats vid ny-, om- eller tillbyggnader.

I gällande översiktsplan antagen av kommunfullmäktige 2022-09-26 redovisas området som *Sammanhängande bostadsbebyggelse - Småskalig bostadsbebyggelse* med ställningstagandet: Områden utanför kommundelscentrum, enstaka kompletteringar av bebyggelse kan uppmuntras. Kommunal service som skola, infrastruktur, VA kan inte utlovas. Vid ny exploatering inom ej detaljplanelagda områden bör upprättande av detaljplan övervägas.

Kommunen bedömer att detaljplaneförslaget är förenligt med tidigare och nu gällande översiktsplan.

Riksintresse

Åtgärden ligger i anslutning till område för riksintresse för yrkesfiske, obruten kust samt sjöfart. Dessa riksintressen är anknutna till havet och bedöms inte påverkas av planförslaget.

Området ligger även inom påverkansområde för totalförsvarets anläggningar. Där gäller att alla lov- och planärenden skickas till Försvarmakten för att de ska bedöma om åtgärden påverkar totalförsvarets intressen. Finns motstående intressen ges försvarsintresset företräde.

Detaljplan

Den detaljplan som idag gäller för området vann laga kraft 1971-06-04. Detaljplanen anger marken inom planområdet som allmän plats, park. I detaljplanen finns mark för fritidsbebyggelse, hamnändamål samt bestämmelse om minsta fastighetsstorlek mellan 1400–1800 m². Byggrätt för detaljplanen är 80 m² för huvudbyggnad och 25 m² för uthus eller andra gårdsbyggnader.

Detaljplanen upprättades för att det fanns stor efterfrågan på mark för uppförande av bostäder när planen utarbetades. Lokaliseringen av platser gjordes i huvudsak i fält med hänsyn till vägförbindelse, avlopp, solbelysning och landskapsestetiska synpunkter. När detaljplanen togs fram fanns det redan 10 byggnader uppförda, detaljplanen föreslog att 37 nya fastigheter för bostäder skulle bildas.

Detaljplanen har en utgången genomförandetid. Strandskyddet upphörde att gälla i området i och med byggnadsplanens fastställande.

Planbesked

2022-02-25 gavs positivt planbesked och arbetet med detaljplanen startade.

Strandskydd

Begäran om planeringsbesked

I enlighet med 5 kap. 10 f § PBL begärde Härnösands kommun ett planeringsbesked av länsstyrelsen under sommaren 2022. Syftet med begäran var att få besked om planerad bebyggelse strider mot ingripandegrunden enligt 11 kap. 10 § punkt 4 PBL (strandskydd) och få nödvändig information kring förutsättningar för detaljplanen och därmed underlätta dess handläggning.



Figur 12. Illustration från planeringsbeskedet på de fastigheter som omfattas av strandskydd

Tre fastigheter låg helt inom strandskyddat område (se figur 12 ovan) och för dessa föreslogs ett upphävande av strandskyddet i sin helhet. För vissa fastigheter är en liten yta inom strandskyddat område, och för dessa föreslås upphävande i den del av fastigheten som påverkas. För det föreslagna hamnområdet krävdes också att strandskyddet upphävs för att möjliggöra för vattenområde och för att samfälligheten ska kunna utvecklas. För resterande ytor inom planområdet föreslogs strandskyddet kvarstå.

Den 2022-10-17 beslutade länsstyrelsen att planförslaget strider mot de ingripandegrunder gällande strandskyddets intressen som länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap. 10 § PBL. Ett positivt planeringsbesked kan därmed endast lämnas för en fastighet (den längst till vänster i figur 12 ovan) med stöd av 7 kap. 18 c. skäl 2 miljöbalken.

Kommunen har efter länsstyrelsens beslut om planeringsbesked reviderat planförslaget för att inte komma i konflikt med strandskyddets intressen.

6. Genomförande

Organisation

Tidplan

Detaljplanen som hanteras med ett standardförfarande och förväntas kunna godkännas av samhällsnämnden under tredje kvartalet 2024.

Tidplan:

Samråd: 9 november till 7 december 2023

Granskning: juni- juli 2024

Antagande samhällsnämnden: hösten 2024

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

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 15 år (180 månader) 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 förlorande 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

Huvudregeln i plan- och bygglagen anger att kommunen är huvudman för de allmänna platserna i en detaljplan. Om det

finns särskilda skäl för att ha enskilt huvudmannaskap kan kommunen bestämma detta i detaljplanen och det regleras då genom en egenskapsbestämmelse om huvudmannaskap på de allmänna platserna.

De särskilda skälen som anges för att det ska vara enskilt huvudmannaskap är att området är avsett för bostadsbebyggelse som mestadels förväntas användas under delar av året samt att det rör sig om kompletterande detaljplaneläggning i ett område där det redan finns enskilt huvudmannaskap sedan tidigare. Befintliga gator sköts i en gemensamhetsanläggning. För berörda bostadsägare innebär det att gatan kommer fortsätta bedrivas som en gemensamhetsanläggning fast med fler fastighetsägare anslutna till den. De nytilkommande bostäderna kommer behöva ansluta till denna.

Sökande till detaljplanen/exploatören är ansvarig för att bygga de allmänna platserna/gatorna. Därefter bör gatorna tas över av gemensamhetsanläggningen.

Respektive fastighetsägare bekostar och ansvarar för samtliga åtgärder gällande byggande, drift och underhåll inom kvartersmark.

Härnösand elnät AB är ansvariga för elnätet inom planområdet.

Ansvarig för övriga ledningar regleras i gemensamhetsanläggningarna.

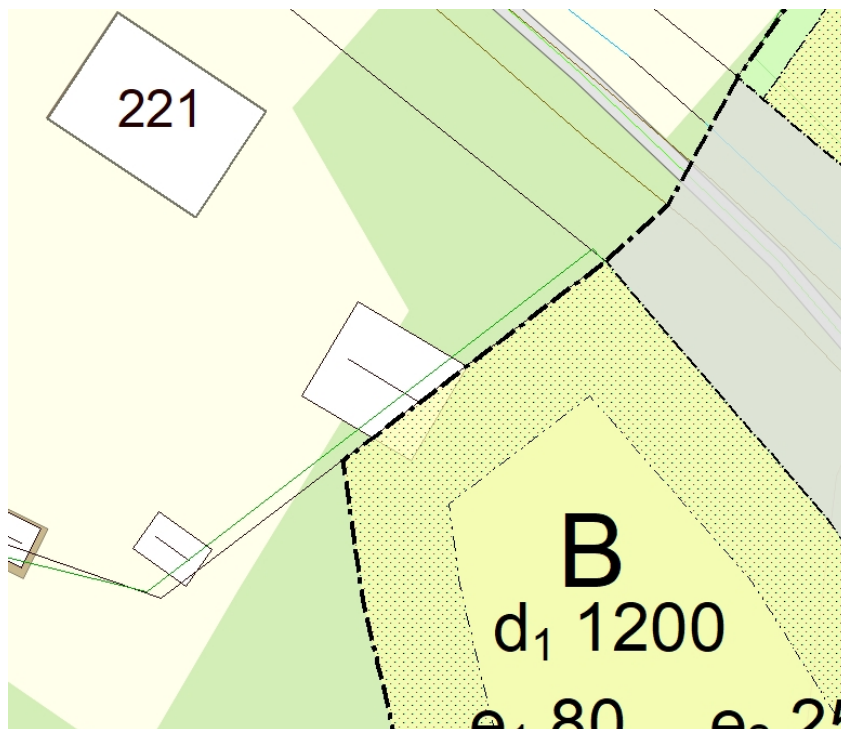
Fastighetsrätt

Fastighetsbildning

Planförslaget innebär att fastighetsbildningsåtgärder behövs för att tillskapa de nya fastigheterna. Gränsdragningen för fastigheterna avgörs slutgiltigt av lantmäterimyndigheten utifrån bestämmelserna om minsta fastighetsstorlek i detaljplanen. När detaljplanen fått laga kraft kan ansökan om fastighetsbildning inlämnas till lantmäteriet.

Exploatören/fastighetsägarna ansöker och bekostar förrättningen.

För fastigheten Nordanö 5:14 (adress 221 på bild 12 nedan) ska en fastighetsreglering genomföras. En byggnad finns över fastighetsgräns på mark avsedd för natur i tidigare detaljplan, se figur 13 nedan. I planförslaget är marken utlagd som bostadsmark, vilket gör det möjligt för fastighetsägaren till Nordanö 5:14 att reglera sin fastighet så att byggnaden ryms inom den och därigenom göra fastigheten planenlig, vilket gör det enklare att ansöka om bygglov i framtiden. Fastighetsägaren till Nordanö 5:14 bekostar sin del i förrättningskostnaderna för den stora förrättningen som genomförs av exploitören/fastighetsägarna till Nordanö 5:1. Nordanö 5:14 ska även ersätta Nordanö 5:1 för den mark som regleras till fastigheten. Kostnaden bestäms av fastighetsägarna emellan.



Figur 13. Fastigheten Nordanö 5:14 (adress 221 på bild) har byggt över fastighetsgräns. Genom planläggning av bostadsmark kan fastighetsägaren reglera fastigheten så att den befintliga byggnaden ryms inom fastigheten för Nordanö 5:14 och om det krävs ansöka om lov i efterhand för att få ha byggnaden där.

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 finns följande gemensamhetsanläggningar:

Nordanö GA:1.	Ändamål: vattentäkt, ledningsnät och andra tekniska anordningar. Andelstalet avser både utförande och drift.
Nordanö GA:4.	Ändamål: väg. Samfällighetsföreningens styrelse får besluta om viss ändring av andelstal. Andelstalet avser även drift.
Nordanö GA:6.	Ändamål: väg. Samfällighetsföreningens styrelse får besluta om viss ändring av andelstal. Andelstalet avser även drift.
Nordanö GA:7.	Ändamål: väg. Samfällighetsföreningens styrelse får besluta om viss ändring av andelstal. Andelstalet avser även drift.
Nordanö GA:8.	Ändamål: grönområde. Andelstalet avser både utförande och drift.

Gemensamhetsanläggningarna kommer bli påverkade av ett genomförande av detaljplanen genom att det blir fler brukare på gatorna och grönområdet. Gemensamhetsanläggningarna kommer behöva omprövas som en del av plangenomförandet.

För gemensamhetsanläggningen för grönområdet går det inte att bilda bostadsfastigheter på området. Detta betyder att på de områden som planläggs för bostadsändamål behöver gemensamhetsanläggningen upphävas. Omprövningen sker vid en lantmäteriförrättning. Reglering för ersättning bestäms av Lantmäteriet utifrån reglerna i Anläggningslagen 40 a §.

För gatornas gemensamhetsanläggning gäller samma princip om ersättning. Lantmäteriet bedömer om det förväntas uppstå skada/värdeminskning för de delägande fastigheterna. Fastighetsägaren/exploatören ska ersätta de fastighetsägare som ingår i gemensamhetsanläggningarna för gatorna om de

bedöms få en värdeförsämring till följd av de nya vägarna som föreslås i området.

För vattenledningen inom ga:1 som går inom naturmarken behöver denna dras om för att inte ligga i en befintlig byggrätt. Fastighetsägaren/exploatören ansvarar för flytt av ledning och kostnaden för detta.

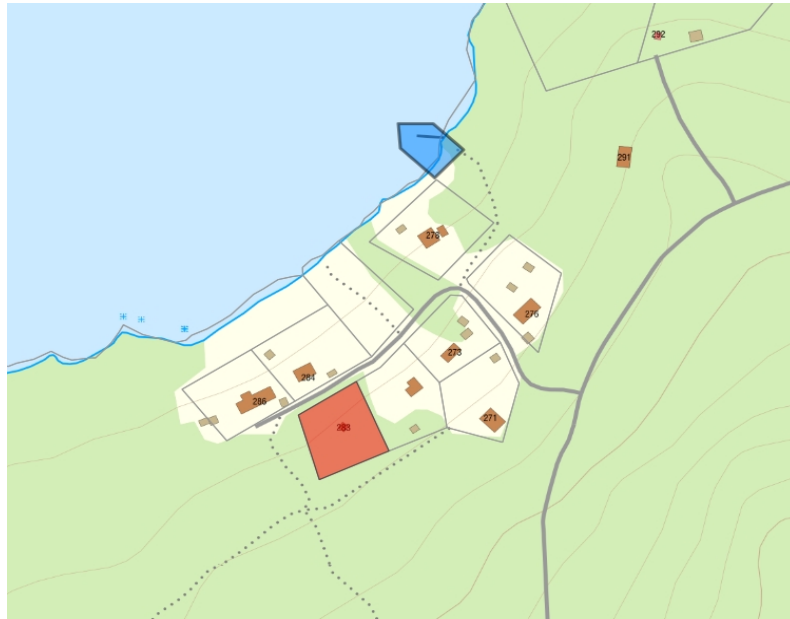
Ersättningsfrågorna hanteras inom en lantmäteriförrättning. Exploatören ansvarar för att initiera att de befintliga gemensamhetsanläggningarna för park, gata och vatten omprövas.

På naturmarken i planförslaget finns planbestämmelse om markreservat för gemensamhetsanläggning (g₁) avsedd för minireningsverket.

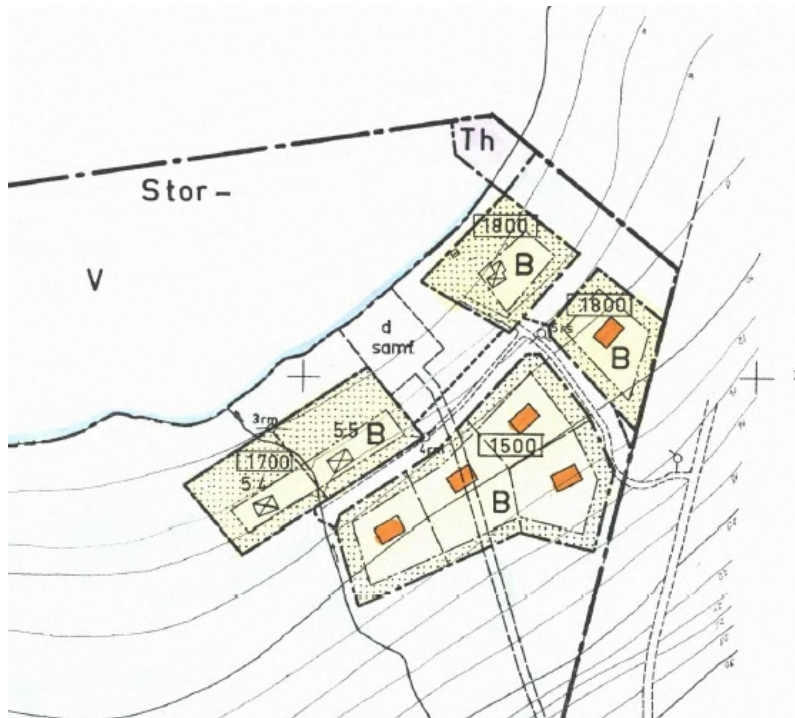
Servitut

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).

Strax utanför planområdet finns ett officialservitut för båtplats från år 2010 (2280-10/19.1), se figur 14 nedan. Servitutet ger fastigheten Nordanö 5:53 rätt att anlägga båtplats för en båt inom ett område i detaljplan 241 planlagt område för Th-ändamål, område för hamnändamål (se figur 15 nedan). Servitutet påverkas inte av planförslaget.



Figur 14. Båtservitut markerat i blått till förmån för fastigheten Nordanö 5:53 markerat i rött



Figur 15. Bild från gällande detaljplan, Th-område.

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.

Allmänna ledningar inom u-område bör tryggas genom ledningsrätt. Omprövning och inrättande av ledningsrätt söks av berörd ledningsägare.

Det finns inga ledningsrätter inom planområdet. Däremot finns en ledningsrätt inom fastigheten söder om planområdet med akt 2280-01/25.1 för starkström. Ledningsrätten bedöms inte påverkas i planförslaget.

Teknik

Gemensamma vatten- och avloppslösningar bekostas av exploitören i enlighet med VA-utredningen. Anläggningarna ska ha kommit till stånd innan startbesked kan ges vilket innebär att anläggningarna ska ha byggts ut så att kommande fastighetsägare till bostadshusen kan ansluta till dessa. Det kommer innebära att fastigheterna kommer ansluta till anläggningarna allt eftersom området exploateras.

Vattenledningen inom ga:1 som går inom naturmarken behöver ändra läge för att inte ligga i en befintlig bygggrätt. Fastighetsägaren/exploatören ansvarar för flytt av ledning och kostnaden för detta.

Utbyggnad av gator byggs och bekostas av fastighetsägaren i enlighet med vägprojektering och VA-utredning.

Dagvatten hanteras lokalt och respektive fastighetsägare är ansvarig för att fördröja dagvattnet på lämpligt sätt.

El, tele och bredband finns att tillgå på Hemsön. Fjärrvärme finns inte att tillgå på Hemsön.

För tömning av avlopp ska kunna ske behöver exploatören ta kontakt med HEMAB för att på plats gå igenom förutsättningar och lösningar för att tömning ska kunna ske.

Ekonomi

Planekonomi

Sökande har tagit fram planeringsunderlag och bekostat detaljplanen.

Ett planavtal är tecknat mellan Härnösands kommun och sökande där kommunens och sökandes åtaganden samt kostnadsfördelningen dem emellan är klargjorda.

Kostnader för allmän plats

Inga kostnader uppstår för kommunen för allmän plats. Enskilt huvudmannaskap gäller och sökande är ansvarig för att anlägga vägar. Underhållet av vägarna bestäms av gemensamhetsanläggningens/vägsamfällighetens stadgar.

Kostnader för kvartersmark

Kostnader kommer uppstå för anläggandet av fastigheter och markarbeten. Kostnader kommer även uppstå för anläggandet av ledningar och minireningsverket inom E-området. Kostnader kommer uppstå för flytt av befintlig vattenledning inom naturmarken för ga:1. Fastighetsägaren/exploatören ansvarar för flytt av ledning och kostnaden för samtliga åtgärder.

Förrättningskostnader

Förrättningskostnader uppstår i samband med en lantmäteriförrättning. Kostnaderna beror på tidsåtgång och gällande förrättningstaxa. Sökande står för kostnaden för den fastighetsbildning som krävs i och med genomförandet av detaljplan för de nya 18 tomterna. Sökande står även för kostnaden för omprövning av gemensamhetsanläggningen gällande väg, grönområde och vatten för GA:1, GA:4, GA:6 och GA:8.

Fastighetsägaren till Nordanö 5:14 står för sin andel i förrättningskostnaderna för fastighetsregleringen som ska till för att göra fastigheten planenlig.

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.

För planförslaget är det aktuellt med anslutning till elnätet. Ingen annan teknisk försörjning förväntas.

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.

7. Konsekvenser av planens genomförande

Ekologiska

Planförslaget innebär att mark som tidigare varit naturmark ianspråkats för att bli bostäder. Det är en omvandling från en genomsläpplig och naturlig miljö till en mer privat karaktär. Detta kommer innebära fler boende och kanske även permanentboende. Det kommer vara fler som vistas i området och nyttjar stränder, skogen och vägarna. Dock kvarstår mycket naturmark inom och utanför planområdet, vilket gör att ekologiska värden finns kvar till stor del.

Sociala

Planförslaget innebär att fler personer ges möjlighet att bosätta sig på Hemsön vilket gynnar öns utveckling. Välplanerade områden och bostäder med närhet till grönska och hav ger förutsättningarna för ett gott liv som reducerar stress och kan ge positiva folkhälsoaspekter i form av närhet till vardagsnära natur.

Barnperspektiv

Barnkonventionen (SFS 2018:1197) blev svensk lag 1 januari 2020 och ska därmed införlivas i samhällsplaneringen. Konventionen syftar till att säkerställa alla barns mänskliga rättigheter.

Ett genomförande av planförslaget bedöms inte få påtagliga, direkta eller indirekta konsekvenser för barn. Bedömningen görs bland annat utifrån att den naturmark som exploateras för bostäder inte är en tätortsnära naturmark som påverkar många barn. Området är ett glest fritidshusområde där det förekommer barn men i liten omfattning. Inga målpunkter eller service finns för barn. Positiva effekter för barn som bosätter sig i planområdet kan vara närhet till natur, havet och en trygg trafikmiljö bestående av smala gator.

Ekonomiska

Ett ökat befolkningsunderlag på Hemsön kan bidra till att visst behov av service och verksamheter så som enklare matvaruhandel, kiosk etc. kan uppstå. Fler boende kan gynna näringslivet som finns på ön.

Planförslaget innebär kostnader för exploatör för anläggandet av teknisk infrastruktur, gator och skötsel och så småningom husägare som ska bebygga fastigheterna.

Fastighetsrättsliga frågor

Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör del av tidigare detaljplaner att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.

Det är den sökande som ansöker om och bekostar fastighetsbildnings- och andra förrättningsåtgärder för framtida exploatering. Sökande står även för kostnaden för omprövning av gemensamhetsanläggningen gällande väg, grönområde och vatten för GA:1, GA:4, GA:6 och GA:8. Sökande bekostar flytt av vattenledningen inom ga:1 som går inom naturmarken samt eventuella kostnader som medförs genom detta. Exploatören ansvarar för att söka och bekosta eventuell lagfart för de aktuella markområdena.

Sökande/exploatören har medgivit att åta sig samtliga förrättningskostnader som hör till planens genomförande. Om sökande/exploatören inte har möjlighet att åta sig förrättningskostnaderna kan de deltagande fastigheterna bli betalningsansvariga. Deltagande fastigheterna kan bli betalningsansvariga om exploatören t.ex. går i konkurs eller liknande. Detta gäller både förrättningskostnaderna och kostnaderna för att utföra den gemensamma anläggningen.

Fastigheten Nordanö 5:14 som är inom angivna planområdets markanvändning B (bostad) kan fastighetsregleras till närliggande fastighet del av Nordanö 5:1. Fastighetsregleringen görs i samband med förrättningen av de kommande 18 fastigheterna och kostnaden för regleringen och markköpet bestäms mellan fastighetsägarna Nordanö 5:1 och Nordanö 5:14.

Bilaga 1. Detaljplaneprocessen

Samråd

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

Samrådsredogörelse

Efter samrådet sammanställs inkomna synpunkter i en samrådsredogörelse.

Underrättelse

När detaljplaneförslaget har redigerats efter de inkomna synpunkterna från samrådet ska förslaget ut på granskning. 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. Har man inte yttrat sig under 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.

Antagande

Kommunfullmäktige/samhällsnämnden antar detaljplanen.

Laga kraft

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