



**Härnösands
kommun**
Samhällsförvaltningen

Detaljplan för

Lövudden 1:96 mfl

Härnösands kommun
Västernorrlands län

Genomförandebeskrivning

Antagande

Dnr: SAM10-739-214

Upprättad 2015-04-07

Allmänt

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt samordnat plangenomförande.

Planens syfte

Syftet med planändringen är att värna de höga naturvärden som finns vid Lövudden. Delar av gällande detaljplan ska i huvudsak ändras från bestämmelsen Bostäder till Naturmark. Avsikten är också att den gata som ska försörja bostäderna får en ny sträckning för att på ett bättre sätt ta hänsyn till bland annat värdefulla ädellövträd.

ORGANISATORISKT

Tidplan

Detaljplanen hanteras med normalt planförfarande och förväntas kunna antas i kommunfullmäktige under våren 2015. Planen vinner laga kraft tre veckor sedan beslut om antagande har kungjorts och inget överklagande har lämnats in.

Preliminär tidsplan:

Godkännande samhällsnämnden	april 2015
Antagande KF	juni 2015
Åtgärda markföreningar	2015-2016

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det datum planen vunnit laga kraft. Under genomförandetiden har markägarna en ekonomisk garanti för att kunna utnyttja planens byggrätter. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Härnösands kommun är huvudman för allmän plats inom planområdet och ansvarar således för byggande, drift och underhåll av gata samt skötsel av naturmark.

Härnösands kommun är ansvarig för att ta bort riskfyllda byggnadsrester från sågverket samt att åtgärda markföreningarna i området.

Härnösand energi och miljö AB är huvudman för allmänna vatten- och avloppsledningar samt pumpstationer och ansvarar därmed för utbyggnad, drift och underhåll inom planområdet.

Härnösand elnät AB är huvudman och ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av elnätet inom planområdet.

Skanova är huvudman för den teleledning som ligger i områdets norra del.

Avtal

Det finns ett arrendeavtal mellan Härnösands kommun och Lövuddens båtklubb gällande nyttjande av område på del av Gådeå 4:32. Arrendeavtalet reviderades i oktober 2012. Arrendetiden löper årligen.

Arrendatorn svarar för vägunderhåll och vinterväghållning på den väg som leder ner mot arrendeområdet. Arrendatorn har också rätt att sätta upp en vägbom på tillfartsvägen. Med anledning av att tillgängligheten för VA-huvudmannen till den södra pumpstationen behöver säkerställas, förslagsvis genom servitut, bör översyn av arrendet ske.

I arrendeavtal med kommunen regleras hur området får nyttjas. Samordning av flera båtplatser till ett fåtal bryggor bedöms vara önskvärt för att området ska upplevas ordnat och tillgängligt för allmänheten.

Kommunen bör träffa avtal när det gäller skötsel av den lek- och fotbollsplan som används av boende inom området. Ett sådant avtal skulle med fördel kunna träffas med ovanstående part.

FASTIGHETSRÄTTSLIGT

Fastighetsbildning

Samtliga fastigheter inom planområdet ägs idag av Härnösands kommun (Lövudden 1:3, 1:4, 1:95–1:97, 1:102 - 1:104, 1:121 samt Gådeå 4:32). För att ändra fastighetsindelningen inom planområdet kommer fastighetsbildning att krävas.

Inom område planlagt för bostäder bör en samfällighet bildas för ytor som är gemensamma. Det sker genom lantmäteriförrättning.

Ledningsrätt	Inom planområdets norra delar (Lövudden 1:3 och 1:4) finns det allmänna VA-ledningar som har tryggats genom ledningsrätt, akt 2280-02/48. Inom Lövudden 1:96 finns ledningsrätt för VA, akt 2280-92/94. Ledningsrätten kommer att upphävas vid lantmäteriförrättning eftersom den inte längre är aktuell. Från den södra pumpstationen kommer ledningar behöva säkras med ledningsrätt upp mot u-område och vändplan.
Servitut	Inom Lövudden 1:96 finns servitut för väg, akt 2280-92/94. På Lövudden 1:95 finns servitut för gång och cykelväg, akt 2280-92/941. Eftersom de inte längre är aktuella kommer båda dessa servitut att upphävas vid lantmäteriförrättning. För att säkerställa tillgängligheten för VA-huvudmannen till den södra pumpstationen bör servitut för väg upprättas för befintlig grusväg som idag nyttjas av Lövuddens båtklubb.
Gemensamhetsanläggning	Inom Lövudden 1:96 finns två gemensamhetsanläggningar Lövudden GA:2 och GA:3. Gemensamhetsanläggningarna kommer att upphävas vid lantmäteriförrättning eftersom de inte längre är aktuella.

EKONOMI

Kommunens kostnader	Kommunen har upprättat och bekostat framtagandet av detaljplanen. Nedan följer en uppskattning av kommunens kommande investeringskostnader vid ett genomförande. <table> <tr> <td>Gata inkl vändplan, p-plats, belysning</td><td>8 000 000 kr</td></tr> <tr> <td>Åtgärda markföroreningar</td><td>12 000 000 kr</td></tr> <tr> <td><u>Fastighetsbildning</u></td><td><u>150 000 kr</u></td></tr> <tr> <td>Totalt</td><td>20 150 000 kr</td></tr> </table> Som en följd av planens genomförande tillkommer även ökade kostnader för drift och underhåll av gatan.	Gata inkl vändplan, p-plats, belysning	8 000 000 kr	Åtgärda markföroreningar	12 000 000 kr	<u>Fastighetsbildning</u>	<u>150 000 kr</u>	Totalt	20 150 000 kr
Gata inkl vändplan, p-plats, belysning	8 000 000 kr								
Åtgärda markföroreningar	12 000 000 kr								
<u>Fastighetsbildning</u>	<u>150 000 kr</u>								
Totalt	20 150 000 kr								
Bygglov och planavgift	Kommunen tar ut bygglovs- och planavgift av kommande exploatör/er enligt vid tiden gällande plan- och bygglovtaxa.								
VA, el, tele, bredband	Investeringskostnader tillkommer för respektive huvudman. Anslutningsavgifter debiteras därefter kommande fastighetsägare enligt vid tiden gällande taxa.								

TEKNIK

Utredningar

En översiktlig geoteknisk undersökning genomfördes år 1978. Inför bostadsbyggande ska exploatören genomföra en mer detaljerad undersökning av markens geotekniska förhållanden.

För att säkerställa en trafiksäker anslutning som tar hänsyn till befintliga naturvärden genomfördes en förprojektering av Strandängsvägen under år 2011 och 2013. (Vectura consulting AB)

För att undersöka förekomster av eventuella markföroreningar har utredningar i olika steg genomförts:

- Miljöteknisk undersökning enligt MIFO fas 2, Länsstyrelsen i västernorland, Löfuddens ångsåg, 2011 (Ramböll).
- Geo och miljö för 7 delområden Härnösands kommun, 2012 (Ramböll).
- Kompletterande riskkartering Lövudden, 2013 (Ramböll)
- Fördjupad riskbedömning Lövudden, 2015 (Ramböll).

Med anledning av det saneringsarbete som ska genomföras i naturområdet bör en plan upprättas när det gäller återställandet av rekreatiomsområdet. En sådan plan bör bl.a. behandla behovet av återplanteringar samt hur kulturmiljön ska lyftas fram i området.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Upprättandet av genomförandebeskrivningen har utförts av Samhällsförvaltningen, Bygg- och miljö, Härnösands kommun.

Härnösand 2015-04-07

Birgitta Westerlind
Bygg- och miljöchef

Ulrika Bylund
Samhällsplanerare



**Härnösands
kommun**
Samhällsförvaltningen

Detaljplan för Lövudden 1:96 mfl

Härnösands kommun
Västernorrlands län

Planbeskrivning ANTAGANDE

Dnr: SAM10-739-214
Upprättad: 2015-04-07



Handlingar

Till planförslaget hör följande handlingar:

Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Fastighetsförteckning
Sändlista

Grundkarta
Behovsbedömning
Samrådsredogörelse
Utlåtande

ALLMÄNT

Planbeskrivningens uppgift är att underlätta förståelsen av planens innebörd samt att redovisa de förutsättningar och syften som den har. Planbeskrivningen har ingen rättsverkan.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syfte och huvuddrag

I början av 90-talet beslutades att bostadsområdet på Lövudden skulle utökas österut mot Södra sundet. Sammantaget planerades 23 friliggande tomter och tre områden för parhus. Planarbetet hade initierats av AB BoRätt som hade för avsikt att köpa marken och bygga parhusen. Detta har dock inte blivit verklighet.

Inom delar av det område som planlagts för bostäder finns höga naturvärden som inte togs hänsyn till när planen upprättades. Syftet med planändringen är att värna rekreativt område samt dessa naturvärden genom att ändra delar av planen från i huvudsak bestämmelsen bostäder till natur. Avsikten är också att gatan som ska ansluta till det nya bostadsområdet får en ny sträckning för att på ett bättre sätt ta hänsyn till bland annat värdefulla ädellövträd.

PLANDATA

Läge

Planområdet ligger på Lövudden vid Södra sundet omkring två kilometer söder om Härnösands centrum.

Areal och markägförhållanden

Planområdet omfattar totalt cirka 17 hektar (ha) varav 6 ha är vattenområde. Härnösands kommun är markägare till samtliga fastigheter inom planområdet. (Lövudden 1:3, 1:4, 1:95 -1:97, 1:102 - 1:104, 1:121 samt Gådeå 4:32).



Planområdet markerat med rött.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan	I gällande översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige den 30 maj 2011, redovisas området främst som tätortsnära skog och delvis som tätortsbebyggelse. I översiktsplanen tar kommunen tydligt ställning för att det är angeläget att bevara och utveckla tätortsnära skogar. Viljeinriktningen är även att ny bostadsbebyggelse bör förläggas i anslutning till grönområden och/eller i närheten av vatten.
Planprogram	Det har inte bedömts vara nödvändigt att upprätta ett planprogram eftersom planens intentioner överensstämmer med översiktsplanen.
Detaljplan	Det aktuella planområdet omfattas i huvudsak av detaljplan 378, fastställd 1992-07-06. I planen anges område för bostäder, daghem och natur. För en mycket begränsad del gäller detaljplan 331, fastställd 1985-10-24. Planen gäller för området mellan E4 och Lövuddsvägen. I planen anges område för park eller plantering. Planändringen innebär att bestämmelsen ändras till parkering.
Kommunala beslut	Samhällsnämnden beslutade 2010-06-23 i § 166 att planändringen kan påbörjas. Detaljplanen har varit ute på samråd under våren 2012 och på utställning våren 2014. Inkomna synpunkter och kommunens bemötande har sammanställts i en samrådsredogörelse respektive ett utlåtande.
Riksintresse	Planområdet omfattas inte av något riksintresse.

FÖRENLIGT MED 3 OCH 5 KAP MB

Betydande miljöpåverkan	En behovsbedömning har genomförts och bifogas handlingarna. Plangenomförandet bedöms inte medföra en betydande inverkan på miljön, hälsan eller på hushållningen med mark, vatten eller andra resurser. Ingen miljökonsekvensbeskrivning har därför upprättats.
Miljökvalitetsnormer	Härnösands kommun omfattas av miljökvalitetsnormer för utomhusluft och för vattenförekomster. Södra sundet bedöms i dagsläget ha en god ekologisk status men uppnår ej god kemisk status. Föreslagen detaljplan bedöms inte komma att påverka statusen på vattenförekomsten negativt. Ett genomförande av planen bedöms inte heller medföra att gränsvärden för luft kommer att överskridas.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Området utgörs av en sydostsluttning med en relativt liten nivåskillnad. Marken består främst av lövskog med inslag av sly. Den västra delen av planområdet utgörs även till viss del av öppen mark. Marken brukas inte mer än att den slås för ensilage. I huvudsak ändras bestämmelserna i planområdet från bostäder till natur.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning utfördes år 1978. I området som planeras för bebyggelse är det till största del fastmark och för en mindre del finns lermäktigheter som understiger 2,5 meter. Där lermäktigheten understiger 2,5 meter har det bedömts att grundläggning av byggnader med källare kan ske utan omfattande grundförstärkning. För de bostäder som planeras i området ska geoteknisk undersökning genomföras i samband med projektering.

Radon

En markradonundersökning genomfördes i september 1991 och området hänfördes till lågradonmark.

Risk för skred / höga vattenstånd

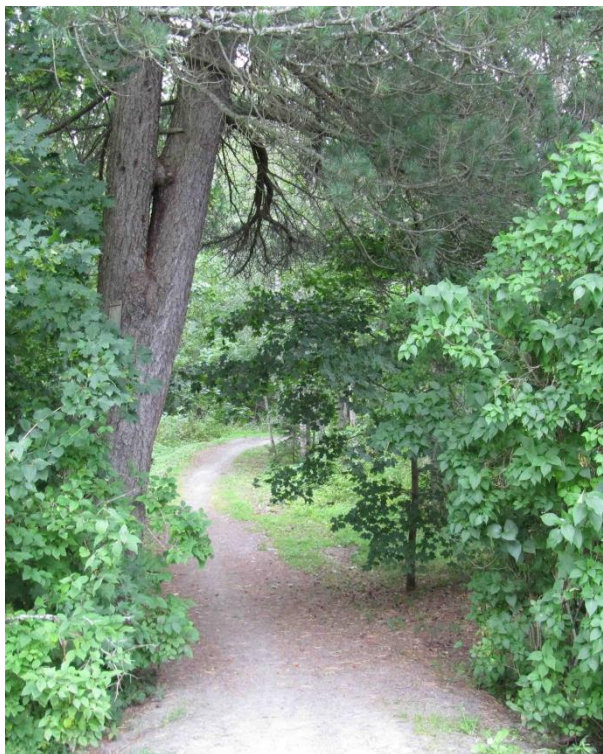
Som underlag för bedömningen av översvämningsrisken i området ligger "Extrema havsvattenstånd i dagens och framtidens klimat vid Härnösand" (SMHI 2013). Tack vare en omfattande landhöjning i kommunen beräknas medelvattenytan att vara cirka 20 cm högre år 2100 jämfört med idag. Tillkommande bostadsbebyggelse påverkas inte av ett beräknat vattenstånd med 100 års återkomsttid år 2100.



Vy mot planområdet åt öster



Södra sundet



Planområdets norra del

I det område som betecknats Natur är det viktigt att naturliga säsongsvariationer av vattennivåer får förekomma för att gynna ekosystemet så därför föreslås inget erosionsskydd längs strandlinjen.

Markföroreningar

Mellan åren 1903-1950 bedrevs sågverksverksamhet inom det som idag är naturområde på Lövudden. För att undersöka om verksamheten har lämnat föroreningar i mark och vatten har utredningar i olika steg genomförts:

- Miljöteknisk undersökning enligt MIFO fas 2, Länsstyrelsen i västernorland, Löfuddens ångsåg, 2011 (Ramböll).
- Geo och miljö för 7 delområden Härnösands kommun, 2012 (Ramböll).
- Kompletterande riskkartering Lövudden, 2013 (Ramböll)
- Fördjupad riskbedömning Lövudden, 2015 (Ramböll)

I MIFO- undersökningen visade provtagningarna inga förekomster av dioxin i marken men däremot påträffas bly, PAH, och kvicksilver. Grundvattnet är påverkat av arsenik och dioxin (i låga halter). Spridningsförutsättningarna bedömdes som måttliga och området hänfördes till riskklass 3, dvs måttlig risk.

De fördjupade markundersökningarna som genomfördes under hösten 2012 bekräftade att det inte finns några indikationer på dioxinföroreningar i området. Provtagningarna visade också att halterna av dioxin i grundvattnet var mycket låga. Det bekräftades samtidigt att det finns en generell PAH-förorening i marken öster om befintlig stig. Även metaller, främst bly påträffades. Någon förekomst av PAH föroreningar väster om den befintliga stigen kunde inte bekräftas. I två punkter förekom dock höga halter av metaller.

Under 2013 genomfördes en kartläggning av de byggnadsrester och fundament som finns kvar från sågverket. På sina håll utgör dessa en säkerhetsrisk och måste tas omhand.

Under sommaren 2014 påbörjades en fördjupad riskbedömning och åtgärdsutredning i området. I uppdraget ingick att beräkna platsspecifika riktvärden, avgränsa och klassificera förorenade massor samt ta fram principförslag till åtgärder, mätbara åtgärds mål och göra en uppskattning av föroreningsmängder och kostnader.

Kommunen ansvarar för att åtgärda markföroreningarna i området. Under hösten 2014 påbörjades det första steget i

saneringen genom att åtgärda en del av område med förekomst av bland annat höga halter arsenik.

Kulturhistoria

På 1850-talet uppfördes Lövuddens herrgård av Premiär-löjtnant Carl Edvard Thörnebohm, rektor vid navigations-skolan i Härnösand. I trädgården och parken kring herrgården planterades sydliga ädellövträd och ett flertal mer eller mindre exotiska buskar och örter. År 1972 revs gården. De träd och växter som inplanterades finns dock delvis kvar i området än idag. Delar av tillfartsvägen till herrgården finns också kvar som en allé kantad med björk.

I början av 1900-talet byggdes Lövuddens sågverk under ledning av grosshandlare F.O Palmgren. Sågverkets kontor var beläget strax nedanför Lövuddsvägen i planområdets norra delar och sågen låg närmare vattnet i de mellersta delarna. Enligt utsago var totalt 60 personer sysselsatta på sågverket när det var i full drift. Byggnaderna revs år 1960 men grundrester från ångsågen finns kvar, dock inte från kontorsbyggnaden. De fundament och byggnadsrester som inte innebär någon risk bör i största möjligaste mån bevaras och lyftas fram för allmänheten.



Lövuddens sågverk. (Foto Viktor Lundgren, fotodatabas Murberget)



Lövuddens herrgård (Foto Viktor Lundgren, fotodatabas Murberget)



1. Sågverkskontor 2. Sågverk 3. Herrgård

Fornlämningar

Det finns inga registrerade fornlämningar inom planområdet. Men på motsatt sida Lövuddsvägen ligger två gravhögar i parkmark som gett anledning till att genomföra en arkeologisk utredning inom de högre belägna delarna i planområdet. Utredningen genomfördes under hösten 2014 och inga fornlämningar hittades. Det enda som framkom var spridda sot- och kollager med lite brända ben som tyder på någon typ av aktivitet. Dessa diffusa spår motiverar dock inte till ytterligare arkeologiska undersökningar. Utifrån kulturmiljölagen ger länsstyresen klartecken för byggnation.

Naturvärden

Under år 2003 genomfördes en naturvärdesinventering i området. Ur botanisk synpunkt bedömdes områdena kring herrgården och sågverkskontoret vara de rikaste och intressantaste i planområdet. Inga markföröreningar har påträffats inom de områdena och någon marksanering, med risk för att skada dessa höga naturvärden, bör således inte vara aktuellt.

Exempel på värdefulla ädellövträd som finns i området är bland annat Bohuslind, Parklind, Alm, Lönn och Ek. Även Ask, Balsampoppel, Lärk och Oxel påträffas. Många av de inplanterade träden har bedömts vara imponerande höga, kraftiga och uppåt 150 år gamla. Storleken på dessa är anmärkningsvärda för den här delen av landet. Föryngring förekommer för vissa arter.

Utöver ädellövträd finns det buskar och andra växter inom området som bedöms vara särskilt intressanta. Bland annat finns det förvildade Krolliljor, Ängsnäva, Sibirisk nunneört, Alpslide, Häckspirea och Schersmin.

Planområdet planläggs till största del som natur.

Rekreation

Skogsområdet på Lövudden används flitigt som ströv- och rekreationsområde. För att upplysa om den värdefulla natur- och kulturmiljö som finns i området har kommunen sedan tidigare satt upp informationsskyltar på särskilt intressanta platser.

Nere vid stranden finns ett antal enklare bryggor som bland annat används av Lövuddens båtklubb. Det finns även två grillplatser och vindskydd för allmänheten.

Med anledning av det saneringsarbete som ska genomföras i delar av rekreationsområdet kommer sannolikt en hel del träd och vegetation att måsta tas bort. En plan för hur återställandet av rekreationsområdet ska gå till bör upprättas. En sådan plan bör bl.a. behandla behovet av återplanteringar samt hur kulturmiljön ska lyftas fram i området. Den planerade

bebyggelsen innebär också att Gådeåleden i den nordligare delen av planområdet bör ledas något närmare vattnet. Stigens dragning bör också behandlas i en sådan plan.

Lek

Nedanför fastigheterna Lövudden 1:101 och 1:67 finns en mindre fotbollsplan som används och sköts av boende i området. Området anges som natur och det kan vara möjligt att utveckla området för barn och ungdomar ytterligare.

Bebyggelseområden

Bostäder

För fastigheterna Lövudden 1:102, 1:103 och 1:104 kommer bestämmelsen att ändras från friliggande bostäder till natur. För Lövudden 1:96 och 1:97 kommer bestämmelsen att ändras från parhus till natur.

Bestämmelsen för Lövudden 1:95 kommer i huvudsak att ändras från parhus till natur. Men på ca 4 400 m² kommer bestämmelsen bostäder fortfarande gälla där det är möjligt att uppföra parhus, radhus eller kedjehus, dvs. sammanbyggd bebyggelse. Området är uppdelat på två bostadslängor som ligger i vinkel. Detta för att skapa en varierad och intressant bebyggelsestruktur i området. Allén som tidigare ledde till herrgården fungerar som ett väldefinierat avslut på bostadsområdet.

För att behålla utsikten för ovanförliggande bostäder får högsta byggnadshöjd vara 3.80 meter. Taklutningen begränsas till 14°. Största tillåtna byggnadsarea är 60 procent av fastighetsarean. Bestämmelserna bedöms komma att harmoniera väl med det som gäller för övriga bostäder strax utanför planområdet.



Mot Gådeåleden



Björkallé som avslut på bostadsbebyggelsen

Verksamhet I den norra delen av planområdet finns ett område planlagt för daghem som aldrig har uppförts. I och med nu aktuell planändring föreslås att bestämmelsen i huvudsak ändras till natur och delvis till lokalgata.

Tillgänglighet Bebyggelsen ska uppföras på ett sådant sätt att gällande tillgänglighetskrav för människor med rörelsehinder är uppfyllda.

Vattenområden

Bryggor Nere vid strandkanten finns ett antal mindre och enklare båtbyggor. Lövuuddens Båtklubb arrenderar för närvarande marken av kommunen. För området anges bestämmelsen WB, Gemensamma bryggor för boende inom Lövuudden. Såväl fasta som flytande bryggor omfattas.

I arrendeavtal med kommunen regleras hur området får nyttjas. Samordning av flera båtplatser till ett fåtal bryggor bedöms vara önskvärt för att området ska upplevas ordnat och tillgängligt för allmänheten.

Möjligheten för båtklubbens medlemmar att angöra området med bil föreslås ske på samma sätt som idag, dvs från Lövuuddsvägen genom grönområdet längs befintlig grusväg. Anslutningen från Lövuuddsvägen ligger mellan fastigheterna 1:101 och 1:99, där det finns en bom som hindrar otillåtna fordon att ta sig ned. Bommen försämrar dock inte tillgängligheten för gång- och cykeltrafikanter.

Strandskydd När en detaljplan ersätts återinträder strandskyddet enligt miljöbalken (2010:902). Föreslagen planändring innebär att strandskyddet upphävs inom området med bestämmelsen WB, Gemensamma bryggor för boende inom Lövuudden.



Strandområde



Brygga

Inom det föreslagna WB-området är platsen redan ianspråktagen med gemensamma båtbygggor för boende inom Lövudden.

Det särskilda skäl som anges för upphävandet, i enlighet med miljöbalken 7 kap 18 c §, är att anläggningen för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området.

Gådeåleden går genom det område som båtklubben arrenderar i dagsläget. Leden bör tryggas i arrendeavtalet. Detaljerade naturinventeringar från år 2003 visar inga speciella växter längs strandområdet där båtklubben håller till. Dock har inga naturinventeringar gjorts i vattenområdet.

Åtgärden som vidtas bedöms inte väsentligen förändra livsvillkoren för djur- och växtarter. Allmänhetens tillgänglighet till området kommer inte att försämrats. I plankartan anges området där strandskyddet upphävs med bestämmelsen a.

Gator och trafik

Gatunät

Fordonstrafiken matas från E4 Södra vägen till Lövuddsvägen som försörjer cirka 40 stycken bostäder. Under vinterhalvåret trafikeras Lövuddsvägen även av lastbilstrafik som ska till snödeponin söder om planområdet.

För att ansluta till det nya bostadsområdet planlades en gata från Lövuddsvägen/Klefbomsvägen i norr. Byggnadsnämnden beslutade i § 269 1991-11-18 att namnge gatan Strandängsvägen. Gatan har dock inte anlagts.

I och med planändringen föreslås Strandängsvägen få en östligare sträckning för att på ett bättre sätt ta hänsyn till höga naturvärden. Sträckningen betecknas i plankartan med LOKALGATA vilken även omfattar en släntutbredning med öppna diken. För att minska vägens barriäreffekt kan de öppna diken ersättas med grunda skålformade diken och dräneringsledningar som sköter avvattningen av terrassen.

Det är viktigt att gatans utformning ger en så liten upplevd barriäreffekt som möjligt. Gatan ska därför i största möjligaste mån anpassas efter terrängens naturliga förhållanden. En maximal lutning på 7-8 % kan vara godtagbar för att klara befintliga nivåskillnader.

Gatan ska kunna trafikeras av enstaka tunga fordon som sopbil och väghållningsfordon. Hastighetsbegränsningen längs gatan är tänkt att vara 30 km/h. Gatan planeras få en belagd bredd på 6, 5 meter.

En vändplan planläggs i gatans södra del. Det är viktigt med ett väldefinierat avslut på gatan och allén bidrar till en välbehövlig rumslighet på den här platsen.

Gång- och cykeltrafik

Från Lövudden norrut in mot centrum finns det en separerad gång- och cykelväg (GC) med planskild korsning under E4. Det finns även en separerad GC-väg som går längs E4 söderut mot Fröland.

Någon cykelbana längs Strandängsvägen ner till området bedöms inte vara nödvändig. Låga fordonshastigheter och relativt små trafikmängder medför att gatan bedöms lämplig för blandtrafik.

Kollektivtrafik

Vid E4, några hundra meter från planområdet finns det två hållplatser för lokal - och regional kollektivtrafik såväl söder- som norrgående.

Parkering

Mellan E4 och Lövuddsvägen finns det i dagsläget en parkeringsplats med utrymme för två bilar. Parkeringen har varit avsedd framförallt för dem som ska nyttja området för rekreation. Tack vare närheten till busshållplatserna på E4 kan parkeringen även användas av pendlare som åker mellan Härnösand och Sundsvall. Parkeringen mellan Lövuddsvägen och E4 kan utökas med 3-4 platser och området kommer att omfattas av bestämmelsen P-plats i plankartan.

Längs Strandängsvägen norr om bostadsbebyggelsen finns det möjlighet att anordna en parkering som rymmer 4 platser. Parkeringen bedöms medföra att naturområdet tillgängliggörs för allmänheten på ett bra sätt.

Parkering för boende förutsetts ske inom område planlagt för bostäder.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området omfattas av kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Befintliga allmänna ledningar ligger inom grönytan i planområdets nordvästra del och har tryggats med ledningsrätt, akt 2280-02/48.

Två pumpstationer för spillvatten (E) planläggs, en i den norra delen och en i den södra.

För bostadsområdet leds dagvattnet bort konventionellt i ledningar.

Värme	Det finns inga befintliga fjärrvärmeledningar inom planområdet och det är inte känt om det är aktuellt med en utbyggnad till området. Uppvärmning av bostäder förutsätts ske med förnyelsebar energikälla.
Avfall	Avfallshantering ska ske i enlighet med kommunens avfallsplan.
El, tele och optik	Det finns inga befintliga el- eller optikledningar inom planområdet. Ledningar för gatubelysning ligger vid Lövuddsvägen. Det finns en befintlig teleledning i områdets norra del (Lövudden 1:4). Marken betecknas som natur i plankartan.
Administrativa frågor Genomförandetid	Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.
KONSEKVENSER AV ETT GENOMFÖRANDE	Konsekvenserna av planens genomförande är att det havs- och naturnära boende som började planeras på 90- talet nu kan genomföras utan att äventyra de höga naturvärden som finns i området. En stor omsorg ska tas för att bevara natur-, kultur- och upplevelsevärdena i naturområdet.
MEDVERKANDE KONSULTER	Underlag till detaljplanen har tagits fram av Vectura Consulting AB och Ramböll Sverige AB.
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	Upprättandet av detaljplanen har utförts av Bygg- och miljö, Samhällsförvaltningen, Härnösands kommun.

REVIDERAD

Följande revideringar har genomförts sedan utställningen:

Planbeskrivning

- Ny och omformulerad text gällande markföreningarna sidan 5 antagandehandling.
- Kompletterande text under Fornlämningar sidan 6 antagandehandling. *"Men på motsatt sida Lövuuddsvägen ligger två gravhögar i parkmark som gett anledning till att genomföra en arkeologisk utredning inom de högre belägna delarna i planområdet. Utredningen genomfördes under hösten 2014 och inga fornlämningar hittades. Det enda som framkom var spridda sot- och kollager med lite brända ben som tyder på någon typ av aktivitet. Dessa diffusa spår motiverar dock inte till ytterligare arkeologiska undersökningar. Utifrån kulturmiljölagen ger länsstyrelsen klartecken för byggnation."*
- Kompletterande text under Naturvärden sidan 7 *"Inga markföreningar har påträffats här och någon marksanering, med risk för att skada dessa höga naturvärden, bör således inte vara aktuellt."*
- Kompletterande text under Rekreation sidan 7 *"Med anledning av det saneringsarbete som ska genomföras i rekreationsområdet kommer sannolikt en del träd och vegetation att måsta tas bort. En plan för hur återställandet av rekreationsområdet ska gå till bör upprättas. En sådan plan bör bl.a. behandla behovet av återplanteringar samt hur kulturmiljön ska lyftas fram i området. Den planerade bebyggelsen innebär också att Gådeåleden i den nordligare delen av planområdet bör ledas något närmare vattnet. Även detta bör behandlas i en sådan plan."*
- Kompletterande text gällande strandskydd sidan 9 antagandehandling. *"Inom det föreslagna WB-området är platsen redan ianspråktagen med gemensamma båtbygggar för boende inom Lövudden."* /.../
"Gådeåleden går genom det område som båtklubben arrenderar i dagsläget. Leden bör tryggas i arrendeavtalet. Detaljerade naturinventeringar från år 2003 visar inga speciella växter längs strandområdet där båtklubben håller till. Dock har inga naturinventeringar gjorts i vattenområdet."

Genomförandebeskrivning

- Kompletterande text gällande avtal sidan 2. *"Arrendatorn svarar för vägunderhåll och vinterväghållning på den väg som leder ner mot arrendeområdet. Arrendatorn har också*

rätt att sätta upp en vägbom på tillfartsvägen. Med anledning av att tillgängligheten för VA-huvudmannen till den södra pumpstationen behöver säkerställas, förslagsvis genom servitut, bör översyn av arrendet ske.”

- Ny text gällande ledningsrätt sidan 3 *”Från den södra pumpstationen kommer ledningar behöva säkras med ledningsrätt upp mot u – område och vändplan.”*
- Kompletterande text gällande servitut sidan 3. *”För att säkerställa tillgängligheten för VA-huvudmannen till den södra pumpstationen bör servitut för väg upprättas för befintlig grusväg som idag nyttjas av Lövuddens båtklubb.”*
- Kompletterande uppgift under Ekonomi, kommunens kostnader, *”Åtgärda markföreningar 12 Mkr”*, sidan 3.
- Kompletterande text gällande utredningar sidan 4 antagandehandling *”Fördjupad riskbedömning Lövudden, 2015 (Ramböll).*

”Med anledning av det saneringsarbete som ska genomföras i naturområdet bör en plan upprättas när det gäller återställandet av rekreationsområdet. En sådan plan bör bl.a. behandla behovet av återplanteringar samt hur kulturmiljön ska lyftas fram i området.”

Plankarta

- Maximal tillåten byggnadshöjd har ändrats från 4 meter till 3.80 meter.
- Det södra området för pumpstation (E) har flyttats ner i naturområdet.

Härnösands kommun 2015-04-07

Birgitta Westerlind
Bygg- och miljöchef

Ulrika Bylund
Samhällsplanerare

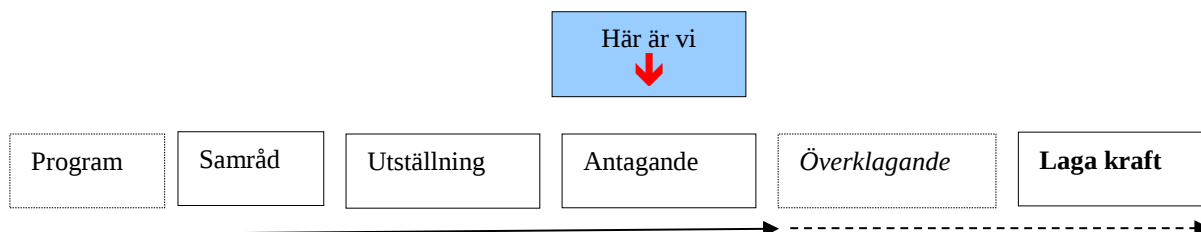
REVIDERING VID SAMHÄLLSNÄMNDENS SAMMANTRÄDE 2015-04-24

I Genomförandebeskrivningen sidan 3 under Kommunens kostnader ändras uppskattad kostnad för byggande av gata från 5 Mnkr till 8 Mnkr.

Sara Nylund
Samhällsnämndens ordförande

PLANPROCESS

Den kommunala planprocessen regleras i första hand av plan- och bygglagen (PBL).



Program	Start för planarbetet där inriktning och omfattning bestäms. Samråd sker med berörda. Ett program upprättas om det inte bedöms vara onödigt.
Samråd	Myndigheter, sakägare och andra berörda ges möjlighet att lämna sina synpunkter.
Utställning	Planförslaget ställs ut. Detta är sista tillfället att påverka.
Antagande	Samhällsnämnden godkänner och kommunfullmäktige antar detaljplanen.
Laga kraft	Planen vinner laga kraft cirka tre veckor efter antagandet om den inte överklagats.