



Samhällsförvaltningen

Samrådsredogörelse

Rubricerad detaljplan har varit utsänd för samråd under tiden 2017-03-21 till 2017-04-11. Samrådshandlingarna har skickats till statliga och kommunala myndigheter och förvaltningar enligt sändlista samt till berörda fastighetsägare enligt fastighetsförteckning. Fullständiga handlingar har funnits uppsatt i Sambibliotekets entréplan, Johannesbergshuset entré, Brunns husgatan 4, samt tillgänglig 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 finns i sin helhet som diarieförd handling.

Inkomna yttranden

- Länsstyrelsen Västernorrland
- Lantmäteriet
- Räddningstjänsten Höga kusten Ådalen
- Härnösand energi och miljö, HEMAB
- Fastighetsägare till Härnö-solum 1:2
- Fastighetsägare till Härnö-solum 1:3

Länsstyrelsen Västernorrland

Förslaget till rubricerad detaljplan strider inte mot de intressen länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap. 10 § plan- och bygglagen (2010:900).

Hälsa och säkerhet

Eftersom fastigheterna troligen kommer leda till större mängder hårdgjorda ytor är det lämpligt att se till att vatten vid skyfall kan ta vägen någonstans utan att skada vägar eller fastigheter längre ner i sluttningen. Länsstyrelsen anser därför att kommunen ska redovisa hur vatten kan omhändertas vid kraftig nederbörd.

Kommentar

Ett förtydligande angående avledande av dagvatten har gjorts i granskningshandlingen.

Formalia

Att ändra bestämmelser i en detaljplan kan göras om bestämmelsen som ändras handlar om viss justering för samma markanvändning. I denna ändring av detaljplan anser länsstyrelsen att en ny detaljplan bör upprättas emedan det nya förslaget starkt bryter mot befintlig bebyggelsestruktur och mot översiktsplanens skrivning. Är det kommunens avsikt att ändra bebyggelsemönstret så bör, anser länsstyrelsen, också en studie göras över ett större område innan ändring av detaljplan för enskild fastighet görs eller nya detaljplaner upprättas.

Plankartan är svår att tyda och bör ses över. Tydliga rubriker bör visa vad som avses utgå.

Kommentar

Kommunens uppfattning är att det är lämpligt att ändra detaljplanen i det aktuella ärendet och att det inte finns något behov av att ersätta den befintliga planen med en ny. Att pröva planförslagets lämplighet genom planändring bedöms således tillfredsställande.

Kommunen håller inte med om att planförslaget starkt bryter mot skrivning i kommunens översiktsplan. Till granskningen har därför kommunens bedömning i frågan om befintlig bebyggelsestruktur och översiktsplan förtydligats i planbeskrivningen under rubriken Översiktsplan samt under Bedömning och konsekvenser.

Plankartan har förtydligats till granskningen.

Länsstyrelsen vill också påpeka att berörda fastighetsägare även kan vara de som gränsar till planområdet, när det gäller kommunens resonemang om ändring av detaljplan under genomförandetiden.

Kommentar

Kommunens bedömning av vem/vilka som anses vara berörda av det aktuella planförslaget ligger dock kvar som tidigare.

Lantmäteriet

I planbeskrivningen framgår inte om något exploateringsavtal ska tecknas.

Kommentar

Det har inte bedömts finnas några frågor som behöver lösas genom avtal mellan kommunen och exploatören så något exploateringsavtal är inte tänkt att tecknas.

Det är inte redovisat i planbeskrivningen vilken fastighetsbildning som behövs för att planen ska kunna genomföras.

Det behöver av genomförandedelen av planbeskrivningen framgå vilka fastigheter som är tänkt att ingå i gemensamhetsanläggning för ny väg öster om planområdet. Det behöver också framgå om det är exploatören eller kommande enskilda fastighetsägare som ska ansvara och betala för utbyggnaden av vägen.

Det behöver framgå vem som initierar eller bekostar lantmåteriförrättningar för fastighetsbildning eller nybildning och omprövning av gemensamhetsanläggningar.

Kommentar

Planbeskrivningen har reviderats utifrån ovanstående synpunkter.

Det framgår inte om vatten- och avloppssystemet från anslutningspunkten ska lösas enskilt eller genom gemensamhetsanläggning.

Kommer avgifter att tas ut för anslutning till det kommunala VA systemet.

Det är inte beskrivet hur dagvattenhanteringen ska ske inom området.

Ska värmeförsörjning ske genom gemensam eller enskild anläggning.

Ska hushållsavfall hanteras enskilt eller genom gemensamhetsanläggning.

Kommentar

Förtydliganden kring ovanstående frågor har gjorts till granskningen.

Planändringen bör utformas i enlighet med Boverkets riktlinjer. Befintliga och fortsatt gällande planbestämmelser bör framgå i den ändrade planen.

Plankartans utformning följer inte Boverkets allmänna råd för planbestämmelser. Lagstödet för planbestämmelserna redovisas nämligen inte i anslutning till planbestämmelserna.

Kommentar

Plankartan har förtydligats till granskningen.

Planbeskrivningen bör behandla det av länsstyrelsens beslutade nybyggnadsförbudet enligt 110§ byggnadslag (se akt 2280-P81/0427.1).

Kommentar

Planbeskrivningen har reviderats utifrån ovanstående synpunkt.

Räddningstjänsten Höga kusten Ådalen

Då det kommunala nätet för vatten ska byggas ut i området så anser räddningstjänsten att man också bör ha i åtanke att göra brandposter i området, då det saknas i detta område i dagsläget.

Kommentar

Frågan kring brandposter bedöms inte ligga inom ramen för vad den aktuella planändringen behandlar. Samhällsförvaltningen utgår från att frågan är lyft till Va- huvudmannen som driver projektet för ny kommunal VA-ledning.

Härnösand energi och miljö, HEMAB

För tillfället pågår utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp i området kring Härnö-Solum 1:4. Projektet kommer att vara klart under senare delen av 2018. I samråd med fastighetsägaren har VA-ledningar dragits fram till Härnö-Solum 1:4. VA- anläggningsavgift enligt för tiden gällande va-taxa kommer att uttas när förbindelsepunkter är upprättade och information om dem har lämnats.

Kommentar

Noteras.

Fastighetsägare till Härnö-solum 1:2

Vi motsätter oss en ny planändring för Härnö Solum 1:4. Det eftersom området är känsligt genom det djurliv som finns på platsen. Många fåglar håller till och häckar just där, bland annat Berguv och Tornuggla. Det finns även en fornlämning i närheten.

Kommentar

Det finns inga dokumenterade häckningsfynd av några skyddsvärda fågelarter inom området. Sannolikheten att det finns Tornuggla på dessa breddgrader är dessutom i princip helt omöjligt då de nordligaste häckande Tornugglorna finns i Skåne. Kommunen uppmanar till att den som vill rapportera fynd av djur, växter och svampar gör det på www.artportalen.se. Artportalen är ett viktigt verktyg i svensk naturvård.

Fornlämningen RAÄ Härnösand 12:1 ligger ungefär 130 meter ifrån det område som planändringen omfattar. Kommunen har, tillsammans med handläggare på länsstyrelsen, bedömt att sannolikheten för att det ska finnas hittills okända fornlämningar inom det aktuella området för planändring är liten och att någon arkeologisk undersökning inte är nödvändig.

Området är känsligt för byggnation/boende eftersom ljudet studsar mellan berget och vattnet. Ljudet kommer säkert att höras på 1-2 km avstånd. Ljudet kommer att störa flera men framförallt oss som närmaste granne. Tystheten och lugnet kommer att försvinna. Vi vill inte bli omringade av en massa bostadshus.

Kommentar

Kommunen bedömer dock att ljudet från nya grannar inte kommer att innebära en betydande olägenhet för er som bor i närheten.

Skissen som redovisas visar att byggnaden inte kommer att passa in i landskapet. Hela Nickebo kommer att förlora sin charm och många Härnösandsbor förlorar sitt badställe mm.

Kommentar

Kommunens bedömning vad gäller planändringens påverkan och konsekvenser på befintlig bebyggelsestruktur och omgivning har förtydligats i planbeskrivningen till granskningen.

Även om sträckan Södra sundet är angivet som utvecklingsområde för bostäder så passar det inte just här. Marken är för känslig för detta projekt av olika anledningar.

När det gäller ny byggnation av villor vid vattnet kommer det inte heller att fungera eftersom marken är sumpmark samt att vattnet nästan går upp till vägen vid varje höststorm. Vattnets höjd brukar variera nästan 1,5 meter vid många tillfällen. Även här är det ett mycket känsligt häckningsläge för fåglar mm.

Vi har pratat med många och de är inne på samma linje som oss, dvs. att det inte passar in att göra ett nytt bostadsområde ute vid Nickebo. Vi kommer alltid att överklaga denna planändring och nya villor vid vattnet.

Även kyrkan kommer att bli mycket besviken om detta går igenom. Det var inte detta som de kom överens om när de sålde Nickebohuset för tre år sedan. Det här medföljer även att Härnösandsborna kommer att tappa stans finaste träffpunkt.

Kommentar

Den aktuella planändringen omfattar inte området för de friliggande bostäderna närmast vattnet. Att det området skulle användas för bostäder fastställdes redan 1968.

Kommunens bedömning, att allmänhetens tillgänglighet till Villa Nickebo med omgivningar inte kommer att försämrans på grund av denna planändring, står fast även till granskningen.

Fastighetsägare till Härnö-solum 1:3

Vi är emot en ytterligare förändring av planbestämmelserna. De senaste förändringarna trädde i kraft så sent som 2016-07-29. De nya är en uppmjukning, men Härnö-solum är ett fritidshusområde och inte ett stadsområde. Därför tycker vi att avståndet till huvudbyggnad ska vara minst 4 meter från tomtgräns. Vi tycker också att högsta byggnadshöjd fortfarande ska vara 4 meter. Det passar inte med 32 meter i vårt område. Livskvaliteten för fritidshusboende måste ni också ta hänsyn till.

Kommentar

Kommunens bedömning vad gäller planändringens påverkan och konsekvenser på befintlig bebyggelsestruktur och omgivning har förtydligats i planbeskrivningen till granskningen.

Kommunen vill också härmed passa på att klargöra innebörden av att ta bort bestämmelsen om byggnadsavstånd till tomtgräns. Skälet är att bestämmelsen i det här fallet bedöms vara obefogad. Bedömningen av hur nära en byggnad får placeras tomtgräns kommer att hanteras i en kommande bygglovprövning. Där prövas lämpligheten utifrån vad som står i Boverkets byggregler (BBR) och då tas hänsyn till bland annat hur hög byggnaden är, vad som angränsar till tomten osv.

Kommunen vill också klargöra att när det gäller föreslagen bestämmelse om att högsta tillåtna nockhöjd över nollplan (RH 2000) är 32 meter så innebär det inte att byggnadshöjden är 32 meter utan det är inräknat befintlig marknivå som i det här fallet ligger på mellan 12 till 18 meter över vattnet (nollplan).

Vad händer med den nuvarande vägen till Nickebo? I vilken mån påverkar det vår tillgång till vår stuga. Den nuvarande vägen till Nickebo går genom vår tomt med servitut. Eftersom det pågår så många förändringar på södra sundet skulle vi vilja upplösa servitutet.

Kommentar

Avsikten är att ni ska kunna angöra er tomt på samma sätt som idag. Er anslutning är tryggad genom gemensamhetsanläggning ÖN ga 5.

Ny anslutning till Villa Nickebo samt till de tänkta flerfamiljshusen och villorna närmare vattnet kommer att läggas öster om det område som planändringen avser. Den nuvarande vägen som ligger med servitut över er fastighet bedöms således ha spelat ut sin roll för att angöra Härnö - solum 1:4. Detta har förtydligats i planbeskrivningen till granskningen under rubriken Servitut.

Ulrika Bylund
Samhällsplanerare