



Samhällsnämnden

§ 19

Dnr 2026-000017 1.1.2.1

Antaganden av detaljplan för Härnö-Solum 1:103, beslut om antagande

Samhällsnämndens beslut

Samhällsnämnden beslutar

att anta planförslaget för Härnö-Solum 1:103.

Bakgrund

Ansökan om planbesked inkom till Samhällsförvaltningen 2025-07-30.
Samhällsnämnden beslutade i § 2025-09-25 att planarbetet kan påbörjas.

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för utökad byggrätt för befintlig bostadsfastighet. Ny bebyggelse ska anpassas till kringliggande bebyggelsestruktur och terräng.

I kommunens översiktsplan 2040, antagen av kommunfullmäktige 2022, redovisas områdets mark som sammanhängande bostadsbebyggelse.

Motiveringen för mångfunktionell bebyggelse lyder:

”en något tätare bebyggelse, främst permanent bostäder. Viss service kan förekomma. Det finns i regel detaljplaner upprättade i dessa områden. Med ställningstagandet: Områden kan kompletteras med fler bostäder av olika form och storlek. Vid tillkommande bebyggelse kan detaljplaner behöva upprättas/ändras för dessa områden”.

Planförslaget bedöms vara förenlig med utvecklingsinriktningen för nu gällande översiktsplan.

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

Beslutsunderlag

Samhällsförvaltningen, tjänsteskrivelse 2026-02-13

Samrådet

Planförslaget var på samråd under tiden 18 december 2025 fram till 12 januari 2026.

Förslag till detaljplan medger en total byggrätt på 285 m², utöver detta får 80 m² utgöra öppenarea med en minsta fastighetsstorlek om 2000 m². Detta ger en exploateringsgrad på 18% vilket är lägre än den maximalt tillåtna exploateringsgraden om 21 % i gällande detaljplan.



Samhällsnämnden

Från samrådet inkom 9 yttranden från bl.a. myndigheter samt föreningar, se tabell nedan. Inför granskning utfördes mindre revideringar i planförslaget utifrån inkomna synpunkter från samrådet, läs mer om detta under rubriken ”granskning” nedan.

Tabell 1. Yttrandeförteckning från inkomna synpunkter under samrådet.

Yttrande från	Ankomstdatum	Kommentar
1. Lantmäteriet	2026-01-02	Yttrande
2. Länsstyrelsen	2026-01-12	Yttrande
3. Räddningstjänsten	2025-12-26	Ingen erinran
4. Naturskyddsföreningen	2026-01-12	Yttrande
5. Servanet	2026-01-09	Yttrande
6. Västernorrlands museum	2026-01-09	Yttrande
7. Hemab	2026-01-12	Ingen erinran
8. E.ON	2025-12-18	Ingen erinran
9. Skanova/Telia	2025-12-04	Ingen erinran/info

Yttranden utan erinran redovisas inte nedan, enbart yttranden med synpunkter.

Lantmäteriet

Rättigheter

I planbeskrivningen nämns att ”Strax utanför planområdet vid infartsvägen finns ett officiälservitut för väg”, med beskrivningen: ”*Rätt till utfartsväg över Stamhemmanets ägor (2280K4/1931)*”. Värt att nämna i planbeskrivningen är också att det är den aktuella fastigheten som är förmån i rättigheten 2280K-4/1931.1.

Vidare saknas akten 2280K-4/1931 i Lantmäteriets arkiv och Lantmäteriet kommer behöva kontakta kommunarkivet varje gång för att kunna få tillgång till akten. Det är av synnerlig vikt att akter med förrättningsinnehåll inkommer till myndigheten.

Kommentar:

Tack för ert yttrande. Under rubriken ”Servitut” i planbeskrivningen tydliggörs att den aktuella fastigheten är förmånsfastighet i officiälservitutet 2280K-4/1931.1.

Vidare noteras att akten 2280K-4/1931 saknas i Lantmäteriets arkiv. Kommunen tar fram akten ur kommunarkivet och överlämnar den till Lantmäteriet inför granskningsskedet.

Länsstyrelsen



Samhällsnämnden

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen.

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

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

Geotekniska säkerhetsfrågor

I planbeskrivningen under rubrikerna "risk för ras, skred och erosion" och "geotekniska förhållanden" skriver kommunen följande: "Fastighetsägaren ansvarar för att marken är lämplig för det avsedda ändamålet samt att grundläggningen utförs på ett tillfredsställande sätt med hänsyn till markbelastning, vattenföring och markanpassning."

Den aktuella formuleringen tyder på att kommunen inte har säkerhetsställt att marken faktiskt är lämplig för den föreslagna bebyggelsen. I en detaljplan ska kommunen pröva om marken är lämplig för det avsedda ändamålet. Om det krävs ytterligare utredningar eller planbestämmelser för att marken ska bedömas lämplig behöver kommunen vidta dessa åtgärder i detaljplanen.

I kommande byggskede behöver fastighetsägaren/byggherren naturligtvis ansvara för att grundläggningen utförs på ett tillfredsställande sätt med hänsyn till markbelastning, vattenföring och markanpassning.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Kommentar:

Kommunen bedömer att de geotekniska förhållandena inom planområdet är goda. Det finns inga tecken på jordrörelser, släntens stabilitet bedöms som god och lutningen är inte tillräckligt brant för att ras, skred eller slamström ska kunna uppstå. Den nya detaljplanen medger dessutom en lägre

exploateringsgrad än gällande plan, i förhållande till minsta fastighetsstorlek.

Sammantaget bedömer kommunen att marken är lämplig för den föreslagna bebyggelsen och att ytterligare geotekniska utredningar inte krävs i planläggningsskedet. Eventuella kompletterande utredningar kan komma att krävas i bygglovsskedet.



Samhällsnämnden

I planbeskrivningen under rubriken "geotekniska förhållanden" förtydligas kommunens bedömning och formuleringen om fastighetsägarens ansvar tas bort.

Västernorrlands museum

Bedömning

Med utökade byggrätter finns risk för storskalig bebyggelse som kan påverka landskapsbilden negativt. Det är därför viktigt att detaljplanen förses med bestämmelser som reglerar byggnadernas höjd, volym och material.

För att skapa större boendeytor bör flera mindre byggnadskroppar uppmuntras i stället för en större. Det för att kunna ta hänsyn till rådande natur och kulturvärden samt landskapsbild på platsen. Här finns också risk kumulativ effekt som kan leda till negativ påverkan på platsen om storskalig bebyggelse tillåts.

Västernorrlands museum bedömer att en miljökonsekvensbeskrivning bör tas fram för att se hur ärendet kan tänkas påverka landskapsbild och platsens karaktär.

Kommentar:

Kommunen delar uppfattningen om vikten av att ny bebyggelse ska anpassas till landskapsbilden.

Bedömningen är att detaljplanen, genom reglering av byggrätt, höjd och utformning, möjliggör bebyggelse som är anpassad till omgivningen samt till fastighetens storlek och terrängförhållanden. I planbeskrivningen under rubriken

"Bebyggelsekaraktär och landskapsbild" har kommunen tagit fram en schematisk bild i syfte att tydliggöra reglerad byggrätt i skala till omgivningen. Bedömningen är att frontvyn, enligt planförslaget, inte avviker från motsvarande frontvyer för fastigheter längst Södra sundet.

Kommunen bedömer att detaljplanen inte medför en sådan betydande miljöpåverkan att en miljökonsekvensbeskrivning behöver tas fram. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Granskning

Planförslaget var på granskning under tiden 30 januari 2026 fram till 13 februari 2026.

Revideringar mellan samråd och granskning

Endast mindre justeringar av plankartan gjordes mellan samråd och granskning. Plankartan justerades genom att bestämmelse om placering för



Samhällsnämnden

huvudbyggnad till fastighetsgräns togs bort, detta prövas istället i bygglovsskedet.

Planbeskrivningen uppdaterades med en schematisk bild med beskrivning i syfte att tydliggöra reglerad byggrätt i skala till omgivningen. I avsnittet om ”geotekniska förhållanden” förtydligas kommunens bedömning om att de geotekniska förhållandena är goda. Under rubriken ”servitut” förtydligas att den aktuella fastigheten är förmånsfastighet till officialservitut.

Samhällsförvaltningen har upprättat ett granskningsutlåtande där inkomna synpunkter samt kommunens bemötande sammanfattas.

Under granskningstiden har synpunkter inkommit från Länsstyrelsen, Postnord, lantmäteriet och naturskyddsföreningen.

Yttrande från	Ankomstdatum	Kommentar
1. Länsstyrelsen	2026-02-04	Ingen erinran
2. Postnord	2026-02-03	Information
3. Lantmäteriet	2026-02-11	Yttrande
4. Naturskyddsföreningen	2026-02-13	Ingen erinran

Yttranden utan erinran redovisas inte nedan, enbart yttranden med synpunkter.

Lantmäteriet

Delar av planen som bör förbättras

Bland planbestämmelserna finns bestämmelse om minsta fastighetsstorlek med beteckningen d1 2000 i teckenförklaringen. Lantmäteriet har dock bara kunnat hitta beteckningen d1 på plankartan. Om bestämmelsen ska användas inom planområdet bör bestämmelsen överensstämma med beteckningen i listan med planbestämmelser.

Kommentar:

Beteckningen (d1 2000 och h1 10) i plankartan har reviderats så den överensstämmer med beteckningen i listan med planbestämmelser.

Antagande

Utifrån synpunkter som inkom under granskningen har beteckningen (d1 2000 och h1 10) i plankartan har reviderats så den överensstämmer med beteckningen i listan med planbestämmelser. Inga andra revideringar har gjorts av planförslaget.



Samhällsnämnden

Samhällsförvaltningen, tjänsteskrivelse 2026-02-13
