



Fredrik Bergman 0611-34 81 31  
Fredrik.bergman@harnosand.se

## Detaljplan för Städet 13 & 15 samt Svarven 1, 3 & 15.

### Granskningsutlåtande

Rubricerad detaljplan har varit utsänt för granskning under tiden 2018-09-10 till 2018-10-01. Granskningshandlingarna har skickats till statliga och kommunala myndigheter och förvaltningar enligt sändlista samt till berörda fastighetsägare enligt fastighetsförteckning. Fullständiga handlingar har funnits uppsatt i entrén till Johannesbergshuset, i Sambibliotekets entréplan samt på kommunen hemsida.

Utlåtandet är en sammanställning av de synpunkter som har framförts under granskningen. Kommunens bemötande görs löpande i texten under rubriken *Kommentar*. Endast länsstyrelsens yttrande redovisas i sin helhet. Övriga yttranden finns i sin helhet som diarietäckt handling.

### Inkomna yttranden

- Länsstyrelsen
- Lantmäteriet
- Räddningstjänsten (ingen erinran)
- Svarven 2

## Länsstyrelsen

### Länsstyrelsens beslut

Länsstyrelsen anser att planförslaget kan komma att innebära risker för medborgarnas hälsa och säkerhet eller risk för olyckor, översvämning eller erosion.

Länsstyrelsen kan därför komma att överpröva detaljplanen enligt 11 kap. 10 § plan- och bygglagen.

### Länsstyrelsens särskilda bevakningsområden

#### Riksintressen

Länsstyrelsen bedömer att ingen betydande påverkan på riksintresse kulturmiljö Härnösands stad kommer att ske vid genomförande av detaljplanen. Tobaksmonopolet ligger inom riksintresset och är en utmärkande byggnad i Härnösands stadsmiljö. Det är därför positivt att byggnadens höga kulturhistoriska värde skyddas i detaljplanen. Riksintressets värden på platsen utgörs till stor del av hamnmiljön och berättelsen om Härnösand som sjöfartsstad. Förståelsen av detta bedöms inte påverkas av föreliggande utbyggnad. Vidare anser länsstyrelsen att en påverkan på kulturmiljön inte kommer vara betydande genom att den planerade utbyggnaden utförs med liknande material och färg som Tobaksmonopolet.

#### Hälsa och säkerhet

Länsstyrelsen fortsätter, liksom i samrådet, hävda att vidare utredning om tetraklormetan (koltetraklorid), cyklohexan och kvicksilver förekommer i grundvatten samt luften bör ske för att kunna säkerställa lämpligheten med bostäder och skola inom byggnaden.

Planbeskrivningen har efter samrådet vidareutvecklats under rubriken markföroreningar, men kommunen har inte utfört provtagning av luft som länsstyrelsen påpekade i samrådet. I planbeskrivningen sägs det att de föroreningar som funnits i lokalerna inte är kvar på grund av att cigarrtillverkningen lades ned för cirka 20 år sedan. Kvarvarande kvicksilvermängder i ledningarna beräknas vara så små att de inte utgör en olägenhet för boende eller arbetande i lokalerna. Samtidigt sägs ledningarna vara klassade som farligt avfall p.g.a. att kvicksilver binder väl och amalgamerar i ledningarna. Även om både hanterade och spillda mängder är små, kan de utgöra en risk. Utan vare sig transparent beräkning eller provtagning kan inte den risken kvantifieras.

I vidare utredning har länsstyrelsen rådfrågat en stor nationell EBH-grupp med ca 200 deltagare från olika myndigheter samt statens geotekniska institut om det går att hävda att det inte finns några föroreningar kvar i lokalerna utan provtagning. Ingen av dessa har kunnat svara på hur lång tid det tar för dessa ämnen att brytas ned då det beror på förutsättningarna på platsen. Det finns varken säkra förhållanden för en given nedbrytning eller avdunstning. Vid förångning är de tyngre än luft och kan t.ex. samlas i källare eller luftfickor under byggnader.

Den huvudsakliga exponeringen av dessa ämnen är genom inandning av ångor. Dessa absorberas i kroppen och kan ge effekt på centrala nervsystemet, inre organ, är potentiellt cancerogena samt irritera luftvägarna.

Länsstyrelsen bedömer sammanfattningsvis att osäkerheten kring hur människors hälsa kan påverkas på platsen samt miljöbalkens krav på försiktighetsåtgärder gör att grundvat-

ten/ytvatten samt porluft och inomhusluft behöver provtas för att säkerhetsställa att marken är lämpad för planerad verksamhet. Detta gäller då även förekomsten av nedbrytningsprodukter samt kvicksilver.

#### *Kommentar*

*Riksintressen*

*Det är noterat.*

#### *Hälsa och säkerhet*

*Kommunen har efter granskningen varit i kontakt med en person som var platschef på cigarrfabriken där dessa klorerande lösningsmedel användes. Fastighetsägaren har genomfört analys på inomhusluft där inga av dessa lösningsmedel detekterats. Punkter för provtagning är delvis baserade på f.d platschefen kunskaper om vart lösningsmedlen användes men också konsultens expertis. Provtagningens omfattning har tagits fram tillsammans med Länsstyrelsen.*

*På Härnöverken har fastighetsägaren utfört både provtagning på inomhusluft samt yt- och grundvatten. Dessa prover visar inga nivåer över känslig markanvändning.*

### **Lantmäteriet**

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras  
Överbyggnaden redovisas på plankartan som en 3D-bestämmelse. Det ska anges vart allmän platsmarkanvändningen slutar i vertikal-led och ange därför en höjd för det. Detta kan skrivas vid höger vid innehållsförteckningen, ex "Gata upp till en nivå av XXX meter över nollplanet" där nivån rimligtvis är upp till underkant av överbyggnaden. 3D-fastighetsbildningen ska beskrivas för berörda fastigheter i planbeskrivningen.

Delar av planen som skulle kunna förbättras

I plankarta för Städet 13 har enheten (13) placerats precis under användningen CBS vilket då kan tolkas som CBS<sub>13</sub>.

#### *Kommentar*

*En revidering av plankartan har gjorts för att förtydliga i vertikalled vart allmän platsmark slutar. Planbeskrivningen har reviderats inför antagandet med beskrivning av 3D-fastighetsbildningen. Siffran 13 har flyttats på plankartan för att inte vara missvisande så som Lantmäteriet beskriver.*

### **Svarven 2**

Med anledning av planförslaget gällande Svarven 1 & 3 som angränsar till svarven 2 som är våran fastighet har vi en del synpunkter.

Vad innebär det för vår och våra hyresgäster om det byggs byggnader så nära tomtgräns?

Försämras utsikten över vattnet?

Blir det störande trafik?

Eftersom mycket är oklart gällande planförslaget säger vi nej till detaljplanen för Svarven 1 och 3.

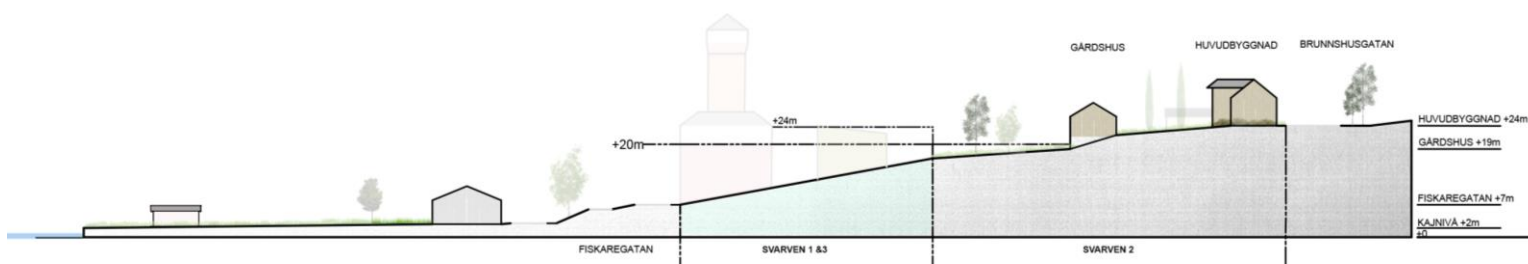
## Kommentar

I nuvarande detaljplan tillåts en byggnad med byggnadshöjd 7,6 meter på fastigheterna Svarven 1 och 3.



Utklipp ur den nu gällande detaljplanen över bland annat Svarven 1 och 3.

Planförslaget förslår en högsta totalhöjd i meter över angivet nollplan. Marken på Svarven 1 och 3 är rejält kuperad. Inför antagande har bestämmelsen byggnadshöjd bytts ut mot högsta totalhöjd över angivet nollplan. Detta innebär att det inte spelar någon roll var på fastigheten som byggnaden placeras, totalhöjden på byggnaden är alltid densamma, relativt sett från nollplanet. Om det byggs långt upp på fastigheten så måste man bygga ett lägre hus och bygger man längre ner på fastigheten kan man utnyttja mer av byggrätten. Höjderna om 20 respektive 24m är noga kalkylerat för att sikt från bostäder på ovanliggande fastigheter (Svarven 2 och 4) ska bibehållas samt att eventuella framtida byggnader på Svarven 1 och 3 volymmässigt underkastar sig tobaksmonopolet men samtidigt förhåller sig till de arkitektoniska element som finns i byggnadens fasad. Som redovisas i nedanstående sektionsritning



Sektionsritning som redovisar hur höjdregering av byggrätten på svarven 1 & 3 förhåller sig till intilliggande bebyggelse. Totalhöjden på fastigheten (+24) ligger i nivå med huvudbyggnaden på Svarven 2 markläge, samt relaterar till de element som finns i tobaksmonopolets fasad.

## Ställningstagande

### Plankarta

Plankartan kompletteras eller ändras i nedanstående utsträckning:

- Bestämmelse om högsta totalhöjd från nollpunkt istället för enbart byggnadshöjd för fastigheterna Svarven 1 och 3.
- Prickmark om 5 meter mellan fastighetsgräns och Fiskaregatan för fastigheterna Svarven 1 och 3 har lagts till
- Siffran 13 för Svarven 13 har flyttats något för att inte vara missvisande.
- I legenden har en bestämmelse lagts till som beskriver vart den allmänna platsmarken under förbindelsegången slutar.
- Prickmark om 5 meter

### Planbeskrivningen

Planbeskrivningen kompletteras eller ändras i nedanstående utsträckning:

- Rubriken markföreningar har ändrats till föreningar.
- Under rubriken föreningar har texten kompletterats med resultat från provtagning på inomhusluft. Även en situationsplan har lagts till som visar fastigheterna med byggnationerna.
- Under rubriken fastighetsbildning har text lagts till om 3D-fastighetsbildningen.
- Under rubriken Bebyggelseområden har text och illustration lagts till om höjdregering på fastigheterna Svarven 1 & 3

Härnösand 2019-05-13

Fredrik Bergman

Planhandläggare