



Samhällsförvaltningen

Ändring av detaljplan för Muraren 11

Granskningsutlåtande

Rubricerad detaljplan har varit utsänd för granskning under tiden 2016-09-28 till 2016-10-19. Granskningshandlingarna 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.

Granskningsutlåtandet 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 diarieförd handling.

Inkomna yttranden

- Länsstyrelsen
- Lantmäteriet (ingen erinran)
- HEMAB (ingen erinran)
- Räddningstjänsten (ingen erinran)
- Boende Röstensgränd, Urmakaren 10
- Boende Hovsgatan, Brandsoldaten 8
- Boende Hovsgatan, Folkskolan 9
- Boende Hovsgatan, Muraren 2
- Boende Hovsgatan, Brandsoldaten 8
- Boende Röstensgränd, Urmakaren 3
- Boende Fågelstavägen
- Boende, Hovsgatan, Urmakaren 2
- Boende Hovsgatan, Folkskolan 12,13,14,

Länsstyrelsen

Länsstyrelsens beslut

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

Riksintressen

Planförslaget berör riksintresse för kulturmiljövård i centrala Härnösand. Efter samrådet har kommunen sänkt högsta möjliga byggnadshöjd till 17 meter samt fördjupat analysen kring planförslagets påverkan på riksintressets värden.

Riksintresset karaktäriseras bland annat av stadens placering vid sundet och uttrycks i hur bebyggelsen anpassats till den branta topografin, med lägre bebyggelse längs stranden som klättrar upp på sluttningarna in mot staden. Den starka kopplingen till vattnet har följt stadens utveckling genom historien vilket är tydligt i utblickarna mot vattnet i stora delar av riksintresset. Bebyggelsens anpassning till topografin är en värdebärande del av riksintresset, som bland annat bidrar till upplevelsen av domkyrkans och andra karaktärsbyggnaders dominerande plats i staden. Länsstyrelsen bedömer att höga byggnadshöjder längst ner mot vattnet i det aktuella området påverkar möjligheterna till att uppfatta riksintresset på ett sätt som kan riskera att påtagligt skada dess värden.

Den plats där byggnaden placeras är dock inte en av de platser i staden där bebyggelsens anpassning till topografin kan upplevas tydligast. I området finns varierad bebyggelse både vad gäller utformning och höjd. Förslaget till detaljplan medger en byggnadshöjd som samstämmer med närliggande f.d brandstationen sett från nollplan. Den sänkning av byggnaden som gjorts efter samrådet bidrar också till att byggnaden anpassas till stadsbilden i högre utsträckning. Länsstyrelsen bedömer sammantaget att byggnaden inte bidrar till en sådan förändring av riksintressets karaktärsdrag att den i sig kan sägas innebära en påtaglig skada.

Mot bakgrund av att riksintressets värden stöds av bebyggelsens anpassning till topografin, vill länsstyrelsen i sammanhanget uppmana kommunen att ytterligare fundera kring utvecklingen av området och i allmänhet vara restriktiv mot högre byggnadshöjder längs vattnet nedanför Hovsgatan i riktning mot centrum. Av hänsyn till riksintresset anser länsstyrelsen att denna och eventuellt framtida byggnader i området behöver anpassas i fråga om färgsättning och utformning för att undvika solitärverkan i stadsbilden som helhet.

Kommentar

Samhällsförvaltningen instämmer i att byggnadens gestaltning, kulör och fasadmateriäl m.m. har stor betydelse för hur väl byggnaden smälter in i stadsbilden. Se även planbeskrivningen sidan 10. Frågan hanteras vidare i bygglovskedet.

Boende Röstensgränd, Urmakaren 10

Vi kan endast acceptera nuvarande beslut avseende detaljplan med tre våningar. Vi anser att sex våningar medför alltför stort men för den fastighet vi nyss förvärvat. Förslaget tar inte hänsyn till plan – och bygglagen (2010:900) 8 kap § 9 samt kommunens egen översiktsplan 2011-2025 och förslaget skulle därmed bidra till en oåterkallelig förändring av den stadsmiljö som Kommunen vill undvika och som Kommunen särskilt uttalat i översiktsplanen ” att förtätning, ombyggnad och fasadförändringar ska i befintlig stadsmiljö passa väl ihop med den kringliggande bebyggelsen.”

Kommentar

Samhällsförvaltningens bedömning är dock fortsatt att planändringen inte strider mot varken bestämmelser i plan- och bygglagen eller mot intentionerna i gällande översiktsplan.

Boende Hovsgatan, Brandsoldaten 8

Kommunen har med hjälp av SWECO och en kritiserad och ifrågasatt analysmodell listat några relevanta värden inom riksintresseområdet för planförslaget. Vi anser att kommunens slutsatser, om att planförslaget har en låg till måttlig negativ inverkan på riksintressets värden, är helt felaktiga. Vi vidhåller att planförslaget har en hög negativ inverkan på riksintressets värden. Den föreslagna reduceringen från sju till sex våningar förändrar på intet sätt byggnadens främmande och avvikande inslag i stadsbilden.

Vad gäller en *koncentrerad och tydligt avgränsad stad, där bebyggelsen håller samma höjdskala*, är vår slutsats att planförslaget har hög negativ påverkan på riksintresset.

När det gäller *domkyrkan, vars upphöjda läge i staden dominerar stadssiluetten*, är vår slutsats att den negativa påverkan är måttlig.

När det gäller *karaktärsbyggnader som speglar Härnösands mångsidiga förvaltningsfunktion*, är vår slutsats att den negativa påverkan är hög till måttlig.

Vad gäller *topografin vilken ger utblickar mot vattnet* är vår slutsats att den negativa påverkan är hög.

Vår sammantagna slutsats är att planförslaget innebär att huskroppen blir ett främmande och avvikande inslag i stadsbilden. Ett sexvåningshus kommer att ändra karaktären på denna del av Härnösand. Planförslaget leder till en hög negativ inverkan på riksintressets värden. Planförslaget strider även mot kommunens översiktsplan eftersom huskroppen inte passar väl ihop med kringliggande befintlig bebyggelse. Vi anser att en exploatering med ett sexvåningshus på Muraren 11 inte bör komma tillstånd eftersom en sådan exploatering skadar kulturvärdena på ett mycket påtagligt sätt.

I övrigt vad gäller *verkliga* mätningar av trafikmängder, trafikföroreningar och trafikbuller så hänvisar vi till vårt tidigare yttrande över förslag om ändring av detaljplan för Muraren 11 (2016-07-25)

Kommentar

Samhällsförvaltningens bedömning är dock fortsatt att planförslagets påverkan på riksintressets värden är låg till måttlig samt att den metod som använts är lämplig för att bedöma planförslagets inverkan på riksintresse för kulturmiljö.

Den bullerberäkning som är gjord bygger på en trafikmätning som genomfördes 2013 samt att trafikmängderna har räknats upp med den förväntade trafikökningen från ett eventuellt nytt hotell vid simhallen. I enlighet med Boverket och bullerförordningen (2015:216) så är det beräkningar som ska genomföras när det gäller trafikbuller. Att mäta buller är inte aktuellt.

Vad gäller luftmätningar så genomförs de med viss regelbundenhet på Nybrogatan som med sina cirka 11 000 fordon/dygn är den mest trafikerade gatan i staden. Något överskridande av miljökvalitetsnormen för luft har aldrig uppmätts i Härnösand. Sannolikheten att det skulle vara för höga luftföroreningar på Prästgränd med dagens cirka 800 fordon/dygn är inte sannolikt. Någon luftmätning är därför inte aktuell.

Boende Hovsgatan, Folkskolan 9

Som tidigare meddelats finner jag det högst olämpligt att ändra detaljplanen och bygga ett hus med sex våningar och en högsta byggnadshöjd på 17 meter. Jag anser att huset blir för högt och förstör utsikten för oss boende i närområdet. Det är viktigt hur samspelet mellan oss människor och naturen sköts. När man tittar ut vill man se en levande natur och ej ett höghus. Eftersom området är klassat som riksintressant kulturmiljö undrar jag varför man ej följer gällande bestämmelser. Varför har man bestämmelser om man inte avser att följa dem? Tänk om!

Kommentar

Att ett område är utpekad som riksintresse innebär att de riksintressanta värdena inte påtagligt får skadas vid en exploatering. Ett riksintresse innebär dock inte per definition att en exploatering inom riksintresseområdet innebär påtaglig skada. Kommunen har, genom en väl framarbetad metod, bedömt hur det aktuella planförslaget inverkar på de riksintressanta kulturvärdena som anges för centrala Härnösand. Kommunens slutsats är att planförslagets sammantagna inverkan är låg till måttlig, varför en exploatering bedöms kunna vara lämplig. Någon risk för påtaglig skada på värden som uttrycks genom riksintresse för kulturmiljö centrala Härnösand bedöms inte föreligga.

Boende Hovsgatan, Muraren 2

Kommunen har redovisat ett ytterst ofullständigt utlåtande beträffande planförslagets påverkan på Härnösand utifrån miljö – och kulturaspekten.

Vi anser att planändringen inverkar negativt både för boende och för stadens karaktär. I dag är befintlig byggnation anpassad till naturen och den nya byggnaden med sex våningar är inte en måttlig påverkan. Det kommer att helt dominera området och ha en mycket negativ påverkan på riksintressanta värden.

Kommentaren till vår oro för trafiksituationen visar att vi avfärdats på ett sätt som är ren nonchalans. Hela gårdsplanen mot Södra sundet är enligt förslaget täckt av carportar för de hyresgäster som förväntas bo i det nya huskomplexet. Alla dessa bilar ska ut på den smala Prästgränd för utfart på Hovsgatan. För oss hyresgäster i Muraren 2 blir detta ett stort problem. Dels bullermässigt, avgasmässigt samt påverkan på den idag vackra vyn mot vattnet. Våra övriga synpunkter beträffande grönområden och utemiljön för befintliga hyresgäster har också avfärdats på ett mycket lättvindigt sätt.

I övrigt vidhåller vi våra synpunkter som redovisats i yttrande 28 juli 2016.

Kommentar

Samhällsförvaltningens bedömning är dock fortsatt att planförslagets påverkan på riksintressets värden är låg till måttlig samt att den metod som använts är lämplig för att bedöma planförslagets inverkan på riksintresse för kulturmiljö.

Vad gäller synpunkter kring trafiksituationen samt det bemötande som samhällsförvaltningen lämnat i samrådsredogörelsen så är det olyckligt om det uppfattas som nonchalans. Men inom ramen för en detaljplaneändring så är det endast de bestämmelser som planändringen omfattar som ska belysas i planförslagets handlingar. Eftersom gällande detaljplan redan medger bostäder i motsvarande antal lägenheter så bedöms inte trafiksituationen förändras genom planändringen. Utöver den bullerutredning som gjorts så bedöms därför trafikfrågan inte behöva hanteras ytterligare inom det pågående detaljplanarbetet.

Boende Hovsgatan, Brandsoldaten 8

Vi har bott i området sedan 1954 och tycker att denna stadsdel är trivsam och har en bebyggelse som passar väl in. Husen är från olika tidsepoker och bebyggelsen är låg. Förutom gamla brandstationen så är husen byggda i två- och tre våningar och ger stadsdelen ett ombonat och lummigt intryck. Det planerade sexvåningshuset ser vi fortfarande som ett mycket störande inslag. Rent arkitektoniskt passar HSBs byggförslag inte in i området. I de fotomontage som gjorts dominerar huset över övrig bebyggelse på ett negativt sätt. Dessutom har inga fotomontage gjorts, som visar hur det skulle se ut för de närmast berörda fastigheterna. Däremot skulle den bygggrätt som finns om tre våningar passa väl in i området och inte bli ett störande inslag,

utan bli ett hus i modern stil som skulle smälta väl in i stadsdelen. Vi förordar avslag för ändring av detaljplanen.

Kommentar

Utifrån en samlad bedömning så anser dock samhällsförvaltningen fortsatt att ett sexvåningshus på den här platsen kan vara lämpligt. Se även övriga kommentarer.

Boende Röstensgränd, Urmakaren 3

Kommunens kommentarer i samrådsredogörelsen förvånar när man läser hur man bemöter de synpunkter som inkommit från berörda kringboende. För varje kommentar upprepas nästintill samma sak, nämligen att den numera föreslagna byggnadshöjden om 17 meter, inte kommer att påverka riksintressets värden.

Att man nu från kommunens sida beslutat att sänka byggnadshöjden är lovvärt, men att sänka den med tre meter och anse att byggnaden därmed passar väl in i miljön, är närmast skrattretande. Den typ av byggnad som HSB vill placera i en så känslig miljö som Hovsgatan, passar helt enkelt inte in. Självklart påverkas utsikt när ett hus uppförs, men att ett trevåningshus som HSB har byggrätt på, skulle få samma konsekvenser som nuvarande förslag är helt osannolikt och att det skulle ge större avtryck på marken än den koloss som nu planeras, är något som vi kringboende absolut inte håller med kommunen om. Tvärtom, ett trevåningshus med gaveln mot vattnet, skulle bli en pendang till husen på Hosgränd och bli en del av nuvarande bebyggelse som anknyter till traditionen av sjöbodsgavlar längs stranden. Ett trevåningshus skulle bli en naturlig del i befintlig bebyggelse som följer topografin och klättrar uppför höjden. Och därmed väl passa in i riksintressets värden.

HSBs önskan att bygga huset, är helt baserat på ekonomiska kalkyler, eftersom markförhållandena är mycket svåra och man anser att ett trevåningshus skulle bli dyrt att bygga. Att kommunen i det läget säger ja till en byggnad som till form, höjd och omfång på intet sätt passar väl in i "Trädgårdsstaden" som kommunen kallar området, är högst anmärkningsvärt och än mer att man anser att det inte påverkar riksintressets värden.

Vi anser att kommunen bör ta hänsyn till områdets känslighet och inte driva frågan om ett hus som till sin karaktär är helt främmande för området. Under 1960-talet revs stadskärnorna i städer runt om i Sverige och istället byggdes moderna hus som många beslutsfattare efteråt har ångrat. Idag vill man till varje pris förtäta städerna med stora höga kolosser. Att förtätning kan behövas i storstäder med stor inflyttning, höga markpriser och brist på byggbar mark är begripligt, men att tvinga fram detta bygge i Härnösand, där dessa problem inte existerar och där denna koloss för all framtid skulle förändra "Trädgårdsstaden" och förstöra den lilla del av Härnösand som det handlar om.

Vi anser att kommunen ska avslå den detaljplaneändring som HSB begärt och hoppas att kommunen tar hänsyn till kringboendes åsikter som går i linje med Länsstyrelsens yttrande i frågan.

Kommentar

Vad gäller samrådsredogörelsen så bedömde förvaltningen att det var lämpligt att, för de synpunkter som rörde samma sak, repetera kommunens kommentar med samma ordalydelse. Att många yttrade sig om just riksintresset innebär då en hel del upprepningar från kommunens sida.

Samhällsförvaltningens sammantagna bedömning när det gäller påverkan på riksintresse för kulturmiljö Centrala Härnösand, är att varken ett sexvåningshus eller ett sexvåningshus på den här platsen, skulle medföra påtaglig skada på riksintressets värden. Men utifrån platsen och omkringsliggande bebyggelse så bedömer förvaltningen att ett sexvåningshus passar bättre in i område, varför planförslaget ändrats i det hänseendet.

Detaljplanearbete handlar om att bedöma och ta hänsyn till både allmänna och enskilda intressen. Samtliga synpunkter som lämnas i en planprocess är viktiga. När det gäller planförslagets lämplighet i det här fallet skiljer sig dock kommunens och de kringboendes bedömning åt.

Boende Fågelstavägen

Vi håller fast vid tidigare synpunkter angående ändringen av detaljplanen av muraren 11. Det senaste förslaget ändrar endast höjden från 20 till 17 meter vilket är en knapp förändring. Muraren 11 kommer inte att passa in i omgivande miljö där den skulle bli mycket högre än husen i omgivningen. Uppfattningen av strandområdet skulle dessutom förändras betydligt. Strandområdet kommer att överskuggas av denna byggnad och genom detta förändra stadsbilden. Denna förändring sker oavsett från vilket håll man betraktar byggnaden. Vi föreslår därför att man inte frångår tidigare detaljplan (1991-09-18) och ger avslag på förändringen.

Kommentar

Utifrån en samlad bedömning så anser dock samhällsförvaltningen fortsatt att ett sexvåningshus på den här platsen kan vara lämpligt. Se även övriga kommentarer.

Boende Hovsgatan, Urmakaren 2

Vi ser positivt på att byggnadshöjden har sänkts från 20 meter till 17 meter. Vi anser dock att skillnaden mellan nuvarande tillåtna byggnadshöjd på 9 meter och föreslagna 17 meter ändå är för stor för att vi ska kunna ställa oss helt positiva till förslaget.

Utifrån planbeskrivningen och samrådsredogörelsen kan vi konstatera att kommunen tar betydligt lättare på det ingrepp i områdets riksintresse och kulturmiljö som den föreslagna ändringen innebär än vad vi gör. Kommunen övervärderar samtidigt effekten av att sänka den tillåtna byggnadshöjden i förslaget med 3 meter.

Vår bestämda uppfattning är att en maximal byggnadshöjd på 9 meter enligt nuvarande detaljplan fyller ett syfte; att visa hänsyn till områdets kringliggande bebyggelse, miljö och stadssiluett. Vi förordar därför fortfarande avslag på den föreslagna detaljplaneändringen.

Kommentar

Utifrån en samlad bedömning så anser dock samhällsförvaltningen fortsatt att ett sexvåningshus på den här platsen kan vara lämpligt. Se även övriga kommentarer.

Boende Hovsgatan, Folkskolan 12,13,14

Vi kan inte se att Härnösands kommun i kommentarer i samrådsredogörelsen tagit hänsyn till de inkomna yttrandena beträffande ändring i detaljplanen för Muraren 11.

Att uppföra en byggnad på sex våningar istället för sju förändrar knappast något. Byggnaden kommer likafullt att avvika från äldre, befintliga byggnadstyper, både vad gäller höjd och utseende, och utgöra ett störande inslag i den nuvarande stads- och landskapsbilden.

Vi anmodar Härnösands kommun att, och med stöd i Länsstyrelsens yttrande i frågan, avslå HSB:s begäran om en detaljplaneändring för att kunna uppföra ett sexvåningshus på Muraren 11.

Kommentar

Detaljplanearbete handlar om att bedöma och ta hänsyn till både allmänna och enskilda intressen. Samtliga synpunkter som lämnas i en planprocess är viktiga och har bedömts och kommenterats av samhällsförvaltningen i samrådsredogörelsen. När det gäller planförslagets lämplighet i det här fallet skiljer sig dock samhällsförvaltningens och de kringboendes bedömning åt. Se även övriga kommentarer.

Ulrika Bylund
Samhällsplanerare