



Samhällsnämnden

§ 135

Dnr 2024-000116 1.1.3.1

Detaljplan för del av Nordanö 5:1 - beslut om antagande

Samhällsnämndens beslut

Samhällsnämnden beslutar

att anta planförslaget för del av Nordanö 5:1 med de, efter granskning, föreslagna revideringarna.

Bakgrund

Ansökan om planbesked för fritidshusbebyggelse inkom 2021-11-04 för del av rubricerad fastighet på Hemsön. I ansökan var antalet tomter planerat till 28 stycken.

Positivt planbesked, att planarbetet kunde påbörjas, gavs med delegationsbeslut den 25 februari 2022.

När planbeskedet gavs var kommunens gällande översiktsplan från 2011–2025. Då angavs områdets markanvändning som *Bebyggelse och rekreation*. Det innebar mark som i huvudsak utgörs av fritidsboenden där omkringliggande områden är värdefulla för det rörliga friluftslivet. För merparten av de bebyggda områdena, även detta, finns detaljplaner upprättade som reglerar hur marken får användas. En förändring av markanvändningen kräver normalt en detaljplaneändring eller att en ny detaljplan upprättas. Bebyggelsemiljön ska inte försämrats vid ny-, om- eller tillbyggnader.

I gällande översiktsplan antagen av kommunfullmäktige 2022-09-26 redovisas området som *Sammanhängande bostadsbebyggelse - Småskalig bostadsbebyggelse* med ställningstagandet: Områden utanför kommundelscentrum, enstaka kompletteringar av bebyggelse kan uppmuntras. Kommunal service som skola, infrastruktur och VA kan inte utlovas. Vid ny exploatering inom ej detaljplanelagda områden bör upprättande av detaljplan övervägas.

För planområdet gäller detaljplan från 1971-06-04. Detaljplanen anger marken inom planområdet som allmän plats, park. I detaljplanen finns mark för fritidsbebyggelse, hamnändamål samt bestämmelse om minsta fastighetsstorlek mellan 1400–1800 m². Byggrätt för detaljplanen är 80 m² för huvudbyggnad och 25 m² för uthus eller andra gårdsbyggnader.



Samhällsnämnden

Samhällsförvaltningen arbetade vidare med förslaget utifrån antal tomter för att tillskapa en ny tomtstruktur utifrån sökandes ansökan. Syftet med bearbetningen var för att planförslaget bättre skulle passa in i fritidshusområdets befintliga karaktär och täthet.

Begäran om planeringsbesked begärde Härnösands kommun under sommaren 2022. Syftet med begäran var att få besked om planerad bebyggelse strider mot ingripandegrunden enligt 11 kap. 10 § punkt 4 PBL (strandskydd) och få nödvändig information kring förutsättningar för detaljplanen och därmed underlätta dess handläggning. Tre fastigheter låg helt inom strandskyddat område och för dessa föreslogs ett upphävande av strandskyddet i sin helhet. Förutom samråd med länsstyrelsen kring begäran om planeringsbesked så ska även planeringsbeskedet samrådas med andra myndigheter, sakägare och boende inom och utanför planområdet samt intresseföreningar m.fl.

Den 17 oktober 2022 beslutade länsstyrelsen att planförslaget strider mot de ingripandegrunder gällande strandskyddets intressen som länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap. 10 § PBL. Ett positivt planeringsbesked kan därmed endast lämnas för en fastighet av de tre som låg inom strandskyddet med stöd av 7 kap. 18 c. skäl 2 miljöbalken. Kommunen reviderade planförslaget utifrån länsstyrelsens beslut för att inte planområdet skulle konflikt med strandskyddets intresse.

Samråd för planförslaget var 2023-11-09 till 2022-12-07. Syftet med detaljplanen var att utöka befintligt fritidshusområde med 18 fastigheter för bostadsändamål med tillhörande gator och gemensam dricksvatten- och avloppslösning. Planförslaget utformades med hänsyn till naturvärden, strandskydd, dagvatten och områdets befintliga bebyggelse- och landskapskaraktär. Planen hade även ambitioner att rätta till tidigare gjorda avvikelser mot gällande detaljplan.

Från samrådet inkom 18 yttranden från myndigheter, sakägare och boende, intresseföreningar, ledningsägare, Fortifikationsverket m.fl.

Inför granskning utfördes revideringar utifrån inkomna synpunkter från samrådet. Granskning för planförslaget var 2024-06-19 till 2024-07-17. Från granskningstiden inkom 11 yttranden och dessa var från:

- Länsstyrelsen – ingen erinran
- Lantmäteriet – hade synpunkter
- Räddningstjänsten – ingen erinran
- Trafikverket – ingen erinran
- Försvarsmakten – ingen erinran



Samhällsnämnden

- Västernorrlands museum – ingen erinran men information fanns i yttrandet
- Postnord - ingen erinran men information fanns i yttrandet
- Kommunalförbundet kollektivtrafikmyndigheten (Din tur) - ingen erinran men information fanns i yttrandet
- Härnösands Naturskyddsförening - ingen erinran men information fanns i yttrandet
- Privatperson 1 – hade synpunkter
- Privatperson 2 – hade synpunkter

Lantmäteriet skrev förslag till förtydligande text gällande när nu gällande detaljplan ersätts av en ny. Vidare var det felskrivning om ett u-område i planbeskrivningen för den rättighet fanns inte i plankartan.

Västernorrlands museum skrev att det var bra att större terrasseringar och stora markingrepp undviks och att planförslaget är anpassat till landskapsbild och platsens känslighet.

Postnord skrev att de ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. Postnord önskar en tidig kontakt gällande godkännande av postmottagning.

Kommunalförbundet kollektivtrafikmyndigheten (Din tur) skrev att ingen kollektivtrafik finns idag i direkt anslutning till planområdet och idag är det få resenärer som använder linje 536. Med anledning av att befolkningsunderlaget är lågt på sträckan så finns inga planer att utöka trafiken på Hemsön. Om det finns underlag eller behov i framtiden kan linjen förlängas till planområde. Vägen måste då vara lämplig för trafik för en Servicebuss klass B (max 22 passagerare), att den underhålls, snöröjs, att ändhållplatsen skyltas på ett lämpligt sätt samt att det finns vändmöjlighet. Samhällsnyttan av en sådan trafikutökning skulle dock behöva prövas.

Härnösands Naturskyddsförening skrev om lukt från minireningsverket kan uppstå och att det då bör ställas krav på att anläggningen ska vara luktfri.

Privatperson 1 skrev att planförslaget inte blir till hens fördel eftersom planförslaget föreslår prickad mark, marken får inte förses med byggnad, närmast hens fastighet där hen har ett nyttjandeavtal idag. Hen vill inte köpa och reglera in prickad mark för att rätta till den avvikelse som är enligt gällande detaljplan idag. Påpekar att planförslaget då inte uppfyller BBR och kravet som finns mellan byggnader för brandrisken. Hen skrev att den del av



Samhällsnämnden

planförslaget som berör markyta för nyttjanderättsavtalet skulle undantas från planförslaget.

Privatperson 2 skrev att det inte behövs någon ny stugby. Hus finns till salu och gamla hus att reparera om folk vill flytta till Hemsön. Önskar behålla idyllen i Nordanö.

Samhällsförvaltningen har upprättat ett granskningsutlåtande där inkomna synpunkter samt kommunens bemötande sammanfattas.

- Inkomna yttranden ändrar planförslagets utformning i den utsträckningen att plankartan har ritats om där det finns ett nyttjanderättsavtal idag. Planområdesgränsen har flyttats 5 meter mot hur planförslaget presenterades i granskningen.
- Text i planbeskrivningen har så borttagits utifrån ovanstående ändring i plankartan.
- Text om u-området har vidare tagits bort och text om konsekvenser för gällande detaljplan har lagts till bort utifrån Lantmäteriets synpunkter.
- Vidare har texten ”*planen syftar även till att rätta till tidigare gjorda avvikelser mot gällande detaljplan*” tagits bort eftersom det i planförslaget undantagit fastighet där avvikelsen finns idag. Syftet stämmer då inte överens med planförslaget.

Detaljplanen har hanterats med ett standardförfarande i enlighet med plan och bygglagen (2010:900).

Socialt perspektiv

Planförslaget innebär att fler personer ges möjlighet att bosätta sig på Hemsön vilket gynnar öns utveckling. Välplanerade områden och bostäder med närhet till grönska och hav ger förutsättningarna för ett gott liv som reducerar stress och kan ge positiva folkhälsoaspekter i form av närhet till vardagsnära natur.

Ekologiskt perspektiv

Planförslaget innebär att mark som tidigare varit naturmark ianspråkats för att bli bostäder. Det är en omvandling från en genomsläpplig och naturlig miljö till en mer privat karaktär. Detta kommer innebära fler boende och kanske även permanentboende. Det kommer vara fler som vistas i området och nyttjar stränder, skogen och vägarna. Dock kvarstår mycket naturmark inom och utanför planområdet, vilket gör att ekologiska värden finns kvar till stor del.



Samhällsnämnden

Ekonomiskt och juridiskt perspektiv

Ett ökat befolkningsunderlag på Hemsön kan bidra till att visst behov av service och verksamheter så som enklare matvaruhandel, kiosk etc. kan uppstå. Fler boende kan gynna näringslivet som finns på ön.

Planförslaget innebär kostnader för exploatör för anläggandet av teknisk infrastruktur, gator och skötsel och så småningom husägare som ska bebygga fastigheterna.

Beslutsunderlag

Samhällsförvaltningens tjänsteskrivelse 2024-10-09

Plankarta daterad augusti 2024

Planbeskrivning daterad september 2024

Granskningsutlåtande september 2024

Samrådsredogörelse juni 2024

Miljögeoteknisk undersökning, Sweco 2023-04-06

Vägutredning, Sweco 2023-04-20

PM geoteknik, Sweco 2023-04-26

PM – Naturmiljö, Sweco 2023-12-13

PM Samråd, Geohjälp 2023-12-19

Översiktlig hydrogeologisk utredning för gemensam avloppsanläggning (VA-utredning), Geohjälp 2024-04-03

Inventeringsanteckningar vitryggig hackspett, Thomas Birkö och Kurt Holmqvist, 2024-03-25

Skickas till

Beslutet delges Sökande

Skickas till: Länsstyrelsen, Lantmäteriet
