

**Samhällsförvaltningen**

Linda Johansson, 0611-34 81 27
linda.johansson@harnosand.se

Granskningsutlåtande för detaljplan Motorn 5 och del av Motorn 1

Rubricerad detaljplan har varit utsänt för granskning under tiden 2022-05-18 till 2022-06-01. Granskningshandlingarna har skickats till statliga och kommunala myndigheter och förvaltningar enligt sändlista samt till berörda fastighetsägare enligt fastighetsförteckning. Planförslagets handlingar har funnits uppsatta på Sambibliotekets entréplan samt tillgängliga på Härnösands kommuns hemsida.

Granskningsutlåtandet är en sammanställning av de synpunkter som har framförts under granskningen. Kommunens bemötande görs löpande i texten under rubriken *Kommentar*. Endast länsstyrelsens yttrande redovisas i sin helhet. Övriga yttranden är sammanfattade och finns i sin helhet som diarieförd handling.

Inkomna yttranden

- Länsstyrelsen
- Lantmäteriet
- Räddningstjänsten Höga Kusten- Ådalen
- Naturskyddsföreningen
- Kollektivtrafikmyndigheten
- Ungdomsrådet
- Närboende 1
- Närboende 2
- Närboende 3
- Närboende 4
- Närboende 5
- Närboende 6 (inkom utanför granskningstiden)

Länsstyrelsen

Länsstyrelsens beslut

Länsstyrelsen anser att planförslaget fortfarande saknar redovisning av

1. huruvida strandskyddet enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i enlighet med gällande bestämmelser
2. dess påverkan på medborgarnas hälsa och säkerhet eller risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Länsstyrelsen kan därför komma att överpröva detaljplanen enligt 11 kap 10 § plan- och bygglagen (2010:900).

Länsstyrelsens särskilda bevakningsområden

Miljö kvalitetsnormer

Länsstyrelsen anser i likhet med kommunen att ett genomförande av detaljplanen inte riskerar leda till överskridande av någon miljö kvalitetsnorm.

Strandskydd

I gällande detaljplan är strandskyddet upphävt. Med ny detaljplan återinträder strandskyddet och behöver prövas enligt miljöbalkens regler.

För befintlig teknisk anläggning (E) samt befintliga vändplaner (GATA₂) upphävs strandskyddet i planförslaget med särskilt skäl att området redan har tagits i anspråk enligt 7 kap 18c§ punkt 1.

För områden inom strandskyddat område som föreslås för bostäder (B) upphävs strandskyddet i planförslaget med särskilt skäl att det finns ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området enligt 7 kap. 18 c § punkt 5. I planhandlingen motiverar kommunen att det finns ett angeläget allmänt intresse av att bygga bostäder i Härnösand. Sedan samrådet har kommunen gjort en analys av alternativa lokaliseringar för bostadsbebyggelse (Sammanfattning av prövning mot MB 17:18c punkt 5. 2022-02-16). Kommunens översiktsplan (2011) samt riktlinjer för bostadsförsörjning ligger till grund för den analys och de kriterier som kommunen ställt upp. Länsstyrelsen anser att den lokaliseringsprövning som kommunen har gjort är tillräcklig för att visa att motsvarande behov av bostäder inte kan tillgodoses utanför strandskyddat område.

Länsstyrelsen anser dock att det är en del oklarheter i både planbeskrivning och plankarta som gäller upphävandet av strandskyddet vilka behöver ses över och rättas till inför antagandet:

- I planbeskrivningen sidan 68 står det fel. Som särskilt skäl för upphävandet för allmän plats, PARK₁ samt GATA₃ står det i planbeskrivningen att ”7kap 18c punkt 5 åberopas: området har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften”. Länsstyrelsen vill påtala att det är i punkt 1 som den ordalydelsen finns och att det i punkt 5 står *behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området*. Kommunen behöver se över texten i planbeskrivningen och tydliggöra vilket skäl det egentligen är som åberopas.
- I plankartan finns tre bestämmelser som upphäver strandskyddet för allmän plats. Bestämmelserna a₅ och a₇ har exakt samma ordalydelse nämligen att strandskyddet är upphävt enligt 7 kap.18c § punkt 5 MB. Länsstyrelsen ställer sig frågande till det och kommunen bör se över plankartan.
- I plankartan finns två bestämmelser som anger a₇ i teckenförklaringen, den ena säger att ”startbesked får inte ges för byggnation förrän markföreningarna har avhjälpats, den andra säger att strandskyddet är upphävt. Länsstyrelsen anser att detta inte är lämpligt och att kommunen behöver se över plankartan och åtgärda dessa otydligheter.
- För området närmast vattnet regleras marken som PARK, allmän plats med kommunalt huvudmannaskap där strandskyddet inte upphävs. Kommunen har tagit fram visioner och förslag för *utveckling av stråket utmed Sälstens udde (2021-05-31)* som finns med som underlag till planförslaget. Vad länsstyrelsen kan förstå så finns det förslag i det underlaget som ligger inom aktuellt planområde som kommer att kräva dispens från strandskyddet om åtgärden ska kunna genomföras. Länsstyrelsen anser att kommunen med fördel tydliggör hur kommunen resonerar kring framtida strandskyddsdispenser inom planområdet.

Hälsa och säkerhet

Geoteknik

Sedan samrådet har PM geoteknik 2022-01-20 tagits fram som underlag till detaljplanen. I samrådsredogörelsen konstaterar kommunen, utifrån den kompletterande utredningen, att risk för ras och skred inom planområdet är liten.

I planbeskrivningen framgår dock på sidan 41 att ”för fastighet C6 krävs vidare undersökningar för att fastställa om den är lämplig för bebyggelse samt vilka åtgärder som då erfordras.” Länsstyrelsen anser att markens lämplighet för föreslagen markanvändning behöver vara klarlagd inom ramen för detaljplanearbetet. Att bedöma huruvida marken är lämplig för bostad efter detaljplanens antagande är inte godtagbart. Om det fortsatt är oklart om den avsedda marken är lämplig för bostadsbebyggelse ska marken inte planläggas för bostad.

Förorenad mark

Det finns en föreslagen administrativ gräns i plankartan där de två administrativa bestämmelserna a7 och a står på vardera sidan om gränsen. Länsstyrelsen ställer sig frågande till om det är kommunens avsikt. I teckenförklaringen på plankartan finns två beskrivningar av bestämmelsen a7, varav den ena gäller upphävande av strandskydd och den andra villkor för startbesked Om bestämmelsen a7 ska tolkas som ”att startbesked inte får ges för byggnation förrän markföroreningar har avhjälppts” så innebär plankartans nuvarande utformning att detta de facto inte gäller för alla ytor som förslås för bostäder och kommunen behöver därför se över plankartan på den punkten.

Beskrivning av ärendet

Härnösands kommun har upprättat förslag till detaljplan för del av Motorn 1 och Motorn 5.

Syftet med detaljplanen är att pröva förutsättningarna för bostäder på del av fastigheten. Den planerade bostadsbebyggelsen ska anpassas till terrängförhållandena och siktlinjer mot havet. Udden och stråket som ligger intill området för bostäder föreslås markanvändningen parkmark, för allmänhetens tillgång till vattnet och för växt- och djurlivets bevarande.

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt 5 kap. 6 § plan- och bygglagen. Länsstyrelsen har fått ärendet för yttrande enligt 5 kap. 22 § PBL.

Det här beslutet har fattats av enhetschef Mattias Persson efter föredragande av planhandläggare Ulrika Bylund.

Kommentar

Kommunen har inför antagande åtgärdat de fel i plankartan och i planbeskrivningen som Länsstyrelsen skriver om i yttrandet.

Gällande geoteknik så bedömer kommunen att byggnation kan ske av område C5 och C6 utifrån gjorda undersökningar. Kommunen har reviderat texten i planbeskrivningen och gjort förtydligande om markens lämplighet och vilka ytterligare undersökningar som kommer att krävas för att klarlägga vilken/-a grundläggningsmetoder som är lämpliga för dessa platser.

Gällande uddens utformning så har kommunen tydliggjort i planbeskrivningen om hur det är tänkt kring framtida strandskyddsdispenser inom markanvändningen PARK.

Ställningstagande

Plankarta

Plankartan har kompletterats eller ändrats enligt följande:

- Planbestämmelsen a₅ plockas bort från plankartan.
- Planbestämmelsen a₇ anger att strandskyddet är upphävt
- Planbestämmelsen a₈ har tillkommit och anger att startbesked inte får ges förrän markförening har avhjulpts
- Planbestämmelsen a₈ som gäller startbesked för områdets markförening har lagts till på var sida om den administrativa gränsen.

Planbeskrivningen

Planbeskrivningen har kompletterats eller ändrats enligt följande:

- I kap. 8 under rubriken *Upphävande av strandskydd* har texten till markanvändningen PARK₁ samt GATA₃ ändrats och det står nu 7 kap.18c § punkt 5: *behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.* Bestämmelsen för skälet a₅ har ändrats till a₇.
- I kap. 7 under rubriken *Geotekniska förhållanden* har text kompletterats för respektive bostadsområde A-C. Lika under samma rubrik i kap. 8.

I kap.7 låg textstycket ”Slänterna mot Ålandsfjärden för fastigheterna A1-A4 bedöms vara stabila även med planerad

*exploatering med grundläggning på ytlig morän” på fel plats och flyttades till rubriken *Bärighet, Stabilitet, Sättningar*.*

- I kap. 8 har en ny rubrik under rubriken *Vattenområden* lagts till och heter *Kvarvarande strandskydd I*. Text har kompletterats gällande strandskyddsdispenser för uddens utformning.

Lantmäteriet

Lantmäteriet skriver att på plankartan finns en sträcka med bestämmelse om utfartsförbud utlagd i planområdesgränsen. Stängselkrav och utfartsförbud får enligt 4 kap. 9 § PBL endast läggas mot allmänna platser. Det är inte möjligt att kombinera en planområdesgräns med en bestämmelse om stängselkrav och utfartsförbud. Anledningen är att det inte går att säkerställa att det är allmän plats eller även i fortsättningen kommer att vara allmän plats som angränsar planförslaget. Bestämmelsen reglerar dessutom indirekt något som ska gälla för området utanför det i planförslaget aktuella planområdet vilket inte är tillåtet. Kommunen kanske kan utforma plankartan/planområdet på ett annat sätt för att undvika dessa problem. Exempelvis har andra kommuner löst frågan med att utökat planområdet med en remsa bestående av några meter allmän plats utanför utfartsförbudet.

Lantmäteriet skriver vidare att det finns två bestämmelser med samma beteckning, a7. Den ena rör upphävande av strandskydd och den andra startbesked. Planförslaget måste rättas till så att bestämmelserna får unika beteckningar

Enligt planförslaget ska planen ha delat huvudmannaskap. Bland planbestämmelserna finns en rubrik som anger att det är enskilt huvudmannaskap för allmän plats ”Gata3” men det saknas den särskilda planbestämmelsen (a₁) om enskilt huvudmannaskap inom området. Eftersom planbestämmelsen inte finns i plankartan finns risken att nuvarande redovisning vid en domstolsprövning skulle innebära att huvudregeln enligt 4 kap 7 § 1 men PBL - att kommunen är huvudman för detaljplanen gäller för den aktuella allmänna platsen. Planbeskrivningen bör även kompletteras med förtydligande kring att kommunen är huvudman för vissa allmänna platser.

En planbestämmelserna finns om högsta nockhöjd om 6 meter men det finns inte någon sådan beteckning i plankartan. Om bestämmelsen inte ska finnas bör bestämmelsen tas bort ur listan med planbestämmelser.

Kommentar

Utfartsförbudet är i detaljplanen mot allmän plats gata och kommunen äger marken och är huvudman för gatan. Om Brunnsbusgatans förlängning

kommer att ändras i framtiden kommer kommunen även ta med en del av detaljplanen.

Kommunen instämmer i att det har blivit ett fel gällande bestämmelsen a₇ och har reviderat bestämmelsen så att varje reglering i plankartan får sin egen beteckning.

Kommunen instämmer i att det har blivit ett fel gällande bestämmelsen som reglerar huvudmannskapet och har lagt till bestämmelsen a₂ till den allmänna platsen GATA₃ eftersom det ska vara enskilt huvudmannskap för gatan. Text gällande huvudmannskapet har även revideras i planbeskrivningen.

Kommunen instämmer i att det inte finns en nockhöjd om 6 meter i plankartan så denna bestämmelse har tagits bort från legenden.

Ställningstagande

Plankarta

Plankartan har kompletterats eller ändrats enligt följande:

- Bestämmelsen a₈ tillkommer i plankartan för att reglera att startbesked får inte ges för byggnation förrän markföreningen har avhjälppts.
- Inom allmän platsmark GATA₃ har bestämmelsen a₂ lagts till.
- I legenden är nockhöjd om 6 meter borttagen.

Planbeskrivningen

Planbeskrivningen har kompletterats eller ändrats enligt följande:

- Bestämmelsen a₈ har ändrats i kap. 8 under rubriken *Bostäder*. Text har reviderats gällande de ändringar som gjorts på plankartan.
- Bestämmelsen om enskilt huvudmannskap (a₂) har kompletterats i texten för den allmänna platsen GATA₃ under rubriken *Upphävande av strandskydd* i kap. 8.

Räddningstjänsten Höga Kusten- Ådalen

Räddningstjänsten anser att det måste ses över med brandpostsystemet i området, samt att utryckningsfordon kommer fram. Om behov finns för Räddningstjänsten att rädda personer ur byggnader så måste det finnas uppställningsplatser för höjdfordon.

Kommentar

Det finns en brandpost i planområdets närhet och en vid korsningen Fiskaregatan/Sälstensgränd. Dessa ligger nära havsnivån och de har mycket bra kapaciteterna då de omfattas av självtryck från HEMAB:s vattentorn och reservoarer.

En översyn av brandpostsystemet är inte något som HEMAB utför utan behovet av fler brandposter sker i samtal/samråd med exploatören och Räddningstjänsten. Kommunen tar denna fråga vidare med exploatören som får samråda med Räddningstjänsten i kommande bygglov för området.

Områdets lokalgata har projekterats så att det är tillgängligt både i standard och lutning för räddningsfordon, renhållningsfordon m.m. Lokalgatan är 5,5 meter bred. Kommunen bedömer att det finns uppställningsplats för höjdfordon inom bostadsområdet och utanför, inom parkmark och gata. En alternativ väg in till området finns vid sidan av tomterna längs ned vid vattnet som i planförslaget är planlagt som parkmark.

Ställningstagande

Plankarta

Ingen förändring i plankartan.

Planbeskrivningen

- Text gällande brandposter har lagts till under rubriken *Teknisk försörjning* samt framkomlighet i området för räddningsfordon m.m. under rubrik *Gator och trafik* har lagts till i kapitel 8.
- Text om brandposter har lagts till under rubriken *Teknisk försörjning* i kap.7.

Naturskyddsföreningen

Naturskyddsföreningen skriver att de inte accepterar att strandskyddet upphävs vid Sälstens udde. Även om planarbetet har kompletterats med en Naturvärdesinventering så har den fortfarande brister enligt dem.

Strandskyddet

Naturskyddsföreningen 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.

Naturskyddsföreningen pekar på områden där kommunen har gjort felaktiga bedömningar och de är:

- Överdrivet behov av att bygga nya bostäder
- Fri passage är inget skäl för att upphäva det generella strandskyddet
- Stränderna är till för alla och inte ett fåtal (allemansrätten)
- Det finns andra attraktiva områden för bostadsbebyggelse

Bostadsförsörjning

Naturskyddsföreningen skriver om befolkningsmålet i ÖP till 2040 och den absolut viktigaste förutsättningen för att nå målen är enligt kommunen Nya Ostkustbanan med dubbelspår mellan Härnösand och Gävle. I planförslaget anges att byggande av strandnära bostäder bidrar till måluppfyllelsen.

Naturskyddsföreningen hänvisar till SCB:s prognos över befolkningsutvecklingen. SCB:s prognos tar endast hänsyn till beslutande åtgärder och visar på att kommunens prognos ligger 27% över SCB-prognos för 2040. Vidare skriver de att framtiden går att förutsäga med scenarier och de anser att det är oklart om målet för befolkningsutveckling är ett scenario. De anser att utredningen om en utbyggd Ostkustbana är gammal och att förutsättningarna har förändrats och att man inte kan förvänta sig en sådan befolkningstillväxt på 30 000 innevånare som det nämns i utredningen. Ett annat exempel är en större etablering i Torsboda som genererar en befolkningstillväxt i Härnösand. Effekten av flera olika antaganden går oftast inte att summera.

Det tredje alternativet är att förutsäga framtiden är att ägna sig åt önsketänkande vilket kommunen har gjort i översiktplanarbetet. Härnösands 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. Den grundläggande tanken med strandskyddet är ju att stränderna inte ska bebyggas för friluftslivets intressen och växter och djur.

Naturskyddsföreningen delar därför inte kommunens bedömning att det är ett angeläget allmänt intresse att bygga bostäder inom strandskyddat område på Sälstens Udde. Utifrån de förutsättningar som Naturskyddsföreningen har beskrivit här innan bedöms behovet av byggbar mark för bostäder vara begränsat och utan svårighet kunna tillgodoses utanför området som planeras att bebyggas.

Fri passage

Strandskyddet omfattar land- och vattenområdet intill 100 meter från strandlinjen och kan i enskilda fall utvidgas till högst 300 meter (MB 7 kap 14 §). Härnösands kommun tycks dock ha en egen generell standard som saknar stöd i lagen. Många av de bostäder som har byggts under senare tid så är det avsatta strandskyddsområdet avsevärd mindre. Lagstiftaren har endas angett att strandskyddet kan utökas (bortsett från de särskilda skälen) och därför kan 100 meter betraktas som ett minimiavstånd och inte som kommunen tillämpar ett maximiaavstånd. Att fri passage lämnas 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 avsätts 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.

Strandskyddet och allemansrätten

Enligt svensk grundlag ska alla ha tillgång till naturen i enlighet med allemansrätten och det generella strandskyddet är en grundläggande skyddsreglering för denna allemansrätt. Sjöar, vattendrag och kustområden är mycket betydelsefulla för folkhälsan, friluftslivet och besöksnäringen. Naturskyddsföreningen anser att det i kommunen är en förhållandevis hög exploateringsgrad längs fastlandskusten och stor del av kuststräckan är bebyggelsepåverkad. Allemansrättsligt tillgänglig kust är en ändlig resurs som måste hushållas med. Sträckor som privatiseras innebär att attraktiva allmänna strandnära områden försvårar möjlighet för Härnösandsborna och besökare att lätt komma ut i naturen och uppleva biologisk mångfald.

Bostadsbyggnadsbehovet kan tillgodoses utan för planområdet

Behovet av bebyggelse för bostadsförsörjning har kommunen inte kunnat påvisa enligt Naturskyddsföreningen och i den mån nya bostäder behövs så kan det tillgodoses utanför området anser föreningen. Det finns andra områden som kan planläggas utan att behöva upphäva strandskyddet. Stadsnära strandområden är värda att bevara orörda för både Härnösandsbor, besökare och för växter och djur.

Naturvärden

Det är positivt att den ursprungliga naturvärdesinventeringen kompletterats med nya inventeringar men Naturskyddsföreningen är ändå inte nöjd. Bristen i den gjorda utredningen är att den är gjord under den del av året när alla värden är svåra att upptäcka. I samrådsyttrandet togs det upp några områden där inventeringen måste fördjupas. En kompletterande inventering bör göras tidigast i juni. En rödlistad art har hittills hittats i de gjorda inventeringarna men föreningen anser att det kan mycket väl finnas flera.

Naturmarken i planområdets västra del måste utvidgas så att det omfattar de stora popplarna och stenvuren öster om popplarna. Solbelysta stenvurar hyser många arter som kan kräva särskilda hänsyn och den tillsammans med popplarna kan hjälpa till att förstå områdets historiska användning och utveckling. Naturremsan längre söderut bedöms för smal för att områdets naturvärden ska bevaras.

Till planhandlingarna finns dokumentet *Vision och gestaltungsförslag, Sälstens udde*. Enligt projektbeskrivningen har övergripande information om biologisk mångfald och ekosystemtjänster utelämnats. Strandzonen är en mycket speciell miljö. Strändernas ekosystem är produktiva och artrika och utgör livsmiljö för många rödlistade arter och Naturskyddsföreningen undrar varför dessa förhållanden har uteslutits. Nuvarande strandremsa som bl. a är en viktig spridningskorridor ersätts med kortklippta gräsmattor, trädäck och trädgårdsväxter. Härnösands Naturskyddsförening anser 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 kuriosita dokument som inte kan ligga till grund för det fortsatta planarbetet.

Kommentar

Kommunens tjänstepersoner ska vid framtagande av nya detaljplaner följa och beakta framtagna och politiskt antagna riktlinjer, dokument och policys som tydliggör kommunens ställningstaganden i olika frågor. Sådana dokument är kommunens Tillväxtstrategi och översiktsplan där det tydligt pekas ut en riktning om kommunens utveckling och tillväxt samt hur vi tillsammans ska nå dessa mål. Härnösands kommun, liksom många andra mindre kommuner i landet, kämpar med en minskande och åldrande befolkning. Precis som Naturskyddsföreningen skriver så redovisas detta i bl.a. SCB:s prognos över befolkningstillväxten. Kommunen vill vända denna negativa befolkningsprognos, vilket beskrivs i Tillväxtstrategin, och i det arbetet så är det många olika parametrar som är viktiga. Några identifierade nyckelfrågor som är mycket bidragande i detta arbete är:

- förbättrade kommunikationsmöjligheter med dubbelspår mellan Härnösand och Gävle och utbyggnad av Ostkustbanan.*
- skapande av nya arbetstillfällen genom att möjliggöra för större företagsetableringar eller för statliga aktörer*
- skapa attraktiva boendemiljöer i både befintliga områden men även för nyproduktion av en- och flerbostadshus.*

Kommunen menar att framtagandet av denna detaljplan bidrar som en del i detta gemensamma och viktiga arbete.

Härnösands stad har ett unikt geografiskt läge som även begränsas av att stadskärnan befinner sig på en ö, en ö som dessutom till stor del omfattas av

ett riksintresse från försvarsmakten. Framförallt dessa två fakta gör att stadsnära områden som är lämpliga för etablering av nya bostadsområden är begränsade. Detta påvisas i den lokaliseringsutredning som Samhällsförvaltningen genomfört. Efterfrågan på bostäder i stadsnära attraktiva lägen är redan stor och kommunens bedömning är att fler områden behöver detaljplaneläggas för detta ändamål och att detta planområde är mycket lämpligt som ett utvecklingsområde för bostäder.

Kommunen bedömer fortsättningsvis att strandskyddets syften inte äventyras med planförslaget. På udden och gångstråket där markanvändningen anger PARK är strandskyddet inte upphävt och området är fortfarande tillgängligt för allmänheten och för växt- och djurlivet. Den allemansrättsliga tillgängligheten finns fortfarande kvar för de som vill besöka eller promenera förbi vattenområdet. Området kring vattnet ingår inte i planförslaget utan vattenområdet blir orört. Kommunen vill påminna att det dokument och illustrationsbilder som var inlagda i planbeskrivningen är illustrationer om hur området kan utformas men det är inte självklart att det blir som illustrationen visar. Detta får undersökas vidare av kommunens handläggare inom park och naturvård när det blir dags att omvandla udden till något annat än vad det är där idag. Inom parkmarken vid vattnet ska kommunen återplantera träd för att ersätta/kompensera för de som plockas ned inom kvartersmark. Skötseln av dessa kommer därefter att regleras i en skötselplan. Själva udden, som idag mer är en yta för bilar och som används som lagring, får med planförslaget parkmark mer grönska och växlighet än vad detaljplanen reglerar idag. Mer grönska på udden än vad det är idag bedömer kommunen förbättrar den biologiska mångfalden. Eftersom det är kommunen som är huvudman för udden och stråket invid vattnet så har kommunen kontroll över denna del av området och kan på så vis skapa goda förutsättningar för växt- och djurlivet i området. Kommunens ställningstagande är fortsättningsvis att det finns ett behov att planlägga ny mark för bostäder utöver de obebyggda detaljplaner som finns eftersom kommunen inte har nog mycket mark för att bygga bostäder på. Kommunen vidhåller att strandskyddet kan upphävas för den del av planområdet som ska bebyggas och att skälet: att området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området är applicerbart på denna plats.

Kommunen är medveten om att naturvärdesbedömningen inte utfördes under den bästa tiden på året men anlitate konsulter har kunnat gjort en bedömning utifrån tidigare gjorda inventeringar och foton samt från eget fältbesök i området. Den stenmur som Naturskyddsföreningen skriver om bedömer kommunen kan flyttas och återskapas/kompenseras på andra delar av planområdets natur-eller parkmiljö.

Ställningstagande

Plankarta

Ingen förändring i plankartan.

Planbeskrivningen

Planbeskrivningen kompletteras eller ändras enligt följande:

Text har lagts till om stenvuren under rubriken *Natur* i kap. 7.

Kollektivtrafikmyndigheten

Kommunalförbundet Kollektivtrafiken i Västernorrlands län inget nytt att tillföra. Tidigare inskickade synpunkter i yttrande (2021-10-20) gällande MOTORN 1 kvarstår.

Kommentar

Noterat.

Ställningstagande

Plankarta

Ingen förändring i plankartan.

Planbeskrivningen

Ingen förändring i planbeskrivningen.

Ungdomsrådet

Ungdomsrådet skriver att planförslaget verkar rimligt eftersom stranden redan är ”bebodd” av människor som går förbi och badar m.m.

Några oklarheter skriver Ungdomsrådet finns som om strandskyddet endast upphävs för udden och det inritade området i förslaget eller om strandskyddet upphävs längs med hela stranden. Den andra oklarheten är hur utvecklingen påverkar parkområdet och människor som vill besöka stranden.

Fladdermöss finns i området och om förslaget ska förverkligas så är det viktigt att ha en tydlig plan för områdets vildliv. Ungdomsrådet efterfrågar vilka åtgärder som planeras för att försäkra att den närmaste miljön inte

försämrar utvecklingen. Vidare skriver rådet om planförslaget påverkar vattnet och de vattenliv som lever där som exempelvis, plankton, fiskar och växter. Strandskyddet finns av en anledning och vilka åtgärder vidtas för att förhindra att miljön närmast utvecklingsområdet inte försämras.

Planförslaget visar på en sund utveckling för området. Ungdomsrådet skriver att det är viktigt att kompensera de som förlorar på grund av ett beslut, som i detta fall djur- och växtlivet som finns i området. Så länge exploatören tar ansvaret att de planerade bostäderna, gatorna och parkområdena planeras utifrån respekt till omgivningen så ser Ungdomsrådet inte några problem med planförslaget i sin helhet.

Kommentar

Exploatören har inför och under planprocessens gång tagit fram underlagsmaterial för detaljplanen i form av utredningar för fladdermössen, naturvärden, dagvatten m.m. Udden och stranden används redan idag och exploatörens och kommunens vision är att udden kan utvecklas till att bli en bättre plats för alla parter om det får tillföras mer grönska i området. Växter och blommor som blir en trevlig miljö för människor som passerad eller stannar upp i området samt växt- och djurlivet vilket gynnar den biologiska mångfalden i längden. Området kring udden och stråket mot Sälstens badplats är utlagd som parkmark med kommunalt huvudmannaskap, vilket innebär att det blir tillgängligt även i framtiden för människor som vistas eller promenerar förbi området idag. Kommunen ansvarar då för skötsel och underhåll i området. Udden blir med planförslaget inte privatiserat och stänger ute allmänheten utan kommunen och exploatören vill utveckla stråket och göra det bättre än vad det är idag.

Framtagna utredningar visar på att det går att planlägga området för bostäder fast det finns fladdermöss i området och vissa naturvärden. Exempelvis så kommer träd att behövas plockas ner på mark som ska bebyggas med bostäder vilket innebär att träd och växlighet ska kompenseras på annan plats. Inom parkmarken ska kommunen återplantera träd som plockas ned inom kvartermark och som sedan regleras i en skötselplan. Eftersom det är kommunen som är huvudman för udden och stråket invid vattnet så har kommunen kontroll över denna del av området och kan på så vis skapa goda förutsättningar för växt- och djurlivet i området.

Gällande strandskyddet, se svar under rubriken Naturskyddsföreningen sidan 11-12.

I början av planarbetet var förslaget en tätare bebyggelse men har bantats ner till ett mer luftigare förslag som kommunen bedömer som en bra nivå för området utifrån områdets karaktär.

Ställningstagande

Plankarta

Ingen förändring i plankartan.

Planbeskrivningen

Ingen förändring i planbeskrivningen.

Närboende 1

I yttrandet hänvisar närboende till illustrationsbilder i planbeskrivningen där det på bilden är illustrerat en båtbygga och att synpunkter tidigare har lämnats att det är olämpligt att en eventuell båtbygga eller sjösättningsplats på platsen och att den i så fall bör läggas närmare stan och Tobaks.

Det beskrivs även att en gång och cykelväg i framtiden kan anläggas ovanför badstranden. Infart och nummer till fastighetsägarens fastighet är baserat på historiken och beslutet att behålla det och möjligheten att vid behov nyttja den nedre infarten. Det skulle vara bra om den möjligheten kan bevaras. En eventuell framtida gång- och cykelväg önskar fastighetsägaren ska gå så nära vattnet och pumphuset som möjligt utan att ianspråka trekantstomten och dess växtlighet. En parkering önskas inte på denna trekantstomt, parkering av bilar får gärna stå på valfri sida av Brunnshusgatans förlängning (Gata Sälsten) och låt inte gång- och cykelvägen ledas över trekantstomten. Parkering på trekantstomten går också i konflikt med översiktsplan att inte anlägga parkering inom 150 meter från vattenlinjen

Kommentar

Som kommunen svarade i samrådsredogörelsen så finns det i befintlig detaljplan en bestämmelse för vattenområdet som anger att "vattenområde som får överbyggas" och den nya detaljplanen berör inte den befintliga detaljplanen som ligger över vattenområdet. Om bryggan ska förläggas längre mot fyren och staden så är vattenområdet som tillåter överbyggnad inte lika brett och behöver eventuellt utökas. Denna fråga tar kommunen med sig till planarbetet för den detaljplan som ska uppföras för f.d. Heröverken och Fiskaregatan som är under uppstart.

Gång- och cykelvägen var med som ett uppdrag som konsulterna undersökte och gav ett förslag i den slutliga rapporten. Beslutet om hur gång- och cykelvägen ska ledas efter udden är inte taget och frågan ligger vilande. Gång- och cykelväg är möjligt att ordna inom parkmark vilket finns i planförslaget men hur den ska ledas vidare är något som planförslaget inte berör eftersom området inte ingår i planområdet.

Ställningstagande

Plankarta

Ingen förändring i plankartan.

Planbeskrivningen

Ingen förändring i planbeskrivningen.

Närboende 2

Närboende skriver att de har fått vissa svar i samrådsredogörelsen och de uppdateringar som gjorts i planhandlingen men att det finns otydligheter kvar.

Önskvärt vore om själva plankartan refererade till planbeskrivningens område A-D. Nu står det B överallt förutom det nya E—området. Skapar onödig förvirring, avsiktligt eller oavsiktligt.

Nockhöjden har förtydligats för område C med att en maxhöjd i förhållande till befintlig gata i söder men närboende anser att det fortfarande saknas för område D, vilket är högst oklart och behöver kompletteras. Det blir en skillnad i höjd beroende på tolkningen av kartans mätpunkter. Det går inte att förhålla sig till det svar som ges utifrån att samma gäller för område D.

För område C mot vägen har närboende en del synpunkter på som exempelvis så öppnas det upp för sammanbyggda huvudbyggnader. I samrådsredogörelsen och i plankartan har det förtydligats som två huvudbyggnader på 170 m² som byggs ihop i gräns. Denna möjlighet representerar ett brott på de muntliga utfästelserna från representanter från exploatör om att man i området upp mot vägen ska ha friliggande villor just för att undvika känslan av att man bygger en mur mot Brunnshusgatan. Intentionen om friliggande villor visas i 3D-videon som ett exempel men närboende skriver att det öppnas upp för annat i planbeskrivningen vilket är helt oacceptabelt. Med tillåtna komplementbyggnader på 50 m² med 4,5

meter nockhöjd vilket kan bli stora dubbelgarage med vind, 1 meter från tomtgräns. Närboende anser för tomterna C1-C4 så blir det 27 meter byggnad på 30 meter. Med 5 meter nockhöjd på huvudbyggnad och 4,5 meter nockhöjd på garage. Sen blir det sammanbyggd med nästa huvudbyggnad, i tomtgräns. Detaljplanen tillåter byggande av en mur av byggnader! Oavsett vad en 3D-video försöker antyda.

Närboende skriver att nockhöjden har reducerats från 6 till 5 meter, vilket i utgångspunkten tolkades positivt men en ny bestämmelse har tillkommit som anger att högsta nockhöjd inte får sticka upp mer än 5 meter över befintlig gata, samtidigt som max nockhöjd anges till just 5 meter. Bestämmelsen skapar mer oro än klargörande. Om man ska följa befintlig markprofil, och samtidigt inte får bygga i prickat mark, hur kan man ens rent tekniskt hamna 5 meter över befintlig gata? Är det en felskrivning eller ska det vara en lägre höjd? Eller medger bestämmelsen en högre nockhöjd än tidigare. Att ex. nockhöjden kan överskrida 5 meter så länge det inte sticker upp mer än 5 meter över befintlig gata? Om svaret är Ja på den frågan, är det som såg ut som en förbättring för närboende tvärt om en försämring.

Otydligheter kvarstår kring avstånd från tomtgräns, specifikt i området upp mot befintlig gata. Det finns ett prickat område på 4-5 meter där marken ej får förses med byggnad och att den prickade marken ingår i tomten och är fastighetsägarens ansvar. Man skriver att huvudbyggnad får placeras 4,5 meter från tomtgräns, det innebär då att huvudbyggnad kan ligga dikt an mot prickad mark!? Och komplementbyggnad kan placeras 1 meter från tomtgräns, det blir även då dikt an mot prickad mark? Och sammanbyggda huvudbyggnader kan placeras i tomtgräns, det blir samma sak, alltså dikt an mot prickad mark? Alltså oavsett skrivelse om antal meter, så blir det samma sak i praktiken när det gäller ovansidan av tomterna?

Närboende skriver att trafiken till området bör läggas om eller minimeras. Åsikten kvarstår från samrådet. Nya förtydliganden om ”Utfart får inte finnas” mot Brunnsbusgatan för tomterna C1-C4 uppskattas men de tycker fortfarande att infarten till området bör vara från nedsidan mot vattnet och inte (enbart) från Brunnsbusgatan. Alternativt skulle det kunde anläggas två in- och utfarter för att få ned mängden bilar och den möjligheten finns eftersom det finns planer på att kommunen tar över vägen förbi Härnöverken. Det finns en känsla av att den uppdaterade plankartan och tillhörande beskrivningar försöker runda eller döda frågan om alternativ infart genom att rita in PARK på de fåtal meter yta som skulle behövas för att möjliggöra en infart nedifrån i tillägg till eller istället för infarten från Brunnsbusgatan. Närboende anser att föreslagen lösning bör undvikas då Brunnsbusgatan redan idag är mycket trafikerat och att det finns risk för ökat buller då ljud kan studsas mellan byggnader. Ytterligare så är korsningen

Fiskaregatan/Sälstensgränd att anse som trafikfarlig då denna varit föremål för flertalet trafikolyckor. Vi anser att man bör titta över denna korsning då den, trots närliggande förskola, har 50-zon hela vägen och inga övergångsställen.

Gällande befintlig markprofil, bestämmelsen n som säger att *Huvudbyggnad/er ska följa befintlig markprofil så långt som möjligt. Höga schaktväggar/slänter ska undvikas på fastigheten.* Närboende anser att skrivelsen ”så långt som möjligt” blir diffus, speciellt eftersom det anges att man måste schakta bort och rensa 1–3 meter massa, och sen ska den läggas tillbaka? Vad blir då möjligheten att kontrollera att en sådan skrivelse efterföljs?

Närboende skriver att många nya dokument har tagits fram efter samrådet men att all fokus ser ut att vara på område A-C. De undrar om område D har glömts bort och om detaljplanen kan beslutas utan att hela planområdet har utretts? Utifrån planbeskrivningen ser det ut som det finns en hel del kvar att utreda.

Närboende hänvisar till naturvärdesbedömningen och citerar från planbeskrivningen *”I nuläget bedöms det finnas vissa naturvärden i området kopplade till äldre lövträd och områdets funktion för fåglar och fladdermöss. För att kunna göra en helt korrekt bedömning om områdets naturvärden, behöver fältbesök ske under perioden 15 maj – 31 oktober i detta område. Den norra och den västra delen bedöms preliminärt ha värden som motsvarar klass 4 enligt NVI- standarden.”* Frågan är hur kan kommunen ens föreslå att lyfta detaljplanen för beslut i juni?

Gällande fladdermössen så anser de att kommunen har accepterat och publicerat en utredning där hela område D är borttaget men i stället har lyfts fram av extern utredare som ett skogsområde som kommer bevaras och som gynnar fladdermössen. Hur kan man då garantera att slutsatser som dras inte är på helt felaktiga grunder. Det blir som att kommunen själv går i godo för att utelämnande av område D inte har någon betydelse för utredningen som gjorts. Området i väst är då samma som område D i detaljplanen. Det är korrekt att utredningen inte sätter stopp för bebyggelse inom planområdet, i alla fall dess centrala delar, men att vrida och vända på detta till att säga att den samlade bedömningen är att även område D kan bebyggas, det finns det inte stöd för, det blir mest en efterkonstruktion.

Närboende anser att ingen skog kommer finnas kvar bestämmelsen om dämpad fasadbelysning mot fasader i trä anses som en rökridå då poängen är att sälja lägenheter med stora balkonger, och utlovad havsutsikt. Samtidigt som ”fladdermössen som har inventerats i områdets västra del ska kunna

vara kvar i området”. Ska man då ha dämpad inomhusbelysning? Och hur vidhåller man dämpas belysning på hela området? Just beträffande alla förslag på åtgärder dyker orden rekommenderas och bör upp hela tiden, vilket i praktiken innebär att det bara blir skrivelser och avvikelser blir helt utan påföljd.

Kommentar

Det har inte varit kommunens mening att skapa förvirring med planförslaget. Kommunen vill med illustrationsbilderna i planbeskrivningen illustrera vilket område i plankartan som texten i planbeskrivningen skriver om för att läsaren ska lättare förstå vad som anges för respektive B-område (bostad) i plankartan. Det är inte möjligt att illustrera med bokstäverna A-D i plankartan för då kan det tolkas som användningsbestämmelser som ska gälla för området. Användningen D medger exempelvis vård m.m. för området.

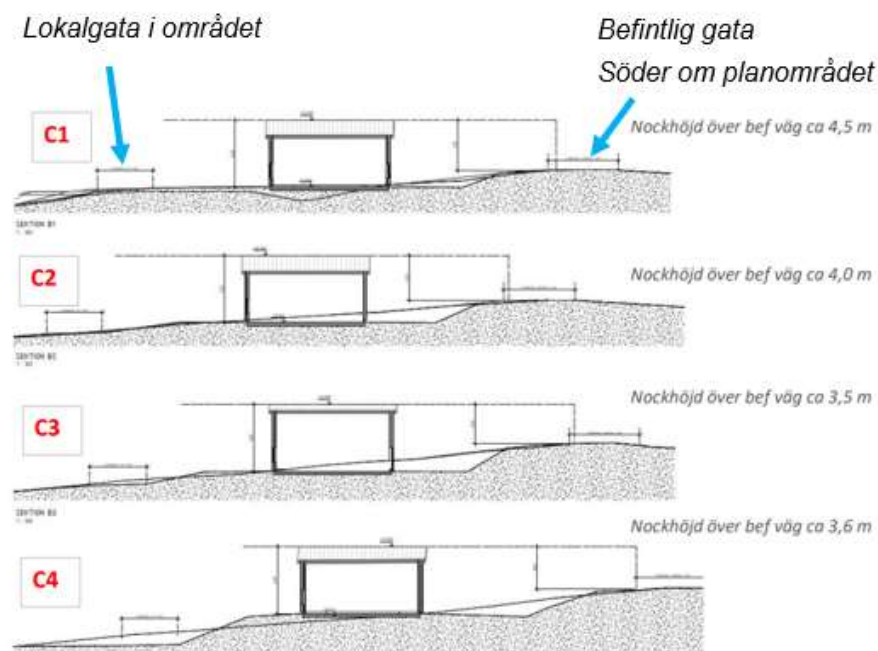
Kommunen anser att flerbostadshusets placering ligger längre ner i området än område C och flerbostadshuset får vidare inte högre än 10 meter i nockhöjd vilket innebär 2 ½ våning vilket lägre än det befintliga flerbostadshuset som ligger intill. Kommunen har därför gjort bedömningen att det inte har varit viktigt att reglera hur mycket som får sticka upp ovanför befintlig gata gällande flerbostadshuset.

Kommunen vill ta fram en detaljplan som är flexibel, långsiktigt hållbar och möjliggör för flera olika alternativa byggnationer utifrån vad som efterfrågas. Samtidigt ska planen vara så pass reglerad att den inte riskerar att skapa olägenheter för närboende och allmänheten. Därför sätts planbestämmelser i plankartan gällande bland annat byggnadshöjder, placering av byggnader och byggnadsareor. I planbeskrivningen förklaras även mycket gällande kommunens och fastighetsägarens ambition med området, tex gällande gestaltning och färgval. Utifrån platsens förutsättningar och de regleringar som satts gällande byggnadshöjder och placeringar så gör kommunen bedömningen att föreslagen byggnadsarea för huvudbyggnad och komplementbyggnad är lämplig för området.

I samrådsskedet fanns ingen bestämmelse som reglerade vilken fast höjd som nockhöjden skulle mätas ifrån för område C1-C4. I granskningshandlingens föreslagna bestämmelse så får inte byggnadens nockhöjd sticka upp högre än 5 meter från gatans höjdläge.

Där byggnad placeras på tomt räknas medelmarknivån ut och höjden på huset (byggnadshöjd, nockhöjd eller totalhöjd) beräknas från denna marknivå. Om byggnad placeras inom 6 meter från allmän platsmark (här är Brunnsbusgatans förlängning allmän plats gata) så räknas nockhöjden från

den allmänna platsens marknivå om inget annat är sagt i detaljplanen. I samrådsförslaget, där nockhöjden var 6 meter, så skulle det innebära att byggnadens höjd utgår från Brunnsbusgatans förlängning höjdläge vilket ger möjlighet till en högre byggnad invid Brunnsbusgatans förlängning än vad som planförslaget medger nu. I detta planförslag finns nu en gräns om hur mycket bygganden får sticka upp ovanför Brunnsbusgatans förlängning. Inför antagande har bestämmelsen p₅ ändrats och anger att huvudbyggnadens högsta nockhöjd inte får sticka upp mer än 4,5 meter över befintlig gatas höjdsättning, lokaliserad söder om planområdet. Till planbeskrivningen har det även lagts till en bild, en sektion över området C1-C4 från 3D-modellen, för att illustrera nockhöjd ovanför väg, se figur 1. Nockhöjden i bilden är från samrådsförslaget då den var satt till maximalt 6 meter. Trots att bilden illustrerar en högre nockhöjd än vad antagandehandlingen anger så bedömer kommunen att bilden kan vara till hjälp för att skapa en förståelse gällande principen för beräkning av nockhöjder.



Figur 1. Bild från planbeskrivningen som visar en sektion inom C-området som illustrerar hur nockhöjden beräknas.

Bestämmelsen i plankartan om avstånd till huvudbyggnadens placering gäller inte enbart mot befintlig väg i söder, där det finns prickad mark, utan

den gäller för alla B-områden. För C1 gäller gräns mot användningen parkmark, för C4 gäller gräns mot användningen naturmark, och det gäller även mot lokalgatan inom området och för friliggande byggnader.

Som kommunen skrev i samrådsredogörelsen så bedömer kommunen att det inte finns ett behov att ordna två tillfartsvägar till det nya området och heller inte att området ska anslutas från Fiskaregatan. Anslutningspunkt för ny in- och utfart till området har utgått ifrån den plats som sammantaget blir bäst med hänsyn till siktförhållanden, höjdnivåer och planering av tomten. Planområdets tillfartsväg blir svagt sluttande och inte med en lutning som den befintliga tillfartsvägen till flerfamiljshuset har, där lutningen är något större. Problem med reflekterande ljus från passerande bilar beräknas därmed inte bli lika stort som från den befintliga tillfartsvägen till flerfamiljshuset.

I kommunens hastighetsplan föreslås generellt att hastigheten ska sättas till högst 40 km mot dagens 50 km i alla tätbebyggda områden. Hastigheten kommer därmed att sänkas på Brunnshusgatans förlängning och med avståndet från korsningen så bedöms inte hastigheten bli hög för förbipasserande fordon på Brunnshusgatans förlängning samt vid infarten till området. Inom området bedöms även hastigheten bli låg eftersom gatan är smal och utformningen gör det svårt att köra fort i området.

Kommunen anser att anslutningsvägen till området är lämpligare från Brunnshusgatans förlängning då den har en högre standard och kapacitet för mer trafik än vad Fiskaregatan har. En trafikmätning på Brunnshusgatan från 2018 visade på ca 600 fordon/dygn under en vecka i juni månad. Längs sträckan har därefter inga nya byggnationer tillkommit så dagens trafikmängd bedöms vara ungefär den samma som 2018. Med planområdets trafik beräknas antal fordon för sträckan öka till ca 700 fordon/dygn vilket ger en ökning med ca 100 fordon. Siffran är uppskattad med anledning av att planområdets område inte är bebyggt och kommunen inte vet hur många i området som kommer att använda bilen med tanke på att det finns andra alternativa färd sätt som kollektivtrafik, promenad eller med cykel. Under sommaren tillkommer mer trafik eftersom badet, campingen och naturområdet med bodarna tillför mer besökare under denna tid. Den totala trafikmängden bedöms inte bli för stor för området och inte heller ett problem för befintlig gata utan dess kapacitet tål den ökningen som tillkommer. På Brunnshusgatan finns vidare finns en separerad gång- och cykelväg från biltrafiken där gångare och cyklister färdas på ett säkert sätt. Förutsättningarna för en anslutningsväg från Fiskaregatan är inte gynnsamma, varken utifrån dagens situation samt utifrån kommande planer. Fiskaregatan ingår i planprogrammet för Skeppsbron, som kommunen arbetar med parallellt med denna detaljplan. Den gatan är ett viktigt stråk

för gång och cykel som ska knyta samman stadens centrala delar med Sälsten samt att platsen vid udden ska göras mer tillgänglig för allmänhetens nyttjande. Det i kombination med Hernöverkens pågående verksamheter och aktiviteter och dess utveckling så är det inte lämpligt att anlägga anslutningsvägen in till det nya bostadsområdet från Fiskaregatan.

Genomförda beräkningar av trafikbuller visar att en god ljudnivå kan uppnås i området. Med förslaget om att hastigheten ska sättas till högst 40 km mot dagens 50 km i alla tätbebyggda områden, samt att husen inte kommer att kunna placeras direkt intill den befintliga vägen utan måste placeras 4,5 meter från fastighetsgräns, så bedöms risken med trafikbuller minska.

Kommunen noterar synpunkten om att korsningen Fiskaregatan/Sälstensgränd anses vara trafikfarlig och att det inte är några övergångsställen i förskolans närhet. Synpunkten förmedlas vidare till teknikavdelningen men hanteras inte i detta planarbete.

Gällande bestämmelsen n som reglerar att huvudbyggnad/er ska följa befintlig markprofil så långt som möjligt, så kommer det att kontrolleras i bygglovsskedet. När bygglov lämnas in för tomterna så kommer bygglovhandläggarna att se bestämmelsen i plankartan och berätta för den som ska bygga vad som gäller för området om de inte vet det. Bygglovhandläggarna följer upp att bestämmelserna i plankartan efterföljs under hela bygglovsprocessen.

I planarbetets början togs det fram en översiktlig geo- och miljöteknisk undersökning (Structor 2017) där undersöktes hela planområdet. Därefter undersöktes området igen eftersom lera hade påträffats i områdets nordöstra sida. Exploatören gjorde en mer utförlig undersökning för resterande tomter inför eventuell framtida byggnation. Framtagen geoundersökning för tomterna är även ett underlag för framtida köpare och för kommande bygglovsansökan. I planbeskrivningen har text om geoteknisk undersökning kompletterats och för område C5-C6 krävs ytterligare geotekniska undersökningar för att fastställa lerskiktens utbredning. Resultaten från undersökningarna kommer att visa på vilka grundläggningsmetoder som kan vara lämpliga inför byggnation och hur mycket av de lerhaltiga massorna som kan behöva skiftas ut.

Den text som skrivits om naturvärdebedömningen står inte i planbeskrivningen utan i dokumentet naturvärdesbedömningen. I planbeskrivningen har kommunens beskrivit vad utredningen kom fram till och vilka åtgärdsförslag och kompensationsåtgärder som utredningen tar

upp. Kommunen har vidtagit åtgärder av den förlust som uppstår i och med att planområdet bebyggs och ska kompensera det som inte går att bevara.

Kommunen har bedömt att utredningen gällande fladdermössen fortfarande kan används eftersom en del av kartan som är inringad i utredningen är den del som till stor del är markanvändningen naturmark i planförslaget.

Kommunen har tagit fasta på att träd ska sparas och återplanteras invid vattnet och på så vis skapa ledlinjer för fladdermössen. Kommunen har inte under samråd eller granskning fått synpunkter av Länsstyrelsen att ändra planförslaget utifrån naturvärden och fladdermöss. Kommunen har då bedömt att de åtgärdsförslag och kompensationsåtgärder som har skrivits i planbeskrivningen och i plankartan är tillräckliga.

Inom område Natur och parkmark ska träden vara kvar. Det är plankartan som är den juridisk bindande handlingen och för fasadbelysning står det att "Fasadbelysning på fasader som vetter mot markanvändningen Natur och Park ska vara svag, enkel och direkt mot fasad." Här har kommunen använt ska kravet med tanke på att D området ligger nära området Natur. Bestämmelsen finns även för bostadsområdet mot vattnet A-tomt samt i område för C5-C6. Detta kommer att kontrolleras i bygglovsskedet av bygglovhandläggarna.

Ställningstagande

Plankarta

Plankartan kompletteras eller ändras enligt följande:

- Planbestämmelsen p5 har ändrats från 5 meter till 4,5 meter.

Planbeskrivningen

Planbeskrivningen kompletteras eller ändras enligt följande:

- Text har reviderats i kap. 8 under rubriken *Bostäder* gällande bestämmelsen p5 som anger *Huvudbyggnadens högsta nockhöjd ska utgå från befintlig gatas höjdsättning, lokaliserad söder om planområdet. Huvudbyggnad får inte sticka upp mer än 4,5 meter över befintlig gata.*
- En bild och text till bilden som visar en sektion har lagts till under rubriken *Bostäder* i kap. 8. för område C1-C4.

Närboende 3

Närboende skriver att det inte är lämpligt med ett flerfamiljshus med 10 meter nockhöjd och föreslagen byggnadsarea på 1200 m² på platsen. Anledningen är att det skapar en mur framför deras bostad och påverkar kvällssol och värdet på deras fastighet negativt. Värdet för utsikten ska värnas även för befintlig bebyggelse. Lika gäller bostadshusen närmast vägen som ligger högre upp i terrängen, här accepteras endast enplansvillor. Skriver vidare om den modell som ska tas fram men ännu inte har visats.

Närboende skriver vidare att samma hänsyn till befintliga fastigheter ska visas så som det har gjorts på Lövudden, låga hus, låg takvinkel, ej inreda vindar, parhus i stället för hyreshus.

En infart rakt nedanför deras tomt kommer att skapa buller, starka ljuskäglor rakt in i huset vid utfart från området. De störs redan från befintligt hyreshus. Därför bör infarten till området vara från Fiskaregatan.

Kommentar

För planförslagets flerfamiljshus är bestämmelsen att högsta nockhöjd får vara som högst 10 meter, detta innebär att huset blir 2½ våning. Kommunen bedömer att planförslagets flerfamiljshus är i lämplig höjd för området och att det passar väl ihop med intilliggande flerfamiljshus som är 3 våningar (här regleras husets höjd med våningar och byggnadshöjd vilket innebär att taket och nock inte är inräknat). Det planerade flerfamiljshuset som är lägre än det befintliga vilket gör att skalan trappas ned från det högre flerfamiljshuset mot bostadshusens lägre skala.

Gällande detaljplan för Lövudden (2280-DP-498) har kommunen och exploatören tittat på och undersökt om det går att applicera Lövuddens planbestämmelser även för aktuellt planområdet. Dialog har även förts med närboende inom Sälstensudde om detaljplan för Lövuddens planbestämmelser (2280-DP-498). Kommunen och exploatören vill förtydliga att det är en skillnad på bestämmelsen som reglerar nockhöjd och byggnadshöjd. Nockhöjden för de hus som är ritade för Lövudden är i vissa fall ca 6m och i teorin kan byggnaderna bli ändå högre beroende om man utnyttjar full byggnadshöjd och taklutning. Även om bestämmelserna i planen för Lövudden ser fördelaktiga ut för närboende så kan samma bestämmelser ge området Sälsten en annan utformning. Kommunen anser därför att det inte går att applicera samma bestämmelser som använts på Lövudden för planförslaget Sälsten.

Bestämmelsen p5 lades till inför granskning som anger huvudbyggnadens högsta nockhöjd ska utgå från befintlig gatas höjdsättning, lokaliserad söder om planområdet. Huvudbyggnader får inte sticka upp mer än 5 meter över befintlig gata. Här har 5 meter ändrats till 4,5 meter.

Idag finns redan ett befintligt flerfamiljshus längs gatan som är 3 våningar högt. Planförslagets 2½ våningar är lägre än det befintliga och kommer inte att ligga intill Brunnsbusgatans förlängning. Utsikten från fastigheten är beväxt med träd och grönska vilket innebär att den är reducerad redan före en eventuell exploatering av området. Marken lutar mot vattnet och det finns en planbestämmelse som anger att huvudbyggnad/er ska följa befintlig markprofil så långt som möjligt. Höga schaktväggar/slänter ska så långt som möjligt ej förekomma på fastigheten, just för att undvika upplevelsen av en mur med slänter och bebyggelse. Byggnaderna ska istället följa markens lutning i området för att skapa utblickar och siktlinjer mellan husen mot vattnet. Kommunen gör bedömningen att befintligt flerfamiljshus ger skuggor för närboende redan idag eftersom byggnaden ligger direkt intill vägen. En solfilm utifrån 3D modellen har tagits fram och var möjlig att titta på under granskningstiden. Bedömningen är att skuggorna från det föreslagna flerfamiljshuset når närboende på eftermiddagen under vår och höstdagjämningen. Med planförslaget blir utsikten mot havet inte lika öppet som närboende har idag. Siktlinjer mellan husen har dock skapats och byggnadshöjderna justeras ner utifrån de första förslagen som togs fram för att tillmötesgå synpunkter från närboende. Det ska även nämnas att det idag finns en gällande detaljplan för aktuellt området som anger industriändamål och där byggnad får uppföras till en höjd av ca 18,5 meter. Kommunen menar därför att det finns en begränsning av utsikten redan idag med den bygggrätt som befintliga detaljplanen anger för området. Vidare är utsikten ingen garanti som är bestående och förutsättningarna kan ändras på en plats så stadsnära som detta område är i tätorten. Kommunen gör bedömningen att bostadsbebyggelse är en bättre lämpad markanvändning än industrimark för området. Detta utifrån aspekten hälsa och miljö men också utifrån att industriverksamhet bland annat medför bullriga miljöer, risker och tunga transporter som inte är önskvärda bland bostadsbebyggelse. För närboende borde markanvändningen bostad vara en mer trivsamt granne än industrimark. Idag finns grönska i området som värdesätts högt av närboende, värden som även kommunen håller högt och har tagit hänsyn till i planförslaget genom planlagda ytor med parkmark och naturmark. Värdet på befintliga fastigheter behöver inte med planförslaget minska utan kan även öka då området blir mer attraktivt.

Gällande tillfartsväg till området, buller och ljus bedömer kommunen att det inte finns ett behov med att ordna två tillfartsvägar till det nya området utan

befintlig gata Brunshusgatans förlängning kan användas. Se svar under Närboende 2, sidan 20–21.

Kommunen bedömer att planförslaget nya hus är ett komplement till befintlig bebyggelse inom tätorten, ett bättre alternativ till den gällande detaljplanen samt stämmer överens med gällande Översiktsplan. Kommunen har en förståelse för närboendes synpunkter men anser att hänsyn har tagits till dem under planprocessen genom justeringar i plankartan samt att en acceptans måste finnas till den utveckling som sker i tätorten. Buller har kontrollerats för planområdet enligt Förordningen om trafikbuller (SFS 2015:216). Buller inomhus hanteras inte i planförslaget utan hanteras senare i bygglovsskedet enligt BBR.

Ställningstagande

Plankarta

Plankartan kompletteras eller ändras enligt följande:

- Planbestämmelsen p₅ har ändrats från 5 meter till 4,5 meter.

Planbeskrivningen

Planbeskrivningen kompletteras eller ändras enligt följande:

- Text har reviderats i kap. 8 under rubriken *Bostäder* gällande bestämmelsen p₅ som anger *Huvudbyggnadens högsta nockhöjd ska utgå från befintlig gatas höjdsättning, lokaliserad söder om planområdet. Huvudbyggnad får inte sticka upp mer än 4,5 meter över befintlig gata.*
- En bild och text till bilden som visar en sektion har lagts till under rubriken *Bostäder* i kap. 8. för område C1-C4.

Närboende 4

Närboende skriver om planförslaget nu anger nockhöjd om 5 meter för område C1-C4 och att detta nu utgår från gatuplan vilket är en försämring mot förra detaljplanen som i stort sett tar bort utsikten för närboende.

Närboende skriver om att utsikten tas bort och värdet reduceras för befintliga villor ovanför vägen. Kommunen skriver att utsikten inte är en rättighet men samtidigt marknadsför exploatören de föreslagna villorna med en fantastisk utsikt. Detta är synnerligen negativt för närboende.

De hänvisar vidare till detaljplanen för Lövudden där hänsyn har tagits till omkringliggande bebyggelse och utsikten bevaras. Detta efterlyser närboende även här så att alla är överens.

Närboende anser att samma hänsyn inte har tagits till deras synpunkter för planförslaget som för exploatörens och att kommunen argumenterar emot närboendes synpunkter i samrådsredogörelsen.

Den film som visar planförslaget och utsikten måste revideras utifrån att nockhöjden räknas från gatuplanet för att inte bli missvisande om den ska vara med som beslutsunderlag.

I planförslaget föreslås en nockhöjd på 9 meter för område C5-C6 vilket också innebär att utsikten försvinner även åt det hållet. Här bör man tänka om.

Närboende skriver att risken och den tråkiga konsekvensen för alla berörda parter är att de kan komma att överklaga planförslaget om inte höjden på husen minskas ner och att utsikten kan behållas så långs det är möjligt. En överenskommelse i frågan skulle kännas mycket bättre.

Kommentar

Gällande nockhöjd för C1-C4, se svar under närboende 2, sidan 19–20.

Som kommunen skrev i samrådsredogörelsen så finns redan en detaljplan som medger en byggrätt för industribyggnad sedan år 1970 och även om detaljplanen inte har blivit utbyggd fullt ut så är det ingen garanti att det är så för all framtid, likaså att inte tro att det kan bli en ny detaljplan för området och att utsikten är garanterad av den anledningen. I kommunens översiktsplan 2011 är markområdet utpekad som utvecklingsområde för bostadsändamål och i den nya översiktsplanen som är under framtagande "Mitt Härnösand 2040" är området utpekad som bostäder – mångfunktionell bebyggelseyta. I texten under ställningstagande står – "Mångfunktionella bebyggelseområden ska fortsätta utvecklas med en blandning av småskalig handel, service och kontor tillsammans med bostäder. Utvecklingen innefattar oftast förtätningsåtgärder, i dessa fall ska grönområden värnas och ny bebyggelse komplettera den befintliga. Smarta och yteffektiva parkeringslösningar ska premieras". I gällande och i kommande översiktsplanen uttrycker kommunen sitt ställningstagande att området är mer lämpligt som ett bostadsområde och därför ser kommunen området som lämplig att bebygga med bostadshus.

Gällande bestämmelser för Lövuddens detaljplan (2280-DP-498). Se svar under Närboende 3, sidan 24.

Kommunen skrev i samrådsredogörelsen, och kommunen skriver här samma svar igen på synpunkten, att samtal har förts mellan exploatören och närboende ett antal gånger och kommunen har även varit deltagande under några möten. Vidare har i planförslaget antal bostäder minskas ner utifrån ursprungsförslaget vilket kommunen uppfattar som att exploatören har lyssnat till närboendes synpunkter under planprocessen. Följande text stod i samrådsredogörelsen:

”Planarbetet har pågått sedan 2018 och exploatörens första utformningsförslag hade en mycket högre exploateringsgrad än vad dagens planförslag har. Exploatören har löpande haft möten och kommunicerat förslag med närboende som då har fått möjlighet att vara med och givit sina synpunkter på områdets utformning utifrån sina intressen. På vissa av dessa möten har även kommunen deltagit och informerat om planprocessen. Utformningen av området och antal tomter och bostäder har ändrats och reducerats efter dessa dialoger. Kommunen bedömer att det förslag som nu presenteras i detaljplanen har tillmötesgått närboende så långt det är möjligt på punkten antal bostäder i området. I ursprungsförslaget var området närmast närboende söder om planområdet tänkt för ca 15 radhus i 2 plan och planförslaget föreslår till granskningen 4 tomter med byggrätt i 1 plan. Den totala exploateringsgraden har minskat från den ursprungliga tanken med ett grupphusområde i bostadsrättsform med ett 30 tal bostäder till planförslagets 17 villatomter plus ett flerfamiljshus i 2 ½ plan. En park finns i områdets centrala del där det i ursprungsförslaget var gata med hus vilket gör att området blir mer öppet och ger utsikt. Markens lutning gör att området närmast vattnet inte skymmer utsikten mot vattnet och för detta område har även exploateringsgraden minskats ner från ursprungsförslaget. Tillgängligheten till vattnet och stranden när man passerar igenom området har förbättrats utifrån ursprungsförslaget. Udden och stråket invid vattnet, som idag ägs av exploatören, planeras att övertas av kommunen. Detta kommer att innebära att området kommer att iordningställas som parkmark och bli mer tillgängligt för allmänheten, en trevlig plats för allmänheten som förhoppningsvis inbjuder till att stanna upp och vilja vara kvar på platen. För planområdets boende och befintliga hus i planområdets närhet så bedömer kommunen att det blir en trevligare närmiljö.”

För område C5-C6 ser kommunen inget hinder med att nockhöjden är satt till 9 meter med tanke på att bostadsbebyggelsen ska följa befintlig sluttande mark och har i plankartan reglerat det med bestämmelsen n som anger att *huvudbyggnad/er ska följa befintlig markprofil så långt som möjligt. Höga schaktväggar/slänter ska undvikas på fastigheten.*

Ställningstagande

Plankarta

Plankartan kompletteras eller ändras enligt följande:

- Planbestämmelsen p₅ har ändrats från 5 meter till 4,5 meter.

Planbeskrivningen

Planbeskrivningen kompletteras eller ändras enligt följande:

- Text har reviderats i kap. 8 under rubriken *Bostäder* gällande bestämmelsen p₅ som anger *Huvudbyggnadens högsta nockhöjd ska utgå från befintlig gatas höjdsättning, lokaliserad söder om planområdet. Huvudbyggnad får inte sticka upp mer än 4,5 meter över befintlig gata.*
- En bild och text till bilden som visar en sektion har lagts till under rubriken *Bostäder* i kap. 8. för område C1-C4.

Närboende 5

Närboende motsätter sig föreslagen nockhöjd och takvinkel i område C1-5 med anledning av att utsikten mot vattnet försvinner helt. Hänvisar vidare till Lövuddens utformning där det står skrivet att hänsyn ska ta still befintliga omkringliggande byggnader, som att inte tillåta inredd vind vilket även bör gälla för detta område. Med föreslagen byggnadshöjd och takvinkel kommer fastigheten att drabbas av betydande värdeminskning.

Närboende skriver vidare att byggnaders placering i område C1-C4 ska förskjutas minst 20 meter längre ned mot vattnet och endast enplansvillor som på Lövudden ska tillåtas. Området ovanför vägen bör i planförslaget vara parkmark eftersom förslaget nu möjliggör utgång mot vägen och det kan då skapas uteplatser som i stort sett hamnar nästan i vägbanan.

Närboende skriver om den modell som planbeskrivningen hänvisar till ska tas fram och anser att denna modell borde ha tagits fram innan samrådet och att närboende har fått tagit del av den innan.

Infarten är vidare felplacerad och likt vad andra fastighetsägare har yttrat sig om så ska infarten ske från Fiskaregatan. Närboende ställer sig vidare starkt kritiskt till den trafiksituation som blir till följd av att det tillkommer 40–50 nya bostäder, bland annat en föreslagna tillfartsvägen som är placerad i en svag kurva med nivåskillnader mot befintlig väg. Trafik på Brunshusgatan mot Sälsten ska passera korsningen Sälstensgränd/Brunshusgatan och där är sikten delvis skydd mot den planerade utfarten/infarten.

Vägen mot Sälsten är trafikerad, särskilt under sommaren, med bilister, gående och cyklister som ska till campingen, badet och bodarna. På vägen brukar det vara blomlådor för att hastigheten ska dämpas och det belyser hur trafiksituationen är på vägen mot Sälsten, tänk om och tänk rätt. Planförslaget beskriver att det har gjorts mätning av fordon på Brunnshusgatan. Med infart till området via Fiskargatan minskar trafikflödet på Brunnshusgatan.

Närboende skriver sammanfattningsvis att de kan acceptera en byggnadshöjd och takvinkel likt Lövudden och det ska gälla för hela området.

Där det föreslås ett flerfamiljshus kan närboende endast acceptera friliggande villor, och kedje-/radhus enligt Lövudden.

Byggnaderna i område C1-C5 förskjuts minst 20 meter mot vattnet.

Infarten till området ska vara från Fiskaregatan.

Hänvisning till 12 kap. 9§ PBL som handlar om betydande olägenhet för omgivningen och vad som kan vara en betydande olägenhet.

Nuvarande plan på fastigheten Motorn 1 har inte medfört att närboende har haft anledning att förvänta sig att utsikten mot vattnet helt skulle komma att försvinna. Vidare att området invid villaområdet är ett grönområde och badplats vilket medför en kraftig påverkad havsutsikt som kommer att utgöra en betydande omgivningspåverkan som inte ligger inom toleransnivå och därmed utgör en betydande olägenhet enligt PBL.

Placeringen och utformning av husen ska finnas som en bestämmelse i detaljplanen som är det juridiska bindande dokumentet och inte enbart beskrivet i planbeskrivningen. Bestämmelsen är ett skydd för kringliggande bebyggelse och för efterföljande bygglovsprövning.

Kommentar

Gällande nockhöjd för C1-C4, se svar under närboende 2, sidan 19–20.

Gällande bestämmelser för Lövuddens detaljplan (2280-DP-498). Se svar under Närboende 3, sidan 24.

Värdet på befintliga fastigheter behöver inte med planförslaget minska utan kan även öka då området blir mer attraktivt.

För planförslagets flerfamiljshus är bestämmelsen att högsta nockhöjd (här räknas höjden till nock) får vara som högst 10 meter, detta innebär att huset blir ca 2½ våning. Kommunen bedömer att planförslagets flerfamiljshus är i lämplig höjd för området och att det passar väl ihop med intilliggande flerfamiljshus som är 3 våningar (här regleras husets höjd med våningar och byggnadshöjd vilket innebär att taket och nock inte är inräknat). Det planerade flerfamiljshuset som är lägre än det befintliga gör att skalan trappas ned från det högre flerfamiljshuset mot bostadshusens lägre skala.

Gällande tillfartsväg till området, buller och ljus bedömer kommunen att det inte finns ett behov med att ordna två tillfartsvägar till det nya området utan befintlig gata Brunnsbusgatans förlängning kan användas. Se svar under Närboende 2, sidan 20–21.

Den tillfälliga placerade profilen av tänkt höjd för husen närmast vägen var ett sätt för exploitören att tillmötesgå de närboendes önskan om att få de kommande hushöjderna illustrerade i terrängen. Trots detta är det svårt att få en tydlig bild av hur området kommer att upplevas och se ut om planförslaget förverkligas samt hur utsikten påverkas för befintliga hus i närområdet. Den uppsatta profilen i terrängen var tänkt som ett komplement till den framtagna plankartan. Efter samrådet har därför exploitören arbetat fram en 3D modell, denna modell beskrevs i planhandlingen under samrådet, för att allmänheten, närboende m.fl. kan förstå hur det kan bli om området blir bebyggt. Denna 3D modell är uppbyggt utifrån planförslagets bestämmelser och ska hjälpa läsaren att förstå vad planförslaget föreslår och se vilka konsekvenser planförslaget ger.

Likaså förslaget att förskjuta fastigheterna längre ned i området är inte motiverat med anledning av andra hus och flerfamiljshus på samma sida om Brunnsbusgatan ligger placerad invid befintlig väg. Antalet hus ser kommunen som en komplettering till den befintliga bebyggelsestrukturen och kan med fördel ligga invid vägen som de befintliga husen. Befintliga hus söder om planområdet ligger placerade högre än planområdets hus och inte direkt invid gatan eller på samma marknivå. Därför bedöms det inte motiverat att skjuta ner planförslagets bebyggelse ytterligare för att skapa mellanrum mellan befintliga och nya hus. Planförslaget anger kvartersmark intill befintlig väg vilket innebär att det är den enskilda fastighetsägaren som sköter marken

I 2 kap. 9 § PBL står om betydande olägenhet. ”Planläggning av mark och vattenområden samt lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk, skyltar och ljusanordningar enligt denna lag får inte ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket, skylten eller ljusanordningen kan medföra en sådan påverkan på grundvattnet eller

omgivningen i övrigt som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt.”

Om planförslaget genomförs blir det en förändring i närmiljön för närboende i området. Men bara för att platsen är ett grönområde idag finns ingen garanti att den är så för all framtid. Nu gällande detaljplanen för området anger industriändamål och fastighetsägaren kan genom denna uppföra en byggnad i linje med detaljplanens bestämmelse. Se vidare svar under rubrik Närboende 3 gällande utsikten sidan 24–25 samt Närboende 4 sidan 26–27.

Planförslagets utformning, bedöms vara en förtätning till befintlig bebyggelse i området och till tätorten i stort och att det inte medför en betydande olägenhet för närboende enligt 2 kap. 9§ PBL.

Det är helt riktigt att det är plankartan som är det juridiska dokumentet och planbeskrivningen är till för att beskriva de planbestämmelser som finns i plankartan. Inför granskning ska bestämmelserna vara korrekt utformade i plankartan.

Ställningstagande

Plankarta

Plankartan kompletteras eller ändras enligt följande:

- Planbestämmelsen p₅ har ändrats från 5 meter till 4,5 meter.

Planbeskrivningen

Planbeskrivningen kompletteras eller ändras enligt följande:

- Text har reviderats i kap. 8 under rubriken *Bostäder* gällande bestämmelsen p₅ som anger *Huvudbyggnadens högsta nockhöjd ska utgå från befintlig gatas höjdsättning, lokaliserad söder om planområdet. Huvudbyggnad får inte sticka upp mer än 4,5 meter över befintlig gata.*
- En bild och text till bilden som visar en sektion har lagts till under rubriken *Bostäder* i kap. 8. för område C1-C4.

Härnösand 2022-06-15

Linda Johansson

Planarkitekt

