

**Samhällsförvaltningen**

Malin Nyberger, 0611-34 81 62

Malin.nyberger@harnosand.se

Detaljplan för Nässland 1:35 m.fl. (Älandsbros industriområde)

Samrådsredogörelse

Rubricerad detaljplan har varit utsänd för samråd under tiden **2026-02-05** till **2026-02-26**. Samrådshandlingarna har skickats till statliga och kommunala myndigheter och förvaltningar enligt sändlista samt till berörda fastighetsägare som kommunen bedömt påverkas av planförslaget. Lista på dessa fastigheter finns i fastighetsförteckningen.

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

Samrådsredogörelsen är en sammanställning av de yttranden som har inkommit under samrådet. Kommunens bemötande görs löpande i texten under rubriken *Kommentar*.

Inkomna yttranden från myndigheter är citerade och redovisade i sin helhet, i några fall har bara delar av yttranden, de delar relevant för planförslaget lyfts ut. Yttranden från privatpersoner har redovisats på ett sådant vis så det inte går att utläsa vem avsändaren är. Alla yttranden finns i sin helhet som diarieförd handling.

Inkomna yttranden

Yttrande från	Ankomstdatum	Kommentar
Länsstyrelsen	2026-02-24	Yttrande
Skanova AB	2026-02-05	Yttrande
Postnord	2026-02-05	Yttrande
E.on Energidistribution AB	2026-02-10	Ingen erinran
Naturskyddsföreningen	2026-02-19	Yttrande

Lantmäteriet	2026-02-20	Yttrande
Trafikverket	2026-02-24	Yttrande
Synpunkter från enskilda		
Yttrande 1	2026-02-17	Yttrande
Yttrande 2	2026-02-18	Yttrande
Yttrande 3	2026-02-23	Yttrande
Yttrande 4	2026-02-25	Yttrande

Länsstyrelsen

Beskrivning av ärendet

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för samråd i enlighet med 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Handlingar daterade 2026-01-29. Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Under samrådet ska Länsstyrelsen enligt 5 kap. 14 § PBL särskilt

1. ta till vara och samordna statens intressen
2. verka för att riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken (1998:808), MB, tillgodoses, att miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap. MB följs och att strandskydd enligt 7 kap. MB inte upphävs i strid med gällande bestämmelser
3. verka för att sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår två eller flera kommuner samordnas på ett lämpligt sätt
4. verka för att en bebyggelse inte blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Under samrådet ska Länsstyrelsen också särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kap. PBL. Länsstyrelsen ska dessutom ge råd i övrigt om tillämpningen av bestämmelserna i denna lag, om det behövs från allmän synpunkt.

Syftet med detaljplanen

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för vidareutveckling av Ålandsbros industriområde genom att möjliggöra för industri och verksamheter. Planen syftar även till att säkerställa en god logistik för trafik och transporter för industriområdet. Tillkommande bebyggelse anpassas till närliggande befintlig bebyggelse avseende höjd,

volym och placering. Den befintliga järnvägen som löper genom planområdet har tagits ur bruk och en del av syftet med planen är att möjliggöra för industri och verksamhet för att kunna nyttja marken för annat än järnvägsändamål. Inom planområdet har på en bostadsfastighet beviljats tillfälligt bygglov för kontor. En del av syftet är att möjliggöra för befintlig användning genom att reglera både kontor och bostäder inom den berörda fastigheten. Den befintliga gatan Fredriksvägen avviker från gällande detaljplan. En del av syftet är att bekräfta befintlig användning för Fredriksvägen och närliggande verksamhet som berörs av avvikelsen.

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen.

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som rör strandskydd, hälsa och säkerhet, risk för olyckor, översvämning eller erosion, ska lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan. I annat fall kan Länsstyrelsen komma att pröva kommunens beslut att anta detaljplanen.

Strandskydd

Kommunen upphäver strandskyddet med stöd av de nya reglerna i Plan- och bygglagen 4 kap 17 a § (2025:514). Länsstyrelsen menar dock att det endast är tillämpligt när strandskyddet är upphävt i en detaljplan sedan tidigare. Detta är inte fallet i det aktuella ärendet. I 4 kap 17 a § PBL står att om en ny detaljplan ersätter en detaljplan där strandskyddet *har upphävts* och den nya detaljplanen anger samma användning som tidigare så kan kommunen bestämma att strandskyddet även fortsatt ska vara upphävt utan tillämpning av 7 kap. 18 e och 18 g–18 j §§ miljöbalken.

Gällande detaljplaner (Byggnadsplan för del av Älandsbro och Stadsplan för del av Älandsbro) *omfattas* inte av strandskydd eftersom de antogs innan 1 juli 1975. Strandskyddet inträder dock om en detaljplan, generalplan, stadsplan eller byggnadsplan ersätts eller upphävs (10 a § Lag (1998:811) om införande av miljöbalken). Dessutom finns det en del inom planområdet (Äland 2:88) som inte är reglerat med någon detaljplan sedan tidigare och därför också torde omfattas av strandskydd redan idag.

Länsstyrelsen anser sammanfattningsvis att kommunen behöver tillämpa miljöbalkens regler om strandskydd. Det innebär att kommunen i

planbeskrivningen behöver motivera vilka skäl som legat till grund för att strandskyddet kan upphävas liksom skälen för den avgränsning som gjorts.

Hälsa och säkerhet, risk för olyckor, översvämning eller erosion
Markföroreningar

Av samrådshandlingarna framgår att en miljöteknisk undersökning har genomförts som visar att föroreningar förekommer och att det finns områden med behov av åtgärder innan marken kan användas för det ändamål som detaljplanen avser.

Enligt Länsstyrelsens databas för potentiellt förorenade områden (EBH-stödet) finns det åtta potentiellt förorenade områden som ligger inom eller i anslutning till området.

1. MIFO-id: F2280-0083 Norrlands Träförädling/Nässlandsunds ångsåg. Bransch sågverk utan doppning/impregnering. Fastigheten Nässland 1:35. Riskklass 4.
2. MIFO-id: F2280-0189 Ipalco. Bransch träimpregnering. Fastigheten Äland 2:76. Riskklass 3.
3. MIFO-id: F2280-0185 AB Tryggve Jansson. Bransch skrothantering och skrothandel. Fastigheten Äland 1:46. Riskklass 3.
4. MIFO-id: F2280-0240 Älandsbro Bangård Bdl 232. Bransch SJ:s verkstad. Fastigheten Äland 1:112. Branschklass 2.
5. MIFO-id: F2280-0646 Konsum bensinpump Älandsbro. Bransch drivmedelshantering. Fastigheten Äland 2:33. Branschklass 2.
6. MIFO-id: F2280-0186 Åkermans reparationsverkstad. Bransch bilvårdsanläggning, bilverkstad samt åkeri. Fastigheten Äland 16:1. Branschklass 3.
7. MIFO-id: F2280-0716 Nynäs Älandsbro S. Bransch Spimfab. Fastigheten Äland 2:77. Branschklass 2.
8. MIFO-id: F2280-0645 Älandsbro garveri. Bransch garveri – övriga. Fastigheterna Äland 26:1 och Äland 26:2. Riskklass 3.

Det bör dock beaktas att databasen inte är komplett och att det i anslutning till planområdet kan finnas objekt som inte har identifierats som potentiellt förorenade områden. Generellt är det därför viktigt i samband med fysisk planering och byggande att historiska beskrivningar tas fram i syfte att upptäcka om det finns risk för att ett område kan vara förorenat. Historiken och föroreningsproblematiken är till stora delar belyst i den miljötekniska markundersökningen. Dock har endast jordprover uttagits och PFAS har inte analyserats. Sågverk utan doppning/impregnering, träimpregnering, skrothantering och skrothandel, och garveri – övriga är potentiella PFAS-

branscher. Drivmedelshantering, bilvårdsanläggning, bilverkstad samt åkeri, och Spimfab har PFAS som andra relaterade föroreningar i Naturvårdsverkets branschlista för förorenade områden 2025 [5 branschlistan-fororenade-omraden-ar-2025.pdf](#).

Inför markarbeten i form av gräv-, schakt- eller anläggningsarbeten eller vid byggnationer ska eventuella föroreningar inte riskera att spridas, byggas in eller lämnas kvar.

För områden med kvartersmark där detaljplanen innebär en väsentlig ändring av markanvändningen behöver kommunen överväga att reglera villkor för lov eller startbesked. Det vill säga att startbesked inte får lämnas förrän markföroreningar åtgärdats i den omfattning som krävs för att marken ska vara lämplig för den avsedda markanvändningen.

Geotekniska säkerhetsfrågor

Inga nya geotekniska utredningar har tagits fram som underlag till detaljplanen. I planbeskrivningen hänvisas till utredningar som genomförts på 60–70 talen då tidigare detaljplaner togs fram. Det framgår också att det utifrån kommunal kartering inte finns någon risk för skred inom planområdet eller dess närhet.

Länsstyrelsen vill belysa att i äldre planer kan förutsättningarna för ras, skred och erosion ha förändrats sedan planen antogs och ny kunskap kan ha tillkommit. Klimatförändringens effekter påverkar markens stabilitet och det är inte förrän relativt nyligen som sådana bedömningar inkluderas i de stabilitetsutredningar som genomförs.

Kunskapen om stabilitetsutredningar har ökat med åren och i äldre detaljplaner kan utredningarna vara genomförda enligt äldre praxis, vilket kan innebära att marken inte anses lämplig utifrån dagens krav.

Länsstyrelsen noterar att del av planområdet identifierats av SGU som aktsamhetsområde vilket kan indikera att det finns anledning att se över de geotekniska förutsättningarna. Det kanske särskilt för den del som inte är reglerad med någon detaljplan idag samt där ändrad markanvändning föreslås.

Länsstyrelsens synpunkter - råd enligt 2 kap. PBL

Trafik

Av planhandlingen saknas uppgift om detaljplanen förväntas innebära någon trafikalstring på omkringliggande vägnät.

De som medverkat i beslutet

Beslutet har fattats av enhetschef samhällsbyggnad Viveka Sjödin med planhandläggare Ulrika Bylund som föredragande. I den slutliga handläggningen har också miljöhandläggare Sara Muhonen medverkat. Denna handling har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift. Kopia: Trafikverket

*Kommentar**Strandskydd*

Kommunen delar Länsstyrelsens uppfattning angående felaktig tolkning och tillämpning av Plan- och bygglagen 4 kap 17 a § (2025:514).

Planbeskrivningen revideras i enlighet med yttrandet och som särskilt skäl för upphävande av strandskydd för fastigheten Nässland 1:35 åberopas istället 7 kap. 18 e § första stycket 1 miljöbalken, nämligen att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Detta då fastigheten redan är ianspråktagen av befintlig industri. För fastigheten Äland 2:88 åberopas 7 kap. 18 e § fjärde stycket 4 miljöbalken, nämligen att strandskyddet behöver upphävas för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området. Detta då befintlig verksamhet avgränsas av antingen vatten eller befintlig väg och kan endast utvidgas mot Äland 2:88 och Äland 2:77

Markföroreningar

Plankartan förses med bestämmelse a₃ – Startbesked får inte ges för nybyggnation förrän marken sanerats så att halterna inte överskrider Naturvårdsverkets generella riktlinjer för mindre känslig markanvändning i enlighet med yttrandet. Planbeskrivningen revideras för att överensstämma med justeringen av plankartan.

Planområdet har sedan samrådet reviderats och omfattar endast de potentiellt förorenade områdena 1, 4, 5, 6 och 7 i enlighet med yttrandet. Planbeskrivningen kompletteras med beskrivning av de potentiellt förorenade områdena som inte redan belysts i planbeskrivningen det vill säga område 6 och 7 i enlighet med yttrandet.

Geotekniska säkerhetsfrågor

Kommunens tolkning är att områdena som avses i yttrandet främst rör områdena reglerad med verksamhet och gata inom fastigheten Äland 1:112 samt område reglerad med industri inom och söder om fastigheten Äland 2:88. Området avsett för gata inom Äland 1:112 utgörs i huvudsak av en banvall för en järnväg som tagits ur bruk och området avsett för verksamheter har historiskt sett varit bebyggd och använt som stationsområde, vilket går att utläsa i äldre orto foton. Idag trafikeras respektive område av tung trafik på en inofficiell väg. Kommunen gör således den sammanvägda bedömningen att de geotekniska förutsättningarna för exploatering inom fastigheten Äland 1:112 är goda och att platsen är lämplig för ändamålen. Geoteknisk undersökning kan komma att krävas i bygglovsskedet.

Kommunen delar Länsstyrelsens bedömning angående de geotekniska förutsättningarna kring Älandsfjärden och en geoteknisk utredning inom och vid fastigheten Äland 2:88 har upprättats. Utredningen visar att marken är byggbar, men att det kommer att behövas åtgärder för att marken inte ska riskera att sätta sig. Vilken åtgärd får utredas i bygglovsskedet.

Trafik

Planförslaget medför endast ett bekräftande av befintlig användning med undantag för ett mindre område avsett för verksamheter. Den trafikalstring som förväntas uppstå från eventuell tillkommande verksamhet är att bedöma som försumbar och befintliga industrier i området förväntas fortsatt svara för den största trafikbelastningen på närliggande vägnät. Planbeskrivningen kompletteras med redogörelse om förväntad trafikalstring på närliggande vägnät i enlighet med yttrandet.

Yttrandet bedöms kunna tillgodoses i planförslaget.

Skanova AB

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanarbete påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Kommentar

Plankartan revideras med markreservat för allmännyttig underjordisk ledning (u-område) för samtliga av Skanova ABs ledningar.

Yttrandet bedöms kunna tillgodoses i planförslaget.

PostNord

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är PostNord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar PostNord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

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

Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox i anslutning till entrén. Färdvägen till postanordningen ska vara öppen och farbar året runt för valt fordon, samt ges möjlighet att vända.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsforbattringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation eller annan förändring gällande befintlig alt ny infrastruktur. En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Kommentar

Yttrandet bedöms kunna tillgodoses i planförslaget.

E.ON

E.ON Energidistribution AB har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och konstaterar att området inte berör vårt koncessionsområde för elnät och tar därmed inte ställning till planförslaget.

Kommentar

Yttrandet bedöms kunna tillgodoses i planförslaget.

Naturskyddsföreningen

Härnösands Naturskyddsförening anser att detaljplaneförslaget inte säkerställer allmänhetens tillgång till stranden mot Älandsfjärden. I planbeskrivningen anges att den fria passagen säkerställs genom att marken närmast strandlinjen planläggs med prickmark som medför att byggnad inte får uppföras. Detta är inte en tillräcklig garanti för att allmänheten får tillgång till stranden. Prickmark kan användas på ett sätt som förhindrar allmänhetens tillträde tex som parkering, trafikytor, upplag och uppställning av containrar mm. Marken närmast stranden bör därför planläggas som allmän platsmark som gör det möjligt att anlägga en gångväg omgiven av grönska närmast vattnet. Mellan stranden och planområdet södra den finns ett område som inte ingår i planen. Detta område bör ingå i planen och planläggas som allmän platsmark i form av natur.

Kommentar

Kommunen delar Naturskyddsföreningens uppfattning av att prickmark inte innebär en tillräcklig garanti för att säkerställa fri passage och planbeskrivningen revideras genom att motiveringen i enlighet med samrådsförslaget tas bort. Kommunen gör dock bedömningen att fri passage inte går att säkerställa kring strandkanten vid fastigheten Nässland 1:35 då befintlig verksamhet delvis har stängslats in längst ån i norr samt på grund av säkerhetsskäl då det kan vara farligt att vistas inom verksamhetens område, vilket inkluderar närområdet vid strandlinjen, utan rätt utbildning. Planbeskrivningen revideras med motivering kring varför kommunen bedömer att fri passage inte kan säkerställas för strandområdet kring fastigheten Nässland 1:35.

Området som avses i yttrandet omfattas av gällande stadsplan *Förslag till stadsplan för del av Älandsbro* och är där planlagd som park, vilket enligt gällande lagstiftning motsvarar användningen natur.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

Lantmäteriet

För plangenomförandet viktiga frågor där planen behöver förbättras (Här redovisas synpunkter om sådana frågor som Lantmäteriet särskilt ska bevaka och sådant som vi uppfattar som nödvändigt att åtgärda för genomförandet av planen.)

Fastighetsrättsliga frågor

I planbeskrivningen på s. 48 redovisas vilken fastighetsbildning som blir aktuell i samband med plangenomförandet.

I tabellen saknas dock konsekvenserna för Äland 16:1, dels med anledning av att del av fastigheten blir planlagd med allmän plats, dels för att det tillkommer ett u-område inom fastigheten. Listan bör även kompletteras med konsekvenser för Äland 2:33 och Äland 2:76.

Inget om kommunens rätt/skyldighet till inlösen av allmän plats

I detaljplanen läggs det ut allmän plats på mark som inte ägs av kommunen, Äland 16:1 och Äland 1:112. Lantmäteriet har inte hittat någon beskrivning om den rätt (enligt 6 kap. 13 § PBL) respektive skyldighet på fastighetsägarens begäran (enligt 14 kap. 14 § PBL) som kommunen har att lösa in de allmänna platserna med kommunalt huvudmannaskap. Dessa regler ligger till grund för fastighetsreglering utan stöd av överenskommelse till kommunala fastigheter vid genomförandet av allmän plats. Det är viktigt att det finns en sådan beskrivning för att berörda fastighetsägare ska förstå vilka rättigheter och skyldigheter som detaljplanen medför.

*Delar av planen som bör förbättras**Gränser med 0,025 m kvalitet*

Planområdesgränsen ansluter mot befintliga gränser som ligger inne med 0,025 m kvalitet.

Ingen redovisning om typ av ledningar inom markreservat för allmännyttiga ledningar

I planförslaget finns u-område, men det framgår inte av planbeskrivningen vilken typ av allmännyttiga ledningar som är tänkta att dras inom markreservatet. Det bör också anges vilken ledningshavare som är tänkt att dra sina ledningar inom markreservatet av följande skäl:

För u-områden på kvartersmark finns det enligt 14 kap. 18 § PBL en skyldighet för ledningens huvudman att lösa rätt till utrymmena på den belastade fastighetsägaren begäran. Till skillnad från g-områden, där det ska bildas gemensamhetsanläggning, har fastighetsägaren ingen möjlighet att få marken löst genom att ansöka om förrättning hos lantmäterimyndigheten. Fastighetsägarens enda möjlighet att få marken löst mot huvudmannens vilja är att väcka talan vid domstol. När det är oklart vem som är tilltänkt som huvudmannen för u-området blir det svårt för fastighetsägaren att använda den rätt som lagstiftningen ger.

Kommentar

Fastighetsrättsliga frågor

Planförslaget bekräftar befintlig användning för fastigheten Äland 16:1 och delen av Fredriksvägen som fastigheten angränsar till. U-området inom fastigheten Äland 16:1 bekräftas i enlighet med Förslag till byggnadsplan för del av Älandsbro.

Planbeskrivningen kompletteras med konsekvenser för fastigheten Äland 2:33 i enlighet med yttrandet. Planområdet har sedan samrådet justerats och omfattar inte längre fastigheten Äland 2:76.

Inget om kommunens rätt/skyldighet till inlösen av allmän plats

Planbeskrivningen kompletteras under rubriken *fastighetsbildning* med förtydligande om att kommunen har rätt att lösa in den mark som är reglerad som allmän plats och att kommunen har en skyldighet att lösa in marken på markägarens begäran.

Gränser med 0,025 m kvalitet

Kontroll av gränsmarkeringar görs alltid på de grundkartor som kommunen tar fram för detaljplanens framttagande, det vill säga inom planområdet och precis i angränsning till planområdet. I detta ärende stämmer de gränser som finns kvar i fält bra överens med den fastighetslinje som finns i grundkartan.

Ingen redovisning om typ av ledningar inom markreservat för allmännyttiga ledningar

Planförslaget bekräftar befintligt u-område för fastigheten Äland 16:1 och förtydligar befintlig ledningsdragning för Äland 2:77 (Sågarvägen och område väster om fastigheterna Äland 2:50 och Äland 2:76). Inga nya ledningar planeras inom markreservaten utan endast befintliga ledningar bekräftas genom regleringen. Regleringen sker i enlighet av Boverkets rekommendation angående bestämmelser om markreservat för allmännyttiga ändamål.

Planbeskrivningen kompletteras under rubriken *markreservat* med information om huruvida huvudmannen för respektive ledning har förvärvat rätten att använda markreservatet, genom exempelvis ledningsrätt(er). Planbeskrivningen kompletteras med förtydligande angående reglering av markreservat.

Planbeskrivningen kompletteras under rubriken *markreservat* med förtydligande om vilken typ av allmännyttig ledning som ligger inom

befintliga och tillkommande u-områden samt med förtydligande om att huvudmannen är skyldig att lösa in utrymmet på fastighetsägarens begäran.

Yttrandet bedöms delvis kunna tillgodoses av planförslaget.

Trafikverket

Trafikverkets synpunkter på planförslaget:

Trafikverkets fastighet, Gamla Ådalsbanan

Trafikverket äger fastigheten Äland 1:112. Planförslaget möjliggör att det som idag är planlagt TJ, järnvägstrafik till GATA, Z samt J. Trafikverket har ingen aktiv verksamhet idag på fastigheten, eftersom att järnvägen är nedlagd och har fått nedläggningsbeslut för några år sedan.

I samband med nedläggningsbeslutet gjordes det 2018 en miljöteknisk markundersökning. Syftet med undersökningen var att bedöma de aktuella linjesträckornas skick avseende eventuella föroreningar i banvallen. Målet var att efter genomförd undersökning erhålla tillräcklig kunskap om föroreningssituationen för att bedöma om vidare åtgärder bör vidtas inför, eller vid, Trafikverkets överlåtelse/försäljning av linjesträckorna till berörd kommun Härnösand.

Utifrån genomförd undersökning bedöms sammanfattningsvis banvallen längs den aktuella linjesträckan inte vara i behov av ytterliga provtagningar eller åtgärder vid, eller inför, en överlåtelse/försäljning av linjesträckan. Detta gäller så länge nuvarande markanvändning råder och att man inte ändrar markanvändningen till KM(känslig markanvändning, enligt naturvårdsverkets riktvärden för förorenad mark), som ex bostäder och skola.

I planbeskrivningen under fastighetsrättsliga frågor/ fastighetsbildning skriver kommunen att del av fastigheten Äland 1:112 kan överlåtas till Härnösands kommun samt till Äland 16:1. Trafikverket anser att fastigheten **ska överlåtas** till kommun samt Äland 16:1 innan man kan påbörja eventuella åtgärder på Trafikverkets fastighet.

Närhet till Riksintresse, väg E4

Planförslaget medger inga nya anslutningar mot E4 samt att ingen ny bebyggelse kan placeras närmare E4 än det befintliga, vilket säkerställs med prickad mark. Trafikverket kan inte hitta något resonemang i planbeskrivningen kring eventuell bullerpåverkan från E4. Trafikverket har

däremot i samband med de trafiksäkerhetshöjande åtgärderna som gjordes för genomfarten Älandsbro för några år sedan, uppfört ett bullerplank mot planområdet.

Planområdet ligger som närmst 30 meter från E4. Mellan E4 och planområdet i den norra delen ligger en jordvall och ingen schakt i jordvallen får förekomma. Den tillkommande bebyggelsen samt markarbeten som krävs får inte medföra sättningar, stabilitetsförändringar eller liknande som kan komma att påverka vår anläggning negativt.

Trafik

Kommer trafikalstringen till och från planområdet förändras då man ökar byggrätten samt tillåter mer verksamhetsmark? Det framkommer inte i planbeskrivningen om det förväntas tillkomma ytterligare trafik.

Kommentar

Trafikverkets fastighet, Gamla Ådalsbanan

Planförslaget reglerar ingen användning som medför känslig markanvändning.

Planbeskrivningen justeras med förtydligande om att fastigheten Äland 1:112 ska överlåtas till kommunen och fastigheten Äland 16:1 i enlighet med yttrandet.

Närhet till Riksintresse, väg E4

Buller från E4 bedöms inte utgöra ett problem, dels då planförslaget bekräftar befintlig användning för bostäder och endast tillskapar byggrätt för industri och verksamheter men även av den anledning som framgår i yttrandet angående befintlig bullerskärm. Planbeskrivningen kompletteras med resonemang kring bullerpåverkan från E4.

Då vallen bedöms ligga utanför planområdet löper den ingen risk för att bli schaktad.

Trafik

Planförslaget medför endast ett bekräftande av befintlig användning med undantag för ett mindre område avsett för verksamheter. Den trafikalstring som förväntas uppstå från eventuell tillkommande verksamhet är att bedöma som försumbar och befintliga industrier i området förväntas

fortsatt svara för den största trafikbelastningen på närliggande vägnät. Planbeskrivningen kompletteras med redogörelse om förväntad trafikallsträng på närliggande vägnät i enlighet med yttrandet.

Räddningstjänsten Höga Kusten-Ådalen

Räddningstjänsten ställer sig ytterst tveksamt till motiveringen för möjligheten att bygga närmare än 8 meter från befintliga byggnader inom industriområdet i norr då detta strider mot föreskriften 5:61 i BBR 29 (Boverkets byggregler).

Räddningstjänsten anser att en kvantitativ riskanalys krävs för att kunna göra en bedömning om hur vida marken som ligger inom röd zon (0–50 meter från trafikleden för farligt gods) kan användas, i enlighet med "Riskhantering vid transportleder för farligt gods (2022)". Utan en riskanalys och tydlig motivering anser inte räddningstjänsten att marken i röd zon kan bebyggas. Räddningstjänsten uppmanar även att se över skyddet på befintliga byggnader som ligger inom röd zon, som riktning för friskluftsintag med mera. Räddningstjänsten anser även att en total riskanalys behöver göras på all mark inom planområdet som ligger på ett avstånd inom 150m från vägkanten på E4:an.

Räddningstjänsten önskar ta del av beräkningen och bedömningen av kapaciteten på de befintliga brandposterna inom planområdet. Sammanfattningsvis anser räddningstjänsten inte att planförslaget kan godkännas innan riskanalyser är genomförda. Räddningstjänsten önskar även en tydligare motivering till möjligheten för att bygga närmare än 8 meter från befintliga byggnader inom industriområdet i norr.

Kommentar

Kommunen delar Räddningstjänstens åsikt angående möjligheten att uppföra byggnader närmre än 8 meter från befintliga byggnader och återkallar påståendet. Planbeskrivningen revideras genom att meningen i enlighet med yttrandet tas bort.

Planförslaget har reviderats och medför ingen ny byggrätt inom 50 meter från E4:an. Bedömning görs därför att ingen riskanalys krävs. Notera att byggrätt för kontor, bostäder och industri i planområdets södra del endast utgör ett bekräftande av befintlig användning och planförslaget tillskapar ingen ny byggrätt som inte redan möjliggörs enligt gällande plan *Förslag till*

byggnadsplan för del av Älandsbro.

Kapaciteten beräknades av Hemab och godkändes av Räddningstjänsten Höga Kusten-Ådalen innan planförslaget skickades ut på samråd. Bedömningen vidarebefordras via mail.

Yttrandet bedöms kunna tillgodoses i planförslaget.

Yttrande 1

Min fråga är hur kommer vi att påverkas av detta, finns det risk för högre ljudnivå än vad som faktiskt redan är i dagsläget? Eller kommer det sluta med att vi eventuellt blir uppköpta och behöver flytta?
För jag hänger inte riktigt med på vad som kommer att ske.

Kommentar

Planförslaget bedöms inte påverka er då ingen ny byggrätt tillskapas för de befintliga industrier som är belägna i närheten av er fastighet.

Yttrande 2

Jag delar inte er uppfattning om att en byggnad som angränsar min fastighet mot Älandsfjärden inte skulle ändra bilden. Vi kommer således kunna bli helt inringade av industrifastigheter samt bullerplank mot E4. Detta kommer således påverka värdet på min fastighet negativt, hur är er plan på att ersätta detta?

Vi har i dagsläget viss havsutsikt ifrån vår fastighet som också skulle påverkas negativt vid resning av bebyggelse så nära tomtgränsen vilket också påverkar negativt i hänseende till fastighetens värde. Kan också nämnas att vid uppförande av byggnad angränsande mot Älandsfjärden ger ökad insyn och bidrar till minskad trevnad på tomten. Även dragning av ny gata för tung trafik påverkar negativt då detta ger mer buller, damm, minskad trevnad för samtliga i bostadsområdet samt större risker för barnen i området, då samtliga möjligheter att gå runt området i en lugn och fridfull miljö försvinner och detta område nyttjas inte bara av boende på Fredriksvägen utan det används flitigt av både motionärer, barn och hundägare från andra områden. Samt att enda platsen att ta sig till fots från området blir över den farliga genomgången genom bullerplanket som leder rätt ut på E4.

En fråga till er beslutsfattare. Skulle ni själva uppskatta att bli inringade i industrifastigheter med mer tung trafik där ni och era barn/barnbarn bor? För påverkar gör det oavsett vad era mätningar säger.

Kommentar

Planförslaget har sedan samrådet justerats och omfattar inte längre industrimarken närmast Älandsfjärden i förhållande till er fastighet. Enligt gällande stadsplan *Förslag till stadsplan för del av Älandsbro* är det dock möjligt att uppföra industri inom området som avses i yttrandet vilket innebär att industri kan uppföras på sikt oberoende av detta förslag till detaljplan.

Planförslaget medför endast tillkommande byggrätt i form av användningen "verksamheter". Enligt Boverkets definition får det endast uppföras verksamheter med begränsad omgivningspåverkan inom användningen. Det innebär att verksamheter som i begränsad utsträckning avger lukt, buller, ljusstörningar eller andra typer av störningar kan lokaliseras här.

Området avsedd för gata används för fordonstrafik i dagsläget, på vägar som uppkommit inofficiellt. En del av syftet med planen är att möjliggöra för en anlagd gata. Då planförslaget endast medför en marginell ökning av byggrätt görs bedömningen att trafikallsträngen inte kommer medföra betydande olägenhet. Användningen gata innebär ingen begränsning för anordnande av exempelvis gång- och cykelväg och erforderliga säkerhetshöjande åtgärder kommer vidtas vid utbyggnaden av Fredriksvägen (allmän plats gata i planförslaget).

Yttrande 3

Med anledning av att ni vill bygga en lastbilsväg bakom mitt hus vill jag protestera, att få tung trafik så nära huset kommer att vara väldigt störande, värdet på min fastighet försämras betydligt, om jag skulle vilja sälja så förlorar jag massor. Och enligt figur 14 ser det ut som hela området ska bli industriområde 2040 och då är ju min fastighet omöjlig att sälja. Vi har även katter som vi månar om, rikt djurliv med rådjur, älg, rävar, grävling, bäver, fåglar, fladdermöss mm som jag tycker borde beaktas. Och en reflektion om att husen ej få ha två våningar? Alla hus här har ju funnits sen 1895-1930? Vill gärna veta hur ni har tänkt och vill få mer detaljerat hur det kommer att bli för oss som bor här.

Kommentar

Området avsedd för gata används för fordonstrafik i dagsläget, på vägar som uppkommit inofficiellt. En del av syftet med planen är att möjliggöra för en anlagd gata. Då planförslaget endast medför en marginell ökning av byggrätt görs bedömningen att trafikstringen inte kommer medföra betydande olägenhet.

Enligt gällande översiktsplan *Mitt Härnösand 2040* är området utpekat som företagsområde. Det innebär kortfattat att området bedöms vara en viktig plats för näringslivsutveckling.

Enligt gällande stadsplan *Förslag till stadsplan för del av Älandsbro* är det dock möjligt att uppföra industri inom området som avses i yttrandet vilket innebär att industri kan uppföras på sikt oberoende av detta förslag till detaljplan.

Planförslaget medför endast en marginell ökning av byggrätt och bedöms således inte medföra en betydande påverkan på djurlivet i området.

Planförslaget medför ingen begränsning i antalet våningar.

Yttrande 4

Vi har tagit del av och försökt tolka detaljplanen, och så gott vi kunnat försökt skapa en förståelse och bild av vad som ska ske på detta område, och hur det kan komma att påverka oss.

Vi tolkar att det som kan komma att påverka oss gäller det området mittemot vår fastighet, där något kommer ske vid banvallen kring den befintliga industribyggnaden, samt ned mot vattnet och ytan som Hemab idag använder till att förvara virke på. Vad detta innebär mer konkret är dock oklart för oss.

Frågan vi nu ställer oss är om det kommer att uppföras en byggnad på denna plats (syftar på där virket förvarats) och om det då kommer bli ungefär i samma eller liknande höjd som industribyggnaden närmast? Eller om det även i fortsättningen kommer att vara öppet, delvis eller helt in stängslat? Dvs. om det kommer uppföras något med solid karaktär eller något mer transparent. Detta skulle i så fall påverka oss på det vis att vi inte längre kommer att kunna se vattnet i viken, något som vi i dagsläget gör

(både från tomt, inifrån huset på markplan samt ovanvåning). Detta är något som vi värderar högt och inte vill förlora.

Nästa oro berör industri och ljudmiljö. Vi är oroliga för vilken sorts industri som kommer ske på denna yta. Vi har tidigare varit i kontakt med Hemab vid flertalet tillfällen då deras flisning skapat både slammer, dovt buller samt vibrationer som gjort att vi känt att vi inte vill/kan vara hemma perioder då de kört dessa maskiner. Även den tidigare ombyggnationen av E4an bidrog till högre vägbuller för oss, som även stör inomhus. Därav känner vi att vi behöver lyfta denna oro då ytterligare slammer och ljud (lägg där till en oro för eventuell förlust av utsikt), skulle göra vår boendesituation sämre.

Kommentar

Planförslaget har sedan samrådet justerats och området vid banvallen har försetts med prickmark vilket innebär att byggnad inte får uppföras. Planförslaget omfattar inte längre ytan som enligt yttrandet används som upplag, men enligt gällande stadsplan *Förslag till stadsplan för del av Älandsbro* är det dock möjligt att uppföra industri inom det nämnda området vilket innebär att industri kan uppföras på sikt oberoende av detta förslag till detaljplan. Den samlade bedömningen är således att planförslaget inte riskerar att medföra betydande påverkan/olägenhet för er fastighet då planförslaget inte medför någon tillkommande byggrätt för industri i närheten av er fastighet.

Ställningstagande

Plankarta

Plankartan kompletteras eller ändras i nedanstående utsträckning:

- Industriområde i sydöst undantas planläggning.
- Tidigare föreslagen industrimark inom fastigheterna Äland 2:50 och Äland 2:76 undantas planläggning.
- Industriområde i nordväst förses med prickmark och u₁.
- Egenskapsområdet med prickmark för Sågarvägen utökas för att överensstämma med befintlig ledningsrätt.
- Område inom Äland 2:88 och Äland 1:112 förses med bestämmelse a₃ – Startbesked får inte ges för nybyggnation förrän marken

sanerats så att halterna inte överskrider Naturvårdsverkets generella riktlinjer för mindre känslig markanvändning.

Planbeskrivningen

Planbeskrivningen kompletteras eller ändras i nedanstående utsträckning:

- Motivering av skäl för upphävande av strandskydd har justerats.
- Planbeskrivningen revideras för att överensstämma med tillägg av planbestämmelse a₃.
- Planbeskrivningen kompletteras med beskrivning av potentiella förorenade områden.
- Planbeskrivningen kompletteras med information från genomförd geoteknisk undersökning.
- Planbeskrivningen kompletteras med redogörelse om förväntad trafikallstring på närliggande vägnät.
- Planbeskrivningen revideras med motivering kring varför fri passage inte kan säkerställas för strandområdet kring fastigheten Näsland 1:35.
- Planbeskrivningen kompletteras med förtydligande om att kommunen har rätt att lösa in den mark som är reglerad som allmän plats och att kommunen har en skyldighet att lösa in marken på markägarens begäran.
- Planbeskrivningen kompletteras med konsekvenser för fastigheten Äland 2:33.
- Planbeskrivningen kompletteras med resonemang kring bullerpåverkan från E4.
- Planbeskrivningen kompletteras under rubriken *markreservat* med information om huruvida huvudmannen för respektive ledning har förvärvat rätten att använda markreservatet, genom exempelvis ledningsrätt(er).
- Planbeskrivningen kompletteras med förtydligande angående reglering av markreservat.
- Planbeskrivningen kompletteras under rubriken *markreservat* med förtydligande om vilken typ av allmännyttig ledning som ligger inom befintliga och tillkommande u-områden samt med förtydligande om att huvudmannen är skyldig att lösa in utrymmet på fastighetsägarens begäran.
- Planbeskrivningen justeras med förtydligande om att delar av fastigheten Äland 1:112 ska överlåtas till kommunen och fastigheten Äland 16:1.
- Planbeskrivningen revideras genom att skrivelse om att byggnader får uppföras närmre än 8 meter ifrån varandra tas bort.

- Planbeskrivningen kompletteras med förtydligande angående verksamhetsområde för dagvatten.

Härnösand 2026-10-01

Villiam Brännström

Malin Nyberger

Planarkitekt/Plansamordnare