

PLANBESKRIVNING

DNR: SAM08-1106-214

ANTAGANDE

2018-08-30

Detaljplan för del av Solumhamn 1:3

Härnösands kommun, Västernorrlands län



**Härnösands
kommun**

ALLMÄNT

Planbeskrivningens uppgift är att underlätta förståelsen av planförslagets innebörd. Beskrivningen ska redovisa planens syfte samt förutsättningar och förändringar. De tekniska -, fastighetsrättsliga - och ekonomiska åtgärder som behövs för att genomföra planen ska också framgå. Planbeskrivningen har ingen rättsverkan. Planen upprättas enligt reglerna i plan- och bygglagen 2010:900.

Till förslaget hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Behovsbedömning
- Översiktlig geoteknisk undersökning
- Grundkarta
- Förteckning över samrådskrets
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande 1
- Granskningsutlåtande 2



Planområde

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
FÖRENLIGT MED 3 OCH 4 KAP MB	4
MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING	4
MILJÖKVALITETSNORMER	4
PLANDATA	4
LÄGE	4
AREAL OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	4
ÖVERSIKTSPLAN.....	4
RIKSINTRESSE	4
DETALJPLAN	5
FASTIGHETSPLAN	5
STRANDSKYDD.....	5
PLANBESLUT	5
PLANPROGRAM	5
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....	5
NATUR.....	5
BEBYGGELSEOMRÅDEN	7
FRIYTOR	8
VATTENOMRÅDEN.....	9
UPPHÅVANDE AV STRANDSKYDD	9
GATOR OCH TRAFIK	12
STÖRNINGAR.....	13
TEKNISK FÖRSÖRJNING.....	13
GENOMFÖRANDE.....	15
ORGANISATION	15
FASTIGHETS RÄTT	16
EKONOMI	17
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	17
NATURLIG MILJÖ	17
MARK OCH VATTEN	17
HÄLSA OCH SÄKERHET	18
LUFT OCH KLIMAT	18
FASTIGHETS RÄTTSLIGA FRÅGOR	18
MEDVERKANDE KONSULTER.....	18
REVIDERING.....	19
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	19
PLANPROCESSEN	20

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för ett flertal friliggande bostadshus i attraktivt läge på Södra härnön där nya bostadsfastigheter (B) ska bildas. Utöver områden för nya bostadstomter finns markyta som är korsmarkerad, för att möjliggöra att komplementbyggnad kan uppföras. Övrig mark inom planområdet är planlagt som väg (VÄG), naturmark (NATUR), lokalgata (GATA₁) med enskilt huvudmannaskap.

FÖRENLIGT MED 3 och 4 KAP MB

Miljökonsekvensbeskrivning

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, dvs. allmänna intressen enligt 3 och 4 kap i Miljöbalken. Någon miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats

Miljökvalitetsnormer

Vid planering ska miljökvalitetsnormer (MKN) enligt miljöbalkens 5 kapitel säkerställas. Härnösands kommun omfattas av MKN för utomhusluft och för vattenförekomster. Vattenförekomsten Södra sundet (SE623340-175556) bedöms ha god ekologisk status men uppnår ej god kemisk status. För ej kemisk status anges ett överskridande av TBT i sediment samt Hg, PBDE och dioxin i fisk. Utsläpp från verksamheter via vatten och luft samt spridning från förorenade markområden och sediment bidrar enligt påverkansanalys troligen tillsammans med andra påverkanskällor till att god kemisk status inte uppnås i förekomsten.

Härnösands kommun genomför luftvårdsarbete bland annat genom regional samverkan i länet. Inga överskridande av MKN har uppmätts.

PLANDATA

Läge

Planområdet är beläget utmed Södra sundet invid Solumshamnsvägen och omfattar fastigheten del av Solumshamn 1:3.

Areal och markägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheten Solumshamn 1:3, ca 2,87 ha (28 765,28 m²) och markägare är privata fastighetsägare

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I gällande översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige den 30 maj 2011 och aktualitetsförklarad april 2016, redovisas områdets mark och vattenanvändningen som bebyggelse och rekreation. Omkringliggande områden är värdefulla för det rörliga friluftslivet. En förändring av markanvändningen kräver normalt en detaljplaneändring. Bebyggelsemiljön ska inte försämrats vid ny-, om- eller tillbyggnader. Södra Härnön pekas vidare ut som ett utvecklingsområde för bostäder.

Riksintresse

Planområdet omfattas inte av något riksintresse.

Detaljplan

Stor del av fastigheten regleras inte av någon detaljplan. En mindre del av marken, vid vattnet berörs av detaljplan som anger Parkmark. Detaljplanen fastställdes 1965-01-29 och genomförandetiden har gått ut.

Fastighetsplan

Fastighetsplan (tomtindelning) saknas inom området.

Strandskydd

Del av planområdet ligger inom det generella strandskyddet om 100 m från strandlinjen. Strandskydd regleras i miljöbalken (1998:808) och återinträder i och med att befintlig detaljplan ersätts med en ny.

Planbeslut

Samhällsnämnden beslutade i § 308 2008-12-11 att planarbetet kan påbörjas men att planen inte kan antas förrän det finns ett ställningstagande om att framdragande av avloppsledning till Solumshamn ska genomföras. Ärendet har varit vilande i väntan på den VA-utredning, och beslut från kommunfullmäktige 2014, laga kraft hösten 2015, att utöka verksamhetsområdet för dricks- och spillvatten.

Samhällsnämnden beslutade i § 118 2017-06-21 att sända ut planförslaget på samråd.

Samhällsnämnden beslutade i § 23 2018-02-08 att sända ut planförslaget på granskning.

Samhällsnämnden beslutade i § 114 2018-06-14 att sända ut planförslaget på granskning. Efter granskning i februari har ändringar gjorts i planförslaget och planförslaget sänds ut på en ny granskning.

Planprogram

Om ett förslag till detaljplan saknar stöd i översiktsplanen kan kommunen ange mål och utgångspunkter i ett särskilt program. Den aktuella planändringen bedöms ha stöd i gällande översiktsplan och därför upprättas inget program.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Planområdet utgörs av dels öppen mark och naturmark med inslag av barr, gran och några enstaka björkträd. Fastighetsägarna har avverkat skogsmark i området med anledning av pågående detaljplan för att möjliggöra bostadstomter.

Markvegetationen s.k. blåbärsskog, blåbärris och mossar. Ett större område med träd finns kvar invid den enskilda vägen.

I områdets mellersta del finns ett sankt markområde. Där det är öppen mark är det delvis täckt av stora och mindre stenblock.



Utsikt mot havet, vy åt väst

Ca 50-60 meter från vattnet är det som brantast med inslag av träd, buskar och stenblock. Marken är svagt sluttande från Solumshamnsvägen och åt sydost. Se bild nästa sida.



Vy åt nordost



Vy åt norr

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning har utförts (2017, rev nov 217). Marken består till största delen av stor blockig morän som vilar på berg. I områdets mellersta del är det mossor på berg som gränsar till torv på morän. Några stabilitetsproblem föreligger inte i området.

Geohydrologiska förhållanden

En översiktlig geohydrologisk undersökning har utförts i samband med den geotekniska undersökningen.

Inom planområdet finns ett område som är sankmark och som fungerar som utjämningsbassäng. Sankmarken avvattnas av ett dike som passerar två befintliga tillfartsvägar med trummor och därefter leds vidare mot havet. Sankmarken är angiven som NATUR i planförslaget och bostäder ska inte byggas inom området.



Sankmark inom området

Markföroreningar

Inga kända markföroreningar finns inom planområdet.

Markradon

Planområdet ligger inom ett lågriskområde för markradon.

Risk för skred/höga vattenstånd

På uppdrag av kommunen genomförde SMHI år 2013 beräkningar av havsvattenståndet och översvämningsrisker med dagens och framtidens klimatförutsättningar i Härnösand.

Beräkningarna visar att högsta högvattenstånd, medelhögvattenstånd och medelvattenstånd kommer att öka med ca 20 cm fram till år 2100. Se bild nedan.

Mörkblå yta = högsta
vattenstånd 2013 års
vattennivå

Röd yta = högsta
vattenstånd 2100 års
vattennivå

*Källa: Utredning från SMHI
– Extrema havsvattenstånd i
dagens och framtidens
klimat vid Härnösand,
2013-12-19.*



Utsnitt från registerkartan

En fripassage lämnas för allmänheten längs strandlinjen på 25 meter. Stigande havsvatten utifrån framtida klimatförändringar bedöms inte påverka de föreslagna byggrätterna i planförslaget.

Fornlämningar

Om fornlämningar hittas i samband med markarbeten ska arbetet i enlighet med 2 kap 1§ lagen om kulturminnen mm, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

Bebyggelseområden

Bostäder

Planförslaget tillåter nya tomter för bostadsfastigheter, markerat (B) i planförslaget. Varje fastighet får bebyggas med högst ett bostadshus som ska vara friliggande enfamiljshus. Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 140 m² och för komplementbyggnad 70 m². Högsta byggnadshöjd får vara 4,0 meter för huvudbyggnad och 3,5 meter för komplementbyggand. Planförslaget medger ytor för bostadsändamål mot befintliga fastigheterna Solumshamn 1:10 och Solumshamn 1:15. Denna yta är markerad som korsmark och på marken får endast komplementbyggnad placeras. Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnad är 3,5 meter.

Det finns i planförslaget markområde mot fastigheterna Solumshamn 1:10 och 1:15, med användningsbestämmelsen bostad (B). Markytan är korsmarkerad vilket innebär att endast komplementbyggnad får placeras på marken. Syftet med ändringen är att det ska finns möjlighet för fastighetsägarna till Solumshamn 1:3 att sälja eller arrendera marken till angränsande fastigheter.

Planbestämmelsen d, anger att minsta storlek på fastighet får vara 1000 m². I plankartan finns bestämmelsen p₁ som anger att huvudbyggnad skall placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns.



*Exempel på hus som är byggt på berg.
Foto: Thomas Karlström*

Verksamheter och service

Intill planområdet, öster om Solumshamnsvägen ligger en befintlig verksamhet, ett mindre åkeri. Övrig service återfinns i centrala Härnösand.

Tillgänglighet

Planområdet angörs från Solumshamnsvägen och en enskild väg som finns där idag. Planområdet sluttar svagt åt sydost och om byggnation genomförs enligt planförslaget kan det skapas tomter med god tillgänglighet. Ny bebyggelse som uppförs måste följa föreskrifterna i Boverkets byggregler (BBR).

Kulturmiljö och gestaltning

Inga byggnader eller miljöer som är av kulturhistoriskt värde finns inom planområdet eller dess närhet.



Befintlig väg

Friytor

Lek och rekreation

Möjlighet finns för lek och rekreation finns kvar i området där det i planförslaget anges NATUR.

Naturmiljö

Längs Södra härnön är det i stor utsträckning bebyggt längs med vattnet. Det finns mindre gröna stråk som bryter av landskapsbilden av bebyggelse. På aktuell fastighet är markområdet delvis planlagd som parkmark enligt gällande detaljplan. För att bevara ett grönt stråk i området samt tillgång till vattnet så finns det i planförslaget ett markområde som är naturmark (NATUR).

Naturområdet består av en blåbärsgranskog med inslag av både granar och lövträd som björk och gråal. Mitt i naturområdet finns ett mindre blött område som får fungera som vattenspegel för att gynna de växter och djur som behöver dessa ytor för sin överlevnad.

Några speciella naturvärden har inte uppmärksammas och åtgärden som vidtas bedöms inte komma att förändra livsvillkoren för djur- och växtarter.

Vattenområden**Upphävande av strandskydd**

Strandskyddet återinträder enligt miljöbalken (1998:808). För planförslaget innebär det att strandskyddet upphävs inom 100 meter från vattenlinjen för bostad (B) och lokalgata (GATA₁).

Användningsområdet bostad (B)

I framtiden lis-plan, antaget år 2015 och tematiskt tillägg till kommunens översiktplan, anges områden i kommunen där det kan vara möjligt att få dispens från strandskyddet om åtgärden bidrar till landsbygdsutveckling.

Målsättningen med lis-planen är att främja en utveckling på landsbygden utan att äventyra allmänna intressen. För en hållbar utveckling så är det viktigt att ny bostadsbebyggelse förstärker befintliga stråk och strukturer, samt att de placeras nära befintlig bostadsbebyggelse. Nya bostäder ska bland annat ge förutsättning för att upprätthålla och utveckla kollektivtrafiken på landsbygden samt att stärka knutpunkter för service och möten.

Ett av lis-planens utpekade områden för kust är område Nickebo, Södra sundet och kommunen bedömer att planområdet är i motsvarighet till det utpekade lis-området. Se tabell.

Beskrivning	LIS-område Nickebo	Planförslaget
Allmänt	Området anges som LIS-område för bostäder.	Är inte utpekad som ett område i lis-planen. Bedöms vara i motsvarighet till lis-området Nickebo.
ÖP markanvändning	I huvudsak fritidsboenden där omkringliggande områden är värdefulla för det rörliga friluftslivet (BR).	Lika som lis-området.
Riksintresse	Berörs inte.	Berörs inte.
Infrastruktur och kollektivtrafik	Väg 719 går från Härnösand till Solumshamn. Det finns ingen separerad gång och cykelbana men i ÖP är sträckan prioriterad för en utbyggnad längs det statliga vägnätet. Anslutning till lis-områden sker med enskild väg. Busslinje 14 går mellan Härnösand - Solumshamn. Fullmäktige beslutade i juni 2014 att området ska omfattas av kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp.	Lika som lis-område. Utbyggnad av vatten- och spillvatten pågår och beräknas vara färdigt i slutet av 2018.
Närmiljö	Nickebo sommarvilla uppfördes 1890.	Inga byggnader eller miljöer som är av kulturhistoriskt värde finns inom planområdet eller dess närhet.
Naturvärden	Inga kända naturvärden finns i området.	Lika som lis-området.
Risk, sårbarhet och	En översiktlig bedömning av	Lika som lis-

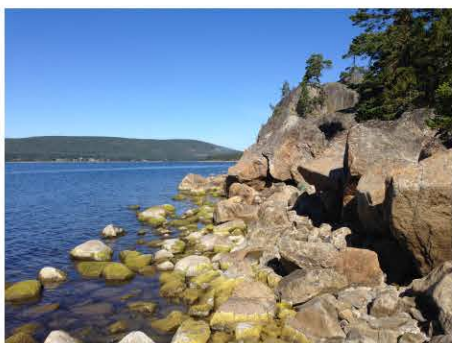
hälsa	förutsättning för ras och skred har genomförts (SGI, 2009). Inga restriktioner anges. Bedömning av höga vattenstånd i dagens och framtidens klimat har genomförts (SMHI, 2013). Underlaget ska ligga till grund vid kommande dispensprövningar.	området. Den framtagna beräkningen och bedömningen av höga vattenstånd i dagens och framtidens klimat som genomförts av SMHI, 2013 visar för planområdet en liten påverkan.
Miljö kvalitetsnorm vatten	Södra sundet. God ekologisk status samt uppnår ej god kemisk status, exklusive kvicksilver. Föreslagna områden bedöms inte påverka statusen negativt.	Lika som lis-området.
Mellankommunala intressen	Gemensamt avrinningsområde hav.	Lika som lis-området.

Särskilda skäl

- Det särskilda skäl som anges för upphävandet, i enlighet med miljöbalken (1998:808) 7 kap 18 d § är att: *"Som särskilda skäl vid prövningen av en fråga om upphävande av eller dispens från strandskyddet inom ett område för landsbygdsutveckling i strandnära lägen får man också beakta om ett strandnära läge för en byggnad, verksamhet, anläggning eller åtgärd bidrar till utvecklingen av landsbygden. Om prövningen gäller en dispens för att uppföra enstaka en- eller tvåbostadshus med tillhörande komplementbyggnader och andra åtgärder får man i stället beakta om huset eller husen avses att uppföras i anslutning till ett befintligt bostadshus. Lag."*
- Planförslaget möjliggör en fri passage på 25 meter vid vattnet med anslutningar (stråk) från områdets övre del. Vid vattnet, åt nordväst, är dock området oframkomligt på grund av stora stenblock. Se bild på nästa sida.
- Planförslagets föreslagna markanvändning har tagit hänsyn till allmänhetens tillgång till natur- och vattenområdet. Planförslaget bedöms inte begränsa förutsättningarna för allmänheten tillträde till området och till vattnet.



Illustration: Orangefärgade områden visar befintlig bebyggelse och planerad bebyggelse i ett vidare perspektiv (vita linjer).



Vy åt nordväst



Vy åt sydöst

- Planerad bebyggelse ligger nära befintlig bebyggelse och fler människor i området kan ge synergieffekt till att upprätthålla och utveckla turtäthet för buss, att fler tillgängliga och trafiksäkra hållplatser med belysning och väderskydd skapas. Det stärker också behovet av en trafiksäker gång- och cykelväg längs med Solumshamnsvägen, något som inte finns idag. Den kommunala vatten- och spillvattenledningen som ska vara klar i slutet av år 2018 gör det möjligt för fler året runt boende längs med ledningens sträckning.



Illustrationsbild för stråk. Gröna pilarna som visar hur det går att röra sig i området efter ett genomförande av planförslaget.

- Naturområdet består av en blåbärsgrenskog med inslag av lövträd som björk och gråal. Växligheten är övervägande barr- och gran i områdets övre del med inslag av enstaka björkträd. Området är avverkat men det har sparats några träd i området. Invid den enskilda vägen finns ett större område med träd kvar. Markvegetationen är så kallad blåbärsskog, blåbärsris och mossor. Invid den avverkade skogsområdet finns ett öppet område där det förekommer yngre träd som gran och björk. Det finns rikligt med lingonris och stora och mindre stenblock där några av stenar är täckt med mossor. Invid vattnet där det är som brantas finns inslag av större träd som gran och rönn rönnbärsträd och längre ifrån finns mindre träd av rönn, björk, gran och tall. Även här finns lingon lingonris, små och stora stenblock.

Några speciella naturvärden har inte uppmärksammas och åtgärden som vidtas bedöms inte komma att väsentligen förändra livsvillkoren för djur- och växtarter.

Strandskyddet är upphävt för del av planområdet och är avgränsat på plankartan med en administrativ gräns och med administrativ bestämmelse a₁.

Användningsområdet lokalgata (GATA₁)

Planförslaget anger lokalgata GATA₁, en mindre väg där strandskyddet upphävs. Vägen ska användas för att kunna anlägga pir enligt gällande bestämmelse för vattenområdet i detaljplan daterad 1965-01-29. Den mindre vägen är vidare en anslutning till vattnet för allmänheten och ska inte användas för biltrafik. Det särskilda skäl som anges för upphävandet, i enlighet med miljöbalken (1998:808) 7 kap 18 c § är att: *behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området*. Strandskyddet är upphävt för denna del av planområdet och är avgränsat på plankartan med en administrativ gräns och administrativ bestämmelse a₂.

Några speciella naturvärden har inte uppmärksammas och åtgärden som vidtas bedöms inte komma att förändra livsvillkoren för djur- och växtarter.

Bryggor och mindre uthus

I gällande detaljplan, daterad 1965-01-29, finns ett Vb område som anger *med Vb betecknat område skall utgöra vattenområde som icke får utfyllas eller överbyggas i annan mån än som erfordras för båtbyggor o.dyl*. Planförslaget föreslår ingen ändring i vattenområdet utan bestämmelsen finns kvar i gällande detaljplan och det ger möjlighet att uppföra brygga eller pir och mindre uthus/båthus inom gällande detaljplans gränser.

Gator och trafik

Gatunät

Del av Solumshamnsvägen är angiven som väg (VÄG) i planförslaget. Det är den befintliga vägen som går parallellt med planområdet.

Inom området ska den befintliga vägen användas och vägsträckan förlängs med en ny väg för att ansluta till de blivande bostadstomterna, på plankartan är vägen angiven som (GATA₁), lokalgata. Planförslaget möjliggör för en vändplan och det går att ordna fyra parkeringsplatser som kan användas för allmänhetens tillträde till naturområdet och vattnet

En ny gata anordnas parallellt med Solumshamnsvägen för de föreslagna bostadstomterna intill Solumshamnsvägen. Vägen är angiven som (GATA₁), lokalgata i planförslaget.

Gång- och cykeltrafik

Det finns för närvarande inte en avskild gång- och cykelväg på Solumshamnsvägen. I kommunens översiktsplan finns förslag på nya gång- och cykelvägar och en prioriteringsordning bland dessa. Ett av förslagen är en ny gång- och cykelväg från nya kyrkogården till Solumshamn.

Kollektivtrafik

Idag går en buss tre turer/dag på Solumsvägen. Närmaste busshållplats ligger ca 160 meter från vägen till området.

Parkering

Parkering anordnas inom kvartersmark bostad (B). I slutet av lokalgatan finns möjligheten att ordna tre till fyra parkeringsplatser för allmänhetens tillträde till naturområdet och vattnet.

Utfarter

Utfart till Solumshamnsvägen sker via befintlig enskild väg.

Störningar

En god ljudmiljö för boende bedöms komma att uppnås i enlighet med Förordning (2015:216) om trafikbuller. Årsmedelsdygnstrafiken, ÅDT, på lokalgatan i området uppskattas till under 50 fordon/dygn i genomsnitt. Utifrån så små trafikmängder bedöms omgivningsbullret från trafiken vara av så ringa omfattning att någon bullerberäkning inte har genomförts.

För Solumshamnsvägen är årsmedelsdygnstrafiken, ÅDT, ca 350 fordon/dygn (Trafikverket, januari 2016). En enklare beräkning av buller från vägen har genomförts. Enligt förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggande gäller att buller från trafik inte bör överskrida:

- 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadbyggnads fasad och
- 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan anordnas i anslutning till byggnaden.
- Om maximal ljudnivå vid uteplats överskrider bör dock inte nivån överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå 5 gånger per timme mellan kl 06.00-22.00.

Beräkningen visar för de planerade tomterna närmast Solumshamnsvägen att den ekvivalent ljudnivå uppgår till 49 dBA. Högsta maximala ljudnivå är 70 dBA.

Den sammantagna bedömningen av trafikbullret är att god ljudnivå kommer att kunna erhållas. Det finns möjlighet att ordna uteplats med tillräckligt låga ljudnivåer.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området omfattas av allmänt verksamhetsområde för dricks- och spillvatten. Beslut om verksamhetsområde längs södra Härnön vann laga kraft i september 2015 och VA-huvudmannen, HEMAB, håller för närvarande på med genomförande av projektet.

Den allmänna ledningen förläggas invid Solumshamnsvägen och leds ner i planområdet från befintlig enskild väg. Ledningen kommer därefter att förläggas i den nya gatan som blir inom området och invid Solumshamnsvägen. Ett markreservat för underjordiska ledningar (u-område) *område eller utrymme som ska vara tillgängligt för allmännyttiga underjordiska ledningar* finns i planförslaget där dimensionen för skyddszonen inte uppfylls.

Förbindelsepunkter kommer att upprättas när fastighetsbildningen är utförd av lantmäteriet. Anslutningsavgifter i enlighet med för tiden gällande taxa kommer att tillkomma för varje enskild fastighetsägare.

I räddningstjänstens Räddningstjänstplan från 2003 finns skrivet att *där det kommunala vattenledningsnätet är utbyggt skall det finnas brandposter som är anslutna till nätet. Brandpostnätet skall uppfylla kraven enligt Svenska vatten- och avloppsföreningens anvisningar.*

I samband med förändringar av vattenledningssystemen eller i samband med exploatering som kan påverka brandvattenförsörjningen skall respektive kommun samråda med räddningstjänsten. Frågan hanteras inte i denna detaljplan eftersom planområdet ligger inom verksamhetsområdet för dricks- och spillvatten som ska utökas från Kattastrand till och med Solumshamns by. Samråd med räddningstjänsten bör ske i projektet utbyggand av kommunalt va- nät.

Dagvatten

En exploatering av området enligt planförslaget innebär att andelen hårdgjorda ytor inklusive tak kommer att öka. Jämfört med dagens markanvändning beräknas dagvattenflödet öka med cirka 39 l/s (47 l/s med en klimatfaktor på 1,2) vid en återkomstid på 10 år om planförslaget genomförs. (Dahlström 2010, Svenskt Vattens publikation P90).

Planområdet består idag av naturmark och en mindre grusad väg. Markförhållandena i områdets övre del är sluttande åt sydost och närmast Södra sundet åt nordväst. Det dagvatten som kommer inom området omhändertas av naturmarken och naturliga slänter invid väg som leds vidare genom naturområdet och till havet. Det område som är sankmark fungerar som utjämningsbassäng och avvattnas av ett dike som passerar två befintliga tillfartsvägar med trummor och som vidare leds mot havet.

I planförslaget ska dagvattnet inom planområdet ska så långt det är möjligt omhändertas lokalt genom infiltration. Planförslagets naturmark bedöms kunna magasinera och fördröja den mängd dagvatten som tillkommer i området efter exploatering och vid höga flöden. Vattnet avleds till diken och naturområdet, och vidare därefter till recipient.

Generellt så uppstår smutsigt dagvatten på körbara ytor som vägar och parkeringsplatser. Dagvattnet från områden med bestämmelsen lokalgatan (GATA₁) ska avledas till diken och vidare till naturområde som fördröjer och renar dagvattnet innan det släpps till recipient. Trafikmängderna inom planområdet bedöms dock att bli så små så att ytterligare reningsbehov av dagvattnet (än vad som sker i ett dike och naturmark) inte bedöms vara nödvändigt.

Värme

Ingen centralproducerad värme finns att tillgå i området och fastigheter inom planområdet försörjs med egna anläggningar.

El och optik

Den befintliga 0,4 kV luftledning i mitten av området kommer att ersättas med kabel i mark som försörjer de nya bostadshusen. El och optik kan förläggas i användningen lokalgata (GATA₁) och i naturmark (NATUR).

Skanova och HEMAB har en jordkabel/kanalisation som ligger invid Solumshamnsvägen som blir berör av planerad markanvändning. Befintlig jordkabel/kanalisation ligger inom naturmark i planförslaget. Skanova önskar så långt det är möjligt att behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Tele

Skanova har en luftledning i området. Planförslaget medger att luftledningen kan ersättas med kanalisation i mark inom användningen lokalgata (GATA₁) och (NATUR). Kan samordnas med ledningsägare HEMAB.

Avfall

Avfall hanteras via befintligt system för avfallshämtning. Närmaste återvinningsstation ligger vid Kattastrand, Korsmässvägen.

GENOMFÖRANDE

Organisation

Tidplan

Detaljplanen som hanteras med ett utökat planförfarande förväntas kunna antas av Samhällsnämnden under hösten 2018.

Preliminär tidsplan:

Samråd	juni 2017
Slutlig granskning	feb 2018
Slutlig granskning omgång 2	juni 2018
Antagande SAM	aug 2018

Planen vinner laga kraft tre veckor sedan beslut om antagande har kungjorts och inget överklagande har lämnats in.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 10 år från det datum planen vunnit laga kraft.

Med genomförandetid avses den tid då fastighetsägarna har en garanterad rätt att bygga enligt detaljplanen. Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras utan att synerliga skäl föreligger. Om detaljplanen behöver ändras eller upphävas under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt till ersättning för förlorade rättigheter (exempelvis förlorad byggrätt). Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

Ansvarsfördelning

För planområdets förslagna användningsområden natur (NATUR) och lokalgata (GATA₁) gäller enskilt huvudmannaskap, att ansvarsområdet för drift och underhåll är hos fastighetsägarna. Angränsande gällande detaljplaner är byggnadsplaner med enskilt huvudmannaskap och bedömningen är att den enhetliga förvaltningen av allmän platsmark i planförslaget ska fortsättningsvis vara enskilt huvudmannaskap.

För planområdets föreslagna användningsområde väg (VÄG) gäller enskilt huvudmannaskap. Solumshamnsvägen är en statlig väg och ansvarsområdet för drift och underhåll är hos Trafikverket.

Respektive fastighetsägare bekostar och ansvarar för samtliga åtgärder gällande byggande, drift och underhåll inom kvartersmark.

Härnösand energi och miljö AB har ansvar (är huvudman) för allmänna vatten- och avloppsledningar.

Härnösand elnät AB har ansvar (är huvudman) för elnätet inom planområdet.

Ansvar (huvudman) för övriga allmänna kablar/nät inom planområdet är TeliaSonera Skanova Access AB.

Trafikverket (är huvudman) har ansvar för väg 719 som är en statlig väg.

Fastighetsrätt

Fastighetsbildning

Planförslaget innebär att nedanstående fastighetsbildningsåtgärder behövs för att fastigheterna och deras gränser ska överensstämma med detaljplanen. När detaljplanen vunnit laga kraft kan ansökan om fastighetsbildning inlämnas till lantmäteriet.

Kvartersmark

Inom planområdet kan nya fastigheter bildas för bostadsändamål, genom avstyckning från Solumshamn 1:3. Minsta storlek på fastighet får vara 1000 m² och regleras med bestämmelse d i plankartan.

Servitut

Servitut är en rätt för ägaren av en fastighet att på ett visst bestämt sätt använda en annan fastighet. Det kan till exempel röra sig om rätten att ta väg eller nyttja en brunn på annans fastighet. Det finns två huvudtyper av servitut; avtalsservitut (avtal upprättas) och officialservitut (myndighetsbeslut).

Officialservitut finns för väg (akt 2280K-52/1971).

Officialservitut finns för skogskörslor, kommunikation (akt 2280K-C/56).

Fastighetsägarna för Solumshamn 1:3 står för kostnaden för en eventuell omprövning/bildande av servitut.

Gemensamhetsanläggning

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som är gemensam för flera fastigheter, ofta vägar eller vatten- och avloppsledningar. I gemensamhetsanläggningen deltar flera fastigheter och de bekostar både anläggandet och driften enligt andelstal som fastställs av lantmäterimyndigheten. Omfattningen kommer att utredas efter ansökan om lantmåteriförrättning.

Följande gemensamhetsanläggning kan inrättas och som har en väsentlig betydelse för befintliga fastigheter (Solumshamn 1:9, 1:10 och 1:15), och för de nya fastigheterna i området;

- Gemensamhetsanläggning för lokalgata (GATA₁) och naturmark (NATUR) inom fastighet Solumshamn 1:3.

Berörda fastighetsägare kan initiera bildande av gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen (1973:1149).

Ledningsrätt

Ledningsrätt är en servitutsliknande rättighet att använda någon annans mark för ledningsändamål. Ledningsrätt kan upplåtas för ledningar för allmänna ändamål såsom vatten och avlopp, data och telekommunikationsledningar bland annat. Ledningsrätt kan endast ges av lantmäterimyndigheten.

Luftledning för svagström som passerar fastigheten med upplåtelse av mark enligt gällande nätavtal, NÄT 2012 K (rev). Luftledningen kommer att förläggas med kabel i mark, i planförslagets lokalgata (GATA₁). Ny ledningsrätt bör ansökas för den nya ledningen. Allmänna ledningar inom u-område bör tryggas genom ledningsrätt.

Följande ledningsrätter kan komma att omprövas:

Ledningsrätt finns för starkström (akt 2280-83/97).

Ledningsrätt finns för starkström (akt 2280-96/35).

Omprövning och inrättande av ledningsrätt söks av berörd ledningsägare.

Ekonomi

Planekonomi

Ett planavtal är tecknat mellan Härnösands kommun och fastighetsägarna till Solumshamn 1:3.

Förrättningskostnader

Förrättningskostnader uppstår i samband med en lantmäteriförrättning. Kostnaderna beror på tidsåtgång och gällande förrättnings taxa. Fastighetsägarna för Solumshamn 1:3 står för kostnaden för den fastighetsbildning som krävs i och med genomförandet av detaljplan.

Teknisk försörjning

Utbyggnad och drift av teknisk försörjning finansieras av anslutnings- och brukaravgifter för vid tiden gällande taxa. För uppgift om kostnad kontakta respektive ledningsägare.

Bygglov

När detaljplanen har vunnit laga kraft och genomförandetiden börjat har fastighetsägaren rätt att få bygglov i enlighet med detaljplanen. Bygglovavgiften debiteras enligt kommunens för tidpunkten gällande bygglov taxa.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

En behovsbedömning har gjorts i anslutning till planarbetet. Den visar att ett genomförande av detaljplanen inte kommer att ha negativ inverkan på de miljö kategorier som finns i behovsbedömningen.

Bedömningen är att planförslaget inte medför negativa konsekvenser för området som helhet. Planförslaget innebär en förtätning i den befintliga miljön med bostadshus i nära anslutning till befintligt naturområde.

Naturmiljö

Konsekvenser av planens genomförande innebär att naturmark tas i anspråk för att det ska bli möjligt att bygga bostadshus. Del av fastigheten planläggs för bostadshus (B) och resterande delar av markområdena planläggs som naturmark (NATUR), lokalgata (GATA₁). Solumshamnsvägen, en befintlig väg, planläggs som väg (VÄG). Där det inte bebyggs med bostäder och väg ska fortsättningsvis vara skogsmark. Skogsområdet är idag delvis avverkat och viss gallring kommer att ske i framtiden av skogsmarken. Tillgång till naturmark och vattenområde är kvar för allmänheten.

Mark och vatten

Grundförhållandena är goda i område och några stabilitetsproblem föreligger inte inom planområdet.

Miljökvalitetsnorm (MKN)

Enligt EU:s ramdirektiv för vatten får inte myndigheter ge tillstånd till en verksamhet som medför att en vattenförekomst status sänks på kvalitetsfaktornivå eller äventyrar att en

miljökvalitetsnorm kan följas. Sammantaget får en byggnation i del av Solumshamn 1:3 inte äventyra möjligheten att uppnå kvalitetskravet god ekologisk status i Södra sundet. Vattenförekomsten Södra sundet (SE623340-175556) bedöms ha god ekologisk status men uppnår ej god kemisk status. För ej kemisk status anges ett överskridande av TBT i sediment samt Hg, PBDE och dioxin i fisk.

De prioriterade ämnena som gör att kemisk status inte uppnås för vattenförekomsten Södra sundet bedöms vara utomstående faktorer som utsläpp från verksamheter via vatten och luft samt spridning från förorenade markområden och sediment som bidrar enligt påverkansanalys troligen tillsammans med andra påverkanskällor till att god kemisk status inte uppnås i förekomsten.

Bedömningen är att planförslaget inte utgör någon påverkan på kvalitetsfaktorerna inom ekologisk status och kemisk status. Ett genomförande av planen bedöms därför inte komma att försämra statusen i vattenförekomsten. Det beror bland annat på att området kommer att vara anslutet till kommunalt vatten och avlopp samt att erforderlig rening av dagvattnet förutsätts.

För MKN luft innebär ett genomförande i enlighet med planförslaget att biltrafiken till och från området ökar något. Den mindre ökningen bedöms inte komma att innebära att MKN för utomhusluft kommer att överskridas.

Hälsa och säkerhet

Planförslaget medger för fler bostadshus som kan byggas i anslutning till befintliga, en förtätning som innebär en ökad trygghet i området. Närrecreationen finns kvar i område och anges som natur (NATUR) i planförslaget.

Om området byggs ut enligt planförslaget blir bilresorna till och från området något fler än idag. Hastigheten på den enskilda vägen i området förväntas inte bli hög. Risken att hastigheten blir ett problem, samt att det blir en risk för människors säkerhet bedöms som liten.

Luft och klimat

Den eventuella ökningen av biltransporter bedöms inte innebära utsläpp som leder till att några miljökonsekvensnormer överskrids eftersom ökningen bedöms som försumbar. Framtida klimatförändringar, som förhöjd havsnivå, bedöms inte påverka de planförslagets byggrätter.

Fastighetsrättsliga frågor

Mark för bostadsändamål (B) på kvartersmark, inom Solumshamn 1:3, kan avstyckas till egna fastigheter enligt planförslaget.

Om avstyckning sker för bostadsändamål, inom Solumshamn 1:3, kan gemensamhetsanläggningar inrättas för lokalgata (GATA₁) och naturmark (NATUR).

Befintliga officialservitut och ledningsrätter kan komma att behöva omprövas av lantmäteriet.

MEDVERKANDE KONSULTER

Geoteknisk undersökning S-GEO i Härnösand (2017, reviderad november 2017).

REVIDERING

Efter granskning har planhandlingen reviderats i följande avseende:

Planbeskrivningen

Under rubriken kommunala beslut har följande text lagts till:

Samhällsnämnden beslutade i § 114 2018-06-14 att sända ut planförslaget på granskning.

Efter granskning i februari har ändringar gjorts i planförslaget och planförslaget sänds ut på en ny granskning.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Upprättande av planhandlingen har utförts av samhällsförvaltningen, Härnösands kommun.

Härnösand 2018-08-16

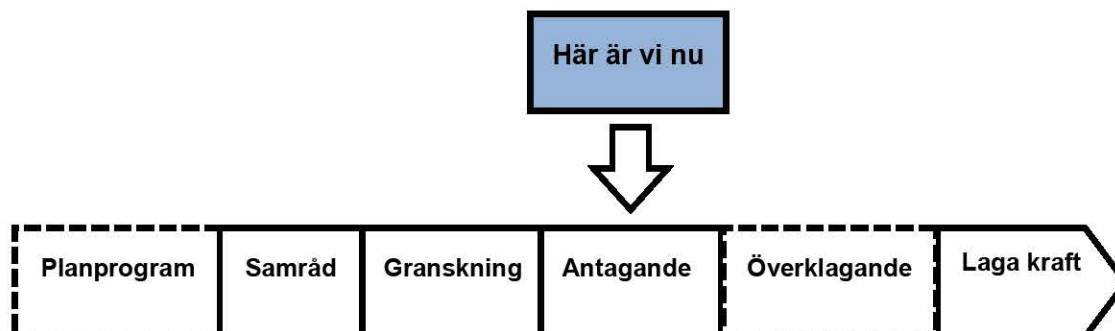
Alexandra Lagerlund
Plan- och byggchef

Linda Johansson
Planarkitekt

PLANPROCESSEN

Den kommunala planprocessen regleras i plan- och bygglagen (2010:900).

Utökat förfarande



Tidsåtgång ca 1 – 1½ år

- **Program** Start för planarbetet där inriktning och omfattning kan bestämmas. Samråd sker med myndigheter, sakägare och andra berörda. Ett program upprättas om det bedöms vara lämpligt.
- **Samråd** Ett planförslag upprättas och myndigheter, sakägare och andra berörda ges möjlighet att lämna sina synpunkter. Samrådstiden ska pågå i minst tre veckor. Samrådshandlingen kungörs i ortstidningen och anslås på kommunens anslagstavla.
- **Granskning** Planförslaget sänds ut för slutlig granskning under minst tre veckor. Detta är sista tillfället att påverka.
- **Antagande** Kommunfullmäktige eller samhällsnämnden antar detaljplanen.
- **Laga kraft** Planen vinner laga kraft tre veckor efter antagandet om den inte överklagats.