

PLANBESKRIVNING

DNR: SAM16-2208-214

ANTAGANDE

2017-08-31

**Planändring för del av Härnö- Solum 1:4
Härnösands kommun, Västernorrlands län**



Vy över planområdet



**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 vid behov framgå. Planbeskrivningen har ingen rättsverkan.

Till förslaget hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Behovsbedömning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Förteckning över samrådskrets
- Fastighetsförteckning
- Grundkarta
- Geoteknisk undersökning



Översiktskarta.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG.....	4
FÖRENLIGT MED 3 OCH 5 KAP MB.....	4
MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING	4
MILJÖKVALITETSNORMER	4
PLANDATA.....	4
LÄGE	4
AREAL OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	4
ÖVERSIKTSPLAN.....	4
RIKSINTRESSE	5
DETALJPLAN	5
STRANDSKYDD	5
PLANBESLUT	6
NYBYGGNADSFÖRBUD	6
FÖRUTSÄTTNINGAR	6
MARK OCH VEGETATION	6
GEOTEKNISKA OCH GEOHYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN.....	6
KULTURMILJÖ	6
TEKNISK FÖRSÖRJNING.....	7
VÄGANSLUTNING	7
STÄLLNINGSTAGANDEN I ÄNDRING AV DETALJPLAN	7
BEDÖMNING OCH KONSEKVENSER.....	9
BEBYGGELSESTRUKTUR OCH OMGIVNING.....	9
STÖRNINGAR	9
TILLGÄNGLIGHET	10
GENOMFÖRANDE.....	10
ORGANISATION	10
EKONOMI	10
FASTIGHETS RÄTT	10

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planändringen är att möjliggöra för två flerfamiljshus i havs- och naturnära läge vid Södra sundet på Härnön. Avsikten är att flerfamiljshusen ska anpassas till terrängen och passa in i området som helhet.

FÖRENLIGT MED 3 OCH 5 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. Utsläpp från verksamheter via vatten och luft samt spridning från förorenade sediment bidrar enligt påverkansanalys troligen tillsammans med andra påverkanskällor till att god kemisk status inte uppnås i förekomsten.

Ett genomförande av planen bedöms 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.

Ett genomförande i enlighet med planändringen innebär ökad biltrafik till området men bedöms inte komma att innebära att MKN för utomhusluft kommer att överskridas.

PLANDATA

Läge

Området som planändringen avser är beläget vid Södra sundet på Härnön, cirka 4 km från Härnösands centrum. Strax söder om ligger villa Nickebo.

Areal och markägoförhållanden

Området som planändringen omfattar är ca 0,55 ha (5 500 m²). AB Härnösands schakt och trädgårdsanläggningar är markägare till Härnö- Solum 1:4.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I gällande översiktsplan antagen i kommunfullmäktige 2011 och aktualitetsförklarad 2016, anges markanvändningen för det aktuella området som BR, *bebyggelse och rekreation*. Det innebär ett område som i huvudsak utgörs av fritidsboenden där omkringliggande områden är värdefulla för det rörliga friluftslivet. En förändring av markanvändningen kräver normalt en detaljplaneändring eller ny detaljplan. Att bebyggelsemiljön inte ska försämras vid ny- om eller tillbyggnad inom dessa områden framgår också av översiktsplanens riktlinjer. Det står även att en enskild prövning i varje enskilt plan- eller exploateringsärende är nödvändigt oavsett vilken markanvändning som översiktsplanen anger.

Ett fyra kilometer långt område längs med Södra sundet, öster om befintliga bostäder och detaljplaner, pekas i översiktsplanen ut som ett utvecklingsområde för friliggande bostäder.

Strandområdet är också utpekad som ett område lämpligt för landsbygdsutveckling för bostäder, i tematiskt tillägg till översiktsplan som fastställdes i mars 2015.

Planförslaget bedöms vara i linje med översiktsplanens intentioner. Läs även under rubriken Bedömning och konsekvenser.

Riksintresse

Området omfattas inte av något riksintresse.

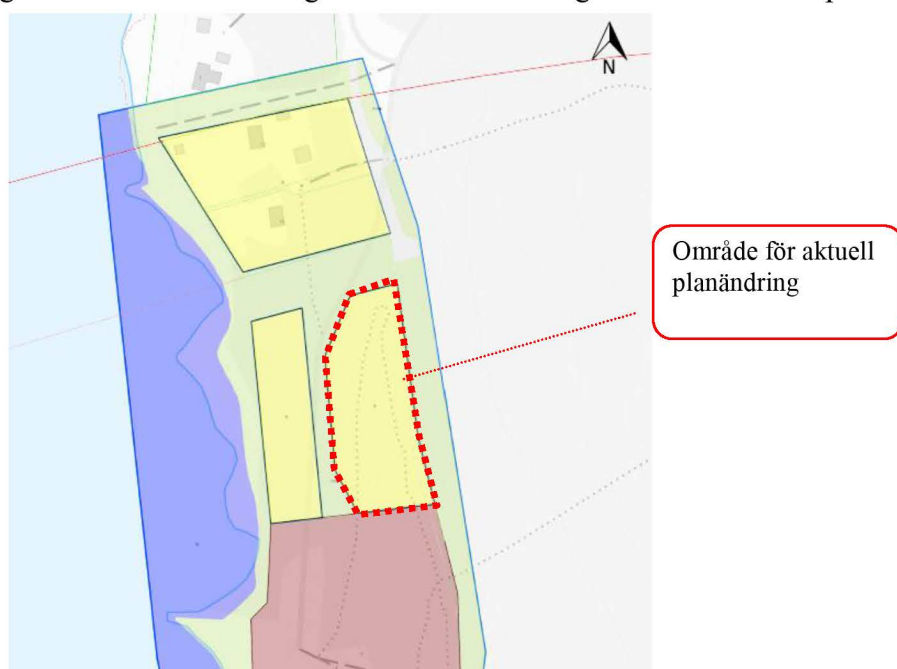
Detaljplan

Gällande planbestämmelser anger fristående bostad med en minsta tomtstorlek på 1000 m². Detaljplanen fastställdes 1968-04-25 och ändrades 2016-07-29 för att bland annat öka största möjliga byggnadsarea för huvudbyggnad och komplementbyggnad till 140+70 m² samt möjliggöra för anslutning till kommunalt vatten och avlopp. Planändringen innebar också ändrade bestämmelser angående högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad till 4 meter. Detaljplanen har inte genomförts och inga tomter har styckats av inom fastigheten.

Genomförandetiden för de bestämmelser som planändringen från 2016 omfattar är 5 år, vilket innebär att den går ut år 2021.

I plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap 39 § står att en detaljplan inte får ändras eller ersättas före genomförandetidens utgång om någon fastighetsägare som berörs motsätter sig det. Under planens genomförandetid har fastighetsägarna en säkerställd byggrätt i enlighet med planen. Som huvudregel får planen därför inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja före genomförandetidens utgång. Det är dock möjligt att ändra en detaljplan före genomförandetidens utgång om ingen berörd fastighetsägare motsätter sig ändringen.

I det aktuella fallet så är det fastighetsägaren själv som vill genomföra en planändring innan genomförandetiden har gått ut och bedömningen är därför att en planändring är möjlig.



Markanvändning enligt gällande detaljplanebestämmelser. Gul yta anger bostad. Grön yta anger allmän plats. Blå yta är vattenområde. Aktuellt område för planändring är inringat med rött.

Strandskydd

Strandskyddet återinträder inte vid en planändring.

Planbeslut

Samhällsnämnden beslutade i § 195, 2016-10-20, att planarbetet kan påbörjas.

Nybyggnadsförbud

Länsstyrelsen beslutade 1981-04-27 enligt 110§ byggnadslag om nybyggnadsförbud längs Södra sundet (2280-P81/0427.1) I beslutet framgår att förbudet ska gälla till dess att vattenförsörjning och avlopp anordnats i erforderlig mån. Sedan september 2015 omfattas området av allmänt verksamhetsområde för vatten och avlopp och huvudmannen håller för närvarande på att dra fram ledningarna. Nybyggnadsförbudet bedöms således inte längre gälla för det aktuella området.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Mark och vegetation

Planområdet utgörs av naturmark som sluttar ner mot Södra sundet. Stora delar av området är avverkat.

Geotekniska och geohydrologiska förhållanden

En geoteknisk undersökning har genomförts som grund för detaljplan, projektering och byggande (Projekterings PM, Nickebo WSP 2016). Jordlagren utgörs huvudsakligen av morän som bedöms vara sandig. Inom större delar av området bedöms inga sättningar komma att uppstå vid belastning från uppfyllnader eller byggnader. Stabiliteten bedöms vara tillfredsställande.

Grundvattennivån ligger normalt i nivå med havets nivå. Rikligt med ytvatten kan förekomma vid stor nederbörd och vid snösmältning eftersom marken inom och utanför planområdet ligger i en sluttning. Utifrån områdets förutsättningar är det viktigt med en väl fungerande dränering runt byggnaderna samt att markytor ska utformas med fall från byggnaden. Grundläggning av byggnader ska utföras på fast morän eller packad fyllning.

Kulturmiljö

I anslutning till området ligger Villa Nickebo som uppfördes 1890 som sommarbostad åt grosshandlare Nicanor Wallin. Arkitekt var Isidor Schöning. Villan har en tidstypisk snickarglädje med torn och verandor. Kommunen har pekat ut Nickebo som intressant ur kulturmiljösynpunkt men det finns inget lagstadgat skydd för byggnaden eller området.



Foto Villa Nickebo, Lars Granlund



Foto mot Södra sundet.

Teknisk försörjning

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.

De allmänna ledningarna kommer att förläggas i ny anslutningsväg som planeras öster om det aktuella området (Härnö-Solum 1:5). Förbindelsepunkt och pumpstation kommer att förläggas inom Härnö-Solum 1:4 något söder om Villa Nickebo. Anslutningsavgifter i enlighet med för tiden gällande taxa kommer att tillkomma för fastighetsägaren.

Allmänna ledningar för el, tele och optik kommer att förläggas i samma ledningsstråk som vatten- och avloppsledningen. En elnätstation kommer att behöva uppföras inom fastigheten och servitut på 6x6 m upplåtas till HEAB.

Dagvatten

Rikligt med ytvatten kan förekomma vid stor nederbörd och vid snösmältning eftersom marken inom och utanför planområdet ligger i en sluttning. Den planerade vägen ovanför bebyggelsen kommer att fungera som en ytvattenavskärning.

Dagvattnet inom området kommer att hanteras med öppna diken som både fördröjer och renar. Dagvattnet leds i naturmarken ner till havet. Generellt så uppstår smutsigt dagvatten på körbara ytor som vägar och parkeringsplatser. Inom aktuellt område bedöms dock trafikmängderna att bli så små så att ytterligare reningsbehov av dagvattnet (än vad som sker i ett dike) inte bedöms vara nödvändigt.

Väganslutning

Ny tillfartsväg planeras öster om området, på fastighet Härnö-solum 1:5. Vägen ansluter vid Nickebobacken och syftet är att vägen också kommer att försörja Villa Nickebo och bostadshusen som ligger direkt söder om Nickebo. Avsikten är att tillfarten till Härnö- Solum 1:2 och 1:3 kommer att ligga kvar som idag.

Överenskommelse om den nya vägens läge har träffats med HEMAB samt med fastighetsägaren till Härnö-Solum 1:5.



Skiss situationsplan. Läge för väg och placering av bebyggelse är endast ungefärligt redovisade.

STÄLLNINGSTAGANDEN I ÄNDRING AV DETALJPLAN

Användningsbestämmelse kvartersmark

Markanvändningen Bostäder gäller fortsatt i enlighet med bestämmelse som fastställdes 2016-07-29.

Egenskapsbestämmelse fastighetsstorlek

Planändringen innebär att bestämmelse om att tomtplats inte får vara mindre än 1000 m², tas bort.

Egenskapsbestämmelse byggnadssätt

Planändringen innebär att bestämmelse om att endast fristående hus får uppföras, tas bort.

Egenskapsbestämmelse placering

Planändringen innebär att bestämmelse om att huvudbyggnad ska placeras minst fyra meter från tomtgräns, tas bort.

Egenskapsbestämmelse byggnadshöjd

Planändringen innebär att bestämmelse om högsta byggnadshöjd om maximalt 4 meter tas bort och ersätts med *Högsta tillåtna nockhöjd över nollplan (RH 2000) är 32 meter.*

Planändringen innebär att bestämmelse om högsta byggnadshöjd för uthus tas bort.

Egenskapsbestämmelse utnyttjandegrad

Planändringen innebär att bestämmelse om största byggnadsarea för huvudbyggnad 140 m² och för komplementbyggnad 70 m², ändras till *Största tillåtna byggnadsarea 1 300 m².*

Egenskapsbestämmelse utformning

Planändringen innebär att en ny planbestämmelse tillförs, nämligen att *Fasadmaterialet ska huvudsakligen vara av trä.*



Sektion (Arconi design och projektering)

BEDÖMNING OCH KONSEKVENSER

Planförslaget bedöms bidra till uppfyllelse av det nationella miljömålet *god bebyggd miljö* som säger att natur- och kulturvärden tas tillvara samt att byggnader ska lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt och så att en långsiktigt god hushållning av mark, vatten och andra resurser främjas.

Ett genomförande av planändringen innebär 18 nya lägenheter i attraktivt läge, cirka fyra kilometer från staden. Möjligheten att gå och cykla in till staden bedöms vara god bland annat eftersom det är relativt liten höjdskillnad samt att det är små trafikmängder längs Södersundsvägen. För att få till en bra helhetslösning för hela området när det gäller kollektivtrafiken så har kommunen planer på att anlägga en busshållplats vid Nickebobacken som ligger cirka 200 meter från flerfamiljshusen. Hållplatsen kommer att försörja både befintliga och tillkommande boende inom området. Kommunalt vatten och avlopp kommer att finnas tillgängligt.

Bebyggelsestruktur och omgivning

Längs västra sidan av Härnön finns fritids- och permanentbostäder där samtliga är friliggande. Sedan beslut om kommunal vatten- och avloppsledning förväntas att allt fler kommer att bosätta sig inom området permanent. Bebyggelsen ligger i huvudsak längs med hela strandkanten på en lång rad. Det med undantag vid exempelvis Solumshamn, Tegelbruket, Nickebostrand samt det obebyggda området som planändringen omfattar.

Flerfamiljshusen tillsammans med det nya bostadsområdet Nickebostrand samt villa Nickebo bedöms kunna utgöra en knutpunkt längs den 7 km långa sträckan. En knutpunkt både för service och möten samt där den nya bostadsbebyggelsen förstärker befintliga stråk och strukturer. Till exempel ges god förutsättning att upprätthålla och utveckla kollektivtrafiken till området.

Flerfamiljshusen kommer innebära ett nytt arkitektoniskt inslag i området. Idag är Villa Nickebo en solitär i området omgärdad av naturmark. De tänkta flerfamiljshusen kommer att ligga ungefär 100 meter från Villan vilket bedöms vara ett tillräckligt respektfullt avstånd. Flerfamiljshusen ska anpassas till terrängen och de lutningsförhållanden som finns på befintlig mark. Tanken är att husen ska vara i totalt fem våningar varav två i suterräng. Kravet på träfasad innebär också att husen bedöms komma att smälta väl in i omgivningen.

Från det område som planändringen omfattar är det cirka 30 meter till närmast belägna bostadsfastighet (Härnö-Solum 1:3). Marken mellan dessa områden är planlagd för naturmark vilket bedöms vara välgörande för både befintliga och nya bostäder samt för allmänhetens tillgänglighet till strandområdet. Flerfamiljshusen bedöms inte komma att påverka varken utsikt eller solförhållanden för några befintliga bostäder.

Allmänhetens tillgänglighet till Villa Nickebo och dess omgivning bedöms inte heller komma att försämrans genom föreslagen planändring.

Störningar

En god ljudmiljö för boende bedöms komma att uppnås i enlighet med Förordning (2015:216) om trafikbuller. Årsmedelsdygnstrafiken, ÅDT, på den nya anslutningsvägen uppskattas komma att uppgå till maximalt cirka 100 fordon/dygn i genomsnitt. Utifrån så små trafikmängder bedöms omgivningsbullret från trafiken vara av så ringa omfattning att någon bullerberäkning inte har genomförts.

Tillgänglighet

Ny bebyggelse som uppförs måste följa föreskrifterna i Boverkets byggregler (BBR). För flerfamiljshus med tre eller fler våningar gäller krav på hiss. Marken ska också anordnas så att inga fysiska hinder föreligger. Parkeringsplats för bil ska finnas max 25 meter från entréerna.

GENOMFÖRANDE

Organisation

Tidplan

Detaljplaneändringen som hanteras med ett standardförfarande förväntas kunna antas av samhällsnämnden sommaren 2017.

Preliminär tidsplan:

Samråd	mars 2017
Granskning	maj 2017
Antagande	aug 2017

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

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det datum planändringen vunnit laga kraft. Genomförandetiden gäller endast för de bestämmelser som planändringen behandlar. 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.

Ekonomi

Planekonomi

Ett planavtal för upprättandet av planhandlingarna är tecknat mellan Härnösands kommun och fastighetsägaren.

Fastighetsrätt

Fastighetsbildning

Avsikten är att upplåtelseformen för bostadshusen ska vara bostadsrätter. Det är i dagsläget inte bestämt om en eller två fastigheter ska avstyckas inom det område som planändringen avser. Kommande fastighetsbildning förrättas av lantmäteriet och bekostas av exploatören.

Gemensamhetsanläggning

I det fall det bildas fler än en fastighet och det finns behov av att nyttja vissa anläggningar gemensamt, exempelvis vatten- och avloppsledningar, värmesystem, sophantering eller liknande bör gemensamhetsanläggningar upprättas för dessa. De tillkommande villorna på Härnö-Solum 1:4 som inte omfattats av den aktuella planändringen, kan också med fördel anslutas till gemensamhetsanläggningen om behov uppstår.

Nickebobacken som ansluter till området består av en gemensamhetsanläggning, Härnösand Ön ga:5. De nybildade fastigheterna inom Härnö-Solum 1:4 samt Härnö-Solum 1:98, 1:99 och 1:100 bör anslutas till gemensamhetsanläggningen.

Exploatören har för avsikt att anlägga en ny anslutningsväg till området och en gemensamhetsanläggning bör bildas. De fastigheter som kommer att nyttja den nya

infartsvägen och som bör ha andel i gemensamhetsanläggningen är de nybildade fastigheterna inom Härnö-Solum 1:4 samt Härnö-Solum 1:4,1:98, 1:99 och 1:100

Kommande ny/omprövning av gemensamhetsanläggningar förrättas av lantmäteriet och initieras samt bekostas av exploatören.

Servitut

Servitut (22-IM2-72/4831) för väg som är till förmån för Härnö-Solum 1:4 och belastar Härnö- Solum 1:2 och 1:3 kan upphävas eftersom väganslutning till Härnö- Solum 1:4 kommer att lösas på annat sätt. Fastighetsägaren till Härnö- Solum 1:4 ansvarar för att ansöka hos lantmäteriet om att ta bort inskrivningen.

I det fall Härnö-Solum 1:5 inte ska ha andel i gemensamhetsanläggningen för den nya utfartsvägen ska ett servitut för utrymme bildas, som belastar Härnö-Solum 1:5 och är till förmån för gemensamhetsanläggningen.

Servitut om 6x6 m för elnätstation som belastar Härnö Solum 1:4 och är till förmån för HEAB bör upprättas.

MEDVERKANDE KONSULTER

Underlag till detaljplanen har tagits fram av Arconi design och projektering samt av WSP samhällsbyggnad.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Upprättande av planbeskrivningen har utförts av samhällsförvaltningen, Härnösands kommun.

Härnösand 2017-08-14

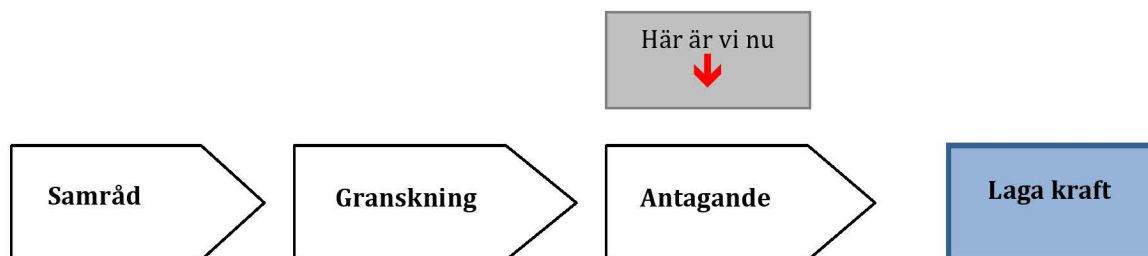
Alexandra Nilsson
Plan- och byggchef

Ulrika Bylund
Samhällsplanerare

PLANPROCESSEN

Den kommunala planprocessen regleras i 5:e kapitlet plan- och bygglagen (2010:900)

Standardförfarande



Samråd	Ett planförslag har upprättats och myndigheter, sakägare och andra berörda ges möjlighet att lämna sina synpunkter. Samrådstiden anpassas efter det enskilda ärendet.
Granskning	Planförslaget sänds ut för granskning. Kommunen ska underrätta dem som berörs av förslaget och granskningstiden pågår minst under två veckor. Samtliga synpunkter som förs fram under granskningstiden sammanställs i ett granskningsutlåtande. Även synpunkterna från samrådet ska inkluderas i utlåtandet om dessa inte sammanställts tidigare
Antagande	Kommunfullmäktige eller samhällsnämnden antar detaljplanen.
Laga kraft	Detaljplanen vinner laga kraft tre veckor efter beslut om antagandet kungjorts och inget överklagande lämnats in.