



Samhällsförvaltningen

Linda Johansson, 0611-3481 27
linda.johansson@harnosand.se

Detaljplan för del av Motorn 1

Samrådsredogörelse

Rubricerad detaljplan har varit utsänd för samråd under tiden 2021-10-08 till 2021-10-29. 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 Sambibliotekets entréplan samt tillgängliga på Härnösands kommuns hemsida.

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

Inkomna yttranden

- Länsstyrelsen
- Lantmäteriet
- Kollektivtrafikmyndigheten
- Naturskyddsföreningen
- PostNord
- Skanova/Telia
- Närboende 1
- Närboende 2
- Närboende 3
- Närboende 4

- Närboende 5
- Närboende 6
- Närboende 7

Länsstyrelsen Västernorrland

Länsstyrelsens beslut

Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att ingen strategisk miljöbedömning eller miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas för planområdet då planens konsekvenser inte bedöms innebära risk för betydande miljöpåverkan.

Länsstyrelsen anser att planförslaget saknar redovisning av

1. dess påverkan på riksintresset för kulturmiljövården enligt 3 kap. miljöbalken,
2. huruvida det kommer att leda till ett överskridande av miljökvalitetsnormerna för vatten/luft enligt 5 kap miljöbalken,
3. huruvida strandskyddet enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i enlighet med gällande bestämmelser, och
4. dess påverkan på medborgarnas hälsa och säkerhet eller risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Länsstyrelsen har därför inte möjlighet att bedöma om det kan komma att bli nödvändigt att överpröva detaljplanen enligt 11 kap 10 § plan- och bygglagen (2010:900).

Länsstyrelsens särskilda bevakningsområden

Riksintressen

Härnösands centrala delar är av riksintresse för kulturmiljövården. Planområdet omfattas inte av riksintresseanspråket. Även åtgärder utanför det område som direkt är utpekad som riksintresse kan dock påverka detta, om det exempelvis påverkar viktiga siktlinjer. Länsstyrelsen ser ingen överhängande risk att planförslaget medför påtaglig skada på riksintresset, men saknar kommunens egen bedömning i frågan.

Miljökvalitetsnormer

Kommunen har gjort bedömningen att planförslaget inte påverkar möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormerna (MKN) för vatten respektive

luft. Länsstyrelsen saknar kommunens motivering till denna bedömning. Kommunen behöver redovisa vilka förhållanden i det aktuella fallet som är relevanta för möjligheten att uppnå MKN och värdera betydelsen av dessa. Det är något otydligt hur dagvattnet föreslås tas om hand, inte minst vid större regnmängder. Som länsstyrelsen förstår föreslås dagvatten avledas direkt till recipienten. Detta är ett exempel på en faktor som kan påverka möjligheten att uppnå MKN som kommunen behöver beakta.

Strandskydd

Kommunen har motiverat att det finns ett angeläget allmänt intresse av att bygga bostäder i Härnösand, vilket krävs för att upphäva strandskyddet enligt 7 kap. 18 c § punkt 5. I denna bedömning väger kommunens egen uppfattning tungt, och länsstyrelsen ser ingen anledning att ifrågasätta denna slutsats. Länsstyrelsen ser dock inte att det är visat att behovet av bostäder inte kan tillgodoses utanför strandskyddat område. Kommunen lyfter tvärt om fram att det finns obebyggda detaljplaner för bostäder på andra platser, men motiverar lokaliseringen med platsens attraktivitet på grund av närheten till vatten, centrala Härnösand och kommunikationer. Av praxis framgår att det inte är ett angeläget allmänt intresse i sig att utnyttja attraktiv mark i kommunen för bostäder. Det är inte heller tillräckligt att konstatera att platsen med hänsyn till tillgänglig infrastruktur eller liknande är mer lämplig än andra platser. För att det ska vara möjligt att upphäva strandskyddet med stöd av 7 kap. 18 c § punkt 5 krävs att det verkligen saknas alternativa lokaliseringar utanför strandskyddat område som kan tillgodose ett motsvarande behov som den aktuella åtgärden. Länsstyrelsen anser inte att kommunen har visat att detta kriterium är uppfyllt.

Hälsa och säkerhet

Det framgår av planbeskrivningen att det finns risk för stabilitetsproblem i planområdets nordöstra del. Innan planen antas behöver det klarläggas vilka risker som finns inom området och vilka åtgärder som eventuellt krävs för att marken ska bli lämplig för den föreslagna markanvändningen. Länsstyrelsen saknar detta i samrådsunderlaget och kan inte bedöma om förslaget är lämpligt med hänsyn till risken för ras, skred och erosion.

Övriga synpunkter

Friluftsliv och grön infrastruktur

Det är positivt att förslaget innebär att naturmark bevaras och att parkmark anläggs. Detta bidrar, som kommunen framför, till ökad biologisk mångfald. Natur- och parkmark bidrar också till dagvattenhanteringen och andra ekosystemtjänster. Kommunen skulle kunna lyfta fram tydligare hur planförslaget förhåller sig till det stråk som planeras från centrum till Sälstens badplats.

Arkitektur och gestaltad livsmiljö

I maj 2018 fattades beslut i Sveriges riksdag för en ny och samlad politik för gestaltade livsmiljöer. Målet är att arkitektur, form, design, offentlig konst och kulturarv ska bidra till ett hållbart, jämlikt och mindre segregat samhälle där alla ska få möjlighet att påverka vår gemensamma miljö. Kommunerna har en nyckelroll i arbetet med att främja en god gestaltad livsmiljö. Länsstyrelsen ser därför gärna att kommunen beskriver hur detaljplanen bidrar till denna målsättning.

Klimat och energi

Enligt PBL ska kommunen ta hänsyn till miljö- och klimataspekter vid all planering. I utformningen av detaljplanen kan sådant som tillgång till välplacerade och trygga cykelparkeringar och busshållplatser regleras. Genom orienteringen av byggnaderna kan mer eller mindre goda lägen för solceller skapas. Vilket trafikarbete genomförandet av en detaljplanplan ger upphov till är av avgörande betydelse för dess klimatpåverkan. Detaljplanens lokalisering ger de grundläggande förutsättningarna, men även detaljplanens utformning är av betydelse. Detaljplanen reglerar inte människors beteende, men kan skapa förutsättningar för och främja ett klimatsmart beteende. Länsstyrelsen skulle gärna se att kommunen behandlade klimatfrågan i planarbetet och beskrev detta i planbeskrivningen.

Beskrivning av ärendet

Syftet med detaljplanen är att pröva förutsättningarna för bostäder på del av fastigheten. Bostadsbebyggelsen ska anpassas till terrängförhållandena och siktlinjer mot havet.

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

Det här beslutet har fattats av t.f. enhetschef Karin Frejarö efter föredragande av planhandläggare Hamlet Mirjamsdotter.

Kommunens kommentar

Planförslaget bedöms inte påverka närliggande kulturmiljö med anledning av att området är avskilt med natur och parkmark i plankartan. Text har kompletterats i planbeskrivningen.

Kommunen har kompletterat planbeskrivning och plankartan om dagvatten. Förutom den översiktliga dagvattenutredningen som ger förslag på åtgärder för dagvattnet så har förslag på hur dagvattenhanteringen ska ske för lokalgatan. Vägen ska ha diken för att omhänderta och fördröja dagvatten innan det släpps på till ledningar. Gatuområdet regleras med

egenskapsbestämmelsen dike₁ för att möjliggöra för anläggning av fördröjningsdiken.

Kommunen bedömer fortsättningsvis att strandskyddet kan upphävas med skälet att området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området. Antalet detaljplaner med obebyggd mark för bostadsbebyggelse bedöms som få inom tätorten. Om det blir en större efterfrågan i närtid, främst för villatomter- och eller radhus stadsnära så finns inte mycket färdig planlagd mark att erbjuda, varken på kommunens mark eller hos privata fastighetsägare. Kommunen ser det som en brist att inte kunna erbjuda byggbar mark för bostäder till de som vill flytta och bosätta sig i Härnösand. Hur stor efterfrågan på planlagd mark för enfamiljshus har undersökts inför det fortsatta planarbetet och de mäklare kommunen har fått svar från skriver att det är stor efterfrågan och att det är brist på lediga tomter på främst Härnön. Det finns många som vill bosätta sig i Härnösand men som inte funnit rätt läge. Störst efterfrågan är det på tomter som ligger havsnära. Tidigare har kommunen (2019) gjort en undersökning hur intresset är bland privata fastighetsägare på landsbygden, kopplat till kommunens LIS-områden i översiktsplanen, att utveckla sin fastighet för bostäder. Det fanns ett intresse men ingen av dessa har gått vidare med att ta fram en detaljplan för sin fastighet för bostadsändamål. Eftersom det är privata fastighetsägare kan kommunen inte göra mer än att väcka ett intresse bland fastighetsägarna.

Kommunen har efter samrådet gjort en GIS-analys för att undersöka alternativa platser utifrån uppsatta kriterier. Resultatet visade att det endast finns ett fåtal platser som bedöms som lämpliga att exploatera inom tätorten utifrån de satta kriterierna. Resultatet av analysen kommer att kompletteras i planbeskrivningen och vara en bilaga till planhandlingen. Kommunen har i planhandlingen kompletterat med text och motiverat skälet som kommunen anger för att upphäva strandskyddet.

Gällande områdets stabilitetsproblem i en del av området så har det undersökts vidare och utredningen kom fram till att risk för ras och skred är liten. Text har kompletterats till planhandlingen.

Planförslagets koppling till planprogrammet för Skeppsbron, där stråket sträcker sig från centrala stan och vidare ut mot Sälstens udde har förtydligats i planbeskrivningen.

Hur planförslaget bidrar till målsättningen gestaltad livsmiljö har kompletterats till planförslaget. En bestämmelse finns om byggnaders fasadmaterial och färgsättning.

Textavsnitt om extrema regn finns beskrivet i planbeskrivningen.

Kommunens ställningstagande

Plankarta

Plankartan kompletteras eller ändras i nedanstående utsträckning:

- Plankartan har kompletterats med bestämmelse som hanterar dagvattnet i området.
- Plankartan har kompletterats med bestämmelse som hanterar fasadmateriel och färgsättning.
- En bestämmelse om fasadbelysning finns i plankartan.
- Planområdet har utökats och inkluderar bland annat udden och stråket med markanvändningen park.

Planbeskrivningen

Planbeskrivningen kompletteras eller ändras i nedanstående utsträckning:

- Text gällande dagvatten.
- Text gällande särskilda skälet för att upphäva strandskyddet.
- Text gällande stabiliteten.
- Text gällande planförslagets koppling till planprogrammet för Skeppsbrokajen.
- Text om fasadmateriel och färgsättning.
- Text gällande extrema regn.
- Text om områdets natur har reviderats med anledning av att planområdet har utökats från samrådet.

Lantmäteriet

Lantmäteriet har lämnat synpunkter om att i plankartan finns en bestämmelse, f₅, som har två olika syften.

Plankartan anger allmän plats Natur men denna bestämmelse saknas bland planbestämmelserna.

Markreservat (u-områden) ska enligt Boverkets rekommendationer redovisas på olika sätt beroende på när planläggningen startats. I planförslaget redovisas markreservatet som en administrativ bestämmelse bland

planbestämmelserna men det saknas administrativa gränser i plankartan. Konsekvensen blir att all mark inom kvarteret omfattas av markreservatet.

I planbeskrivningen står det felaktigt om servitut för vatten och avlopp, där förmånstagaren står med som namn. Det är endast fastigheter som ska benämnas med förmån och/eller last och inte fastighetsägaren. Denna information ska i stället stå i fastighetsförteckningen.

Planbeskrivningen tar upp att befintlig ledningsrätt ska omprövas men inte varför och hur den påverkas. Ett förtydligande gällande hur berörda blir påverkade av planförslaget bör förtydligas.

Ett antal gränser inom planområdet är inlagda i den digitala registerkartan med mycket god kvalitet (0,025 m), men denna kvalitet kan vara missvisande. Det är möjligt att dessa fastighetsgränser inte har kontrollmätts av kommunen. Vid övergången mellan referenssystemen RT 90 och SWEREF 99 transformerades nämligen tusentals gränspunkter över hela landet som registrerades rakt av, utan kontroll, med kvaliteten 0,025 m. Det har i efterhand visat sig att många av dessa punkter kan ha god ”intern” kvalitet, men inte ligga rätt i förhållande till SWEREF 99. Lantmäteriet uppmanar därför kommunen att vara extra uppmärksam vid planläggning av områden där det förekommer gränser med just kvaliteten 0,025 m, och vid behov kontrollmäta sådana gränser.

Hur planförslaget påverkar befintliga detaljplaner bör beskrivas av kommunen i planbeskrivningen så att det går att förstå konsekvenserna av planläggningen. Förslagsvis kan det beskrivas med texten ”*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.*”

Kommunens kommentar

Kommunen ska revidera plankartan med anledning av att u-området inte längre ska finnas kvar i planförslaget. Ledningen ska flyttas och placeras i lokalgatans läge. De felaktiga planbestämmelserna i övrigt ska rättas till.

Text gällande servitut och ledningsrätt ska ändras i planbeskrivningen så att det blir korrekt utformat.

Kontroll av gränsmarkeringar görs alltid på de grundkartor som kommunen tar fram för detaljplanens framtagande, det vill säga inom planområdet. I detta ärende stämmer de gränser som finns kvar i fält bra överens med den fastighetslinje som är medskickad i grundkartan för området inom detaljplanen.

Kommunens ställningstagande

Plankarta

Plankartan kompletteras eller ändras i nedanstående utsträckning:

- Användningen NATUR ska rättas till på plankartan
- De administrativa gränserna rättas till i plankartan för de administrativa bestämmelserna.
- U-området kommer att tas bort eftersom ledningen kommer att förläggas i gatan.
- Bestämmelsen f₅ har reviderats.

Planbeskrivningen

Planbeskrivningen kompletteras eller ändras i nedanstående utsträckning:

- Kommunen ska ändra text utifrån det som ändras i plankartan.
- Texten om servitut och ledningsrätt kommer att revideras.
- Text om hur befintliga detaljplaner påverkas av planförslaget ska kompletteras med den textutformning som Lantmäteriet föreslår.

Kollektivtrafikmyndigheten

Kollektivtrafikmyndigheten i Västernorrlands län ser positivt på att bygga bostäder runt och i närhet till befintliga servicefunktioner samt kollektivtrafik och med goda möjligheter att ta sig till en busshållplats. Stadstrafiken i Härnösands tätort har utökats och aktuellt planområde har goda förutsättningar för att trafikförsörjas av nya linje 503, vilket skapar nytt och starkare kundunderlag till kollektivtrafiken. Exploateringar i och nära kollektiva stråk medför även goda förutsättningar till låg klimatpåverkan då centrala etableringar av nya bostadsområden skapar goda förutsättningar till att resa mer kollektivt. Kollektivtrafikmyndigheten ser positivt på exploateringen med att det kan medföra nytt kundunderlag och bidra till ett hållbart resande.

Kommunens kommentar

Den 12 december utökades busstrafiken i Härnösands tätort. Stadstrafiken får tätare turer, snabbare byten och en enklare tidtabell. Som

Kollektivtrafiken skriver så fick den nya linjen 503 en ny linjesträckning där den bl.a. passerar Tobaksmonopolet och f.d. Hernöverken eftersom det nu är platser där många människor arbetar och visas mer frekvent än tidigare. Kommunen håller med att förutsättningarna är goda för ett starkare kundunderlag och med den nya linjesträckningen finns då även goda förutsättningar för att ta bussen från det planerade bostadsområdet.

Kommunens ställningstagande

Plankarta

Ingen förändring i plankartan.

Planbeskrivningen

Planbeskrivningen kompletteras eller ändras i nedanstående utsträckning:

- Texten som handlar om kollektivtrafiken har reviderat utifrån den nya utökade busstrafiken.

Naturskyddsföreningen

Naturskyddsföreningen skriver i sitt yttrande att planförslaget måste omarbetas för att kunna antas. Anledningen är att stora delar av området ligger inom strandskyddets område och den biologiska mångfalden kommer att utarmas om planförslaget genomförs, vidare är underlaget bristfälligt.

Strandskyddet

Stora delar av de tänka tomterna ligger inom strandskyddat område och bör inte bebyggas. Syftet med införandet av strandskyddet på 1950-talet är att värna om människors tillgång till strandområden samt växt- och djurlivet. Idag finns sex särskilda skäl som kan användas för att upphäva strandskyddet. I planförslaget åberopas att området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett allmänt angeläget intresse som inte kan tillgodoses utanför planområdet. Naturskyddsföreningen skriver att skälet inte kan användas för nya bostäder kan inte generellt anses utgöra ett angeläget allmänt intresse. Att hänvisa till bostadsbrist i planförslaget kan inte vara ett allmänt angeläget intresse eftersom det beskrivs i planhandlingen att det finns detaljplaner för bostadsbyggande som inte utnyttjas och Naturskyddsföreningen menar att det inom kommunen inte är påtaglig brist på lämplig mark för bostadsbebyggelse och därför är skälet som anges i planförslaget inte lämpligt som dispens för att upphäva strandskyddet.

Biologisk mångfald

Naturskyddsföreningen skriver i yttrandet att den översiktliga naturinventeringen som är gjord för planområdet är ofullständig och bristfällig i flera avseenden. Naturskyddsföreningen skriver att en arborist bör anlitas för att bedöma behovet av åtgärder samt åtgärder för att säkerställa trädens framtida värde för den biologiska mångfalden samt säkerheten för de som visas i området.

Med anledning av det bristfälliga underlaget så är även den gjorda undersökningen av betydande miljöpåverkan ett bristande dokument och bedömningen att planförslaget inte utgör en betydande miljöpåverkan kan ifrågasättas. En annan konsekvens av underlagets brister är att den bedömning som utförts på fladdermusfaunan kan även den ifrågasättas. Underlaget som tillhandahållits av kommunen är inte tillräckligt bra.

Den översiktliga naturinventeringen skriver att en fördjupad naturinventering bör göras och Naturskyddsföreningen stödjer kravet på att den ska genomföras.

I planförslagets västra del finns ett område som är avsatt som naturområde vilket är positivt men otillräckligt för att de mest skyddsvärda delarna av området ska bevaras. För att almarna ska skyddas så måste naturområdet vara tre gånger brett område. Naturskyddsföreningen skriver vidare att de gör en annan bedömning av det område som innefattar en dunge med granar i norra delen och ett par stora täta granar i söder som enligt inventeringen saknar biologiskt värde och bör avverkas. Naturskyddsföreningen menar att grandungen i norr kan tjäna som skydd för fåglar och andra djur och att detta kan ha förbisetts i den fladdermusinventeringen som utfördes för granar är även viktiga för fladdermössen. Mindre granar kan med fördel avverkas.

Naturskyddsföreningen skriver vidare att naturinventeringen inte tar upp andra värden i området som ex. stensemuren öster om almarna och den delvis överväxta muren/stensträngen mot gångvägen till badplatsen. Dessa omfattas förmodligen inte av det generella biotopskyddet men har kulturhistoriska värden och höga naturvärden. De utgör en viktig funktion för de utgör livsmiljöer, tillflyktsorter och spridningsvägar för flera växt- och djurarter som blir allt ovanligare som ex. lavar, mossor, grod- och kräldjur etc. och det är därför angeläget att värdet av stensemurarna undersöks i den fullständiga naturinventeringen.

I planbeskrivningen är det missvisande information gällande vilka områden det handlar om eftersom kartan för naturinventeringen och planområdet redovisar inte samma område.

Sammanfattningsvis så anser Naturskyddsföreningen att:

- Området med strandskydd ska bevaras och att det inte finns särskilda skäl för att upphäva strandskyddet.

- Naturinventeringen som är gjord är bristfällig och en fördjupad naturvärdesinventering ska genomföras.
- Att det avsatta naturområdet blir större så att skogsalmarna bevaras. Vidare bör en arborist anlitas för att bedöma trädens status och behov av åtgärder.

Kommunens kommentar

Kommunen bedömer att strandskyddets syften inte äventyras med planförslaget. Parkmark finns utlagd längs med vattenstråken som innebär att det fortfarande är tillgängligt för allmänheten och för växt- och djurlivet. Läs vidare om strandskyddet under Länsstyrelsen, sid. 6.

Den översiktliga naturinventering som kommunen gjorde inför planarbetet och kommunens förslag på vidare undersökning var utifrån de fladdermöss kommunen hade hittat i området. En vidare undersökning för fladdermössen gjordes av en fladdermusexpert och personen bedömde att han kunde utföra sin utredning utifrån det material som kommunen tillhandahöll, från kommunen egen inventering och foton från platsen. Om kommunens underlag till konsulten hade varit bristfällig så skulle kommunen få kännedom om detta men någon sådan anmärkning kom inte från konsulten. Kommunen har vidare gjort en naturvärdesinventering, inte under optimal tid på året, men konsulten har utgått från gjorda inventeringar och foton samt gjort fältbesök. En planbestämmelse som reglerar fasadbelysning har kompletterats i plankartan för de bostadsområden som har naturmark eller parkmark intill.

Naturvärdesinventeringen har skrivit att området är en klass 4 enligt NVI standarden. Området har ett visst naturvärde men bedömningen är att området går att bebygga med åtgärdsförslag vilket har beskrivits i planbeskrivningen. Naturmark har sparats inom planområdet, ex. åt väster och längs med vattnet är markanvändningen Parkmark med kommunalt huvudmannaskap. 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.

Kommunen ska se över bilder och text i planbeskrivningen så att det går att förstå det som beskrivs.

Plankarta

Plankartan kompletteras eller ändras i nedanstående utsträckning:

- Bestämmelsen som reglerar fasadbelysning.

Planbeskrivningen

Planbeskrivningen kompletteras eller ändras i nedanstående utsträckning:

- Gällande strandskyddet så har underlagsmaterialet till analysen kompletterats med en bakgrundsredovisning som bifogas till handlingen. Text har också kompletterats.
- Text gällande delen fladdermöss och natur har reviderats.

PostNord

PostNord skriver att de har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket innebär att PostNord ska godkänna placeringen och standarden på postmottagarfunktionen.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt, trafiksäkert och med hänsyn till arbetsmiljön för de anställda. Utdelningen behöver standardiseras om det ska kunna utföras.

Postlådor ska vara i en lådsamling och placeras vid infarten till området. I flerfamiljshus levereras post i en fastighetsbox på entréplan.

PostNord önskar en tidig kontakt på e-postadress utdelningsforbattningar@postnord.com för dialog gällande att godkänna postmottagningen i samband med nybyggnation och förändring av detaljplanen. En placering som inte är godkänd kan leda till att post inte delas ut till adressen.

Kommunens kommentar

Placering och utformning av postmottagning hanteras i senare skeden av PBL-processen, inte i detaljplanen.

Kommunens ställningstagande

Plankarta

Ingen förändring i plankartan.

Planbeskrivningen

Ingen förändring i planbeskrivningen.

Skanova/Telia

Skanova har inget att invända mot planförslaget eftersom deras teleanläggningar/rättigheter inte påverkas av planförslagets utformning. Om deras ledningar skulle behöva flyttas eller skyddas vid en exploatering enligt detaljplanen förutsätter Skanova att exploatören bekostar detta.

Kommunens kommentar

Noterat.

Kommunens ställningstagande

Plankarta

Ingen förändring i plankartan.

Planbeskrivningen

Ingen förändring i planbeskrivningen.

Närboende 1

Närboende skriver att detaljplanen lägger vikt vid siktlinjer och markprofil och ifrågasätter varför man väljer att bygga ett 10 m högt flerfamiljshus. För att uppnå en homogen profil bör detta område endast tillåta villor och eventuellt parhus med begränsad höjd.

Närboende hänvisar till detaljplanen från Lövudden som är från 1992 och ändrad 2015, där hänsyn till omgivningen har beaktats och skriver att planförslaget inte tar samma hänsyn på Sälsten och ifrågasätter varför det bedöms olika. Att boende på Lövudden prioriteras men inte på Sälsten. Området för flerfamiljshuset har en höjd på 10 meter och anses är utformad utifrån exploatörens önskemål och inte utifrån hänsyn till omgivningen och befintliga bostäder. I yttrandet har en hänvisning gjorts till plankartan på Lövudden.

Angiven planbestämmelse om att byggnadens nockhöjd ska utgå från gatans plushöjd men att det inte framgår vilken höjd gatan kommer att ligga på ifrågasätts och att detta ska klargöras innan detaljplanen antas. Det är beklagligt att detta inte har utretts med anledning av att denna bestämmelse är den viktigaste för närboende att få veta hur bebyggelsen påverkar dem när området är bebyggt och hur harmonin blir i området. Uppskattningsvis så

bedöms det att det tillåts att få byggas upp mot 8 meter högre än Brunshusgatans läge i området för flerfamiljshuset.

Trafiken anser man bör läggas om och att tillfarten ska vara från områdets nedre sida. Detta med anledning av det som beskrivs i planhandlingen, att kommunen ska ta över vägen förbi Hernöverken vilket möjliggör en sådan lösning. Befintlig väg på ovansidan, Brunshusgatan, är idag redan en mycket trafikerad väg och risk finns för ett ökat buller för närboende. Korsningen Fiskaregatan/Sälstensgränd anses vara trafikfarlig där olyckor redan har inträffats och därför bör korsningen ses över för det ligger en förskola i närheten, har en 50 km hastighetsgräns och inga övergångställen.

Vidare så anser närboende att detaljplanen innehåller felaktigheter som behöver motiveras och det gäller främst område C. De ifrågasätter varför komplementbyggnad har avståndet 1 meter från fastighetsgräns och avviker från det generella avståndet på 4,5 meter. På tomterna C1-C4 närmast gatan öppnas upp även för parhus och hänvisar till placeringsbestämmelsen som anger att för sammanbyggda huvudbyggnader får byggnad placeras i gräns samt komplementbyggnad ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns. Det behöver klargöras vad en sammanbyggd huvudbyggnad är. Får man placera dessa i gräns? Om parhus byggs, två hus som byggs ihop eller om det är en byggnad med två boenden, får man då placera dem mot tomtgräns? Som planbeskrivningen är utformad med placeringsbestämmelsen p₁ så gör den ingen skillnad på området invid vattnet som invid vägen fast planbeskrivningen beskriver något annat, att det inte föreligger något hinder för att det uppkommer parhus och/eller sammanbyggda byggnader. Detta måste redas ut och förtydligas, exempelvis så finns inget hinder att det uppkommer 4 parhus kloss i kloss mot vägen. Detta skulle blockera utsikten från vägen för gående, trafikanter och närboende. Det kommer vidare att bli en förstärkande effekt för allt trafikljud där bullret kommer att studsas mellan nybyggnationen och befintliga släntar på uppsidan av Brunshusgatan och buller uppstår.

Möjligheten från att avvika från regeln 4,5 meter tas bort och att 9 meter mellan byggnader ska vara kvar. Det står i planbeskrivningen att man vill säkra siktlinjer inom området men hur är tanken för de som bor utanför området för det ska inte spela någon roll och inte göras skillnad på?

Förtätning närmast vägen borde minimeras och detta kan göras genom att sänka ner den yta som inte är byggbar i planen och att den skjuts längre ned mot vattnet.

Plankartan anger att för markytan närmast Brunshusgatan får inte byggnader finnas vilket är bra men det står inte skrivet att man inte får anordna infart och /eller parkeringar och/eller plantering närmast vägen. Skrivelsen bedöms inte förhindra att detta kan uppstå. Bedömningen är att det är möjligt att anordna in/utfarter mot Brunshusgatan och att det då

uppstår en rörig trafiksituation. Vidare att det även uppmuntrar till att placera villorna så nära Brunnshusgatan som möjligt vilket resulterar i att höjden kan nyttjas till max, även att det möjliggör plantering av häck eller träd vilket kan bli en vägg längs vägen vilket detaljplanen bör förhindra. Vilken kommer att sköta och äga remsan invid vägen?

Kommunens kommentar

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 detaljplan för Lövudden (2280-DP-498) har kommunen och exploatören tittat på för att undersöka om det går att applicera även på detta planförslag. 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.

Kommunen förstår att bestämmelsen som reglerar byggnaders nockhöjd invid befintlig väg kan ses som otydlig. Efter samrådet har exploatören tagit fram en 3D modell där planförslagets planbestämmelser har lagts in och visar därmed hur området kan se ut om det blir bebyggt. Planbestämmelsen har reviderats från samrådet och huvudbyggnadens nockhöjd ska utgå från den befintliga gatans höjdsättning söder om planområdet då vägen där har en känd höjd och vidare att huvudbyggnader inte får sticka upp mer än 5 meter över befintlig gata.

Kommunen kan i detaljplanen ange ett annat avstånd till gräns än 4,5 meter och bedömer det som lämpligt i planförslaget för komplementbyggnad. Avståndet för huvudbyggnad från gräns gör att det blir en lucka på 9 meter mellan husen om friliggande villor byggs för området närmast väg. Här ska

det i planen vara möjligt att bygga parhus och planförslaget har reglerat detta med en bestämmelse som anger att byggnad får placeras i gräns (gäller bl.a. C tomterna). Det menas då att det blir inte en byggnad med två ingångar på 170 m² utan två hus på vardera 170 m² som bygg ihop i gräns. Exploatören har redan reducerat antal hus för området närmast vägen och som förslaget är utarbetat bedöms som en lämplig exploatering. Antalet hus och tomter kommer därför inte reduceras ytterligare. Det är möjligt att bygga 4 friliggande villor eller 2 parhus. Likaså förslaget att förskjuta fastigheterna längre ned i området är inte motiverat med anledning av andra hus och flerfamiljshus på samma sida om vägen 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.

I planförslagets B område som ligger intill Brunnhusgatans förlängning så finns bestämmelsen "utfart får inte finnas". Bestämmelsen innebär att utfarter inte kan anordnas direkt mot den befintliga vägen utan tillfarterna till fastigheterna måste ske från planområdets väg. Planförslaget anger kvartersmark intill befintlig väg vilket innebär att det är den enskilda fastighetsägaren som sköter marken. Det är vidare utlagt prickad mark på 4,5 meter vilket innebär att husen inte kommer att kunna placeras direkt intill den befintliga vägen utan måste placeras 4,5 meter från fastighetsgräns.

Kommunen vill utforma en flexibel detaljplan som ska fungera över en längre tid och möjliggöra för en variation av bostadsformer. Utifrån detta så finns en reglering för några B-områden som anger att inte för många hus ska bli sammanbyggda. Därmed undviks risken att husen skapar en känsla av en mur av hus och stänger ute siktlinjer både från befintlig väg och inom området. För bostadsområdet närmast Brunnhusgatans förlängning så finns en bestämmelse som anger att det är endast tillåtet med friliggande hus och parhus så att det inte blir fler byggnader ihop än två parhus.

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 plasten. För planområdets boende och befintliga hus i planområdets närhet så skapas en trevligare närmiljö.

Kommunen tar med sig synpunkten om att korsningen

Fiskaregatan/Sälstensgränd anses vara trafikfarlig och att det inte är några övergångsställen i förskolans närhet till kollegor inom avdelningen teknik.

Kommunen bedömer att det inte finns ett behov med att ordna två tillfartsvägar till det nya området utan befintlig gata Brunnhusgatans förlängning kan användas. 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 svag sluttande och inte med en lutning som det befintliga flerfamiljshuset har, där lutningen är någon mer. Därför borde problemet med ljus från bilar inte blir lika stort problem som från befintligt flerfamiljshus.

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 och med avståndet från korsningen så bedöms inte hastigheten bli så hög. 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 Brunnhusgatans förlängning med anledning av att gatan har kapacitet för mycket trafik. Trafikmätning från 2018 visade på ca 600 fordon/dygn under

en vecka i juni månad. Längs sträckan har därefter inga nya byggnationer tillkommit så trafikmängden bedöms vara ungefär den samma som vid trafikmätningen. 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 området inte är bebyggt och kommunen inte vet hur många i området som kommer att använda bilen med tanke på att det finns andra alternativa färdvägar som kollektivtrafik, promenad eller med cykel. Under sommaren tillkommer förstås mer trafik eftersom badet, campingen och naturområdet med bodarna tillför mer besökare under denna tid. Trafikmängden bedöms därmed inte bli stor för området och ett problem för befintlig gata utan dess kapacitet tål den ökningen som tillkommer. Vidare finns en separerad gång- och cykelväg från biltrafiken där gångare och cyklister färdas på ett säkert sätt. En anslutningsväg från Fiskaregatan inte är lämplig och mer trafik förutom den trafik som idag är på gatan för Hernöverkens aktiviteter ska inte tillkomma. Detta med anledning av att mer människor kommer att röra sig vid Fiskaregatan med anledning av just Hernöverkens pågående aktiviteter och verksamheter, samt utifrån att det troligtvis kan komma mer aktiviteter i området. Mer trafik på Fiskaregatan är heller inte önskvärd med anledning av att gatan kommer att bli smalare för att göra plats för gång- och cykel, samt de planer som finns om att utforma området vid udden och stråket invid vattnet som park och göra plasten mer tillgänglig för allmänheten.

Beräkningen 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 minska att det blir problem med buller från trafiken.

Kommunens ställningstagande

Plankarta

Plankartan kompletteras eller ändras i nedanstående utsträckning:

- Bestämmelsen om att utfart inte får ordnas från Brunnsbusgatans förlängning har lagts till i plankartan.
- För bostadsområdet närmast Brunnsbusgatans förlängning så finns en bestämmelse som reglerar att det endast är möjligt med friliggande hus och parhus.
- Bestämmelse om att huvudbyggnadens högsta nockhöjd ska utgå från befintlig gatas höjdsättning, lokaliserad söder om planområdet. Samt att huvudbyggnaden inte får sticka upp mer än 5 meter ovanför befintlig gata.

- Nockhöjd för huvudbyggnad är 5 meter för område närmast befintlig gata.

Planbeskrivningen

Text i planbeskrivningen har reviderats i nedanstående utsträckning:

- Text om området kring bostäderna i området har förtydligats.
- Utifrån plankartans revidering har även texten i planbeskrivningen reviderats.
- Bilder från 3D modellen har lagts in i planbeskrivningen i texten som beskriver områdets bostäder.

Närboende 2

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.

Kommunens kommentar

Gällande flerfamiljshusets lämplighet på platsen, se svar under Närboende 1, sidan 16.

Idag finns redan ett befintligt flerfamiljshus längs gatan som är 3 våningar. 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 planbestämelse 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 kommer att vara möjlig att titta på under granskning. Bedömningen är att skuggorna från det föreslagna flerfamiljshuset når närboende på eftermiddagen under vår och höstdagjämningen. Utsikten mot havet blir mindre mot för vad närboende har idag. Dock finns det redan en detaljplan för 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 byggrätt 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. De kan även öka då området blir mer attraktivt.

Gällande tillfartsväg till området, buller och ljus, se svar under rubrik Närboende 1, sidan 18–19.

Kommunen bedömer att planförslagets nya hus är ett komplement till befintlig bebyggelse inom tätorten och att närboende därmed får tåla att det blir mer byggnader och rörelse i området.

Bullret har kontrollerats för planområdet och det är enligt Förordningen om trafikbuller (SFS 2015:216). Buller inomhus hanteras inte i planförslaget utan hanteras senare i bygglovsskedet enligt BBR.

Kommunens ställningstagande

Plankarta

- Nockhöjd för huvudbyggnad är 5 meter för område närmast befintlig gata.

Planbeskrivningen

Text i planbeskrivningen har reviderats i nedanstående utsträckning:

- Text om området kring bostäderna i området har förtydligats.
- Utifrån plankartans revidering har även texten i planbeskrivningen reviderats.
- Bilder från 3D modellen har lagts in i planbeskrivningen i texten som beskriver områdets bostäder.

Närboende 3

Yttrandet börjar med att de står bakom vad som har yttrats från de andra fastighetsägarna gällande husens höjd och placering.

Närboende förstår att exploatören vill marknadsföra området med den fantastiska utsikten men tar samtidigt bort utsikten för ett antal befintliga villor genom det föreslagna byggnationerna. Ett negativt ingrepp på närmiljön, utsikt och värdeminskning på befintliga fastigheter.

Bild visas i yttrandet från närboendets altan där exploatören har satt upp en profil av tänkt nockhöjd för kommande byggnation längs vägen.

Närboende skriver om den modell som i planhandlingen har skrivits ska tas fram, som ska undersöka hur utsikten och föreslagen bebyggelse påverkar området som helhet. Närboende anser att samma regler bör gälla för detta område som för Lövudden gällande hushöjd och hänsynstagande till befintliga villor gällande utsikten. Detta krav eller regler bör gälla oavsett vem som är fastighetsägare, entreprenör eller byggare.

Kommunens kommentar

Gällande husens höjd och placering se svar under rubrik Närboende 1 och 2.

Gällande närmiljön, utsikt och värdeminskning på befintliga fastigheter se svar under Närboende 1 och 2.

Den tillfälliga placerade profilen av tänkt höjd för husen närmast vägen var ett sätt för exploatören 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 exploatören 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.

Gällande Lövuddens bestämmelser i detaljplanen se svar under Närboende 1, sidan 16.

Gällande utsikt se svar under rubrik Närboende 2, sidan 21.

Kommunens ställningstagande

Plankarta

- Nockhöjd för huvudbyggnad är 5 meter för område närmast befintlig gata.

Planbeskrivningen

- Text om området kring bostäderna i området har förtydligats.
- Utifrån plankartans revidering har även texten i planbeskrivningen reviderats.
- Bilder från 3D modellen har lagts in i planbeskrivningen i texten som beskriver områdets bostäder.

Närboende 4

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 Brunnhusgatan mot Sälsten ska passera korsningen Sälstensgränd/Brunnhusgatan och där är sikten delvis skyddad 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 Brunnhusgatan. Med infart till området via Fiskargatan minskar trafikflödet på Brunnhusgatan.

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 mins 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.

Kommunens kommentar

Gällande Lövuddens bestämmelser i detaljplanen se svar under Närboende 1, sidan 16.

Gällande utsikt se svar under rubrik Närboende 2, sidan 21.

Gällande närmiljön, utsikt och värdeminskning på befintliga fastigheter se svar under Närboende 1 och 2.

Gällande att förskjuta fastigheterna ner i området samt skötsel av remsan vid befintlig väg, se svar under Närboende 1.

Gällande 3D modellen, se svar under rubrik Närboende 3.

Gällande tillfartsväg till området, buller, ljus m.m., se svar under rubrik Närboende 1, sidan 18–19.

Gällande planförslagets flerbostadshus, se svar under rubrik Närboende 1, sidan 16.

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 2 gällande utsikten. 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.

Kommunens ställningstagande

Plankarta

- Nockhöjd för huvudbyggnad är 5 meter för område närmast befintlig gata.

Planbeskrivningen

- Text om området kring bostäderna i området har förtydligats.
- Utifrån plankartans revidering har även texten i planbeskrivningen reviderats.
- Bilder från 3D modellen har lagts in i planbeskrivningen i texten som beskriver områdets bostäder.

Närboende 5

Närboende anger i sitt yttrande att planerad bebyggelse är oförenligt med områdets karaktär av natur- och rekreationsområde och antalet bostäder därför ska minskas ned.

Brunnshusgatan ska inte belastas med ytterligare trafik, med en ny tillfartsväg, då den idag är en redan tung trafikerad. I stället borde den redan befintliga vägen vid områdets nedre del användas.

Utsikten mot havet kommer att reduceras och det är helt oacceptabelt att den försvinner. Utsikten använder entreprenören som ett säljargument och påverkan för närboende blir att det skulle medföra en avsevärd värdeminskning av fastigheten.

Kommunens kommentar

Gällande antal hus i området se svar under rubrik Närboende 1, sidan 16.

Gällande husens höjd och placering se svar under rubrik Närboende 1 och 2.

Gällande närmiljön, utsikt och värdeminskning på befintliga fastigheter se svar under Närboende 1 och 2.

Gällande tillfartsväg till området, buller, ljus m.m., se svar under rubrik Närboende 1, sidan 18–19.

Kommunens ställningstagande

Plankarta

- Nockhöjd för huvudbyggnad är 5 meter för område närmast befintlig gata.

Planbeskrivningen

- Text om området kring bostäderna i området har förtydligats.

- Utifrån plankartans revidering har även texten i planbeskrivningen reviderats.
- Bilder från 3D modellen har lagts in i planbeskrivningen i texten som beskriver områdets bostäder.

Närboende 6

Närboenden anser att befintlig in- och utfart ska vara kvar så som den är idag och inte samordnas med området Sälstens udde.

Någon anslutningsväg in till fastigheten från det nya området ska inte finnas (hänvisar till plankartan där gatan i plankartan är kryss markerad).

Ett grönområde ska finnas mellan det nya områdets väg och närliggande fastigheten om anslutningsvägen anläggs mot gräns mot närboendes tomt. Västra grönområdet och parken vid in- och utfarten ska hålas ihop för bra avgränsning mellan fastigheterna och för rådjuren.

För att fördela trafiken så anser närboende att det ska finnas två in- och utfarter från Sälstensudde.

Skriver vidare om deras missnöje över exploatören, att de inte har fått någon information fast diskussionerna har pågått med andra intressenter i mer än ett år. Att de inte har bedömts som så berörda. Närboende anser att de absolut blir berörda eftersom område D angränsar till närboendes tomt. Närboende önskar ett förtydligande om hur tomten ska bebyggas eftersom de har fått två olika förklaringar om hur området ska bebyggas gällande hus och parkering.

Kommunens kommentar

Kommunen vill förtydliga att den anslutningsväg som planförslaget föreslår inte behöver byggas efter detaljplanens antagande utan kan byggas om behovet finns i framtiden. Den kanske inte kommer att byggas alls och då förbli det en grön yta mellan er fastighet och det nya områdets tillfartsväg så som ni framförde i yttrandet.

Exploatören har på möte med bostadsrättsföreningen fått indikation om att det är problem med att dagvatten från väg Sälsten rinner ner via fastighetens tillfartsväg och skapar vattensamling vid garagebyggnaderna. För att lösa denna situation så kunde exploatören tänka sig att samordna in- och utfart med er men om det inte är önskvärt så kommer exploatören att bygga en egen tillfartsväg till området. Kommunen kommer låta anslutningsvägen ligga kvar i planförslaget om en ny anslutningsväg behöver ordnas i framtiden.

Gällande tillfartsväg till området, buller, ljus m.m., se svar under rubrik Närboende 1, sidan 18–19.

Frågan om kommunikering med närboende är något som kommunen inte kan yttra sig om utan föreslår att en kontakt tas med exploatören för att fråga om deras planering kring kommunikering med närboende. Kommunen kan i planarbetet ordna möten under samråd och granskningsprocessen då det finns ett förslag att prata och diskutera kring. Kommunen ska ta med sig frågan om att eventuellt ordna ett möte under tiden då planförslaget är ute för granskning. Information kring detta kommer i så fall ut i samband med utskick för granskning.

Kommunen ska i planbeskrivningen förtydliga skrivningen gällande flerfamiljshusets utformning.

Kommunens ställningstagande

Plankarta

- Nockhöjd för huvudbyggnad är 5 meter för område närmast befintlig gata.

Planbeskrivningen

- Text om området kring bostäderna i området har förtydligats.
- Utifrån plankartans revidering har även texten i planbeskrivningen reviderats.
- Bilder från 3D modellen har lagts in i planbeskrivningen i texten som beskriver områdets bostäder.

Närboende 7

Närboende skriver att förslaget ser fint ut och att det är härligt att det byggs och satsas.

Utifrån illustrationerna på båtbyggnaden och som Hernö Marina önskar ihop med båtupptagning ligger för nära och till och med på delar av badplatsen. Närboende vill inte att en båtbyggnad ska anläggas på Sälstens strand utan om så är fallet så ska den längre bortom fyren och mot stan. Närboende önskar däremot att det anläggs ett kallbadhus och ett tillgänglighetsbad tex vid pumphuset på Sälsten.

Kommunens kommentar

Det finns i befintlig detaljplan en bestämmelse som säger "vattenområde som får överbyggas" och denna del av detaljplanen berörs inte av den nya. Om bryggan ska förläggas längre mot fyren och staden så är vattenområdet 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.

Synpunkten om ett kallbadhus är ingen fråga för denna detaljplan eftersom förslaget område ligger utanför planområdets gräns. Kommunen överlämnar synpunkten om kallbadhus till fritidsavdelningen.

Kommunens ställningstagande**Plankarta**

Ingen förändring i plankartan.

Planbeskrivningen

Ingen förändring i planbeskrivningen.

Härnösand 2022-05-10

Linda Johansson
Planarkitekt