



Samhällsförvaltningen

Linda Johansson, 0611-34 81 27
linda.johansson@harnosand.se

Granskningsutlåtande för Detaljplan för del av Torsvik 1 och Torsvik 6

Granskningsutlåtande

Granskningsutlåtande

Rubricerad detaljplan har varit utsänt för granskning under tiden 2019-07-01 till 2019-07-29. Granskningshandlingarna har skickats till statliga och kommunala myndigheter och förvaltningar enligt sändlista samt till berörda fastighetsägare enligt fastighetsförteckning. Fullständiga handlingar har funnits uppsatt på Sambiblioteket plan 4 samt på kommunen hemsida. Annons om granskning har varit insatt i Tidningen Ångermanland.

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 diarieförd handling.

Inkomna yttranden

- Länsstyrelsen
- Lantmäteriet
- Räddningstjänsten Höga Kusten – Ådalen
- Härnösands Energi och Miljö AB
- TeliaSonera Skanova Access AB
- Härnösands Naturskyddsförening
- Utveckla Härnösand

Länsstyrelsen

Förslag till rubricerad detaljplan strider inte mot de intressen länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap. 10 § plan- och bygglagen (2019:900).

Kommentar

Noterat.

Lantmäteriet

Lantmäteriet har inkommit med synpunkter där planförslaget måste förbättras.

Upphävande av strandskydd inom hela fastigheten 6 och Torsviksgatan ska avgränsas med administrativa bestämmelser som avgränsas med en administrativ gräns. Enligt planförslagets utformning så sker i nuläget inget upphävande för Torsviksgatan och den del av planen som anger högsta byggnadshöjd i meter respektive korsmark i söder. Bör ses över.

Planförslaget anger ett z-område vilket innebär att marken ska vara tillgänglig för allmännyttig körtrafik. I ett z-område regleras att inga bygglov får beviljas som hindrar allmänhetens tillträde till z-området. För att rättelsen ska vara säkerställd krävs det att det även finns en upplåtelse t.ex. ett servitut till förmån för en kommunal fastighet. Om en markägare eller någon rättighetshavare inte vill upplåta en sådan rätt och släppa fram allmänheten så har kommunen inga möjligheter att tvinga till sig en sådan rätt.

I planförslaget är det tänkt att Torsviksgatan fortsättningsvis ska ingå i gemensamhetsanläggningen Torsvik ga:1. Lantmäteriet skriver att det är lämpligare att lägga ut området som markreservat för gemensamhetsanläggning, g. gator som ingår i gemensamhetsanläggning ska skötas av de deltagande fastigheterna som har andelstal.

Av fastighetsförteckningen bör det framgå att Torsvik ga:1 är en berörd registerenhet inom planområdet. Nu syns enbart andelarna på respektive fastighet och utrymmesservitutet.

Plankartans utformning följer till viss del inte Boverkets rekommendationer för utformning gällande detaljplaner med planstart från och med januari 2015 och motivet varför har inte motiverats.

Lantmäteriet har inte detaljplan som vann laga kraft 2012-05-15 som kommunen refererar till i planbeskrivningen. Lantmäteriet rekommenderar kommunen att kontakta lantmäteriet för att åtgärda problemet.

Kommentar

I plankartan finns en egenskapsgräns och administrativ gräns för del av planområdet som anger en högsta byggnadshöjd i meter för fastigheten Torsvik 6 samt för den delen av korsmarkerade marken i söder. Enligt den hierarkin av gränser så står planområdesgränsen över den administrativa gränsen och ritas därför inte ut mot söder i plankartan. Samma gäller för gränsen som lantmäteriet skriver om vid Torsviksgatan. Denna gräns är en användningsgräns eftersom bestämmelsen S (skola) finns inom planförslagets södra del (Torsvik 6) men inte på den norra delen av planen (Torsvik 1). En administrativ gräns kan därför inte kombineras med användningsgränsen eftersom gränshierarkin anger att användningsgräns

står över administrativ gräns. Inför antagande ska gränser ändras så att de blir enhetliga på plankartan och följer Boverkets rekommendationer.

Markområdet där Torsviksgatan ligger ingår i fastigheten Torsvik 1 som idag tillåter biltrafik och parkering för restaurangverksamhet som ligger på dennes fastighet utanför planområdet. Vad kommunen kan avläsa i akten där ga.n bildades (2280-91/57) så ingår Torsviksgatan i gemensamhetsanläggningen Torsvik ga:1 redan idag och ett servitut för gemensamhetsanläggning behövs då inte för Torsviksgatan.

Planbestämmelsen z och g går inte att kombinera eftersom bestämmelsen z är för ett allmännyttigt ändamål som ska tillgodose ett allmänt behov och en gemensamhetsanläggning g syftar till att tillgodose en begränsad grupp fastigheters enskilda men gemensamma behov. Eftersom det idag finns en gemensamhetsanläggning för området så revideras plankartan inför antagande med att plocka bort bestämmelsen z som anger "Markreservat för allmännyttig körtrafik, kvartersmark".

Fastighetsförteckningen kompletteras med att Torsvik ga:1 är en berörd registerenhet inom planområdet.

Plankartans utseende ska revideras enligt Boverkets rekommendationer inför antagande. Planhandläggare har inte varit uppmärksam att fel utseende på gränser har använts. Gällande korsmarkens utformning så stämmer den inte med Boverkets rekommendationer. På Boverkets Kunskapsbank är korsmark utformad som "Endast komplementbyggnad får placeras". En komplementbyggnad kan vara exempelvis garage och kommunen önskar inte garage mot vattnet och har därför preciserat bestämmelsen så som det i planförslaget är skrivet. Kommunen har använt den fria skrivelsen för bestämmelsen som finns att använda när ordinarie bestämmelse inte passar in.

Kommunen är medveten om att användningsbestämmelsen BC₁ inte följer Boverkets rekommendationer för utformning av planbestämmelser. Syftet med den föreslagna utformningen är att kommunen önskar att när det byggs bostäder i denna centrala del av staden så ska det möjliggöras för andra verksamheter i bottenvåningen som butik, restaurang eller kontor, som kan öppnas upp när behovet finns. Kommunen vill att detta redan ska planeras i byggskedet så att det i framtiden när det finns en efterfrågan på lokaler i detta läge lätt kan öppna upp i byggnadens bottenvåning. Det finns just nu ingen efterfrågan på lokaler i området men kan bli beroende på hur staden utvecklas. Området ligger mellan centrum och Härnösands central och kan bli ett attraktivt område för verksamheter i framtiden.

Kommunen ska kontakta lantmäteriet gällande den detaljplan som de skriver om inte finns hos dem.

Räddningstjänsten Höga Kusten – Ådalen

Räddningstjänsten skriver om MBSs publikation MSB1143
Räddningstjänstens roll i lov- och byggprocessen och i kapitel 6.3.4 står om

Brandvatten. Där står att frågor om brandvattenförsörjning ingår i detaljplaneprocessen. Räddningstjänsten anser att villkor för en eventuell utökning av brandvattenförsörjningen ska ingå i detaljplan om detta visar sig vara aktuellt.

Kommentar

Kommunen samråder alla detaljplaner med Räddningstjänsten samt Härnösands Energi och Miljö (HEMAB) som därmed blir medveten om vilka detaljplaner som är under framtagande. Det är som Räddningstjänsten skriver viktigt att tillgång till brandvatten finns tillgängligt men tillgång till brandvatten finns inte preciserat i lag, förordning eller föreskrifter. Kommunen begär ledningsredovisning från Ledningskollen men där redovisas inte brandposter för brandvattenförsörjning. Kommunen ska tänka på i kommande planarbeten att i Ledningskollen även begära redovisning för brandposter. Planområdet är på en central plats i staden och kommunen bedömer att det därmed att befintliga ledningar finns tillgängliga för att ordna brandpost om behov finns.

Härnösands Energi och Miljö AB

Härnösands Energi och miljö skriver om att det har framkommit i e-post från planhandläggaren samt i planbeskrivningens text att den ledningsrätt för starkström ska upphävas. Härnösands Energi och Miljö har påtalat i e-post att en ny plats för eventuell framtida nätstation för att ledningsrätten ska kunna upphävas. HEMAB kan inte i planbeskrivningen utläsa att detta har beaktas.

Kommentar

Planhandläggare för ärendet har som HEMAB skriver skrivit e-post och pratat om saken med berörd handläggare på HEMAB. Kommunen önskar att planen är så flexibel som möjlig för att inte låsa fast byggrätterna inför framtida behov. Kommunen ser därför gärna att möjligheten ska finnas i detaljplanen att byggnad kan byggas intill Torsviksgatan eller längre in på fastigheten och önskar därför inte lägga fast en yta som anger Teknisk anläggning som eventuellt låser en framtida placering av byggnaden. Kommunen har omvärlds bevakat frågan och har hittat ett bra exempel i Umeå kommun där bestämmelsen "Mindre transformatorstationer får placeras inom kvartersmark efter prövning i bygglov" har använt. Kommunen såg denna bestämmelse som användbar eftersom den inte låser fast en placering i planförslaget men ändå ger tillåtelse att byggas upp en transformatorstation om behovet finns. Ansvarig planhandläggare har uppmärksammat efter granskning och efter synpunkten från HEMAB att planbestämmelsen har fått fel utformning i plankartan och i planbeskrivningen. Så som planbestämmelsen nu är utformad gäller det endast pumpstationen och inte nätstation så kommunen har inför antagande omformulera planbestämmelsen så att den nu är formulerad

”Transformatorstationer och mindre byggnader för pumpstation får uppföras efter prövning i bygglov” samt ändra texten i planbeskrivningen.

TeliaSonera Skanova Access AB

Skanova önskar så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Kommentar

I planbeskrivningen står att fastighetsägaren för Torsvik 6 ansvarar för att initiera en flytt av jordkabel/kanalisation.

Härnösands Naturskyddsförening

Härnösands naturskyddsförening skriver att de tidigare yttrat sig och att de fortsättningsvis är positiva om att förtäta i stadens centrala delar bl.a. det nu aktuella Torsviksområdet. Några kritiska synpunkter framfördes också som de anser problemen återstår att lösa.

Planförslaget garanterar inte att en god inomhusmiljö uppnås.

Bullerutredningen redovisar bullernivåer och riktvärden för utomhusbuller och för att uppnå en god boendemiljö så är inomhusbullret ännu viktigare där 30 dBA inte ska överskridas för en god sömn och vila. Planförslaget bör därför kompletteras med krav på inomhusnivåerna i bostadslägenheter inte ska överskrida 30 dBA.

Oklarheter finns som säkerställer att föroreningarna i mark och grundvatten omhändertas på rätt sätt fast omfattande miljötekniska undersökningar har gjorts i området. Detta bör lösas innan planens antagande istället för att skjuta fram det till genomförandet som innebär att både ekonomiska risker och risk att föroreningen sprider sig på ett okontrollerat sätt.

Kommentar

Planförslaget har bestämmelser som reglerar bullret och två av bestämmelserna anger att ”Om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är >60 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända åt ljuddämpad sida”. En annan bestämmelse anger att ” För bostäder med boarea max 35 m² ska minst hälften av bostadsrummen vara vänd mot ljuddämpad sida om ljudnivån vid bostadens fasad är >65 dBA”. Som komplement till bestämmelserna som reglerar ljudnivån finns en planbestämmelse om

byggnaders placering, "högsta byggnadsdel ska placeras mot norr respektive östra plangränsen". Detta innebär att byggnaden skärmar bullret och skapar en avskärmad innergård med "tyst sida", som tillsammans med bestämmelsen som reglerar bullret skapar bostadsrum med god ljudnivå för bostadslägenheterna. Kommunen bedömer att god boendemiljö uppnås med de planbestämmelser som finns i detaljplanen.

Kommunen har gjort bedömningen att gjorda undersökningar gällande föreningen räcker för planens framtagande. Kommunens anlitate konsult Tyréns har gjort en bedömning inom respektive teknikområde gällande behovet av fortsatta utredningar samt en grov kostanduppskattning för fortsatta utredningar samt sanering av området.

I rapporten "Vägledning om hantering av förorenade områden vid planering och lovgivning" (2017-12-21), framtagen av Länsstyrelsen i Jönköpings län i samverkan med Länsstyrelsen i Östergötlands län och Naturvårdsverket samt ett antal kommuner i Jönköpings län står att om det finns skäl att förmoda att avhjälpandeåtgärder inte kommer att vidtas innan detaljplanens antagande finns möjlighet att villkora beslutet om bygglov genom bestämmelser i 4 kap. 12 § punkt 1 och 14 § punkt 4 PBL. Bygglov eller startbesked får då inte ges förrän en förening har avhjälppts eller markens lämplighet för bebyggelse kan säkerställas genom att skydds- eller säkerhetsåtgärder har vidtagits på tomten. För att använda bestämmelsen ska det vara säkerställt att marken genom de avhjälpandeåtgärder som anger i villkoret blir lämpliga för sitt ändamål samt att avhjälpandeåtgärderna är realistiska och genomförbara. För att veta om avhjälpandeåtgärderna är realistiska och genomförbara bör kostnader i stort vara kända innan antagande av detaljplan.

Länsstyrelsen som granskar kommunens detaljplaner har i sitt yttrande för planförslaget inte skrivit att mer prover bör tas i området.

Utveckla Härnösand

Föreningen Utveckla Härnösand skriver att de ansluter sig till det genomarbetade yttrande som Länsstyrelsen lämnade i samrådsskedet.

Föreslagen byggnadsvolym och skala anses inte harmonisera med omgivande miljö. De kostnader och konsekvenser för att sanera området från föroreningar för att möjliggöra bostadsbyggande framgår inte och bör vara klarlagt före ett antagande av detaljplanen.

Föreningen Utveckla Härnösand delar även Naturskyddsföreningens synpunkter gällande frågan om strandskydd.

Planförslaget medger hotellbyggnad i likhet med nu gällande detaljplan, varför eventuellt hotellentreprenör har möjlighet att förlägga hotellverksamhet på Torsvik i händelse att MÖD ej medger ändrad detaljplan vi Kanaludden.

Föreningen framför vidare kritik mot kommunen som sänder ut detaljplanen för granskning under tiden 1-29 juli som innebär ett försvårande för kommuninnevånare att lämna synpunkter eftersom det är semestertid.

Kommentar

Kommunen har till skede granskning i planprocessen tagit fram vyer där föreslagna byggnader har ritats upp i höjd och placering för att se hur byggnaderna förhåller sig till befintliga byggnader i dess omgivning samt hur det upplevs från olika vyer i staden. Kommunen bedömer fortsättningsvis att planförslagets föreslagna byggnader passar in i området.

Gällande förening, se svar under Härnösands naturskyddsförening, sid 6.

Kommunens har beskrivit motivet och skälet för att upphäva strandskyddet som är beskrivet i planbeskrivningen på sidan 14 -15 och står fortfarande bakom bedömningen. Länsstyrelsen har i sitt granskningsyttrande inte haft någon invändning att skälet inte kan användas.

Planförslaget för del av Torsvik 1 och 6 anger användningsbestämmelsen centrum (C) och i användningen ingår hotell. Kommunen kommenterar inte detaljplanen för Kanaludden som är hos Mark- och miljööverdomstolen för prövning.

Samhällsnämndens sista sammanträdesdag var den 19 juni och samhällsnämnden beslutade då att sända planförslaget ut på granskning. Det är samhällsnämnden som avgör om planförslaget ska skickas ut över sommaren eller inte. Kommunen ska inför kommande planarbeten tänka på detta och föra en dialog internt att så långt det är möjligt inte sända ut handlingar på remiss under sommaren eller andra högtider då många är lediga.

Ställningstagande

Plankarta

Plankartan kompletteras eller ändras i nedanstående utsträckning:

- Gränserna ändras så att de har samma utseende i plankartan, dubblett av linje Egenskapsgräns och Administrativ gräns plockas bort.
- Bestämmelsen z, Markreservat för allmännyttig körtrafik, kvartersmark som finns på plankartan där Torsviksgatan ligger plockas bort med anledning av att gatan redan är med i gemensamhetsanläggningen Torsvik ga:1.
- Bestämmelsen b₂ revideras så att den även inkluderar nätstation. Bestämmelsen har även lagts till för Torsvik 1.
- Korsad mark – ordet byggnad har ändrats till byggnader.

- Torsvik GA:1 har lagts till i grundkartan.
- Bestämmelsen om strandskydd har ändrats och gäller för hela planområdet.
- Bestämmelsen a₂ som anger att startbesked inte får ges förrän markens lämplighet har säkerställts genom att markföreningen har avhjälppts, har fallit bort i detaljplanen från samråd till granskning och har därför kompletterats på plankartan för område Torsvik 1 och har även lagts till för Torsvik 6, område som anger högsta byggnadshöjd 6 meter.

Planbeskrivningen

Planbeskrivningen kompletteras eller ändras i nedanstående utsträckning:
Mer detaljerad beskrivning vad som har ändrats finns i planbeskrivningen på sidan 26-28.

- Under rubriken Planbeslut på sidan 6 så har text lagts till när beslut om granskning fattades av samhällsnämnden.
- Text och bild på sidan 7 har flyttats om på sidan.
- Under rubriken Utformning och gestaltning på sidan 11 har planbestämmelsen b₂ redigerats.
- Under rubriken Gatunät på sidan 15 har texten om bestämmelsen z, markreservat för allmännyttig körtrafik, kvartersmark ändrats.
- Text under rubriken Parkering på sidan 15 har flyttats om på sidan för att passa mot bild.
- Text under rubriken Strandskydd på sidan 15 har omformulerats och gäller hela planområdet.
- Tidplan på sidan 21 har revideras.
- Under rubrik Ansvarsfördelning och Huvudmannaskap på sidan 22 har text revideras.
- Under rubrik Fastighetsbildning på sidan 22 har text reviderats.
- Under rubrik Ansvarsfördelning och Huvudmannaskap på sidan 22 har text revideras.
- Under rubriken Gemensamhetsanläggning sidan 22 har texten reviderats.
- Text under rubriken Ledningsrätt på sidan 23 har reviderats.
- Under rubriken Rättigheter sidan 23 har texten reviderats.

Härnösand 2019-09-11

Linda Johansson

Planarkitekt

Härnösands kommun

Samhällsförvaltningen

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Datum
2019-09-11

Diarienummer
SAM 2015-1105

Sida
9(9)