

Till Mark- och miljööverdomstolen
Svea Hovrätt
Box 2290
103 17 Stockholm

Inlaga – ärendets fortsatta handläggning - mål P1816-18, (gällande detaljplan för hotell vid Kanaludden, del av Ön 2:52 m.fl., Härnösands kommun).

1. Sammanträde och syn på plats

Vi yrkar att Mark- och miljööverdomstolen (MÖD) håller syn på plats för att domstolen självständigt skall kunna bilda sig en uppfattning av den föreslagna byggnadsplatsen för hotellet på Kanaludden och den stora påverkan hotellet skulle få på den skyddade kulturmiljön i allmänhet och intilliggande Östanbäcken och Domkyrkan i synnerhet. Det bedöms vara av särskild vikt med en besiktning för att domstolen bl.a. ska få en direkt upplevelse av

- siktlinjer som kommer att försvinna mellan Östanbäcken och havet om hotellbygget genomförs
- försämrad läsbarhet som ett hotellbygge kommer att medföra på den kulturmiljö som riksintresseklassning avser att skydda.

2. Vittnen

2.1 Antikvarie Peter Persson

Vi yrkar att MÖD tar del av den ljudupptagning som gjordes av antikvarie Peter Perssons vittnesförhör vid Mark- och miljödomstolens (MMD:s) sammanträde i Härnösand. Det yrkas att denna spelas upp vid sammanträde med MÖD dit parterna kallas.

2.2 Sakkunnigt vittne, byggnadsantikvarie Michael Thörne

Vi yrkar att byggnadsantikvarie Michael Thörne vid länsstyrelsen i Västernorrland kallas och hörs som vittne vid sammanträde med MÖD dit parterna kallas.

Michael Thörne var en av de personer som fick länsstyrelsens uppdrag att utreda vilken påverkan kommunens detaljplan för hotell på Kanaludden skulle medföra på riksintresset. Michael Thörne, som är expert på kulturmiljöfrågor vid länsstyrelsen i Västernorrland, var en av de sakkunniga som avgav avvikande mening till länsstyrelsens yttrande över detaljplanen.

Vi anser att det är av största vikt för ärendets rättsliga hantering att Michael Thörne hörs för att han som en av statens regionalt sakkunniga skall kunna utveckla sin syn på hur Sweco har utfört miljökonsekvensbeskrivningen och redogöra för detaljplanens påverkan enligt 3 kap 6 § miljöbalken.

2019-03-27

3. Ansvarig chef Qaisar Mahmood och ansvarig handläggare Anders Hedlund

3.1 Ansvariga personers utbildning

Vi har tidigare funnit att Riksantikvarieämbetets (RAÄ:s) ansvarige handläggare för yttrandet över detaljplanen på Kanaludden, Anders Hedlund, saknar antikvarisk och/eller miljöjuridisk utbildning förutom en kortkurs i den nya Miljölagstiftningen som Staten arrangerade för tjänstemän när den introducerades, se tidigare inläga daterad 2019-03-11. Vi vet likaså att ansvarig chef för kulturmiljöavdelningen och avgivet yttrande, Qaisar Mahmood, också saknar antikvarisk och/eller miljöjuridisk utbildning, se tidigare inläga daterad 2019-02-04.

3.2 Krav på särskild sakkunskap m.m.

När MÖD vänder sig till RAÄ för ett myndighetsutlåtande bygger det på vad som stipuleras i § 24 Förvaltningsprocesslagen om möjligheten att begära in sakutlåtanden i fråga som kräver särskild sakkunskap.

Referenser om särskild sakkunskap görs till 40 kap.2--7 och 12 §§ rättegångsbalken i tillämpliga delar. I 40 kap. § 1 rättegångsbalken redogörs för att *"Finnes för prövning av fråga, vars bedömande kräver särskild fackkunskap, nödigt att anlita sakkunnig, äger rätten över frågan inhämta yttrande av myndighet eller tjänsteman eller annan, som är satt att tillhandagå med yttrande i ämnet, eller ock uppdraga åt en eller flera för redbarhet och för skicklighet i ämnet kända personer att avgiva yttrande"*

För att rättsrekvisitet med myndighetsutlåtande skall kunna tillämpas krävs således att medverkande personer skall ha tillräcklig redbarhet och skicklighet inom ämnesområdet. Rättsrekvisitet när domstol begär in sakutlåtande från myndighet är således villkorad av att tillfrågad myndighet faktiskt representerar och effektuerar *särskild kunskap* i yttrande och i enlighet med de krav som formuleras i FL. I aktuellt mål finns skäl att ifrågasätta RAÄ:s yttrande på denna punkt.

RAÄ:s yttrande i aktuellt ärende uppvisar tydliga brister i förhållande till objektivitets-, proportionalitets- och officialprincipen och är oförenligt med vad som skall förväntas ur allmän förvaltningspraxis.

3.3 RAÄ har vidtagit personalförändringar - Qaisar Mahmood är ej längre avdelningschef för Kulturmiljö

Som nämnts ovan har RAÄ avgivit ett yttrande där vare sig handläggare eller avdelningschef för RAÄ:s kulturmiljöavdelningen har, av vad som framkommit, utbildning som erfordras för det sakområde som myndigheten skall yttra sig om.

Strax efter att vi från sakägarhåll inkommit med vårt yttrande 2019-02-04 och kritik över RAÄ:s inläga får vi information om att Qaisar Mahmood fått lämna sin avdelningschefstjänst på RAÄ:s kulturmiljöavdelning fr.o.m. den 4 februari 2019, se artikel i Samhällsnytt från den 4/2 2019, bilaga 1. Informationen blev känd genom att RAÄ:s ledning råkade publicera information om personalförändring via Intranätet som blev publik på myndighetens hemsida för en kort tid, se skärmdump bilaga 1. Så fort frågan blivit medialt uppmärksammas försvann länken till informationen via Intranätet om att Mahmood inte längre är chef för

2019-03-27

Kulturmiljöavdelningen. För närvarande är Nikos Tsakiridis t.f. avdelningschef för RAÄ:s kulturmiljöavdelning.

3.4 Konsultrapport Avonova

Enligt artikeln i Samhällsnytt hänger vidtagna åtgärder samman med en extern konsultrapport som Avonova redovisat till överantikvarie och ställföreträdande riksantikvarie vid RAÄ, Knut Weibull, daterad 17 december 2018. I denna rapport skall det ha bekräftats att Mahmood medverkat till kränkande särbehandlingar av personal.

Vi har med hänvisning till Offentlighetsprincipen begärt ut denna rapport då en extern redogörelse som inkommer till statlig myndighet utgör offentlig handling. RAÄ:s verksjurist har lämnat ut en maskad rapport där allt innehåll är sekretessbelagt, se bilaga 2. RAÄ:s vägran att lämna ut rapporten, se bilaga 3, har överklagats till Kammarrätten. Av information vi erhållit har de personer som ansetts sig vara utsatta för kränkande behandling på olika sätt kritiserat RAÄ för en utveckling med bristande kompetens inom RAÄ. Syftet med att begära ut rapporten är att studera förhållanden som rör kompetens inom ämbetet som förmodas ha tagits upp i rapporten då de medarbetare inom RAÄ som uppgivit sig drabbats av kränkande särbehandling samtliga har det gemensamt att de deltagit i offentliga samtal om RAÄ:s upplevda brister som expertmyndighet och uttryckt stöd för den kritik som riktats i den s.k. museidebatten ^{1/}

Vi har anledning att misstänka att den externa konsultrapport som Avonova redovisat kan innehålla värdefull information om Qaisar Mahmoods förmåga och kompetens att leda verksamheten på RAÄ:s kulturmiljöavdelning. Vi har även begärt ut mailkorr. för Qaisar Mahmood för tiden RAÄ arbetade på yttrandet över detaljplanen för Kanaludden.

^{1/} Antikvarie Alexander Gill - publicerade en artikel i SvD, 31 okt 2017, där han försvarade Ola Wong, och dennes kritik mot RAÄ i museidebatten

<https://www.svd.se/kulturarvet-har-anvantsi-politiska-syften-i-aratal>

Antikvarie Ove Bengtsson - publicerat bl a länkar till Ola Wong, Leif Grens mfl:s artikel i SvD, och museidebatten via twitterflöde <https://twitter.com/bengtovebengt>

Antikvarie Leif Gren - medverkat och publicerat en artikel i SvD, 14 aug, 2018, om att RAÄ låtsas ha kompetensen kvar inom arkeologi, och där stöd uttrycks för Ola Wong i museidebatten

<https://www.svd.se/samlade-kompetensen-om-vara-forminnet-avskaffas>

2019-03-27

4. Ändring eller upphävande av detaljplan under genomförandetiden

Enligt PBL 4 kap 39 § får en detaljplan inte upphävas eller ändras under genomförandetiden mot berörda fastighetsägares vilja om inte ändringen eller upphävandet behövs på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt som inte har kunnat förutses vid planläggningen.

Det faktum att kommunen vid fastställandet av nuvarande plan faktiskt tog ställning för att inte uppföra ett hotell på platsen utan istället la ut den som park stärker standpunkten att det inte är tillåtet att ändra planen under genomförandetiden. I utdrag ur inläga vi tidigare skickat till MMD utvecklas skälen till för varför gällande plan för Kanaludden från 2010 inte kan ändras under dess genomförandetid (2020-07-13), se bilaga 4. Av bilagan framgår att ändringen av detaljplanen inte kan motiveras av att nya förhållanden av stor allmän vikt har inträtt som inte har kunnat förutses vid planläggningen.

I regeringens proposition 2009/10:170, en enklare plan- och bygglag sid 219, motiverar regeringen den utformning som lagrummet PBL 4 kap 39 § fick, nämligen att ändringar endast ska kunna genomföras om berörda fastighetsägare och andra sakägare godkänner ändringen i detaljplanen. Exempelvis kan fastighetsägare utanför planområdet anses vara berörda om ny detaljplan medför väsentlig negativ påverkan på berörda fastigheters marknadsvärden.

Sakkunnigutlåtande har tidigare inlämnats till MMD i vilket det bedömts att de klagandes fastigheter kommer att minska i marknadsvärde mellan 10-15 % om den nu upphävda detaljplanen skulle genomföras med ett hotellbygge. Sakkunnigutlåtandet bilägges även i denna inläga som bilaga 5.

Det är av stor vikt att domstolen håller syn på plats för att själv få en uppfattning om hur ett hotellbygge på Kanaludden skulle påverka bostadsområdet inom Östanbäcken ur olika aspekter. Som nämnts ovan hävdar vi att en sådan exploatering kommer att påverka marknadsvärdena på berörda fastigheter i Östanbäcken på ett väsentligt negativt sätt. Berörda fastighetsägare skulle inte endast påverkas av ekonomisk skada utan även genom att

- skada/påtaglig skada (beroende på vad domstolen beslutar) uppstår på den kulturmiljö som riksintresseskyddats
- siktlinjer kommer att försvinna mellan Östanbäcken och havet
- berörda fastigheter får en väsentligt försvårad trafiksituation för in- och utfart till Östanbäcken från Brunnshusgatan.

Av ovanstående skäl måste de fastighetsägare som besvärat sig mot kommunens beslut att anta detaljplan för hotell på Kanaludden anses vara berörda i den meningen som avses i PBL 4 kap 39 §.

Detaljplan får enligt PBL 4 kap 39 § inte upphävas eller ändras under genomförandetiden mot berörda fastighetsägares vilja om inte ändringen eller upphävandet behövs på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt som inte har kunnat förutses vid planläggningen. Inga av i lagrummet uppräknade krav är uppfyllda, vilket medför att gällande detaljplan inte får ändras under dess genomförandetid.

2019-03-27

5. Anstånd

5.1 Kammarrättens prövning

Som vi redovisat i vår inläga daterad 2019-03-11 förväntas Kammarrättens prövning av RAÄ:s vägran att lämna ut visst efterfrågat material som berör Anders Hedlunds mailkorr. att ske före 30 april 2019.

Kammarrättens prövning av utlämnande av Avonovas rapport förväntas ske före den 15 maj 2019.

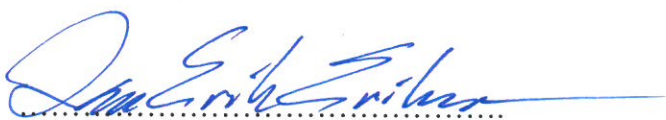
Händelseförloppet där Qaisar Mahmood fått lämna sin avdelningschefstjänst för RAÄ:s kulturmiljöavdelning, där både handläggare och avdelningschef konstaterats sakna adekvat utbildning inom miljöjuridik och/eller kulturarv, kan sammanhålla med aktuellt ärende och vi yrkar på att MÖD ger sakägarna möjligheten att invänta Kammarrättens beslut om begäran att få ta del av begärda allmänna handlingar.

5.2 Begäran om anstånd

I 1 kap. 9 § regeringsformen anges att domstolar, förvaltningsmyndigheter och andra som fullgör offentliga förvaltningsuppgifter i sin verksamhet ska beakta allas likhet inför lagen samt iaktta saklighet och opartiskhet. Om MÖD ej avser att invänta Kammarrättens beslut kan rätten medverka till att införa asymmetri i partsförhållandena, då det ej går att dra någon rättslig slutsats av betydelsen av de begärda handlingarna förrän Kammarrätten fattat beslut i ärendena.

På grundval av framkomna och i detta yttrande redovisade omständigheter anhåller vi därför om anstånd med att inkomma med ytterligare material till den 31 maj 2019.

Härnösand 2019-03-27



Lars-Erik Eriksson

Lantmätare och ombud enligt tidigare insända fullmakter

Utdrag från Samhällsnytt, hemsidan den 4/2 2019:

Qaisar Mahmood avskedas som chef för kulturmiljöavdelningen

4 februari, 2019

Samhällsnytt har tidigare [uppmärksammat](#) Qaisar Mahmood som fram tills nyligen var avdelningschef på Riksantikvarieämbetet. Han fick kritik för sin syn på att värnandet om det svenska kulturarvet skulle dölja "grumliga motiv", inte minst för att hans jobb handlar om just vården av kulturarvet. Ni visar det sig att Mahmood blivit avskedad som chef på grund av "kränkande särbehandling" av medarbetare.

Tidigare rasade den så kallade gallringsdebatten bland Sveriges arkeologer, antikvarier, annan museipersonal och övriga historieintresserade. Den handlar om hur mycket av Sveriges kulturarv som ska sparas till eftervärlden och vad som ska skickas till skroten.

SE ÄVEN: [Arkeolog ska utreda varför delar av Sveriges kulturarv skrotas: "Danskarna skakar på huvudet"](#)

Det var efter en krönika av Ola Wong i SvD som Mahmood kritiserades för ett flertal utspel som uppfattades som märkliga. Dels handlade det om uttalanden i Sveriges Radios "Obs!" för två år sedan där Mahmood myntar begreppet "kulturarvswashing" och menar att värnandet av kulturarvet kan "dölja grumliga motiv".

Dels handlade kritiken om en krönika från mars 2017 där Wong menar att Mahmood jämför "sina missnöjda anställda, de nördiga auktoriteterna" med Sverigedemokraterna.

"Inte läst något om kulturarv"

Han fick jobb på Riksantikvarieämbetet 2011 då han tillträdde som enhetschef med ansvar för kulturarvsfrågor. I samband med en omorganisation 2013 fick han istället titeln avdelningschef.

LÄS MER: [Sveriges kulturarvschef Qaisar Mahmood: "Jag har inte läst något om kulturarv"](#)

De meriter som Mahmood presenterar i sin jobbsökan från 2011 är att han "deltar också i samhällsdebatten om kultur och identitetsfrågor genom att hålla föredrag samt då och då skriva i diverse tidningar" samt att han "även skrivit bidrag till Mångkulturutredningens betänkande samt ett kapitel i Riksantikvarieämbetets kommande rapport om mångfald, kultur och identitet."

– Jag har läst statsvetenskap och nationalekonomi. Jag har en socionomexamen. Jag har inte läst någon poäng arkeologi på universitetet eller något om kulturarv, sa han till Samhällsnytt då.

Blir avskedad

Nu får Mahmood lämna sin post som chef för kulturmiljöavdelningen vid Riksantikvarieämbetet. Detta efter att en oberoende konsult ska ha bedömt att han utsatt sina medarbetare för "kränkande särbehandling".

Skärmdump från RAÄ:s intranät:



The screenshot shows an email interface with a red header bar containing a search box. The email content is as follows:

Du är här: Hem // Aktuellt // Information om personalförändring

Information om personalförändring

Qaisar Mahmood är sedan i fredags inte längre chef för kulturmiljöavdelningen. Beslutet är fattat mot bakgrund att en oberoende konsult bedömt att han utsatt flera medarbetare på avdelningen för kränkande särbehandling. Diskussioner förs just nu med Qaisar om hans framtida roll i myndigheten.

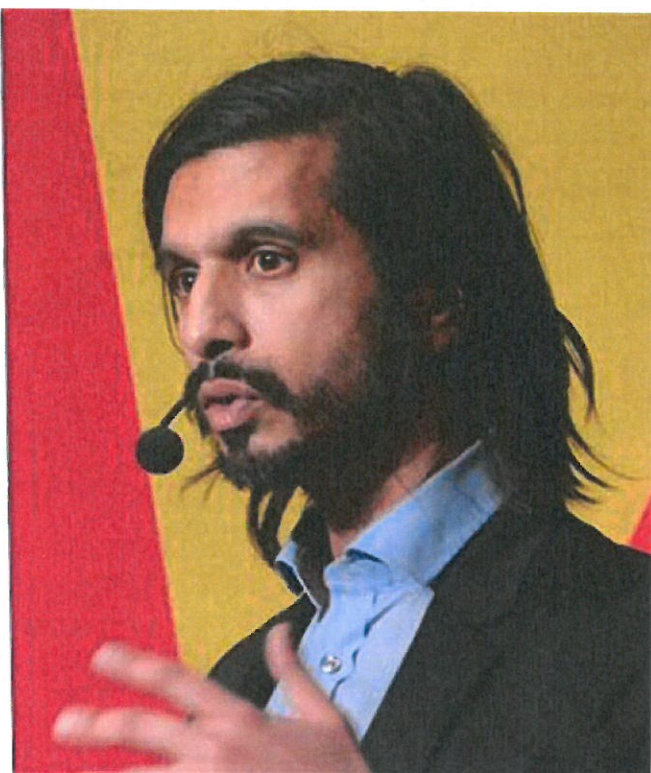
Enhetschefen Nikos Tsakandis är från och med i fredags utsedd som tillförordnad avdelningschef för kulturmiljöavdelningen.

Kulturmiljöavdelningen har fått informationen under eftermiddagen.

För frågor kontakta Lars Amnéus eller Knut Westbult.

[Skriv ut](#)

Lämna en kommentar



Stockholm den 17 december 2018

Preliminär rapport

- Ej korrekturläst pga tidsbrist
- Benämningar kan vara felaktiga
- Slutsats ändras dock inte

Till

Knut Weibull
Överantikvarie

a

Innehåll

Utredningen

• Initiering av utredningen	sid 3
• Genomförande av utredningen	sid 3
• Utredningsmetod	sid 3
•	sid 3
• Vägledning till föreskrifterna	sid 4
• Arbetsgivarens ansvar enligt AFS 2015:4	sid 4
• Utredarens möte och kommunikation med AG	sid 5
• Utredarens möte och kommunikation med QM	sid 14
• AG:s genmäle	sid 21
• Analys och slutsatser	sid 23

Bilaga 1

Bilaga 2

Bilaga 3

Innehåll

Utredningen

• Initiering av utredningen	sid 3
• Genomförande av utredningen	sid 3
• Utredningsmetod	sid 3
•	sid 3
• Vägledning till föreskrifterna	sid 4
• Arbetsgivarens ansvar enligt AFS 2015:4	sid 4
• Utredarens möte och kommunikation med OB	sid 5
• Utredarens möte och kommunikation med QM	sid 6
• OB:s genmäle	sid 7
• Analys och slutsatser	sid 11

Bilaga 1

Bilaga 2

Bilaga 3

Innehåll

Utredningen

• Initiering av utredningen	sid 3
• Genomförande av utredningen	sid 3
• Utredningsmetod	sid 3
• " " " "	sid 3
• Vägledning till föreskrifterna	sid 4
• Arbetsgivarens ansvar enligt AFS 2015:4	sid 4
• Utredarens möte och kommunikation med LG	sid 5
• Utredarens möte och kommunikation med QM	sid 14
• LG:s genmäle	sid 21
• Analys och slutsatser	sid 23

Bilaga 1

Bilaga 2

Bilaga 3



SWEDISH NATIONAL HERITAGE BOARD
RIKSANTIKVARIÉÄMBETET

Sofia Kullman
Juridikenheten

Beslut om sekretess
2019-03-22

Dnr
RAÄ-2019-987
Klassificering
2.3.1

Begäran av offentlig handling

Ni har i en skrivelse som kom in till Riksantikvarieämbetet den 20 mars 2019 begärt att få ta del av en extern utredning av arbetsmiljön på kulturmiljöavdelningen.

Beslut

Riksantikvarieämbetet beslutar med stöd av 39 kap. 2 § offentlighets- och sekretesslagen (2009:400) att inte låta er ta del av de delar av rapporterna som gäller enskilda personliga förhållanden.

Skälen för beslutet

De efterfrågade rapporterna hör till ett ärende om omplacering. Det kan antas att en enskild eller någon närstående till denne skulle lida men om uppgiften röjs.

Detta beslut har fattats av överantikvarien Knut Weibull efter föredragning av verksjuristen Sofia Kullman.


Knut Weibull


Sofia Kullman

Hur man överklagar

Beslutet kan överklagas hos Kammarrätten i Stockholm. Överklagandet, som ska vara skriftligt, ska ställas till kammarrätten, men ges in till Riksantikvarieämbetet. Riksantikvarieämbetet måste ha fått överklagandet inom tre veckor från den dag klaganden fick del av beslutet, annars kan överklagandet inte prövas. Riksantikvarieämbetet sänder överklagandet vidare till kammarrätten om det kommit in i rätt tid.

Utdrag ur tidigare
inlägga till MMO

2017-09-09

Jens Erik Eriksson

Östersunds Tingsrätt
Mark- och Miljödomstolen**Yttrande angående detaljplan för hotell på Kanaludden, del av
Härnösand 2:52 m.fl., mål nr P 3127-16.**

Mark- och Miljödomstolen har översänt ett yttrande från Härnösands kommun i rubr. mål.
Undertecknad vill nedan yttra mig över inkommen skrivelse.

Planens Syfte

Kommunen anför att syftet med detaljplanen är.... " att skapa möjlighet att uppföra en hotell- och konferensanläggning i anslutning till simhallen samt att utveckla parkmark och simhallens markområde för rekreation".

Planer på en ny hög byggnad inom riksintresseområdet för kulturmiljö ska bedömas i en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) då den får en betydande inverkan på riksintresset centrala Härnösand. I MKB:n ska olika alternativ studeras och bedömas, såväl alternativa platser, som alternativ utformning av byggnaden. I planprogrammet gjordes en summarisk redovisning av alternativa platser som dock inte bedömdes i en miljökonsekvensbeskrivning.

I detaljplanen redovisas ett nytt alternativt läge öster om simhallen. Eftersom de nu föreliggande två alternativen endast har beskrivits från påverkan på riksintresse kulturmiljö går det inte att ta ställning till vilket som är det lämpligaste sett från andra viktiga lokaliseringsfaktorer.

Detaljplanen saknar en fullständig redovisning och konsekvensbedömning av alternativa lokaliseringar för ett hotell. Planen är därför inte tillräckligt omfattande för att lämplighetsbedömas.

Undertecknad anser att den föreslagna detaljplanen medför betydande miljöpåverkan på riksintresset Centrala Härnösand och att kommunen därför är skyldig att ta fram en fullständig miljökonsekvensutredning där även alternativa lokaliseringar beskrivs och bedöms.

Planprocessen borde även av den anledningen ha inletts med en utredning av olika alternativa lokaliseringar, där man utifrån en kravspecifikation på önskvärt innehåll och nisch för ett nytt hotell i staden, gör en bedömning av vilken plats som är den lämpligaste.

Länsstyrelsen har lämnat samrådsyttranden vid två tillfällen:

- 2009 över gällande detaljplan, då det även då var aktuellt att bygga ett hotell på Kanaludden men det ströks (dnr 402-7763-09)
- och
- 2013 över detaljplaneprogrammet för rubr. detaljplaneförslag (dnr 402-2358-13).

I dessa yttranden framhåller Länsstyrelsen att möjligheterna till alternativa placeringar behöver utredas bättre och presenteras i MKB och planhandling.

Kommunen har inte hörsammat länsstyrelsens synpunkter.

En fråga som här ställs till kommunen är hur man tänker sig utveckla den idag i detaljplan utlagda parkmarken till mark för rekreation då förslaget på den ändrade detaljplanen lägger ut all mark för hotellverksamhet?

Ändring eller upphävande av detaljplan under genomförandetiden

Enligt PBL 4 kap 39 § får en detaljplan inte upphävas eller ändras under genomförandetiden mot berörda fastighetsägares vilja om inte ändringen eller upphävandet behövs på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt som inte har kunnat förutses vid planläggningen.

Det faktum att kommunen vid fastställandet av nuvarande plan faktiskt tog ställning för att inte uppföra ett hotell på platsen utan istället la ut den som park stärker ståndpunkten att det är olämpligt att ändra planen under genomförandetiden, se protokoll över Samhällsnämndens sammanträde 2010-01-28, bilaga 1. Några nya förhållanden av allmän stor vikt har inte inträtt från planläggningstillfället för gällande detaljplan.

Berörd fastighetsägare

Även fastighetsägare utanför planområdet kan betraktas som berörda fastighetsägare. Det finns rättsfall som stödjer det synsättet. Även länsstyrelsen skriver 2013-04-24 (dnr 402-2358-13) i sitt yttrande över planprogrammet för rubr. detaljplan med avseende på ovanstående regler om när en detaljplan får ändras under dess genomförandetid:

"Bestämmelsens lydelse om berörda fastighetsägare avser inte bara fastighetsägare inom planen, utan kan även avse personer som drabbas p.g.a. störningar eller minskat fastighetsvärde. Kommunen är ensam fastighetsägare inom området, men gällande detaljplan ger allmänheten rättighet att använda parkmarken. Gällande detaljplan beskriver också hur en upprustad parkmiljö och aktivitetsstråk ska tillskapas. Den enskildes intresse av att bebygga platsen måste därför värderas mot allmänhetens tillträde till grönområdet".

I regeringens proposition 2009/10:170, en enklare plan- och bygglag sid. 219 motiverar regeringen den utformning som lagrummet PBL 4 kap 39 § fick:

*”Vidare gör regeringen, i likhet med flera remissinstanser, bedömningen att man inte bör rucka på grundprincipen att planbestämmelser ska kunna ändras under genomförandetiden bara om det finns mycket starka skäl. De nuvarande begränsningarna för ändringar under genomförandetiden bör därför finnas kvar, dvs. ändringar **ska endast kunna genomföras om berörda fastighetsägare och andra sakägare godkänner ändringen i detaljplanen**”.*

Kommunen har i planbeskrivningen, sid 6, till rubr detaljplaneförslag, angett att...”*Berörda fastighetsägare inom planområdet motsätter sig inte planändringen varför samhällsförvaltningen bedömer att gällande detaljplan kan ersättas före genomförandetidens utgång*”. I kommunens skrivelse daterad 2017-08-24 hävdar kommunen att vetorätt inte kan föreligga för fastighetsägare som ligger utanför planområdet.

Undertecknad anser att denna fråga inte kan bedömas enbart av den kommunala ägarsfären. Undertecknad har samma uppfattning som länsstyrelsen att även boende och fastighetsägare i närområdet som drabbas av störningar eller minskat fastighetsvärde p.g.a. planen ska anses vara berörda. Därutöver kommer det tänkta hotellet även påverka simhallen som är en allmän inrättning för alla i Härnösands kommun.

Kommunen har i planhandlingarnas fastighetsförteckning angett de överklagandenas fastigheter som berörda och av allt att döma har även Mark- och Miljödomstolen ansett att berörda fastighetsägare har rätt att överklaga beslutet. Det kan inte vara lagrummets syfte att de berörda har rätt att överklaga men inte rätt att påverka utgången av lagrummets tolkning.

Undertecknad hävdar att planändringen starkt påverkar boendevärde och marknadsvärdet för de som överklagat och som äger fastigheter inom Östanbäcken. Om planen genomförs är det utom alla tvivel så att de som överklagat och som äger fastigheter inom Östanbäcken kommer att drabbas av väsentlig förmögenhetsskada. Det är enligt min mening en väsentlig påverkan av boendevärden och fastigheters marknadsvärden men också en betydande påverkan på en kulturmiljö som skyddats som riksintresse.

Då området som anses beröras enligt kommunens fastighetsförteckning omfattar större delen av Östanbäcken torde förmögenhetsskadan totalt uppgå till avsevärda belopp. Undertecknad förbehåller mig rätten att i samarbete med övriga besvärberättigade utveckla vår talan vad det gäller förmögenhetsskada.

Varför ändring under genomförandetiden?

Länsstyrelsen har också till kommunen efterfrågat motivet till varför befintlig detaljplan ändras under genomförandetiden. Kommunens svar är att den tilltänkte exploitören endast är intresserad av detta läge.....

Det kan inte anses vara nya förhållanden av ”allmän stor vikt som inte har kunnat förutses vid planläggningen” att en privat exploitör anmäler sitt intresse och därigenom ska tillåtas bygga ett hotell i ett känsligt parkområde som är av riksintresse för sin kulturmiljö, framförallt då

- det finns alternativa områden som är belägna både centralt och strandnära, har bra kommunikationsförutsättningar och närhet till resecentrum
- frågan om att tillåta hotellbygge inom rubr. detaljplan har redan prövats vid tillkomsten av gällande detaljplan 2010.

Kravet på nya förhållanden eller att ändringen är av stor allmän vikt.

Flera regeringsbeslut visar att det ställts höga krav för att en ändring av en detaljplan ska bedömas vara av stor allmän vikt. På Boverkets hemsida har följande fall refererats:

I ett ärende från Danderyd ville kommunen göra en ändring i en plan där det ursprungliga syftet framför allt handlade om att bevara karaktär och miljö. Syftet med planändringen var att kunna möjliggöra en förskola, på grund av en oväntat stor ökning av permanentboende. Kommunen hävdade att ökningen inte kunnat förutses vid tidigare planläggning och att en planändring därför skulle vara möjlig under genomförandetiden. Regeringen ansåg dock att kommunens resonemang inte visade att det tillkommit sådana förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen, att planen skulle kunna ändras under pågående genomförandetid. Antagandebeslutet upphävdes därför. (Regeringsbeslut, 2011-06-22, M2010/2541/Ma/P)

I ett annat ärende på Gotland ville kommunen med en ändring under genomförandetiden möjliggöra byggande av bostäder i en plan som angav handel och kontor. Regeringen bedömde dock att det inte förelåg sådana förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen och antagandebeslutet upphävdes. (Regeringsbeslut, 2000-04-06, M 1999/1125/Hs/P)

I ett ärende från Kristianstad ville kommunen göra justeringar i en detaljplan under genomförandetiden för att kunna möjliggöra en va-utbyggnad som beslutats av kommunfullmäktige. Regeringen fann att detta inte utgjorde sådana nya förhållanden som är av stor allmän vikt och som inte kunnat förutses vid planläggningen. Antagandebeslutet upphävdes därför. (Regeringsbeslut, 2011-08-25, M 2010/3260/Ma/P)

I ett ärende från Håbo ville kommunen göra en ändring i en plan för att medge större handlingsfrihet för olika trafikreglerande åtgärder. Ändringen innebar att naturmark och även en avspärrning av en väg skulle tas bort. Regeringen ansåg i detta fall att kommunen inte hade undersökt trafikens konsekvenser för de berörda i området tillräckligt, varken inför antagandet av den ursprungliga planen eller inför planändringen. Det fanns inte heller någon redovisning av att fördelarna av planändringen skulle överväga de olägenheter som ändringen kunde innebära för klagandena. Regeringen ansåg inte att planändringen var nödvändig på grund av förhållanden av stor allmän vikt, som inte kunnat förutses vid planläggningen. Antagandebeslutet upphävdes. (Regeringsbeslut, 1996-09-12, In 96/1119/PL)

Att en exploatör kommer förbi och ställer krav på att "om jag ska bygga hotell är mitt krav att det blir på Kanaludden" kan inte anses uppfylla kravet på **nya förhållanden** eller vara av **stor allmän vikt**. Några nya förhållanden i lagens mening kan inte anses ha inträtt. Inte heller uppfyller ändringen av detaljplanen att den ska vara av stor allmän vikt. Den bedömningen gjordes redan 2010, som ovan nämnts, vid tillkomsten av gällande plan. Härnösands största hotell har en beläggningsgrad om ca 40 %, det är en fråga om en privat hotellexploatering,

affären är därutöver kopplad och villkorad till en koncession om att driva intilliggande simhallen vilket har upprört många Härnösandbor. Rubr. förslag om ändring av gällande detaljplan kan av ovanstående redogörelse inte anses vara av allmän stor vikt.



§ 17

SAM08/1318.214

Simhallen 1 samt del av Ön 2:52, beslut om samråd

Samhällsnämnden beslutar

att sända ut detaljplanen på samråd exklusive hotelldel enligt 5 kapitel 20 och 21 §§ Plan- och bygglagen och

att redaktionella ändringar får utföras i planhandlingarna innan samrådshandlingen sänds ut för samråd.

Ärendebeskrivning

Kommunstyrelsen har i § 170 den 9 september 2008 beslutat:

att redan avsatta 40,0 Mkr för reinvesteringar/investeringar i fritidsfastigheter plus ytterligare 10,0 Mkr disponeras till reinvesteringar/investeringar i befintlig simhall inklusive 50-meters utomhusbassäng.

att uppdra till samhällsnämnden att påbörja eventuellt erforderliga planarbeten avseende aktuella markområden.

Samhällsförvaltningen har som stöd i planarbetet anlitat Temagruppen Sverige AB (Tema) sedan mars 2009 då planuppdraget startade. Projektgruppen består av handläggare från Bygg och miljö, representant från Härnösands kommunfastigheter samt från Utvecklingsenheten.

Sedan startdatumet har arbetet pågått intensivt med områdets utveckling och utformning fram till föreslagen markanvändning. En nära diskussion har förts med Hemab angående pumphus och ledningar som ligger inom planområdet samt Härnösands Seglarsällskap (HSS) om småbåtshamnen. Diskussionerna pågår fortfarande med HSS om alternativa platser för gäst- och småbåtshamnar.

Projektgruppen har med Temas anlitade trafikkonsult fått hjälp med föreslagen trafikutformningen i området. Likaså har bullerberäkningar utförts för föreslagen användning i området samt en analys om vad denna användning kan generera för trafikmängd. Vidare har en översiktlig geoteknisk- och miljögeoteknisk undersökning utförts.

Tema har vidare med hjälp av egen arkitekt gjort volymstudier till hotell för föreslagen markanvändning invid simhallen.

Bedömning

Den övergripande strukturen av områdets markanvändning är kvar efter programsamrådet. Delar som var i behov av vidare utredning från programsamrådet har arbetats in i planhandlingarna. Tillhörande handlingar till planen, kulturmiljöanalys och

Rätt utdraget ur protokollet

Betygar / ... *Arvid Nils*



Forts. § 17

bedömning av trafikmängder i området kommer att kompletteras och arbetas in i handlingarna innan utskick för samråd. Likaså studier gällande antal hotellbäddar, fasadmateriell och solstudie är under fortsatt utredning av Temas arkitekter. Färdigt förslag ska finnas innan utskick för samråd.

Genom hotellbranschen har utvecklingsenheten fått uppgifter om att det finns ett minimum från dem på ca 150 bäddar om hotellet ska vara ekonomiskt möjligt att driva. Hotell- och konferensbyggnaden har efter planprogrammets samrådstid minskat ner antalet hotellbäddar från ca 200 till ca 120 med hänsyn till den miljö den ligger intill.

Svårigheten med hotell- och konferensbygganden har varit utformningen och vidare att få byggnaden att smälta in i den miljö som finns kring simhallen.

Samhällsförvaltningen bedömer att framtagna samrådshandling för aktuellt område med föreslagen markanvändningen kan sändas ut för samråd.

Överläggning och yrkanden

Efter överläggning föreligger två förslag till beslut:

1. Yrkande att sända ut detaljplanen på samråd enligt 5 kapitel 20 och 21 §§ Plan- och bygglagen enligt samhällsförvaltningens förslag.
2. Yrkande att sända ut detaljplanen på samråd exklusive hotelldel enligt 5 kapitel 20 och 21 §§ Plan- och bygglagen.

Preposition

Yrkandena ställs mot varandra. Ordföranden finner att förslag 2 vunnit.

Votering begärs

Yrkande 1 innebär att man röstar ja.

Yrkande 2 innebär att man röstar nej.

Omröstning utföll enligt följande:

Ja: Sven Westerlund (C) och Lillemor Andersson (C).

Nej: Sigge Tjärnlund (M), Evert Ljungström (M), Mårten Holmström (FP), Bo Åsberg (SJVP), Magnus Oscarsson (S), Mats Mattsson (S), Elisabeth Hildén (S), Tommy Wedin (S) och Katrin Sjödin (S).

Nämnden har i och med detta beslutat enligt yrkande 2. *f. J. V. ...*

Rätt utdraget ur protokollet

Betygar /

Christina Nyberg



Härnösands
kommun
Samhällsnämnden

Bilaga 4
8

Bilaga 1
3

PROTOKOLL
2010-01-28

Forts. § 17

Reservation

Mot beslutet reserverar sig Lillemor Andersson (C) och Sven Westerlund (C)
till förmån för samhällsförvaltningens förslag till beslut.

Beslutsunderlag

Samhällsförvaltningens tjänsteutlåtande 2010-01-21.

f. R. M.

Rätt utdraget ur protokollet

Betygar /
Christina

Från: info@pronovafast.se
Skickat: den 6 november 2017 20:17
Till: 'mmd.ostersund@dom.se'
Ämne: mål nr P 3127-16
Bifogade filer: SKM_C224e17110621210.pdf

1 (8)

Till Mark och Miljödomstolen

Översänder härmed som ombud för ägarna till

- **Sadelmakaren 4**
- **Sadelmakaren 6**
- **Sadelmakaren 7**
- **Bostadsrätt inom Garvaren 11**

utförd bedömning av marknadsvärdepåverkan för fastigheter inom Östanbäcken och bostadsrätt på Mellanholmen i Härnösands kommun p.g.a. detaljplan för hotell, mål nr P 3127-16.

Berörda ägare yrkar härmed ersättning för den negativa värdepåverkan som berörda fastigheter/bostadsrätt bedöms få av den av Härnösands kommun antagna detaljplanen för nytt hotell på Kanaludden (Härnösand Ön 2:52 ml).

Med Vänliga Hälsningar

Lars-Erik Eriksson

Pronova Fastighetsanalys AB
Sälstensgränd 9
871 33 Härnösand

Tel: 070 345 93 36
lee@pronovafast.se

**Minskat marknadsvärde för fastigheter inom Östanbäcken
och bostadsrätt på Mellanholmen i Härnösands kommun
p.g.a. detaljplan för hotell.**

Lars-Erik Eriksson
Civ ing /fastighetsekonom
Pronova Fastighetsanalys AB

1. Uppdraget

Uppdrag från fastighetsägare

Pronova Fastighetsanalys AB har av nedanstående fastighetsägare erhållit uppdraget att bedöma ev. värdepåverkan på berörda fastigheter inom Östanbäcken p.g.a. förslag till detaljplan för nytt hotell på Kanaludden inom del av Härnösand 2:52 m.fl. och därmed ersättningsgill skada enligt reglerna i 14 kap 9 § PBL.

Uppdraget berör följande fastigheter/fastighetsägare:

Sadelmakaren 7

Ägare: Svante Blomqvist
Östanbäcksgatan 12
871 31 Härnösand

Sadelmakaren 4

Ägare: Barbro Karlsson
Ludvig Nordströms Gata 1
871 31 Härnösand

Sadelmakaren 6

Ägare:
Lillemor Rodling
Bertil Astby
Östanbäcksgatan 12B
871 31 Härnösand

Uppdrag från bostadsrättsinnehavare

Nedanstående bostadsrättsinnehavare har uppdragit åt Pronova Fastighetsanalys AB att bedöma ev. värdepåverkan på ägd bostadsrätt inom Garvaren 11 p.g.a. förslag till detaljplan för nytt hotell på Kanaludden inom del av Härnösand 2:52 m.fl. och därmed ersättningsgill skada enligt reglerna i 14 kap 9 § PBL.

Bostadsrätt inom Garvaren 11

Ägare: Ingrid och Gösta Burlin
Garvaregatan 6D
871 31 Härnösand

Syfte

Värderingen ska användas som underlag för bedömning av skadeersättning på grund av planläggning av intilliggande område på Kanaludden inom del av Härnösand 2:52 m.fl.

Skadeersättning kan komma att krävas av berörda fastighetsägare resp bostadsrättsinnehavare enligt reglerna i 14 kap 9 § PBL.

Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är november månad 2017.

Underlag för värderingen

Besiktning av värderingsobjekten har utförts 2017-10-15 av Lars-Erik Eriksson.

Utöver vad som iakttagits vid besiktningen har följande underlag använts:

- Utdrag ur fastighetsregistret
- lämnade uppgifter om fastigheterna/bostadsrätten
- lantmåteriförrättningar
- planhandlingar över förslag till ny detaljplan för hotell på Kanaludden.

Utlåtandet är upprättat för bedömning av skadeersättning och grundas på möjliga iakttagelser vid besiktningen samt upplysningar och/eller erfarenhetsmässiga slutledningar. Uppgifterna kan ej läggas till grund för talan enligt jordabalken. Besiktningen uppfyller således ej säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt. För sådant ändamål krävs en mer ingående besiktning samt mer omfattande kontroller.

2. Detaljplan för hotell på Kanaludden

Kommunfullmäktige har den 28 november 2016 antagit detaljplan för del av Ön 2:52 m.fl. hotell vid Kanaludden. Detaljplanen har överklagats och ärendet har skickats vidare till Mark- och Miljödomstolen i Östersund för vidare prövning.

Syftet med planen är att uppföra en hotell- och konferensanläggning inom detaljplaneområdet.

Planområdet omfattar ca 20 000 kvm mark.

Planområdet omfattar riksintresse för kulturmiljö, Centrala Härnösand (Y21).

Enligt planhandlingarna planeras hotellet för 120 rum i en långsträckt byggnadsvolym i 9 våningar. Byggnadens totala höjd blir som högst 36,5 meter över havet.

Byggnadsarean får inte överstiga 1510 kvm och bruttoarean får inte överstiga 7950 kvm. Hotellet planeras att kopplas ihop med simhallen med en inglasad förbindelse.

I övrigt hänvisas till kommunens hemsida där alla planhandlingar redovisas.

3. Uppgifter om värderingsobjekten

Sadelmakaren 4 (Barbro Karlsson)

Ca 80 meter från hotellet.

Bostadsfastighet, typkod 220.

Byggnad: boarea, ca 150 kvm.

Planlösning: 2 st lgh

a/ lgh 1, bv, 3 rum och kök

a/ lgh 2, 1 trp, 3 rum och kök.

Byggår: okänt, ca 1700-talet.

Moderniserad: på 90-talet ca 2013.

Bedömt marknadsvärde: **3,0 miljoner kr.**

Sadelmakaren 6 (Lillemor Rodling och Bertil Astby)

Ca 100 meter från hotellet.

Bostadsfastighet, typkod 220.

Byggnad: boarea, ca 121 kvm.

Planlösning: Byggnad 1: 4 rum och kök

Byggår: okänt, ca 1700-talet.

Moderniserad: på 1980-talet.

Bedömt marknadsvärde: **2,6 miljoner kr**

Sadelmakaren 7 (Svante Blomqvist)

Ca 120 meter från hotellet.

Bostadsfastighet, typkod 220.

Byggnad 1: boarea, ca 102 kvm

Byggnad 2: boarea, ca 52 kvm.

Planlösning: Byggnad 1: 6 rum och kök

Byggnad 2: 2 rum och kök.

Byggår: okänt, ca 1700-talet.

Moderniserad: på 1980-talet.

Bedömt marknadsvärde: **2,8 miljoner kr.**

Bostadsrätt inom Garvaren 11 (Ingrid och Gösta Burlin)

Ca 100 meter från hotellet.

Innehavare av bostadsrätt.

Lägenhetsstorlek: 114 kvm.

Planlösning: 4 rum och kök, bv.

Nybyggnadsår: 1946.

Tillbyggnadsår: 2002.

Bedömt marknadsvärde på bostadsrätten: **2,5 miljoner kr.**

4. Bedömning av ersättningsfråga enl 14 kap 9 § PBL

En bedömning görs nedan av vilka konsekvenser föreslagen detaljplan för nytt hotell bedömes få på aktuella fastigheter.

Område av riksintresse för kulturmiljö

Centrala Härnösand är utpekad som riksintresse för kulturmiljön enligt miljöbalken. Platsen för det nya hotellet ingår i detta område. Enligt översiktsplanens riktlinjer för riksintresseområdet ska bebyggelsekaraktären bibehållas vid ny markanvändning och även vid ny-, om- och tillbyggnader i befintliga miljöer.

Centrala Härnösand har till stor del en gammal bebyggelse från 1700- och 1800-talen och har en tydlig karaktär av småstad med småskalig bebyggelse där inslaget av stenstadsbebyggelse och andra framträdande byggnader utgör en arkitektonisk kvalitet.

Härnösand är ursprungligen en fiske- och handelsstad vilket bl.a. Östanbäcken vittnar om idag. Ett tydligt karaktärsdrag i bebyggelseutformningen av centrum är byggnadernas sammanhållna takhöjder där domkyrkan sticker upp som ett viktigt landmärke från sin lite mer upphöjda plats. Östanbäcken är en av de viktiga utpekade värdekärnorna som är en grund i riksintresset för Centrala Härnösand.

Påverkan på riksintresset och värdekärnan Östanbäcken

Länsstyrelsens sakområdeschefer för kulturmiljö har reserverat sig mot länsstyrelsens officiella ställningstagande vid yttrandet över detaljplanen då man anser att detaljplanen medför en påtaglig skada på kulturmiljöintresset. I två skrivelser har man utvecklat och motiverat sina ställningstaganden, se bilaga 1.

Fotomontage i planförslagets gestaltungsprogram visar att den föreslagna hotellbyggnaden kommer att utgöra ett främmande och avvikande inslag framförallt mot Östanbäcken som utgör en av de viktigaste värdekärnorna för riksintresset Centrala Härnösand

En hotellbyggnad bedöms, genom sin höjd, volym och individuella gestaltning, reducera kringliggande bebyggelse inom Östanbäcken och till stor del ändra karaktären på denna del av Härnösand.

Östanbäcksområdet med sin låga bebyggelse har en karaktär som den föreslagna hotellbyggnaden enligt gestaltungsprogrammet inte kan sägas vara anpassad till.

Genom det föreslagna hotellet bedöms Östanbäcken tappa mycket av den genuina och oförstörda miljö som gett området dess karaktär och erkänts som värdekärna för Riksintresset kulturmiljö.

Trafikförhållanden

Hotellet föreslås inrymma ca 120 rum samt lokaler för restaurang och konferens för 400 personer. Verksamheten kommer sannolikt att initiera ett stort behov av trafik och behov av parkeringsplatser både för personal och för gäster. På sommarhalvåret är det redan idag en ansträngd trafiksituation längs med Brunnshusgatan. Hotellet bedömes ytterligare försvåra utfartsmöjligheten ut mot Brunnshusgatan.

Även ökat buller från ökad genomfartstrafik kommer att påverka det tätt intilliggande Östanbäcken.

Skuggeffekt

Arkitekt Svante Blomqvist, har genom solstudier visat att det tänkta hotellet kommer att skugga Sadelmakaren 4, 6 och 7 samt Garvaren 11 stora delar av vinterhalvåret.

Minskad parkmark

Föreslagen detaljplan för hotellet medför att i nu gällande detaljplan utlagd parkmark föreslås ändras till kvartersmark för hotell. Hotellet ska, enligt kommunens förslag, byggas av privat aktör. Parkmarken kommer därvid att privatiseras.

Befintlig parkmark bedöms idag fylla ett stort behov för boende inom Östanbäcken för rekreation och närliggande utflyktsområde. Området bedöms vara viktigt som balans för det tätbebyggda Östanbäcken med små och delvis obefintliga tomter.

Bedömning av ev. marknadsvärdepåverkan

Alla påverkande faktorer enligt redovisning ovan bedöms påverka de enskilda fastigheternas marknadsvärden negativt med mellan 10-15 % eller punktuppskattat med 12,5 %.

Bostadsrätten inom Garvaren 11 bedöms få lika stor värdepåverkan som fastigheterna inom Östanbäcken.

Bedömd minskning i resp. enhets marknadsvärde bedöms uppgå till följande:

Sadelmakaren 4 (Barbro Karlsson): 12,5 % av 3,0 miljoner kr = **375 000 kr**

Sadelmakaren 6 (Lillemor Rodling och Bertil Aspby): 12,5 % av 2,6 miljoner kr = **335 000 kr**

Sadelmakaren 7 (Svante Blomqvist):): 12,5 % av 2,8 miljoner kr = **350 000 kr**

Bostadsrätt inom Garvaren 11 (Ingrid och Gösta Burlin): 12,5 % av 2,5 miljoner kr = **312 500 kr.**

2017-10-25

Bilagor 7
8

5. Sammanfattning

Ägare av berörda fastigheter och bostadsrättslägenhet enligt redovisning i punkten 4 ovan bör ersättas med angivna belopp enligt reglerna 14 kap 9 § PBL.

Härnösand 2017-10-25



Lars-Erik Eriksson
Civ ing/fastighetsekonom