



Samrådsredogörelse

Rubricerad detaljplan har varit utsänd för samråd under tiden 2018-01-16 till 2018-02-05. 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, Brunnsbusgatan 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
- Trafikverket
- Lantmäteriet
- Härnösands Energi & Miljö AB
- Härnösands Naturskyddsförening
- Vårda Härnösand

Länsstyrelsen

Länsstyrelsens beslut

Länsstyrelsen anser att planförslaget saknar redovisning av;

- hurvida det kommer att leda till ett överskridande av miljö kvalitetsnormerna för vatten enligt 5 kap miljöbalken,
- dess påverkan på medborgarnas hälsa och säkerhet avseende störande buller och förorenade områden.

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

Planområdet ligger i anslutning till riksintresset för kulturmiljövård Härnösand (Y 21). Länsstyrelsen anser att även om föreliggande förslag inte kan anses utgöra påtaglig skada eller ha en betydande påverkan på riksintresset, så kommer det att förändra skalan på, och uppfattningen av omgivande bebyggelse. Se vidare texten under rubriken *Kulturmiljö och utformning och gestaltning av byggnader*.

Miljökvalitetsnormer för vatten, dagvatten

Länsstyrelsen anser det viktigt att kommunen beaktar att dagvatten från området inte grumlar upp befintliga föroreningar i Nattviken. Kommunen ska således beräkna den ökade belastningen av dagvatten och redovisa, på vilket sätt dagvattnet tas om hand, respektive renas inom området.

Strandskydd

Strandskyddet upphävs inom kvartersmark. Detta redovisas genom en administrativ bestämmelse.

Hälsa och säkerhet

Buller

Vägtrafiken på Nybrogatan bedöms idag vara den helt dominerande källan till buller. Länsstyrelsen anser därför att det är positivt att bebyggelse sker utmed Nybrogatan. Bullerutredning visar att det är möjligt att åstadkomma en bullerskyddad boendemiljö genom detta. En osäkerhet är dock den framtida järnvägstrafiken ifall godstrafiken skulle öka väsentligt nattetid.

Länsstyrelsen vill uppmärksamma kommunen på att om byggnadernas fasader kommer mycket nära infarten till Träffen/McDonalds kan det också uppstå höga ljudnivåer även inom Torsvik 6, vilket dock går att lösa genom att placera byggnaderna på tillräckligt avstånd från nuvarande infartsväg eller genom att flytta infarten till ett läge med tillräckligt avstånd till den planerade bebyggelse.

Om byggnader mot Nybrogatan utförs som separata huskroppar är det viktigt att byggnaderna förbinds med varandra på lämpligt sätt för att åstadkomma en bullerskyddad miljö bakom byggnaderna. Lämplig höjd på en sådan förbindelse kan behöva utredas om de utförs med lägre höjd än byggnaderna mot gatan i övrigt.

Förorenade områden

Länsstyrelsen ser positivt på att miljötekniska undersökningar har gjorts och att det även har gjorts beräkningar på högre vattenstånd samt översvämningrisker.

De miljötekniska undersökningar som har utförts på området visar att både mark och grundvatten innehåller höga till mycket höga halter av föroreningar. Saneringsåtgärder är därför nödvändiga för att området ska vara lämpligt för bostadsändamål.

Enligt planförslaget får startbesked inte beviljas förrän omfattning och metod för sanering är säkerställd till nivåer motsvarande KM eller platsspecifika riktvärden. Länsstyrelsen anser att detta bör vara klarlagt före antagandet av detaljplanen.

Kompletterande provtagningar kan behövas inför riskbedömning och åtgärdsutredning då föroreningarna inte är avgränsade i djup- eller sidled, dessutom kan högre halter förekomma lokalt då den aktuella undersökningen bygger på stickprover.

I den miljötekniska rapporten under avsnitt 10 riskbedömning lyfts några viktiga frågor som inte får glömmas inför fortsatta arbeten:

- risken för ytliga föroreningar i närområdet, vilket gör att människor och djur kan exponeras
- att föroreningar kan spridas via grundvattnet under själva åtgärden

Det finns inga analyserade prover från området mellan planområdet och Nattviken i den miljötekniska undersökningen. Länsstyrelsen vill därför påminna om risken för spridning av föroreningar om man lämnar föroreningar i anslutning till området, samt även risken för återkontaminering om omgivande mark är förorenad.

Övriga synpunkter

Kulturmiljövård, utformning och gestaltning av nya byggnader

I planhandlingarna framgår att bebyggelsen ska passa väl in i stadsbilden som helhet. Detta anser länsstyrelsen att de nya byggnadskropparna inte gör. Den tillkommande bebyggelsen trappar upp skalan och harmonierar inte med den närliggande q-märkta Tingshuset och inte heller med bebyggelsen på Kronholmen i stort.

Vad gäller fastigheten Torsvik 6 så förefaller det mycket tveksamt att en så stor byggnadsvolym kan uppföras utan att bli alltför dominerande i siktlinjer från Kronholmen, centrumsidan eller motstående sida av Nattviken. Länsstyrelsens anser därför att det nödvändigt trappa ner den bebyggelsen med någon våning, samt dela upp fasaden så att den blir mindre iögonenfallande sedd på distans.

Kommunens målsättning att olika tidsepoker ska vara märkbara i Härnösands centrala delar är bra. Men länsstyrelsen anser dock att de nya byggnaderna på denna plats ska förhålla sig till den omgivande äldre bebyggelsen på ett mer lämpligt sätt framförallt i skala men också i material och i färgsättning.

Kommentar

Sedan samråd har en dagvattenutredning tagits fram där förutsättningen bl.a. har varit att dagvattenflödet från planområdet inte får öka efter exploatering för att inte grumla upp föroreningen i Nattviken. Utredningen redovisar översiktligt hur dagvattenfrågan kan lösas och förslag på magasinutformning finns utifrån förväntat flöde efter exploatering. Ett genomförande bedöms sammantaget inte påverka statusen i vattenförekomsten negativt.

Kommunen bedömer att frågan om buller hanteras med bestämmelser i detaljplanen. Planförslaget anger vidare att byggnader ska placeras med långsidan mot Nybrogatan respektive parkeringen vid Träffen.

Kommunen har fört en dialog med fastighetsägarna för Torsvik 1 och 6 gällande byggnadernas utformning och gestaltning. Efter samrådet har byggnadens utformning mot vattnet för fastigheten Torsvik 6 ändrats från tre våningar till en våning för att inte upplevas som en enda byggandsvolym. Byggnaderna ska vidare visa en stadsmässighet så planförslaget anger en bestämmelse för både Torsvik 1 och 6 som säger att "Fasaden bör eftersträva en putsliknande karaktär med en markerad sockelvåning".

Efter Länsstyrelsens samrådsyttrande har ytterligare arbete genomförts av konsult gällande utredningen av föroreningssituationen inom Torsviksområdet. Miljöavdelningen instämmer i länsstyrelsens bedömning att sanering är nödvändig av området för att vara lämpligt för bostadsändamål.

För att få ett bättre underlag till bedömningen av föroreningssituationen utifrån planerad markanvändning anser miljöavdelningen att en grundlig riskbedömning bör göras. Även mätbara åtgärdsåtgärder, i enlighet med Naturvårdsverkets modell, bör tas fram för att få en specifik bedömning för platsen och sannolikt minska mängden schaktmassor som behöver fraktas bort från området.

Länsstyrelsen menar att omfattning och metod för sanering bör vara klarlagt innan detaljplanen antas. Länsstyrelsen skriver vidare att kompletterande provtagningar kan behövas inför riskbedömning och åtgärdsutredning då föroreningarna inte är avgränsade i djup- eller sidled, dessutom kan högre halter förekomma lokalt då den aktuella undersökningen bygger på stickprover.

Miljöavdelningen anser att schaktsanering i samband med grundläggning av husen och anläggandet av övrig infrastruktur är att föredra då i princip hela planområdet kommer att beröras av schaktarbeten. Miljöavdelningen anser att en större kompletterande provtagning, vilken motsvarar en förklassificering av massorna, inte är nödvändig i detta skede. Utifrån de undersökningar som redan genomförts, det tänka fortsatta arbetet samt planerad saneringsmetod bedömer miljöavdelningen att det i samband med byggskedet tas fram en detaljerad schaktplan och att saneringen sker parallellt som grundläggningsarbetena. Detta förfarande innebär att en större yta i anslutning till arbetsområdet måste kunna användas för uppläggning av massor. Massorna kan provtas löpande under anläggningsarbetet och utifrån analysresultaten transporteras massorna till Ålands återvinningsanläggning eller annan godkänd mottagningsanläggning.

Länsstyrelsen påminner även om att följande frågor inte får glömmas bort i det fortsatta arbetet:

- *risken för ytliga föroreningar i närområdet, vilket gör att människor och djur kan exponeras*
- *att föroreningar kan spridas via grundvattnet under själva åtgärden*

Miljöavdelningen bedömer att en kompletterande jordprovtagning ytliga prover bör genomföras. Det kan även bli aktuellt med fler kompletterande analyser för att bedöma omhändertagande av massor samt för bedömningen av olika föroreningars lakbarhet.

Marken mellan planområdet och Nattviken anser miljöavdelningen det inte vara nödvändig att undersöka innan det är klargjort hur marken kommer att användas. Spridningsrisken från det området in till planområdet ses som liten då grundvattenströmnigen leder mot Nattviken istället för upp mot planområdet. En lämplig åtgärd kan vara att lägga en avskärmade duk i den avskärande schaktväggen mellan områdena för att markera för eventuella senare schaktarbeten vilka delar som är sanerade och inte. Under sanerings- och byggarbetena bör åtgärder vidtas för att minimera risken för spridning av föroreningar till grundvatten och Nattviken, exempelvis genom att kontinuerligt återfylla schakt samt att undvika schaktning under grundvattenytan.

Trafikverket

Trafikverket lämnar följande synpunkter på planförslaget;

- Planområdet har höga bullervärden. I planbestämmelserna finns det reglerat för att bestämmelserna i förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader ska följas. Detta anser Trafikverket är positivt.
- Boverkets byggregler om 30 dBa inomhus bör följas.

- Planområdet är placerat på ett avstånd om mer än 150 meter från transportleder som är rekommenderade leder för farligt gods. Detta medför att inga särskilda åtgärder behöver göras.
- Trafikverkets infrastruktur förväntas inte påverkas av den nya detaljplanen.

Kommentar

Reglering av bullervärden inomhus regleras i BBR.

Lantmäteriet

Plankarta och bestämmelser

Generellt

- Boverket använder ”planområdesgräns” för det område som detaljplanen omfattar.

Administrativa bestämmelser

- Administrativa bestämmelser (u, z och a₁₋₂) ska redovisas som administrativa bestämmelser bland planbestämmelserna. Det saknas administrativa gränser för avgränsning av aktuella områden i plankartan. Detta innebär att de administrativa bestämmelserna inte avgränsas av de egenskapsgränser som finns i plankartan utan bestämmelsen gäller fram till närmaste planområdesgräns, användningsgräns eller annan administrativ gräns. Vid behov kan egenskapsgränser och administrativa gränser korsas utan att det har någon inverkan på de bestämmelser som de reglerar.
- Markreservat för allmännyttigt ändamål (z) används i planförslaget. Att en bestämmelse om markreservat för allmännyttiga ändamål används i en detaljplan betyder inte att det har prövats att en rättighet kan bildas. Det är huvudmannen för anläggningen som måste ta initiativ till utnyttjande av markreservatet. Detta görs antingen genom avtal med markägaren eller genom ansökan om förrättning hos lantmäteriet.

Planbeskrivningen

Planförutsättningar

- Tidigare ställningstagande
 - Planbeskrivning anger att del av Torsvik 1 berörs av detaljplan Aa 474. Hittar inte den detaljplanen.

Kommentar

Kommunen har ändrat till planområdesgräns enligt Boverkets allmänna råd.

Kommunen har ändrat i plankartan så att de administrativa bestämmelser och gränser är enligt Boverkets allmänna råd.

Plankartan och text i planbeskrivningen gällande markreservat för allmännyttigt ändamål, kvartersmark (z) är reviderad.

Kan vara så att lantmäteriet har ett annat namn på detaljplanen än kommunen och därav att lantmäteriet inte hittar den. Det är en gällande detaljplan som vann laga kraft 2012-05-15. Det stämmer därför att Torsvik 1 berörs delvis av detaljplan med plannummer Aa 474.

Härnösands Energi & Miljö AB

1. HEMAB delar kommunens uppfattning om att det föreligger behov av fortsatt utredning om hur dagvattnet ska omhändertas i det kommande planskedet. HEMAB vill även poängtera att vatten som släpps till den allmänna va-anläggningen skall vara av godkänd kvalitet. Vad som är godkänd kvalitet avseende spillvatten framgår av informationen och lista på Huvudmannens hemsida. Vad som är godkänd kvalitet avseende dagvatten är ett vatten som kan släppas till recipient där godkänd kvalitet är en fråga för Samhällsförvaltningen. Detta bör förtydligas innan detaljplanen fastställs.
2. Planbeskrivningen anger att det finns tillräckligt utrymme för soprum eller liknande inom planområdet och att renhållningsfordon ska kunna angöra området och hämta avfall utan backande rörelser. Ao återvinning har ingen erniran mot detta. I övrigt gäller Lokala föreskrifter för avfallshantering i Härnösands kommun.
3. I övrigt inga fler synpunkter, utan förväntas att dessa har tagits omhand i tidigare remissyttrande.

Kommentar

Gällande dagvatten, se under rubrik Länsstyrelsen sidan 4.

Planbeskrivningen har kompletterats med text gällande att hushållspillvatten ska renas så att gränsvärdena i "Gränsvärden för utsläpp av avloppsvatten till det kommunala ledningsnätet inom Härnösands kommun" inte överskrids innan utsläpp till det kommunala spillvattennätet.

Härnösands Naturskyddsförening

Vi har tidigare yttrat oss positivt om att förtäta stadens centrala delar. Torsviksområdet har ett bra, centralt läge nära resecentrumet och närhet till både i centrum och handelsområdet. Det finns dock flera problem som man

bör undersöka noggrannare för att hitta en bättre lösningar än de som redovisas i planförslaget:

- Strandskyddet – delar av området omfattas av strandskydd och för att dispens ska kunna lämnas krävs att förhållandena utreds noggrant.
- Buller – enligt förslaget får bostäderna en dålig ljudmiljö och man bör undersöka om bebyggelsen kan anpassas för att minska bullerproblemen.
- Björkallén – den biologiska mångfalden gynnas om allén bevaras.
- Parkering – den redan otillfredsställande parkeringssituationen i anslutning till Hamnkrogen risker att försämrats.

Strandskyddet

På plankartan finns inte strandskyddslinjen markerad. Det är ett formellt krav att plankartan visar vilket område som berörs av strandskyddet.

Strandskyddet upphävs enligt planförslaget och det särskilda skäl som anges för upphävandet är punkt 5 i 7 kap 18c § miljöbalken dvs. att marken behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området. Lagstiftningen ställer höga krav för att upphäva strandskyddet. Någon sådan utredning som visar på att intresset inte kan tillgodoses utanför området verkar inte ha gjorts.

Det finns aktuella rättsfall där punkt 5 i 7 kap 18c § miljöbalken tillämpats när det gäller bostäder. En dom i Mark-och miljööverdomstolen gäller ett område vid Bällstasjön i Solna kommun som läggs ut som bostadskvarter och lokalgata och ligger inom strandskyddat område. I handlingarna som legat till grund för planen har som särskilda skäl angetts att området redan är ianspråktaget på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften och att området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.

Mark-och miljööverdomstolen har i en dom (P 6876-15) gjort bedömningen att byggandet av nya bostäder inte generellt kan anses utgöra ett angeläget allmänt intresse enligt bestämmelsen 7 kap. 18 c § första stycket 5 miljöbalken. För att särskilda skäl ska anses föreligga krävs att intresset av att bygga bostäder inte kan tillgodoses utanför området. Om åtgärden kan lokaliseras utanför området ska den lokaliseringen väljas i stället (prop. 2008/09:119 s. 106). I det aktuella rättsfallet ansåg domstolen att den utredning som kommunen presenterat inte ger stöd för att det saknas möjligheter att uppföra bostäderna utanför strandskyddat område.

I planbeskrivningen för Torsvik 1 och 6 finns endast en kortfattad redogörelse för hur man behandlat dispensen för att upphäva strandskyddet. Med hänsyn till de krav som Mark-och miljööverdomstolen ställt i ovan redovisade dom bör en grundligare utredning göras för att bestämmelsen i 7 kap. 18 c § första stycket 5 miljöbalken ska kunna tillämpas.

Buller

Den bullerutredning som gjorts visar att de ekvivalenta bullernivåerna mot Nybrogatan blir 68 dBA vid fasad. Det är en ljudnivå och överstiger de riktvärden för bostäder som anges i Svensk Författningssamling 2017:359 – Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

Genom att anpassa lägenheterna räknar man ändå med att klara bullerriktlinjerna. Av trafikens externa effekter är buller den som ger upphov till flest enskilda klagomål. Det är också klarlagt att höga bullernivåer medför negativa hälsoeffekter. Att använda byggnader som bullerskärmar har blivit allt vanligare under senare år men då ofta för andra ändamål än bostäder. För att skapa en bättre ljudmiljö för de som bosätter sig i området bör man överväga om markanvändningen kan anpassas till en, ur bullersynpunkt, bättre lösning.

Nämnas bör också att Trafikverket, som har stor erfarenhet av hur bullerutsatta människor upplever sin situation, har striktare riktvärden än de i Svensk Författningssamling 2017:359.

Björkallén

I planbeskrivningen bedöms björkarna vara i dåligt skick och flera sägs dessutom utgöra en säkerhetsrisk. Träden bedöms inte heller vara i sådant skick att de ger intryck av att vara stadsträd och allén anses inte ha något större kulturhistoriskt värde. Vi delar inte den bedömningen. Naturligtvis måste träd som utgör en säkerhetsrisk tas bort men de bör ersättas av nya. Björkarnas ålder innebär att de har ett biologiskt värde som inte låter sig så lätt ersättas av nyplanteringar.

Parkering

Den redan idag besvärliga parkeringssituationen i anslutning till hamnbodarna riskerar att förvärras eftersom parkeringen på östra sidan av Beckhusgatan försvinner. Det oordnade parkerandet på gräsmattor och gångvägar kan komma att öka och distributionstrafiken till Hamnkrogen har inte fått någon tillfredsställande lösning.

Kommentar

En administrativ gräns och planbestämmelse som upphäver strandskyddet finns i planförslaget.

Kommunen bedömer att det är ett angeläget intresse för kommunen att möjliggöra för att fler bostäder kan byggas centralt med god tillgänglighet till centrum och Härnösands central. Enligt SCBs befolkningsprognos kommer Härnösands kommuns befolkning att öka med ca 400 personer fram till år 2020 och därefter minska igen, men Härnösands kommuns ambition är att befolkningstillväxten ska fortsätta att öka även efter 2020. I riktlinjerna för kommunens bostadsförsörjningsprogram står att kommunen ska ha en god planberedskap för nya bostäder i attraktiva lägen. Med en ny Ostkustbana behöver kommunen planera för 3000 nya bostäder fram till 2035. Kommunens Klimat- och energiplan 2017-2020 beskriver att det ska ske en förtätning av bostadsbeståndet i centrala Härnösand.

I planförslaget tillåts fler användningsområden vilket ger långsiktiga fördelar för samhället. Kommunen bedömer att marken som tas i anspråk på det sätt som planen avser väger tyngre än strandskyddsintresset. Som det står skrivet i planbeskrivningen så har kommunens planekolog inte uppmärksammat några höga naturvärden vid vattnet och på land och åtgärden som vidtas bedöms inte komma att väsentligen förändra livsvillkoren för djur- och växtarter eller försämra allmänhetens tillgänglighet till stranden. Planförslaget har från samrådet ändrats och byggrätten går inte kloss mot Fredricapromenaden. Kommunen bedömer att den dom som Naturvårdsverket hänvisar till inte är applicerbart på aktuellt planområde.

Gällande buller, se under rubrik Länsstyrelsen sidan 4.

Planbeskrivningen beskriver att björkallén har inventerats och har i inventeringen dömts ut på grund av att träden är i sådant dåligt skick och flera av träden utgör en säkerhetsrisk. Kommunen bedömer att träden måste tas ner på grund av säkerhetsrisk men att nya ska återplanteras inom eller utanför planområdet. Kommunen har haft ett inledande samtal med Härnösandshus där det har diskuterats om det är möjligt att återplantera några träd/buskar på deras fastighet, nordväst om planområdet. Kommunen ska fortsätta samtalet med Härnösandshus om återplantering.

Parkeringsplatserna flyttas om planförslaget förverkligas. När detaljplanen till före detta Hamnkrogen gjordes tillskapades parkeringsplatser mot motsatt sida, den sida där idag volleybollplanen och grönområdet ligger. Parkeringsplatserna som försvinner kompenseras delvis på denna yta. Kommunen vill vidare framhålla att restaurangen ligger centralt i staden och i dess närhet så finns flera parkeringsplatser som ligger med promenadavstånd från restaurangen.

Vårda Härnösand

Styrelsen i Vårda Härnösand ser mycket positivt på förslaget att utveckla området med planer för både bostäder, butiker och kontorslokaler. Vårda Härnösand anser att det är angeläget att skapa fler attraktiva bostadsområden i centrum med byggnader anpassade till den omgivande miljön.

Riksintressanta byggander som Residenset och gamla Tingshuset får ej stå tillbaka för den planerade bebyggelsen på Torsvik.

Vårda Härnösand ser gärna att det tillskapas kompletterande lummiga grönområden så att Torsvik blir ett attraktivt inslag i stadsbilden. Vårda Härnösand hoppas planerna realiserar!

Kommentar

Gällande byggnadernas utformning och gestaltning, se under rubrik Länsstyrelsen, sidan 4.

Gällande gröna områden, se under rubrik Härnösands Naturskyddsförening, sidan 10.

Härnösands kommun

Samhällsförvaltningen

Datum
2019-05-27

Diarienummer
SAM15-1105-214

Sida
11(11)

Härnösand 2019-05-29

Linda Johansson
Planarkitekt