Härnösands kommun

SAM-2021-2873

2023-11-08

Planbeskrivning

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

Samrådsförslag

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

Till detaljplanen hör följande planhandlingar:

- Plankarta 2023-11-08
- Planbeskrivning 2023-11-08
- Sändlista 2023-11-08
- Fastighetsförteckning 2023-10-06
- Undersökning av betydande miljöpåverkan, 2023-09-27

Utredningar till grund för planförslaget:

- Vägutredning 2023-04-20
- PM geoteknik 2023-04-26
- Miljögeoteknisk undersökning (MUR) 2023-04-06
- Naturvärdesinventering 2023-01-13
- Översiktlig hydrogeologisk utredning för gemensam avloppsanläggning 2023-06-28

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 Geohjälp.

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

Syfte 4

Läge 4

Areal och markägoförhållanden 4

Sammanfattning 5

2. Planförslaget 6

Natur 6

Bebyggelseområden 8

Friytor 10

Vattenområden 10

Gator och trafik 11

Störningar 12

Teknisk försörjning 12

3. Planområdets förutsättningar 16

Historik 16

Natur 17

Bebyggelseområden 20

Friytor 21

Vattenområden 21

Gator och trafik 22

Störningar 22

Teknisk försörjning 23

4. Förenligt med miljöbalken 25

Miljökonsekvensbeskrivning 25

Miljökvalitetsnormer 25

5. Tidigare ställningstaganden 26

Översiktsplan *26*

Riksintresse *26*

Detaljplan *27*

Planbesked *27*

Strandskydd *27*

6. Genomförande 29

Organisation *29*

Fastighetsrätt *30*

Teknik *34*

Ekonomi *34*

7. Konsekvenser av planens genomförande..... 36

Ekologiska *36*

Sociala *36*

Ekonomiska *37*

Bilaga 1. Detaljplaneprocessen..... 38

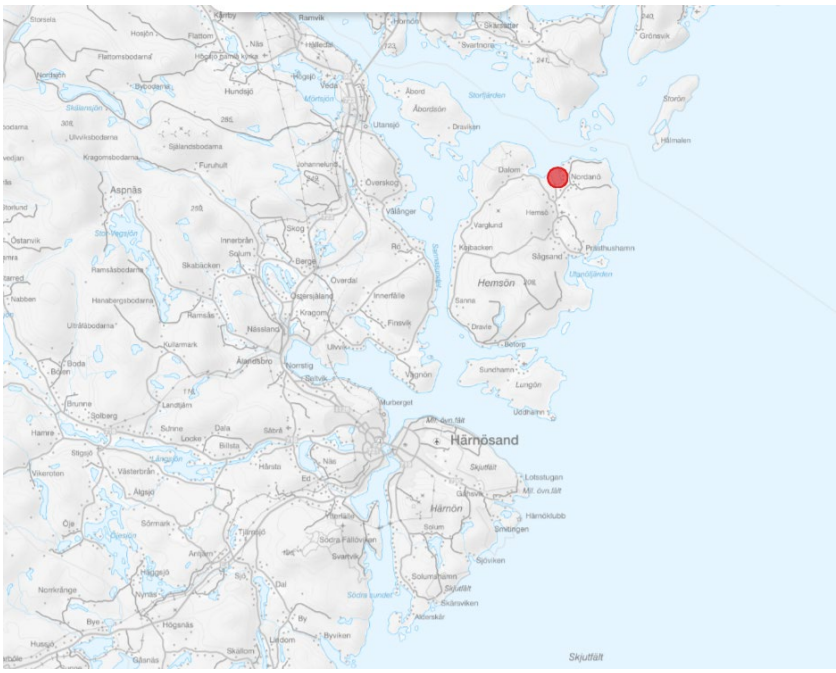
1. Planen i korthet

Syfte

Syftet med detaljplanen är att utöka befintligt fritidshusområde med 18 tomter för bostadsändamål med hänsyn till naturvärden, strandskydd och områdets befintliga bebyggelse- och landskapskaraktär.

Läge

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



Figur 1. Översiktsbild över planområdets lokalisering på norra Hemsön, Nordanöviken

Areal och markägoförhållanden

Planområdet omfattar ca 8,5 hektar (85 200 m^2) 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 m^2).

Sammanfattning

Detaljplanen föreslår 18 nya tomter för bostäder intill befintligt fritidshusområde. Tomtstorlekar varierar från 1200 – 2000 kvm med varierande byggrätter mellan 100–140 kvm för huvudbyggnad och 25–40 kvm för komplementbyggnad (garage, uthus och dylikt). Variationer av tomter och byggrätter beror på deras placering till befintlig bebyggelse, landskapets karaktär och känslighet. Huvudbyggnaderna ska placeras 4 meter från fastighetsgräns och följa befintlig markprofil så långt som möjligt för att undvika höga schaktväggar och slänter.

- Husen närmst vattnet och i anslutning till befintlig bebyggelse föreslås få 100 kvm byggrätt för huvudbyggnad och 25–40 kvm byggrätt för komplementbyggnad. Nockhöjd föreslås till 5 meter för huvudbyggnad och 4 meter för komplementbyggnad. Fastighetsstorleken för dessa tomter föreslås vara mellan 1200–1800 kvm.
- Husen ovanför mot Gåsberget föreslås få 140 kvm byggrätt för huvudbyggnad och 40 kvm byggrätt för komplementbyggnad. Nockhöjd föreslås till 5 meter för huvudbyggnader på norra sidan gatan och 6 meter i nockhöjd för huvudbyggnader på södra sidan gatan och 4 meter för komplementbyggnad på bägge sidor. Fastighetsstorleken för dessa tomter föreslås vara mellan 1800–2000 kvm.

Viktigt i planförslaget har varit att de nya tomterna ska anpassas till det befintliga fritidshusområdet och landskapets skogs- och havskaraktär. Den tomtstruktur 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 tomterna placeras i anslutning till den befintliga bebyggelsen utan att området för den skull ska upplevas som tätbebyggt.

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.

Området har som ambition att till stor del vara självförsörjande på energi genom att bland annat ha solceller på varje hus, etablera ett energiförvaltningssystem som gör det möjligt att dela energi mellan fastigheterna och även utreda möjligheten att lagra överskott av energi.

Tomterna ska anslutas till en gemensam avloppsanläggning och en gemensam vattenbrunnsanläggning.

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

Detaljplanen hanteras med ett standardförfarande.

2. Planförslaget

Natur

Mark och vegetation

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

Geotekniska förhållanden

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.

Geohydrologiska förhållanden

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

Vid uppmätt tillfälle under december i västra delen av området är grundvattennivån på djupet 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 tomter för bostadsbebyggelse. Tomterna är mellan 1200–2000 kvm med en byggrätt på 100 – 140 kvm. Höjderna är anpassade till terrängen och med hänsyn till befintlig bebyggelse. Bestämmelsen n_1 införs för att säkerställa att byggnaderna följer befintlig markprofil så långt som möjligt och att höga slänter undviks. Nockhöjderna på bebyggelsen närmst vattnet föreslås vara 5 meter för huvudbyggnader och 4 meter för komplementbyggnader. Upp mot Gåsberget föreslås att ena sidan av gatan får en högre nockhöjd på huvudbyggnaderna på 6 meter. Husen på andra sidan gatan på Gåsberget har 5 meter i nockhöjd för att ge förutsättning för att husen bakom ska få god utsikt.

Figur 2. Bild från 3D-modell över planförslaget fullt utbyggt med huvudbyggnader (orange och röda), komplementbyggnader (gröna) och Attefallsåtgärder (rosa). (Härnösands kommun, 2023)

Utformningsbestämmelsen b_1 har lagts ut för att säkerställa god gestaltning och anpassning till kringliggande byggnader och naturlandskapet och havet. Fasader ska utföras i trä med matt, mörk färgsättning för att anpassa till befintlig bebyggelse och landskapet. Slamfärg i färgerna järnvitriol, rött, grått, svart eller liknande är lämpligt. Bestämmelsen p_1 har placerats med syfte att säkerställa tillräckliga avstånd mellan bebyggelse i form av brand men även för att skapa utblickar mellan bebyggelsen och tomterna.

Bostäderna som ligger i anslutning till befintlig bebyggelse föreslås få liknande fastighetsnamn som kringliggande fastigheter och alltså fortsätta kallas Nordanö. För den helt nya gatan och tomterna som föreslås som placeras upp mot Gåsberget föreslås namnet på fastigheterna bli Gåsberget.

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.

Ny bebyggelse som uppförs måste följa föreskrifterna i Boverkets byggregler (BBR). Marken ska också anordnas så att
inga fysiska hinder föreligger. Parkeringsplats för rörelsehindrade ska finnas inom 25 meter från byggnads entré.

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 utförande införts. Tillkommande bebyggelses fasader föreslås

uppföras i träpanel i matt, mörk färgsättning typ järnvitriol, röd, grå eller svart slamfärg eller liknande.

Friytor

Lek och rekreation

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

Naturmiljö

I planområdet planläggs för natur mellan bebyggelsen för att värna områdets grönstruktur och skapa så liten inverkan som möjligt på djur- och växtliv. De stigar som naturligt finns i området ska fortsatt finnas kvar vilket säkerställs genom allmän platsmark, natur.

Vattenområden

Planförslaget föreslår inget nytt vattenområde med hänvisning till länsstyrelsens planeringsbesked gällande strandskyddet. De nya boende hänvisas till 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 tomt kan strandskyddsdispens ges med stöd av det särskilda skäl som finns i miljöbalken 7 kap. 18 c § punkt 2 att området som upphävandet eller dispensen avser redan är väl avskilt från området närmast strandlinjen genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering.

Strandskyddsdispens 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. Dessa kommer således inte att utgöra hinder för människor som vill röra sig inom strandskyddsområdet. Därför anser kommunen att strandskyddsdispens 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 försämras.

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).

Diken längs med den brantaste delen upp mot vändplanen i norr kräver mer anpassning mot befintliga och nya tomtgränser. Anslutningar in till tomter blir mer utmanande att få till om det är något som kommer att finnas 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.

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 fastighetsägares tomt 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.

Störningar

Buller och vibrationer

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

Farligt gods

Planförslaget möjliggör inte farligt gods.

Teknisk försörjning

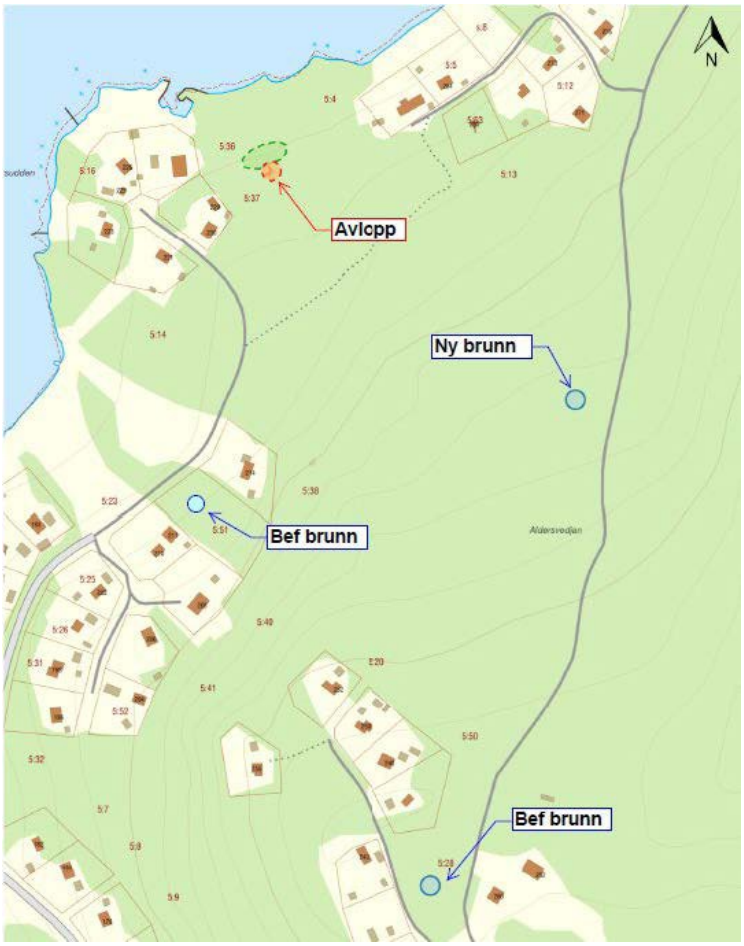
Vatten och avlopp

Tomterna ska anslutas till en gemensam avloppsanläggning och en gemensam vattenbrunnsanläggning. Med gemensamma anläggningar minskar miljöbelastningen och det blir även en bättre vattentillgång.

För de nya 18 tomterna krävs en tillgång på ca 15 m3/dygn. En provpumpning av den befintliga brunnen i området (se figur 5 nedan) visade på en kapacitet på 72 m3/dygn. Även den andra brunnen längre söderut har ett högt flöde.

Tillräcklig dricksvattenförsörjning torde således vara möjlig i området.

Vattentäkt för de nya tomterna borrades i maj 2023, se figur 3 nedan. Brunnen är placerad i den södra delen av området. En första provpumpning visade på 150 l/tim (3,6 m3/dygn) men brunnen planeras att spräckas för att om möjligt öka kapaciteten. Ett borrprotokoll finns från 2023-07-06 som visade 300 l/tim före tryckning och 840 l/tim efter tryckning. Inga förhöjda kloridvärden uppmättes.



Figur 3. Karta över ny brunn och befintliga brunnar (VA-utredning, Geohjälp, 2023)

Inledningsvis kommer inte alla 18 fastigheter att anslutas på en gång utan tomterna bebyggs allt eftersom. Detta innebär att vattnet kommer att räcka för åtminstone fyra fastigheter, troligen fler efter att brunnen spräckts. Då vattenuttaget inte är jämnt fördelat över dygnet kan en bufferttank anläggas för

att klara uttagstoppar. När fler fastigheter tillkommer kan det bli aktuellt att borra ytterligare en brunn, beroende på resultatet av spräckningen.

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. Bedömningen görs att vattnet kommer att kunna ledas med självfall från de anslutna fastigheterna.

Minireningsverkets utsläppspunkt placeras drygt 60 m från vattnet, i ett mossområde som påträffades vid inventeringen. Där kommer reningen att fortgå. Det finns inga fastigheter eller avlopp nedströms avloppsanläggningen, närmsta 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 kan vara 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.

För att avloppsanläggningen ska kunna tömmas bör anläggningen helst vara inom 15 meter från väg men kan vara möjligt upp emot 50 meter från väg. Tömning är möjligt vid längre avstånd men då tillkommer kostnader för speciallösning. Med längre avstånd bör det grävas ner slang till närmaste väg. Dialog och platsbesök ska genomföras med HEMAB under efterföljande projekteringsskeden för att bestämma lösning för platsen. En två meter bred remsa av naturmark har blivit utlagd mellan en befintlig fastighet och ett förslag till ny fastighet för att möjliggöra att tömningsslangen förläggs där.

Vattenverksamhet

Att borra brunn för dricksvatten kan betraktas som vattenverksamhet. 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 tomterna 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.

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 tomtplatser varav nästan alla blivit bebyggda. Planen utarbetades i huvudsak direkt i fält för att välja ut lämpliga tomtplatser med tanke på

vägförbindelse, avlopp, solbelysning och landskapsestetiska synpunkter.

Bebyggelsen och vägarna följer topografin tydligt och alla tomter 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.

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 tomterna 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 tomter 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 hällmarker i anslutning till planområdet med vissa värden, men dessa är belägna söder om planområdet.

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 jorddjupskarta 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.

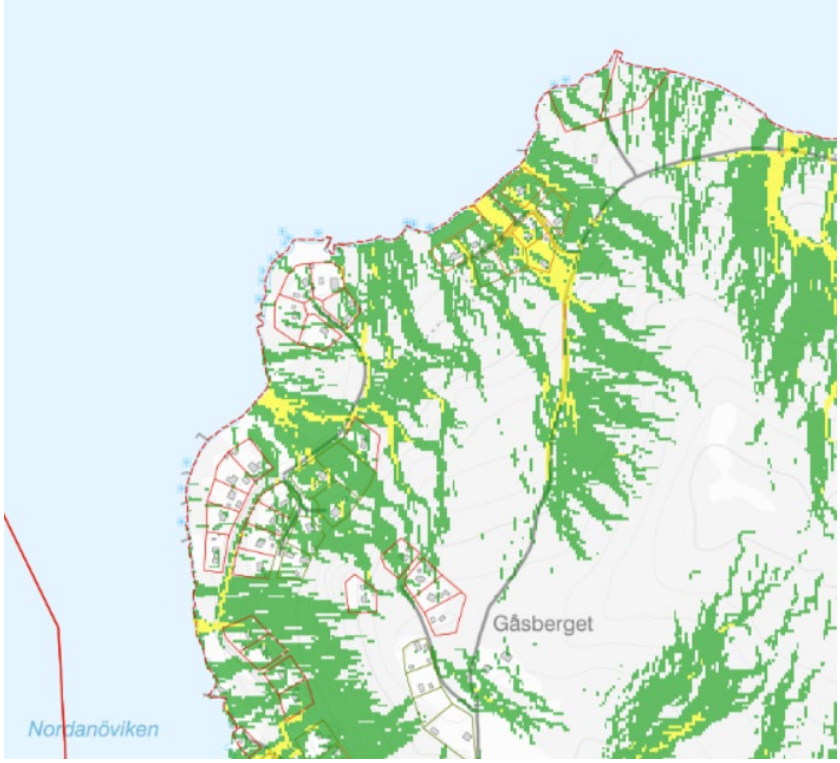
De geotekniska förutsättningarna inom det undersökta området bedöms vara goda för planerad byggnation och grundläggningsnivå. Undersökningen är av översiktlig karaktär och bör omarbetas inför bygghandling. I byggskedet bör geotekniskt kunnig personal utföra besiktning av schaktbotten.

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.

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

Markföroreningar

Inga kända markföroreningar finns i eller i anslutning till planområdet.

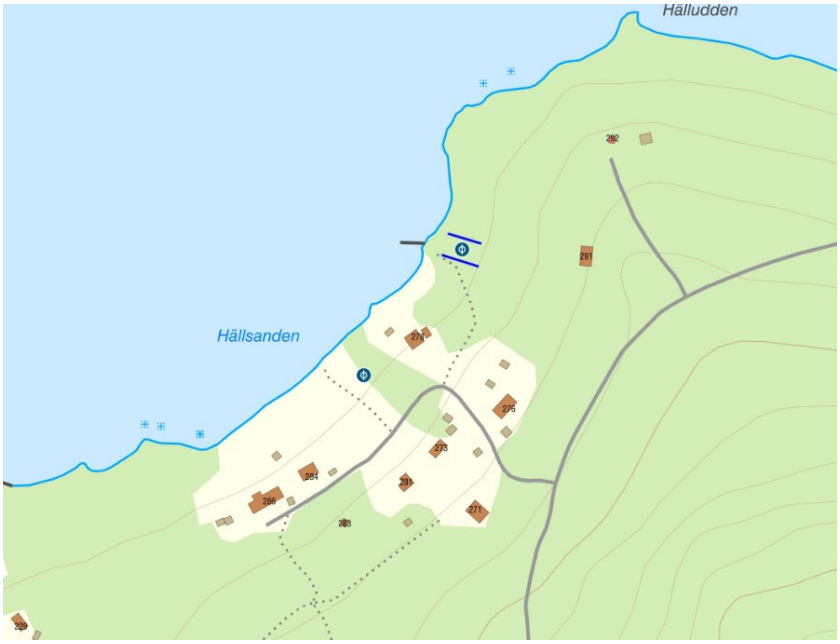
Markradon

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 5 nedan. I befintlig detaljplan finns en samfälld tomt (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 kvalitetssäkrad.

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 5. 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 tomter. Majoriteten av bebyggelsen är fritidshusbebyggelse. Färgsättningen är dov och de flesta husen är uppförda i trä. Husens färgsättning

varierar i rött, mörkt grönt och svart m.m. Husen är mindre och består ofta av flera stugor på tomten.

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. Lek och rekreation bedrivs mestadels på respektive fastighetsägares tomt.

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 sjöbodar. 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.

Gång- och cykeltrafik

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

Kollektivtrafik

Det finns ingen kollektivtrafik ut på Hemsön. Närmsta buss är lokalbuss 518 som 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 på respektive fastighetsägares tomt.

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.

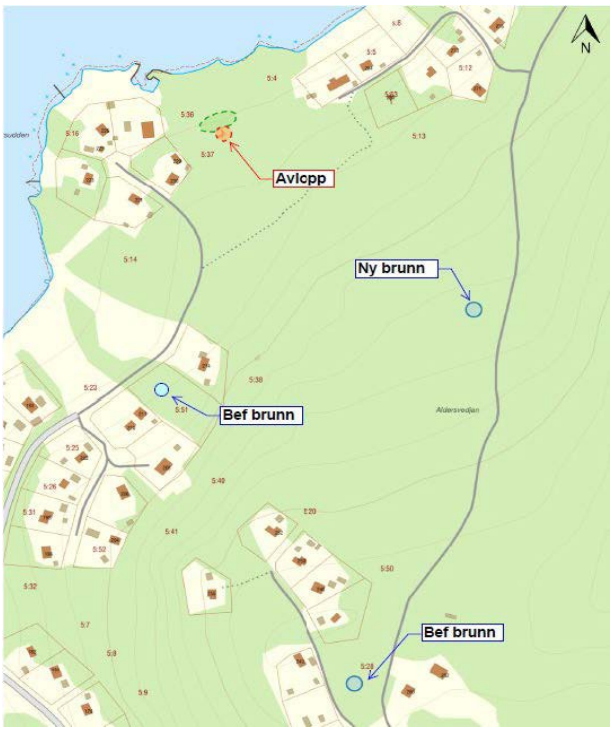
Farligt gods

Inget farligt gods färdas i närheten av området.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

En översiktlig hydrogeologisk utredning för avloppsanläggning har genomförts den 2023-06-28 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 6.



Figur 6. Kartbild från VA-utredningen över befintliga och planerade brunnars läge

Befintliga fastigheter i området tar sitt vatten från en gemensam borrad brunn 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 borrades brunnen 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 som förbinder de två bebyggelseöarna med varandra.

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.

Miljökvalitetsnormer

Vid planering ska miljökvalitetsnormer (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 försämras 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 Försvarsmakten 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 tomtstorlek 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 tomtmark när planen utarbetades. Lokaliseringen av tomtplatser 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 tomtplatser skulle bildas.

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

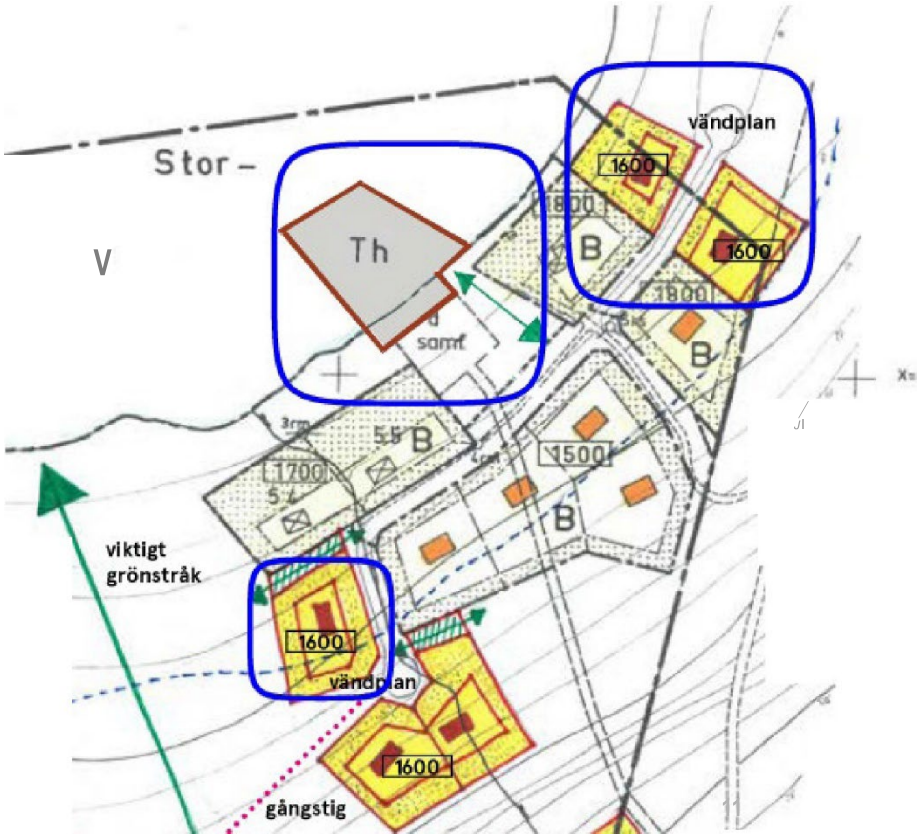
Planbesked

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 7. Illustration från planeringsbeskedet på de tomter som omfattas av strandskydd

Tre tomter låg helt inom strandskyddat område (se figur 7 ovan) och för dessa föreslogs ett upphävande av strandskyddet i sin helhet. För vissa tomter är en liten yta inom strandskyddat område, och för dessa föreslås upphävande i den del av tomten 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 tomt (den längst till vänster i figur 7 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 första kvartalet 2024.

Preliminär tidplan:
Samråd: hösten 2023
Granskning: vinter 2024
Antagande samhällsnämnden: våren 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 nytillkommande 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. I detaljplanen är endast illustrationslinjer utritade som förslag. Gränsdragningen för fastigheterna avgörs slutgiltigt av lantmäterimyndigheten utifrån bestämmelserna om minsta fastighetsstorlek i detaljplanen. När detaljplanen vunnit laga kraft kan ansökan om fastighetsbildning inlämnas till lantmäteriet. Sökande ansöker och bekostar förrättningen.

Bostäderna som ligger i anslutning till befintlig bebyggelse föreslås få liknande fastighetsnamn som kringliggande fastigheter och alltså fortsätta kallas Nordanö. För den helt nya gatan och tomterna som föreslås som placeras upp mot Gåsberget föreslås namnet på fastigheterna bli Gåsberget.

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
- Nordanö GA:4. Ändamål: väg
- Nordanö GA:6. Ändamål: väg
- Nordanö GA:8. Ändamål: grönområde.

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.

Det är ägaren av den mark som blir av med belastningen av gemensamhetsanläggningen som behöver betala ersättning till de fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningen, i det fall att det uppkommer en skada eller rätten begränsas. Detta följer av reglerna i Anläggningslagen 40 a §.

Ersättning ska utgå från markägaren till de deltagande fastigheterna i gemensamhetsanläggningen som lider skada med anledning av minskningen av grönområdet. Det innebär

att de fastighetsägare som ingår i gemensamhetsanläggningen för grönområdet kommer att bli ersatta för den förlust i värde som de har till följd av att grönområdet minskar.

För gatornas gemensamhetsanläggning gäller samma princip om ersättning. Lantmäteriet bedömer om det förväntas uppstå skada 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.

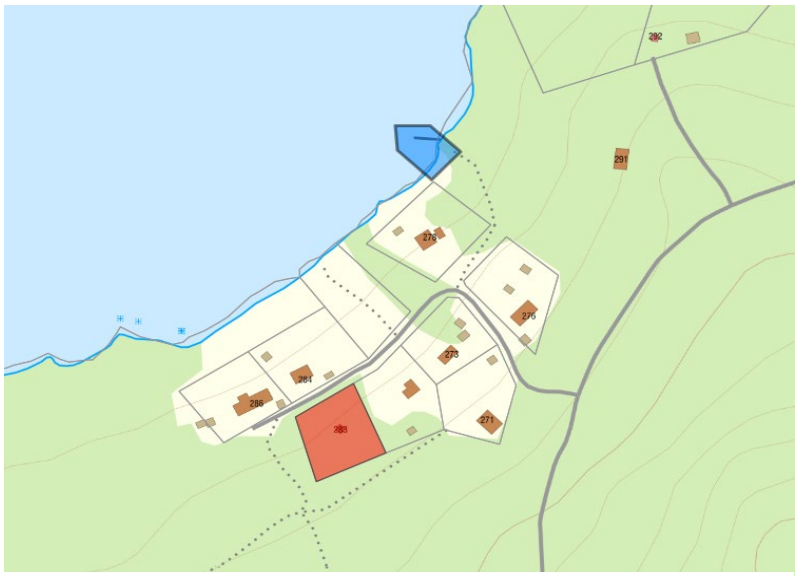
Ersättningsfrågorna hanteras inom en lantmäteriförrättning. Exploatören ansvarar för att initiera att de befintliga gemensamhetsanläggningarna för park, gata och vatten omprövas.

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

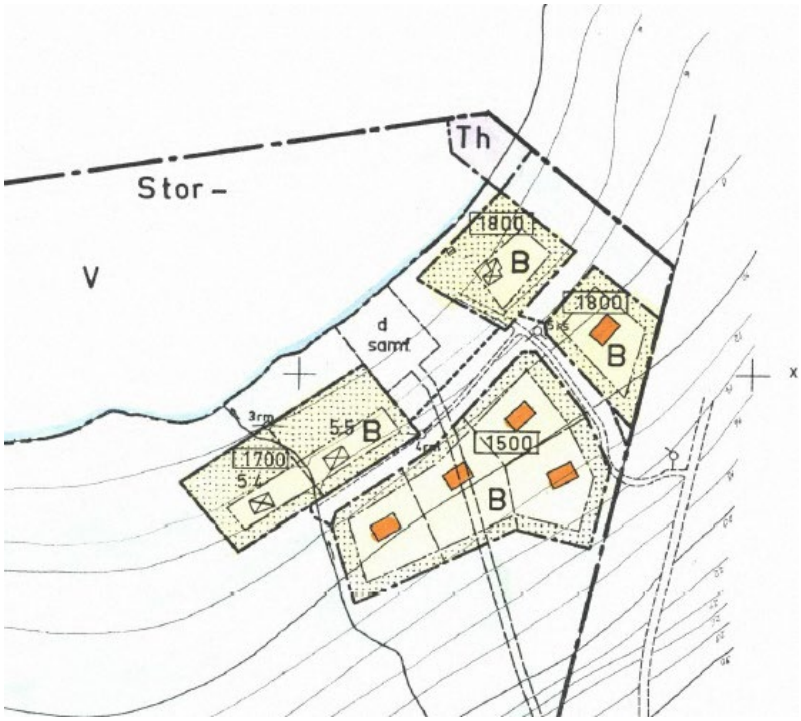
Servitut

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 8 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 9 nedan). Servitutet påverkas inte av planförslaget.



Figur 8. Båtservitut markerat i blått till förmån för fastigheten Nordanö 5:53 markerat i rött



Figur 9. 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.

I planförslaget har det lagts ut ett markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (u_2) för gemensamhetsanläggningen för vattenledningsnätet.

Teknik

Vatten och avlopp byggs av fastighetsägare i enlighet med den översiktliga hydrogeologiska utredningen. Vattenledningen inom ga:1 som går inom naturmarken behöver ändra läge för att inte ligga i en befintlig byggrätt. Fastighetsägaren/exploatören ansvarar för flytt av ledning och kostnaden för detta.

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.

Kostnader för kvartersmark

Kostnader kommer uppstå för anläggandet av tomter 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. Sökande står även för kostnaden för omprövning av gemensamhetsanläggningen gällande väg, grönområde och vatten för GA:1, GA:4, GA:6 och GA:8.

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 ianspråktas 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 även kostnader för exploatör för anläggandet av teknisk infrastruktur, gator och skötsel och så småningom husägare som ska bebygga tomterna.

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.

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 efter granskningen kan man förlora sin rätt att senare överklaga beslutet att anta detaljplanen. Efter granskningen kan endast mindre ändringar av planförslaget göras. Om förslaget ändras väsentligt efter granskningen ska en ny granskning genomföras.

Granskningsutlåtande

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

Antagande

Kommunfullmäktige eller samhällsnämnden antar detaljplanen.

Laga kraft

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