

**Samhällsförvaltningen**Frida Näsman, Planhandläggare
planarenden@harnosand.se

Detaljplan för Fastlandet 2:90 och en del av Fastlandet 2:64, Pilen 1 och Bågen 1, Murbergsstaden, Härnösand kommun

Samrådsredogörelse

Rubricerad detaljplan har varit utsänd för samråd under tiden 2024-05-17 till 2024-06-14. Samrådshandlingarna har skickats till statliga och kommunala myndigheter och förvaltningar enligt sändlista samt till berörda fastighetsägare som kommunen bedömt påverkas av planförslaget. Lista på dessa fastigheter finns i fastighetsförteckningen.

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

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

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

Inkomna synpunkter

Under samrådstiden inkom 14 skriftliga yttranden enligt tabell 1 nedan. Yttrandena finns tillgängliga på Plan- och byggavdelningen, Samhällsförvaltningen. Yttranden utan erinran kommer inte kommenteras i samrådsredogörelsen utan enbart yttranden med synpunkter kommer bemötas.

Yttrande från	Ankomstdatum	Kommentar
1. Telia	2024-05-17	Yttrande
2. Postnord	2024-05-17	Yttrande
3. Eon	2024-05-17	Ingen erinran
4. Räddningstjänsten	2024-05-17	Yttrande

5. Försvarsmakten	2024-05-17	Ingen erinran
6. Privatperson 1	2024-05-22	Yttrande
7. SGI	2024-05-29	Yttrande
8. Privatperson 2	2024-06-03	Yttrande
9. Lantmäteriet	2024-06-04	Yttrande
10. Naturskyddsföreningen	2024-06-04	Yttrande
11. DinTur	2024-06-10	Yttrande
12. Länsstyrelsen	2024-06-13	Yttrande
13. Trafikverket	2024-06-14	Yttrande
14. Västernorrlands museum	2024-06-24 (inkom sent)	Ingen erinran

Tabell 1. Yttrandeförteckning från inkomna synpunkter under samrådet

Yttranden

Telia

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanarbete påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta ledningskollen.se

Kabelanvisning beställs via ledningskollen.se

För ledningssamordning kontakta telia-natforvaltning@teliacompany.com

Kommentar

Tack för ert yttrande. Härnösands kommun bjöd in till samrådsmöte 29/5-24 via missivet som skickades ut till alla berörda parter.

Den enda ledningen som ledningsägaren ansvarar att flytta på avser den optifiberledning som sträcker sig tvärs igenom planområdet då det inte finns någon ledningsrätt för den. Denna ledning tillhör inte Skanova.

Postnord

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

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

Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation eller förändring av befintlig eller ny infrastruktur.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Kommentar

Tack för ert yttrande. Alla fastigheter i planförslaget anses nåbara med servicebil. Kommunen har kompletterat planbeskrivningen med information kring placering av postboxar för både radhus och flerfamiljshus.

Räddningstjänsten

Räddningstjänsten Höga Kusten-Ådalen har granskat detaljplanen gällande Fastlandet 2:90. • Att tänka på är uppställningsplats för höjdfordon.

Kommentar

Tack för ert yttrande. Det är noterat och ska beaktas i den fortsatta projekteringen av projektet.

Privatperson 1 – del av yttrande

Efter att studerat er detaljplan i 3D-modell har jag en viktig synpunkt som alla parter ska hänsyn till. Min synpunkt på er detaljplan är placeringen av 2 flerfamiljshus längs med Murbergsvägen. Eftersom de husen är högre än det jag bor i försvinner den fina utsikt över området. De 3 andra flerfamiljshusen

som detaljplanen visar på en annan placering kommer troligen inte påverka min utsikt lika mycket.

Kommentar

Tack för ert yttrande. Stads- och landskapsbilden har beaktats under detaljplanearbetet, och förslaget bedöms vara i linje med översiktsplanen. Tyvärr kan exploateringen medföra försämrade utsikt för vissa närboende. En solstudie har utförts för att säkerställa en god inomhusmiljö för befintliga bostäder i samband med exploateringen. Kommunen gör inga förändringar i förslaget med anledning av ert yttrande.

SGI

Statens geotekniska institut (SGI) har beretts möjlighet att yttra sig över rubricerad detaljplan. SGI:s yttrande avser geotekniska säkerhetsfrågor såsom ras, skred, erosion och geotekniska frågeställningar kopplade till översvämning. Grundläggnings- och miljötekniska frågor, såsom hantering av radon, ingår inte i vår granskning. Underlag: 1. Plankarta med tillhörande planbeskrivning, Härnösands kommun, 2024-05-15 2. PM, Geo- och miljöteknik- Detaljplan Fastlandet 2:90, upprättad av Ramböll, daterad 2022-09-30, Rev A 2022-12-23 Bakgrund och förutsättningar Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för ett nytt bostadsområde med blandad bebyggelse i form av radhus och flerfamiljshus. Marknivåer är reglerade i plankartan för att bebyggelsen ska följa naturlig markprofil i så stor utsträckning som möjligt. Geologiska och geotekniska förutsättningar I området finns idag en grusplan, idrottshall och asfalterade parkeringsplatser. Marknivåerna varierar mellan ca +24 i norr och ca +16 i söder. Enligt utförd geoteknisk undersökning [2] utgörs jordprofilen under fyllningen av morän. I söder och öster återfinns slänter ned mot Norra Ringvägen respektive Murbergsvägen. Slänterna har en lutning på ca 1:2 och en maximal höjdskillnad som uppgår till mellan 3,5 – 4 m i områdets sydöstra del.

SGI:s synpunkter SGI har ur geoteknisk säkerhetssynvinkel inget att erinra mot planförslaget. Vi rekommenderar dock att den MUR (markt teknisk undersökningsrapport) Geoteknik som hör till PM Geoteknik biläggs planhandlingarna.

Kommentar

Tack för ert yttrande. Den markt tekniska undersökningen kan hämtas hem från planens websida som hänvisat i missivet.

Privatperson 2 – del av yttrande

Jag trivs otroligt bra i min lägenhet med tillhörande balkong. Är så glad över den fina balkongen, men ffa är mest glad över den underbara utsikten.

Murbergsvägen är ganska trafikerad, det är mycket ljud och blir fort dammigt på balkongen från vägdamm som virvlar upp. Finns även andra "störande ljud" i form av skriande måsar och inte allt för sällan skrikande barn på gatan - MEN det är helt ok. Detta då jag trivs så förträffligt bra i min bostad och ffa, den uppskattade balkongen med dess fina fina utsikt. Kan ända bort i horisonten se toppen på en av vind-"snurrorna" i Antjärn.

Fick i brevlådan Deltaljplanen "Fastlandet 2:90" Tänkte positivt att det kanske planerades byggas något fint på detta område, på andra sidan gatan. Gick in på kommunens hemsida och såg 3D-modellen av detaljplanen. Fick en smärre "chock" och blev helt bestört och ledsen.

Det finns alltså planer på att, framför mitt hus på andra sidan gatan, bygga 5 stora kolosser till bostadshus, som dessutom är 4 våningar + vindsvåning! - alltså drygt 1 våning högre än om givande bostäder, OCH detta på en mkt liten yta. Hur i alla sina dagar kan planera så???

Från min balkong kommer all den underbara utsikt, ända till horisonten, försvinna totalt!

Jag kommer få titta in i en husvägg, ev in i grannens kök, typ...

Och sitter jag ute på balkongen kommer man känna sig iakttagen från alla fönster mitt emot...

Vet inte heller om solen under sommaren kommer kunna nå ner till balkongen, där jag har mina tomat-och paprikaplantor...

Kommer troligen även kännas väldigt instänkt, som i en bunker, när man från vardagrummet får titta rakt in i en enda stor hög vägg...

(Dessutom, från Pilen 1 sett, så lutar parkeringen upp mot plåt och isolerngsfirman Siak, så vid ev husbygge kanske de blir än högre..vet ej).

I artikeln i Tidningen Ångermanland 25/5-24 kan man läsa om det planerade bygget att "lägenheterna ut mot gatan kan nog få en väldigt bra utsikt från vindsvåningen och våningarna längst upp"... Men min utsikt då?? Den blir fullständigt "pannkaka"..

Början av Selhsteds väg får troligen också sin utsikt havererad. De liggen dock på en liten nivå högre upp så de kanske inte drabbas lika hårt..

Bågen 1 får en helt annan utsikts bild, en radhuslänga a 2 våningar med trädgård, uppiffad parkering och fina träd. Också där en fråga- varför denna konstiga fördelning av bostadsplaceringarna på södra resp norra delen???

Efter att man, på Planförslaget på kommunens hemsida, presenterat byggnaderna på områdets norra resp södra del står det att läsa att dessa byggnationer skall "gestaltas för att visa hänsyn till det omgivande bostadsområdet"... Och i ovan nämnd artikeln i Tidningen Ångermanland sågs det att man lagt ner mkt tid på "gestaltningen för att få bostäderna att

smälta in i den befintliga miljön"... Känns inte riktigt så... Smälter in fint i omgivningen med val av fina fasader-absolut, men med dess storlek kommer det förstöra för omgivande bostadsområde.

Om man vill visa "hänsyn det omgivande bostadsområdet kan man väl inte bygga högre än omkringliggande bostäder?

Varför ex.vis inte bygga ca 6 radhuslängor, eller dyl, som är i ungefär höjd med Franzen-hallen eller lite högre och som inte inkräktar på nuvarande bostadsområdes-bilden? Visst det bli färre antal lägenheter att bygga och erbjuda, men snälla kära- förstör inte för befintligt bostadsområde!...

Kommentar

Tack för ert yttrande. Stads- och landskapsbilden har beaktats under detaljplanearbetet, och förslaget bedöms vara i linje med översiktsplanen. Tyvärr kan exploateringen medföra försämrade utsikt för vissa närboende. En solstudie har utförts för att säkerställa en god inomhusmiljö för befintliga bostäder i samband med exploateringen. Radhusens placering och utformning har utformats med hänsyn till den närliggande bebyggelsen, inte minst det villaområde som ligger söder om planområdet, som har en lägre skala än övrig bebyggelse. Mer information om detta finns i planbeskrivningen. Kommunen gör inga förändringar i förslaget med anledning av ert yttrande.

Lantmäteriet

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

Vilka bestämmelser avgränsas av sekundära egenskapsgränser?

I detaljplanen används sekundära egenskapsgränser, men det anges inte vilken eller vilka planbestämmelser som avgränsas av de sekundära egenskapsgränserna. Detta gör att planen inte är tillräckligt tydlig i sin reglering. Boverket anger följande i PBL Kunskapsbanken på sidan om gränshierarki: "Varken egenskapsgräns eller den sekundära egenskapsgränsen är på förhand knuten till någon eller några egenskapsbestämmelser utan kan användas för den egenskapsbestämmelse det behövs för i den enskilda detaljplanen. Om den sekundära egenskapsgränsen används är det viktigt att det tydligt framgår vilken bestämmelse den avgränsar. Detta kan framgå av listan med planbestämmelser."

Inlösen av allmän plats med kommunalt huvudmannaskap

I planbeskrivningen anges att kommunen avser att teckna överenskommelse för överföring av gatumark från Pilen 1 och Bågen 1 till kommunens gatufastighet. Lantmäteriet har dock inte hittat någon beskrivning om den rätt (enligt 6 kap. 13 § PBL) respektive skyldighet på fastighetsägarens begäran (enligt 14 kap. 14 § PBL) som kommunen har att lösa in de

allmänna platserna med kommunalt huvudmannaskap utan stöd av överenskommelse. Det är viktigt att det finns en sådan beskrivning för att berörda fastighetsägare ska förstå vilka rättigheter och skyldigheter som detaljplanen medför om en överenskommelse inte kan nås.

Delar av planen som bör förbättras

Genomförandetid bör anges i anslutning till planbestämmelserna

Planens genomförandetid framgår inte av plankartan, vilket det bör göra på grund av följande skäl: LM2024/028901-0003 2024-06-04
LANTMÄTERIET 2(3) Kommunen ska enligt 4 kap. 21 § PBL ange vilken genomförandetid som gäller för detaljplanen. Om ingen genomförandetid anges blir den, enligt 4 kap. 23 § PBL 15 år från den dag då beslutet att anta planen får laga kraft. Eftersom det anges i planbeskrivningen att genomförandetiden är 5 år kan det uppstå osäkerhet om vad som gäller när genomförandetiden inte redovisas på plankartan som är den juridiskt bindande handlingen. Vid framtagande av detaljplaner som följer Boverkets föreskrifter respektive allmänna råd BFS 2020:5 respektive 2020:6 behandlas genomförandetid inte som en planbestämmelse. Det anges dock följande i konsekvensutredningen till BFS 2020:6 på sidan 24:
”Genomförandetiden är inte en planbestämmelse men informationen om vilken genomförandetid som gäller behöver tydligt framgå av detaljplanens redovisning. Genomförandetiden kan därför, trots att det inte är någon planbestämmelse, redovisas under en egen rubrik i listan med planbestämmelser.” Boverket föreslår i det allmänna rådet, avsnitt 2.1, att rubriken ovanför texten om genomförandetiden ska vara ”Genomförandetid” med samma rubriknivå som till exempel rubriken ”Egenskapsbestämmelser för kvartersmark”.

Redovisning av befintliga rättigheter samt hur dessa påverkas

I planbeskrivningen redogörs på sidan 62 för hur Fastlandet 2:25s servitut påverkas. Enligt fastighetsförteckningen finns dock ytterligare två rättigheter inom planområdet, en ledningsrätt och ett avtalsservitut. Dels saknas redovisning av dessa rättigheter i planbeskrivningen och det saknas även en beskrivning av hur dessa påverkas vid genomförandet av detaljplanen. På sidan 63 i planbeskrivningen anges felaktigt att det inte finns några ledningsrätter inom planområdet. Delar av planen som skulle kunna förbättras (Under denna rubrik redovisas synpunkter som inte direkt ligger inom Lantmäteriets lagstadgade bevakningsområden, men som enligt Lantmäteriet skulle förbättra detaljplanen.)

Redovisning av hur befintliga planer påverkas

I planbeskrivningen finns på sidan 56 och framåt en redovisning av vilka befintliga detaljplaner som finns inom planområdet. Det verkar som att plan

nr 99, Stadsplan: Härnösand, del av (kv bågen, pilen mm), lantmäteriakt 22-HÄR-1947-11-21, missats där. Den berör de östra delarna av marken som planlagts för gata (Murbergsvägen). För att underlätta förståelsen för de som inte är insatta i hur systemet med detaljplaner fungerar är det också bra om det framgår vad som sker med gällande detaljplaner som berörs av planarbetet. För en befintlig detaljplan där endast en del av området berörs av ett planförslag kan detta till exempel beskrivas genom en text i stil med "Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet." LM2024/028901-0003 2024-06-04

Lantmäteriet 3(3)

Glöm inte att kontrollera så att gällande planer fortfarande går att genomföra efter att den aktuella planen fått laga kraft.

Övriga frågor

På sidan 63 anges att ansökan om avtalsservitut inlämnas till Lantmäteriet och att sökande ansöker och bekostar förrättningen. Har det blivit ett skrivfel där avtalsservitut angetts istället för officialservitut? Det är officialservitut som kan prövas av Lantmäteriet i en förrättning, efter ansökan. Kostnader fördelas efter vad som är skäligt, om det inte finns en överenskommelse. Avtalsservitut skrivs mellan fastighetsägare och kan skickas till Lantmäteriet för inskrivning i fastighetsregistret. Bestämmelsen n3 anges i plankartan ha höjden +20,9, men i listan med planbestämmelse står det n3 + 23,1. Det bör ses över om det blivit något skrivfel så att det inte råder oklarheter kring vilken höjd det är som ska gälla.

Kommentar

Vilka bestämmelser avgränsas av sekundära egenskapsgränser?

Tack för yttrandet. Planförslaget har justerats med anledning av otydligheten kring egenskapsgränserna.

Inlösen av allmän plats med kommunalt huvudmannaskap

Planbeskrivningen har kompletterats med ett textstycke som förtydligar detta.

Genomförandetid bör anges i anslutning till planbestämmelserna

Tack för upplysningen. Kommunen har uppdaterat plankartan så att genomförande tiden framgår.

Redovisning av befintliga rättigheter samt hur dessa påverkas

Planbeskrivningen har uppdaterats för att förtydliga detta.

Redovisning av hur befintliga planer påverkas

Planbeskrivningen har uppdaterats med information hur planförslaget påverkar fastigheterna Bågen och Pilen.

Lantmäteriet 3(3)

Tack för er synpunkt. Gällande planer påverkas inte av den aktuella planen.

Övriga frågor

Planbeskrivningen har uppdaterats med ett förtydligande om att det är ett officialservitut som avses. Höjderna har setts över och skrivfelet är ändrat.

Naturskyddsföreningen

Härnösands Naturskyddsförening har inga invändningar mot planförslaget. Vi anser att det är bra att nya bostäder byggs med gångavstånd till resecentret och kommersiell service.

Kommentar

Tack för ert yttrande.

DinTur

Som det står beskrivet i planbeskrivningen finns det goda kollektivtrafikförbindelser i området. Det pekas ut två hållplatser som ligger inom 200-300m från planområdet: Wendela Hellmanskolan och Folkhögskolan. Både trafikeras av ett antal landsbygdslinjer med framför allt av tätortslinje 501 och kvällsbussen 590. Linje 501 trafikerar sträckan mallen (Smitingen) Hästportarenan, Centrum, Bondsjöhöjden och Saltvikshöjden och har halv-timmestrafik i peaktid. Kvällsbussen trafikerar Må-Fr mellan kl. 19:00 och 22:30.

För hållplatsen Wendela Hellmanskola har KTM i samarbete med Härnösands kommun fått beviljat medel från Trafikverket för statlig medfinansiering av ombyggnation för ökad tillgänglighet, säkerhet, kvalitet och användbarhet i kollektivtrafiken. Upprustningen av hållplatsen omfattar anläggning av en plattform och väderskydd. Hållplatslägena kommer att placeras mittemot varandra och nära anslutning till gångpassagen vid korsningen Ringvägen/Klubbgränd.

Det finns dock ytterligare en hållplats nära planområdet som inte nämns i planbeskrivningen: Ängevallen. Hållplatsen är av låg standard och trafikeras idag endast av skollinje 570.

Med tanken på den befintliga infrastrukturen och kollektivtrafiken nära planområdet, såväl som närheten till Härnösands resecentrum, instämmer

KTM med kommunen att det inte finns behov av åtgärder för att öka tillgängligheten.

KTM kompletterar med påstigandestatistik för 2023:

Wendela Hellmanskola: 19 911

Folkhögskolan: 22 808

Ängevallen (linje 570): 1 978

Kommentar

Tack för ert yttrande. Kommunen har kompletterat planbeskrivningen med informationen om den närliggande busshållplatsen som trafikeras av skollinjen 570.

Länsstyrelsen

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Länsstyrelsen delar bedömningen att planens genomförande inte påtagligt försvårar möjligheten att nå gällande miljö kvalitetsnormer för berört vattenområde, Ålandsfjärden. Länsstyrelsen menar att de slutsatser som dras i dagvattenutredningen ska följas för att minimera belastningen från dagvatten på Ålandsfjärden.

Hälsa och säkerhet samt risk för olyckor, översvämning eller erosion

Ras och skred

Som underlag till detaljplanen har en geo- och miljö teknisk utredning tagits fram (2022-12-23). Länsstyrelsen har inhämtat synpunkter från Statens geotekniska institut, SGI. Länsstyrelsen har ur geoteknisk säkerhetssynvinkel inget att erinra mot planförslaget.

Översvämning

Som ett underlag till planen har en dagvattenutredning tagits fram (2023-10-23). I den utgår skyfallsberäkningarna från Svenskt Vattens rekommenderade klimatfaktor, vilket leder till olika rekommendationer för höjdsättning, fördröjning och rening. Utredningen ger ett bra underlag för att klimatsäkra planområdet. Av planbeskrivningen framgår kommunens syn på åtgärder för fördröjning och rening. Därutöver regleras att minst 50 % av parkeringsytorna ska vara genomsläpplig, b1 på plankartan. I planbeskrivningen saknar länsstyrelsen kommunens syn på höjdsättning utifrån aspekten dagvattenhantering. I plankartan regleras markens höjd med bestämmelserna n3-n6 men motivet till planbestämmelserna är inte tydligt redovisat i planbeskrivningen. Har dessa en koppling till dagvattenhanteringen bör det med fördel framgå av planbeskrivningen också.

Förorenade områden

Det finns inga registrerade förorenade områden eller potentiellt förorenade områden inom eller i anslutning till detaljplaneområdet i EBH-stödet (databas för förorenade områden). De försiktighetsmått som vidtagits i detaljplanen med anledning av arsenikfyndet är fullt tillräckliga. Dock är de undersökningar som gjorts alltför begränsade för att skapa sig en klar bild av föroreningssituationen och åtgärdsbehovet. Halterna av arsenik ligger precis över riktvärdet på en punkt och det finns inte mycket som tyder på att det finns en omfattande föroreningsproblematik på hela fastigheten. Däremot, har länsstyrelsen för lite information för att kunna säga något med större säkerhet. Det lämpligaste vore att avgränsa och riskbedöma föroreningen och sen anpassa försiktighetsmåttan därefter för att undvika att massor schaktas bort i onödan.

Buller

Planområdet förefaller inte vara särskilt bullerpåverkat från trafiken. Länsstyrelsen upplever dock att avsnittet om Buller och vibrationer i planbeskrivningen är något svårtolkat. Kommunen har låtit ta fram en bullerutredning (2023-10-27) som redovisar ekvivalenta och maximala ljudnivåer i planområdet. I bullerillustrationerna finns ett tätt bullerskydd på 2 meter i höjd inritat vid de planerade radhusen. Det framgår dock inte hur bullersituationen ser ut utan detta bullerskydd varför det är otydligt om bullerplanket är en förutsättning för att platsen ska vara lämplig för bostäder. En redovisning av bullersituationen utan bebyggelse och bullerplank skulle tydliggöra bullersituationen i området.

Bullerutredningen föreslår även att det i detaljplanen bör anges att dessa bullerskydd får uppföras. Kommunen väljer att inte reglera bullerskyddet med en planbestämmelse i plankartan, men anger i planbeskrivningen att radhusen kan behöva tekniska lösningar såsom bullerplank för att uppfylla kraven. Vid radhusen regleras i plankartan med prickad mark, Marken får inte förses med byggnad. Länsstyrelsen anser att kommunen bör förtydliga vad kommunen avser med bestämmelsen. Länsstyrelsen utgår från att bullerplank får byggas på den prickade marken.

För att reglera bullernivåerna vid uteplatserna väljer kommunen att reglera med bestämmelse m1 Gemensam eller enskild uteplats med högst 70 dB(A) maximalnivå och 50 dB(A) dygnsekvivalentnivå ska anordnas i anslutning till bostäderna. Länsstyrelsen är tveksam till att kommunen kan reglera högsta nivå på tillåten störning med planbestämmelse m1. Kommunen får i detaljplan reglera högsta tillåtna värden för störningar genom bland annat buller under förutsättning att störningarna har en viss varaktighet. Bestämmelserna används för att garantera att en lokalisering som prövats lämplig även fortsatt blir lämplig. För att införa högsta tillåtna värden krävs

särskilda skäl för regleringen. Boverket anger att sådana skäl kan vara att detaljplanen avser särskilt störningskänslig verksamhet och att bestämmelsen inte är avsedd att användas vid planläggning av exempelvis bostäder. Länsstyrelsen vill hänvisa kommunen till Boverkets PBL Kunskapsbanken där det går att läsa mer.

Sammanfattningsvis anser länsstyrelsen att bullersituationen i planområdet behöver förtydligas i planbeskrivningen. Kommunen skulle kunna överväga att redovisa de beräknade bullernivåerna (ekvivalenta och maximala) i planbeskrivningen. Länsstyrelsen vill även påminna om att enligt fjärde kapitlet PBL framgår att det bara är den reglering som är nödvändig för att uppnå syftet med detaljplanen som får användas. Vidare är det inte lämpligt att reglera något i detaljplan som redan är reglerat i PBL eller någon annan lag, förordning eller föreskrift.

Länsstyrelsens synpunkter – råd enl kap 2 PBL.

Naturmiljövärden

Huvudsakligen består det aktuella området av redan hårdgjord yta och byggnad. I korsningen Norra ringvägen/Murbergsvägen finns vegetation som kommunen i planbeskrivningen skriver är bevarandesvärd. Länsstyrelsen anser att kommunen skulle kunna överväga om det är lämpligt att skydda vegetationen i plankartan.

Vidare vill länsstyrelsen lyfta att om alléträd riskerar att påverkas negativt behöver en ansökan om biotopskyddsdispens lämnas in till länsstyrelsen.

Skyddade arter

Artskyddet skulle kunna beröras av att fladdermöss/rödlistad fågel, exempelvis hussvala, använder befintlig byggnad eller om någon av träden i den eventuella allén vid Norra ringvägen har ihåligheter som utgör lämpliga boträd.

En översiktlig inventering av Franzénshallen är gjord av kommunens Planekolog som inte hittat några indikationer om att det skulle finnas fladdermöss i byggnaden. Länsstyrelsen har inga andra relevanta uppgifter angående fladdermöss i området. Om kommunen har säkerhetsställt att detaljplanen inte kommer att beröra övervintringslokal/viloplats för fladdermöss har länsstyrelsen inte något att invända angående detta. Länsstyrelsen anser vidare att kommunens förslag på försiktighetsmått gällande fladdermöss är bra. Däremot, är inventeringen av byggnaden gjord den 27 november 2023 vilket är utanför lämplig inventeringsperiod för hussvala. Finns häckande hussvalor på byggnaden behöver kommun också

beakta dessa genom att antingen förhindra att häckning uppkommer nästa säsong eller vänta tills häckningstiden har passerat ungefär vid 15 augusti. Om verksamheten inte kan anpassas krävs annars en artskyddsdispens för att störa hussvalor.

Gestaltad livsmiljö

Detaljplanen visar på en god ambitionsnivå från kommunens sida beträffande både gestaltning, grönska och mobilitetsfrämjande av cykel. I planbeskrivningen under rubriken Kulturmiljö och gestaltning beskriver kommunen omgivningen i text och med bilder. För att öka allmänhetens förståelse för planhandlingarna och planförslaget skulle kommunen med fördel på ett tydligare sätt kunna visa förhållandet mellan befintlig bebyggelse och den bebyggelse som planen medger. Detta för att få en uppfattning över skillnaderna i volym och takvinkel mellan omgivningen och planområdet. Bilagt planen finns ett dokument med illustrationer. På sida 2 finns en illustration med ett ovanifrånperspektiv där planområdet ses i relation till omgivningen. Kommunen skulle kunna överväga att komplettera planbeskrivningen med en liknande illustration.

Kommunen föreslår i planbeskrivningen att husen bör uppföras med sadeltak för att harmonisera med omgivningen. I plankartan reglerar kommunen med en bestämmelse om takvinkel, o1 Takvinkeln ska vara mellan 30–45 grader. Länsstyrelsen vill påtala att denna bestämmelse inte säkerställer att det blir sadeltak och rekommenderar kommunen att överväga att även reglera med en utformningsbestämmelse om endast sadeltak för att säkerställa takutformningen.

Social hållbarhet – barnperspektivet

Precis som kommunen anger i planbeskrivningen under avsnitt Barnperspektiv ska barnkonventionen införlivas i samhällsplaneringen och därmed ska alla ärenden som berör barn direkt eller indirekt följas av en prövning av barnets bästa. Kommunen konstaterar att genomförandet av planen bedöms få påtagliga konsekvenser för barn, men att konsekvenserna i sig inte ska betyda att planen inte kan genomföras.

Länsstyrelsen föreslår att kommunen skulle kunna analysera konsekvenserna ur barns perspektiv vidare, trots att planen i sin helhet bedöms ha en positiv inverkan på barn. Kommunen kan med fördel komplettera analysen med en beskrivning av konsekvenserna, ur barnens eget perspektiv. Exempel på detta skulle kunna vara viktiga behov, tillgångar eller brister som barnen ser själva och som kommunen kan ta hänsyn till i sin planering. Till exempel en kartläggning av rörelsemönster till och från skola och förskola, fritidsaktiviteter, mötesplatser, gömställen, lekställen och annat som är viktigt för barn och unga. Detta kan med fördel göras på ett sätt så att det går att utläsa hur barns tankar, åsikter och funderingar har informerats

bedömningen av konsekvenserna. På så sätt skulle analysen – genom informationen av och från barn – kunna belysa vad som är viktigt för barnen i fråga. Med utgångspunkt från detta kan kommunen sedan ta fram förslag på hur konsekvenser kan mötas eller kompenseras för.

Barns rätt att delta i processer är utöver en rättighet ett viktigt instrument för bättre beslut genom kunskap och kompetens som ingen annan än barnen själva kan ha.

Det är vidare positivt att uppmaningen i missivet om att tycka till om planförslaget riktar sig särskilt till både vuxna och barn. Länsstyrelsen vill uppmuntra till att inhämtningen av information från barn sker på ett sätt som är anpassat för barn. Så som genom pedagoger som är kända för barnen, samtal i mindre grupper, bilder och illustrationer eller annat lämpligt tillvägagångssätt.

Trafik och utfartsförbud

Länsstyrelsen saknar kommunens bedömning av trafikalstringen från planområdet. Vidare saknar länsstyrelsen även kommunens syn på utfart mot Norra ringvägen.

Planbestämmelser

Kommunen har i plankartan en bestämmelse om ändrad lovplikt som reglerar att bygglov krävs även för bygglovsbefriade åtgärder (a1). Enligt planbeskrivningen vill kommunen med planbestämmelsen reglera att området kring radhusen inte överexploateras. Det finns möjlighet att utöka lovplikten för ett antal åtgärder. Däremot, krävs i vissa fall att området utgör en värdefull miljö. Länsstyrelsen önskar kommunens motivering till varför och på vilket sätt området är en värdefull miljö och om planbestämmelsen är tillämpbar.

Kommentar

Översvämning

Höjderna i planen har utgått och istället ersatts med en bestämmelse om att ”Huvudbyggnad/er ska följa befintlig markprofil så långt som möjligt. Höga schaktväggar/slänter ska undvikas på fastigheten.” Syftet är att eftersträva samma markanpassning som intilliggande bebyggelse har som följer befintlig terräng och gata.

Förorenade områden

Vid miljöteknisk markundersökning utförd av Ramboll 2022 påträffades arsenik över riktvärdet för KM i en punkt (22R4) 0,5–1,0 meter under markytan. I övriga uttagna och analyserade jordprover var samtliga halter lägre än bedömningsgrunden för MRR. Arsenikföreningen har endast

påträffats i en av provpunkterna och beräknat medelvärde för arsenik i samma djupintervall är

7,7 mg/kg TS vilket är lägre än KM-riktvärdet. Föroreningen är påträffad 0,5 – 1 meter under markytan och därmed inte tillgänglig för människor förutom vid schaktarbeten. Utifrån nuvarande markanvändning (sporthall) bedöms att människor endast vistas på platsen under kortare perioder och att föroreningen inte innebär en oacceptabel risk för dessa.

I projektets nästa skede kommer en kompletterande geoteknisk undersökning att utföras och förslag är att i samband med denna även utföra kompletterande miljöprovtagning för att avgränsa arsenikföroreningen. Utifrån den kompletterande undersökningen kan sedan en ny bedömning avseende föroreningen utföras.

Buller

Bullerutredningen har kompletterats med illustrationer över bullersituationen utan bullerplank och bullerskyddande bostäder längs Murbergsvägen för att förtydliga situationen.

För att alla radhus ska få enskilda uteplatser som klarar kraven har en bestämmelse om bullerskydd längs Murbergsvägen tillkommit.

Länsstyrelsens synpunkter – råd enl kap 2 PBL.

Naturmiljövärden

Om befintliga alléträd riskerar att påverkas negativt behöver fastighetsägaren ansöka om en biotopskyddsdispens hos länsstyrelsen. Detta bedöms inte påverka planens genomförande men bör beaktas.

Gällande slänten har planbeskrivningen kompletterats med information om att om vegetationen behöver fällas i samband med byggnationen bör likvärdig vegetation återplanteras.

Skyddade arter

Tack för ert råd. Planbeskrivningen har kompletterats med information gällande häckande fåglar.

Gestaltad livsmiljö

Tack för ert råd. Planbeskrivningen har kompletterats med illustrationen över planförslaget med omgivande bebyggelse för att tydliggöra kopplingen mellan planförslaget och omgivningen.

Kommunen har lagt till en utformningsbestämmelse enligt ert råd kring takutformning för att säkerställa att det blir ett sadeltak.

Social hållbarhet – barnperspektivet

Mellan samrådet och granskningen har en checklista för barnkonsekvensanalys upprättats. Detta för att bedöma om det krävs en större barnkonsekvensanalys av förslaget/området. Kommunen har bedömt att det inte krävs i det här fallet då den nya sporthallen och tillhörande utemiljöer anses vara av tillräcklig kompensation för rivningen av Franzenhallen och grusplanen intill. Planbeskrivningen har kompletterats med information gällande detta och barnchecklistan kommer finnas tillgänglig och biläggas i samband med granskningen.

Trafik och utfartsförbud

Planbeskrivningen har kompletterats med information kring vad som föranlett att ingen utfart kan ligga mot Norra Ringvägen. Anledningen är dels att det ligger flertalet korsningar i närheten av planområdet men även höjdförhållandena på platsen. Kommunen vill möjliggöra att slänten bibehålls med tanke på vegetationen som växer där.

Planbestämmelser

Kommunen har sett över planbestämmelsen för lovplikten och beslutat att den inte är tillräckligt motiverad och har därför tagits bort.

Trafikverket

Dagvatten

Dagvattenutredningen är gedigen och väl utförd. Utredningen föreslår en robust lösning för fördröjning. Fördröjning och hantering av dagvatten regleras dessvärre inte i planen. För att en adekvat hantering av dagvatten utförs bör detta regleras i planen. Trafikverket föreslår även att man sätter ut plushöjder som säkerställer den ytliga volym som dagvattenutredningen föreslår. Då bör det säkerställas att vattnet från dessa ytor inte tappas till befintligt ledningsnät. Det går inte att utläsa från utredning om man har utrett det. Fördröjningen syftar till att avlasta ledningsnätet från toppflöden vid 20-årsregn, och inte huvudsakligen för större flöden vid skyfall. Det är viktigt att kommunen inte försämrar en befintlig översvämningsproblematik vid viadukten på Bondsjöleden. Därför behöver kommunen reglera hantering och fördröjning av dagvatten i planen för att säkerställa att inte flöden ökar nedströms.

Buller

Det förslag avseende planbestämmelser och bulleråtgärder som nämns är rimliga. Dock bör formulering ändras till att uteplats med god ljudnivå "ska" anläggas, istället för "kan".

Kommentar

Dagvattnet kan lösas på flera olika sätt inom planområdet vilket är skälet till att kommunen inte vill specificera höjder för att säkerställa detta. Det viktiga från kommunens sida är att det finns tillräckligt med yta för att möjliggöra att dagvattnet kan fördröjas inom planområdet men att inte låsa oss vid specifika markhöjder. Det anses inte vara ekonomiskt försvarbart att hantera större mängder än ett 20-års regn inom fastigheten. Det väsentliga inom fastigheten är att byggnationen och höjdsättningen formas så att det inte finns risk för stående vatten vid fasader och entréer eller att skyfallsvatten riskerar att stängas in. Det finns inga lågpunkter som byggs bort inom området utan skyfallsvattnet kommer ledas österut längs Norra ringvägen. Kommunen har tidigare gjort insatser i området, bland annat höjt GC stråket längs Norra ringvägen med en upphöjd kantsten för att inte leda vattnet mot Bollgränd som i sin tur leds till viadukten.

Västernorrlands museum

Västernorrlands museum har tagit del av ärendet och har inga synpunkter gällande kulturmiljö på samrådshandlingarna.

Kommentar

Noterat.

Ställningstaganden

Med anledning av inkomna yttranden har följande förändringar, förtydliganden och kompletteringar gjorts i detaljplanen. Observera att redogörelsen kan vara ofullständig och att fler ändringar kan ha gjorts utan att de omnämns nedan.

Plankarta

Plankartan kompletteras eller ändras i nedanstående utsträckning:

- Plankartan har justerats med anledning av otydligheten kring egenskapsgränserna.
- Plankartan kompletteras med information gällande att genomförandetiden framgår, enl. Lantmäteriets synpunkt.
- Markhöjderna inom byggrätterna utgått och ersatts med en annan bestämmelse kring att ” Huvudbyggnad/er ska följa befintlig markprofil så långt som möjligt. Höga schaktväggar/murar/slänter ska undvikas på fastigheten.”
- Text gällande bestämmelsen kring frontespis har förtydligats.

- Text gällande balkongerna har förtydligats.
- Bestämmelsen om krav på genomsläpplighet har utgått.
- Bestämmelsen om ändrad lovplikt har utgått.
- En bestämmelse om krav på sadeltak har tillkommit.
- Bestämmelsen om takvinkel har justerats.
- En bestämmelse gällande skydd mot störningar har tillkommit och reglerar att ett bullerplank om 2 m ska uppföras.
- Korsmark är tillagt framför radhusens entréer och reglerar att marken får förses med komplementbyggnad.
- En bestämmelse om utnyttjandegrad har tillkommit på korsmarken och reglerar att ett förråd max får uppföras till en storlek av 6kvm per tomt för radhus/kedjehus/parhus.
- Bestämmelsen om utformningsbestämmelsen radhus har justerat och innefattar både radhus, parhus och kedjehus.
- Nytt ajourhållet datum på grundkartan.
- En sekundär- och en sammanfallande egenskapsgräns har tillkommit för att begränsa utbredningen av villkor för startbesked för att endast gälla området omkring flerbostadshusen.

Planbeskrivningen

Planbeskrivningen kompletteras eller ändras i nedanstående utsträckning:

- Planbeskrivningen har kompletterats med information kring placering av postboxar för både radhus och flerfamiljshus.
- Planbeskrivningen har kompletterats med ett textstycke om inlösen av allmän plats med kommunalt huvudmannaskap för att förtydliga vilka rättigheter och skyldigheter som detaljplanen medför om en överenskommelse inte kan nås.
- Planbeskrivningen har kompletterats med informationen om busshållplatsen som trafikeras av skollinjen 570 som ligger i nära anslutning till planområdet.
- Texten har uppdaterats gällande att om detaljplanen får laga kraft upphör tidigare detaljplanen att gälla inom planområdet, men fortsätter gälla utanför det aktuella planområdet.
- Text och bild på detaljplan 99 har tillkommit då den detaljplanen påverkas.
- Text gällande servitut har ändrats då det felaktigt stod avtalservitut när det gällde ett officialservitut.
- Planbeskrivningen har förtydligats att huvudbyggnader ska följa befintlig markprofil så långt som möjligt.

- Texten har kompletterats med information om att det icke är ekonomiskt försvarbart att kravställa att fastigheten ska fördröja dagvatten från ett 100 års regn.
- Planbeskrivningen har kompletterats med en tabell över planbestämmelser och motiveringen för dessa bestämmelser.
- Text gällande att grönskan i slänten i södra planområdet bör ersättas om den fälls i samband med byggnation har tillkommit.
- Text gällande att fastighetsägaren eventuellt kan behöva söka biotopskyddsdispens om alléträd riskerar att påverkas har tillkommit i planbeskrivningen.
- Information gällande häckande fåglar har lags till i planbeskrivningen.
- Planbeskrivningen har kompletterats med informationen att en checklista för barnkonsekvenser ha upprättats.
- Motivet bakom utfartsförbudet i söder har förtydligats.
- Text gällande hanteringen av arsenikföroreningen har kompletterats.
- Text gällande krav på bygglov vid bygglovsbefriade åtgärder har utgått.
- Textstycket om buller har förtydligats.

Kompletterande utredningar efter samrådet

- Bullerutredningen har kompletterats med två illustrationer över bullersituationen utan bullerplank vid radhusen och utan de planerade husen längs murbergsvägen för att förtydliga bullersituationen.
- Checklista för barnkonsekvensanalys

Härnösand 2025-03-17

Frida Näsman, Planhandläggare