



**Samhällsnämnden**

Plats och tid

Olof Högbergssalen i Sambiblioteket, Församlingshuset Hemsön,  
torsdagen den 16 juni 2022, kl 08.15-15.05, ajournering kl.12.00-13.00

Beslutande

Ledamöter  
Knapp Britta Thyr (MP), ordförande  
Magnus Oskarsson (S), 1:e vice ordförande  
Anna Andersson (L) tjänstgörande ersättare för Christian Wasell (M)  
Anne-Cathrine Genberg (S)  
Rune Danielsson (S) tjänstgörande ersättare för Linda Saltin (S)  
Anders Bergqvist (V)  
Lisa Dahln (MP)  
Anders Nordström (KD)  
Per-Eric Norberg (C)  
Lillemor Andersson (C) tjänstgörande ersättare för Charlotte Bystedt (SD)  
Fredrik Bäckman (M)

Närvarande ej tjänstgörande  
ersättare

Ersättare  
Per Lingensjö (MP)  
Keith Bryant (V)

Övriga närvarande

Thomas Jenssen, förvaltningschef, Helene Lager, miljöchef, Johanna Laine,  
kommunsekreterare,  
Malin Sjöstrand, plan- och byggchef, Josefine Bönström, bygglovs koordinatör, Frida  
Hamrén, miljöhandläggare samt övriga under informationsärenden enligt § 110

Justerare

Per-Eric Norberg (C)

Justeringens plats och tid

Samhällsförvaltningen 2022-06-17, kl.14.00

Underskrifter

Sekreterare

Johanna Laine

Paragrafer

§§ 110-132

Ordförande

Knapp Britta Thyr

Justerare

Per-Eric Norberg

**ANSLAG/BEVIS**

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Organ

Samhällsnämnden

Sammanträdesdatum

2022-06-16

Datum då anslaget sätts upp

2022-06-17

Datum då anslaget tas ned

2022-07-09

Förvaringsplats för protokollet

Samhällsförvaltningen

Underskrift

Johanna Laine

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande



Samhällsnämnden

§ 121

Dnr 2022-000105 1.1.3.1

## Detaljplan för Motorn 5 och del av Motorn 1, beslut om antagande

### Samhällsnämndens beslut

Samhällsnämnden beslutar

**att** anta planförslaget för Motorn 5 och del av Motorn 1 med de efter granskning föreslagna revideringarna och

**att** namnge lokalgatan till Sälstensudde 1-X.

### Bakgrund

Beslutet att bevilja planbesked fattades den 2019-01-18 med stöd av delegationsordningen för samhällsnämnden i Härnösands kommun med stöd av plan- och bygglagen (PBL) 5 kap. 2 och 5 §§.

Syftet med detaljplanen var att pröva förutsättningarna för bostäder som friliggande villor, parhus, radhus och ett flerfamiljshus på del av fastigheten. Bostadsbebyggelsen skulle anpassas till terrängförhållandena och siktlinjer mot vattnet.

Gällande detaljplan för aktuellt planområde anger industriändamål. Detaljplanen fastställdes 1970-12-15 och genomförandetiden har gått ut.

I gällande översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige den 30 maj 2011 och aktualitetsförklarad april 2016, redovisas området som utvecklingsområde för bostäder samt tätortsbebyggelse. Planområdet omfattas inte av något riksintresse.

Planförslaget skickades ut för samråd 2021-09-27 med stöd av delegationsordningen för Samhällsnämnden i Härnösands kommun. Plan- och bygglagen (2010:900) 5 kap. 11 §.

Samhällsnämnden beslutade i § 95 2022-05-12 att sända ut planförslaget på granskning.

Granskningen pågick under tiden 18 maj till den 1 juni 2022 och det inkom 12 yttranden från:

- Länsstyrelsen
- Lantmäteriet
- Räddningstjänsten Höga Kusten-Ådalen

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande



Samhällsnämnden

- Naturskyddsföreningen
- Kollektivtrafikmyndigheten
- Ungdomsrådet
- Närboende 1–5

Länsstyrelsen

Från Länsstyrelsen skriver om områdets geoteknik, att det i handlingen står att ett område invid vattnet behöver undersökas vidare och att markens lämplighet måste vara säkerställt inför antagande av planförslaget.

Gällande att upphäva strandskyddet bedömde Länsstyrelsen att den lokaliseringsprövning som kommunen har gjort är tillräcklig för att visa att motsvarande behov av bostäder inte kan tillgodoses utanför strandskyddat område. Länsstyrelsen påpekade att det fanns oklarheter i både plankartan och i planbeskrivningen gällande den punkten som kommunen behöver ses över och rättas till inför antagande. Länsstyrelsen önskar även förtydligande från kommunen hur strandskyddet ska hanteras för udden som anger Parkmark och där strandskyddet inte är upphävt.

Inför antagande har text och planbestämmelser gällande strandskyddet blivit reviderade. Text har reviderats gällande markens lämplighet för byggnation.

Lantmäteriet

Lantmäteriet inkom med yttrande om bland annat att utfartsförbud i plangräns inte är tillåtet. De påpekade likt Länsstyrelsen att det har blivit bland annat dubletter av planbestämmelser som anger olika lydelse. Det var vidare planbestämmelser i plankartan som var otydliga.

Inför antagande har planförslaget reviderats i delar av Lantmäteriets synpunkter. Utfartsförbud finns kvar i planförslaget.

Räddningstjänsten Höga Kusten-Ådalen

Räddningstjänsten skrev om en översyn av brandposter behöver ses över i området samt om uppställningsplats för fordon samt framkomligheten i området.

Inför antagande har text i planbeskrivningen kompletterats utifrån Räddningstjänstens yttrande.



Samhällsnämnden

Naturskyddsföreningen

Naturskyddsföreningen skriver att de anser att skäl 5 enligt miljöbalken 7 kap 18c § som säger att *området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området* inte kan åberopas för det generellt sett inte är ett allmänt intresse att bygga bostäder och att behovet mycket väl kan tillgodoses utanför området.

Naturskyddsförening anser att kommunen inte på ett trovärdigt sätt kunnat motivera att behovet av lämplig mark för att tillgodose bostadsförsörjningen kräver att det strandskyddade området bebyggs.

Att kommunens vision om att bli fler innevånare troligtvis inte kommer att ske utifrån SCB:s prognos. De anser att kommunens önsketänkande om att bli fler innevånare grundas på bland annat gamla scenarion som Ostkustbanan och dubbelspår mellan Härnösand och Gävle eller att befolkningen skulle öka vid en större etablering i exempelvis Torsboda. Vidare anser de att översiktsplanen beskriver ett önsketänkande gällande innevånarantal.

Naturvårdsföreningen skriver vidare att fri passage lämnas invid vattnet utgör ingen grund för att upphäva strandskyddet (Prop. 2008/09:119). Inget av de särskilda skäl som tas upp i MB 7 kap 14 § tar upp att fri passage kan avsättas är ett giltigt skäl. Naturskyddsföreningen anser att strandskyddet inte ska upphävas inom den kvartersmark som ligger närmare strandlinjen än 100 meter och att det därför saknas skäl för att upphäva strandskyddet för att bygga bostäder vid Sälstens Udde.

När det gäller naturvärden anser Naturskyddsföreningen att den utredning som är gjord är bristfällig. Orsaken är att inventeringen utfördes under fel tid på året och att alla värden är svåra att upptäcka då.

De anser att naturområdet ska utökas i väster för att inkludera viktiga träd och en stenmur som ligger invid bostadsområdet B, att naturområdet i områdets västar del är för litet.

Naturskyddsföreningen skriver vidare om det dokument "Vision och gestaltungsförslag, Sälstens udde" där det illustreras hur området kan utformas och att kommunen inte har beaktat biologisk mångfald och ekosystemtjänster eftersom strandzonen är en mycket speciell miljö. De anser att nuvarande strandremsa som bl. a är en viktig spridningskorridor ersätts med kortklippta gräsmattor, trädäck och trädgårdsväxter. Den befintliga naturen längs stranden är värdefull för människor, djur och växter och att gestaltungsförslaget enbart medför negativa konsekvenser för området. Det bör därför arkiveras som ett kuriosa dokument som inte kan ligga till grund för det fortsatta planarbetet.

Inför antagande har text gällande stenmuren och ekosystemtjänster invid strandzonen kompletterats till handlingen.



Samhällsnämnden

Kollektivtrafikmyndigheten

Kollektivtrafikmyndigheten har inget nytt att tillföra i ärendet.

I samrådet inkom de med yttrande om att de såg positivt på att bygga bostäder runt och i närhet till befintliga servicefunktioner samt kollektivtrafik och med goda möjligheter att ta sig till en busshållplats. Stadstrafiken i Härnösands tätort har utökats och aktuellt planområde har goda förutsättningar för att trafikförsörjas av nya linje 503, vilket skapar nytt och starkare kundunderlag till kollektivtrafiken. Exploateringar i och nära kollektiva stråk medför även goda förutsättningar till låg klimatpåverkan då centrala etableringar av nya bostadsområden skapar goda förutsättningar till att resa mer kollektivt. Kollektivtrafikmyndigheten ser positivt på exploateringen med att det kan medföra nytt kundunderlag och bidra till ett hållbart resande.

Inget har ändrats i planförslaget utifrån Kollektivtrafikmyndigheten synpunkter.

Ungdomsrådet

Ungdomsrådet inkom med synpunkter om att planförslaget verkade rimligt eftersom stranden redan är "bebodd" av människor som går förbi och badar. De såg oklarheter kring strandskyddet, om det var upphävt inom det inritade förslaget eller om det var längs med hela stranden.

Ungdomsrådet skriver vidare om naturlivet och vad kommunen gör för åtgärder för att försäkra att den närmaste miljön inte försämras av utvecklingen. De undrar om planförslaget påverkar vattnet och det vattenliv som finns där och att strandskyddet finns för en anledning. Ungdomsrådet skriver vidare att det är viktigt att kompensera djur- och växtlivet i området utifrån planförslaget och att ansvaret är hos exploitören att det som planeras är utifrån respekt till omgivningen.

Inget har ändrats i planförslaget utifrån Ungdomsrådets synpunkter.

Närboende

Det inkom synpunkter från sex närboende varav ett inkom efter granskningstiden var avslutad.

Närboendes synpunkter i granskningen är i stort det samma som i samrådet. Det handlar bland annat om att man inte vill att det anläggs brygga vid udden, utan att den ska ligga längre bort mot Hernöverken och stan. Vidare



Samhällsnämnden

om den utredning gällande parkering och gång- och cykelväg invid badet har det skrivits om och önskemål om dess utformning.

Närboende är vidare oroliga över att utsikten försvinner i och med planförslaget föreslagna byggnadsarea för huvudbyggnad och komplementbyggnad samt husens nockhöjd. De anser att det blir för mycket bebyggelse i området främst för området närmast vägen och att utsikten kommer att försvinna, att bebyggelsen bland annat närmast vägen ska förskjutas mot vattnet.

De vill inte att det byggs ett flerfamiljshus i området för det passar inte in anser de och blir en påverkan på deras fastigheter både gällande kvällssol och en värdeminskning på deras fastighet.

De ifrågasätter planförslagets bestämmelser och vill får förklarar vad som gäller, vidare att vissa av dem är otydliga och att några är luddigt utförda och kommer inte att ha någon verkan när området bebyggs. De hänvisar fortsättningsvis till bestämmelserna i detaljplanen för Lövudden att dessa ska även gälla för Sälstens planförslag.

De skriver fortsättningsvis att tillfartsvägen inte ska vara från Brunnshusgatans förlängning utan vara från Fiskaregatan. Den nya tillfartsvägen och den trafiksituation som blir med ny bebyggelse ställer sig närboende starkt kritiskt till. De anser vidare att följderna blir mer buller och att starka ljuskäglor rakt in i befintliga hus om tillfartsvägen placeras så som planförslaget visar.

De skriver vidare om en hänvisning till 12 kap. 9§ PBL som handlar om betydande olägenhet för omgivningen och vad som kan vara en betydande olägenhet och anser att det blir en betydande olägenhet för dem med planförslaget.

Inför antagande har planbeskrivningen kompletterats med en bild för tomterna C1-C4 som visar en sektion om hur mycket husens nockhöjd sticker upp ovanför befintlig väg. Bilden är tagen utifrån den 3D modell som visades under granskningstiden.

Samhällsförvaltningen har upprättat ett granskningsutlåtande där inkomna synpunkter samt kommunens bemötande sammanfattas. Inkomna yttranden medför inte en ändring i planförslagets struktur utan redaktionella ändringar har utförts på befintliga planbestämmelser och i planbeskrivningen.

Inför antagande har en ny bestämmelse tillkommit för det område som ligger närmast vattnet. Syftet är för att reglera så att huvudbyggnader inte kan sticka upp för mycket i området med tanke på utsikt och att bebyggelsen ska följa områdets sluttande karaktär. Den nya bestämmelse är utformad likt den bestämmelse som finns för området närmast befintlig väg som reglerar hur



Samhällsnämnden

mycket huvudbyggnadens nockhöjd får sticka upp ovanför befintlig väg. Den nya bestämmelsen för området närmast vattnet anger att *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.*

Detaljplanen har hanterats med ett standardförfarande i enlighet med plan och bygglagen (2010:900).

### Socialt perspektiv

Ett genomförande av detaljplanen bidrar till att fler bostäder byggs inom Härnösands tätort. Efterfrågan på bostäder är stor, allra helst invid vattnet. Ny bebyggelse bidrar till inflyttning till kommunen och skapar en större rörlighet på bostadsmarknaden.

Udden och gångstråket invid vattnet som planläggs som allmän platsmark, park med kommunalt huvudmannaskap bidrar till att udden kommer att bli en mer tillgänglig plats än vad den är idag. Det blir fortsatt möjlighet för rekreation och lek inom bostadsområdet och på udden.

Kommunen håller för närvarande på att se över möjligheten av att köpa marken och omvandla udden för att utveckla platsen till en mer parkliknande miljö. Hur udden ska utformas finns illustrerat i ett program som är framtaget av samhällsförvaltningens teknikavdelning. Utefter Fiskaregatan ska en gång- och cykelväg anläggas som ska vidare gå mot Sälstens badplats så befintligt gångstråk invid vattnet rustas upp och blir mer tillgängligt än vad det är idag. Många promenerar längs sträckan och en upprustning av stråket blir ett lyft för området och främjar människors hälsa. Ett upprustat cykelstråk förbi udden gynnar även folkhälsan för det kan bidra till att fler människor vill röra på sig som att gå och cykla längs stråket och vidare mot Sälstens bodar eller mot centrum.

### Ekologiskt perspektiv

En undersökning om betydande miljöpåverkan har genomförts. Genomförandet av planförslaget bedömdes inte medföra en betydande inverkan på miljön, hälsan eller på hushållningen med mark, vatten eller andra resurser, dvs. allmänna intressen.

Konsekvenserna av ett genomförande av detaljplanen är att mark som idag är naturmark, men som är planlagd som industri, blir ett nytt bostadsområde. För planområdet har markföreningar undersökts och det har hittats föreningar som måste omhändertas innan området bebyggs, det gäller både



Samhällsnämnden

för bostadsområdet och parkmarken. Ett genomförande av planförslaget är positivt utifrån aspekten att föroreningen saneras och tas bort.

I och med att området bebyggs med bostäder så försvinner stor del av naturmarken som idag är en tillgång för de insekter och djur som har inventerats och identifierats i en naturinventering, naturvärdesbedömning och en bedömning utifrån fladdermöss. Bedömningen i utredningarna är att det finns områden som är värda att behålla men dessa områden kan även kompenseras med olika åtgärdsförslag som utredningarna har föreslagit. I planförslaget finns parkmark och naturmark utlagt för de växt och djurliv som finns i området.

I och med att området bebyggs så ökar ytan hårdgjord mark. En dagvattenutredning har tagits fram samt en utredning för dagvattenhantering för gatan. Åtgärdsförslag finns framtagna hur dagvattnet ska tas omhand, fördröjas och renas innan det når recipient.

Ett genomförande av planförslaget bedöms inte påverka MKN för luft och inte heller för vatten på ett negativt sätt.

### Ekonomiskt och juridiskt perspektiv

Om planförslaget blir genomfört kan det medföra att det blir fler människor som kan flytta till Härnösand, eller att det skapar en större rörlighet på bostadsmarknaden.

det bidrar till en flyttkarusell. Med fler personer som bosätter sig i kommunen så blir kundunderlaget starkare för de utbud och tjänster som finns i kommunen.

Det kommer att uppstå en kostnad för kommunen att köpa marken av exploitören och vidare att ta hand om markföroreningen innan udden kan iordningställas till en parkmiljö. Vidare så kommer en kostnad för att iordningställa udden som en park samt att förbättra den befintliga gång- och cykelvägen. Därefter tillkommer årligen en kostnad för skötsel och underhåll av området vilket måste planeras in i kommunens budget.

### Beslutsunderlag

- Översiktsplan 2011–2025, antagen av Kommunfullmäktige 2011 och aktualitetsförklarad våren 2016
- Förslag till ny Översiktsplan 2040
- Härnösands kommuns Bostadsförsörjningsprogram 2017–2022
- Tillväxtstrategi – Mitt Härnösand 2040
- Regional bostadsmarknadsanalys 2020 och 2021 (Länsstyrelsen)





Samhällsnämnden

- Undersökning i LIS områden – intresse för bostadsutveckling – Kommunstyrelsen 2019
- Undersökning av betydande miljöpåverkan
- PM Översiktliga geotekniska undersökningar för bostadsområdet och för udden och stråket
- PM Miljögeotekniska undersökningar för bostadsområdet och för udden och gångstråket
- PM Utredning Fladdermöss
- PM Naturinventering
- PM Naturvärdesbedömning
- PM Översiktlig dagvattenutredning
- Dagvattenhantering av gata + planritningar
- Lokaliseringsprövning för strandskydd mot MB 7 kap 18c §