



Samhällsförvaltningen

Hanna Krämmer, 0611-348131
hanna.krammer@harnosand.se

Härnösands Kommun, Tillväxtavdelningen

Beslut om planbesked

Beslut

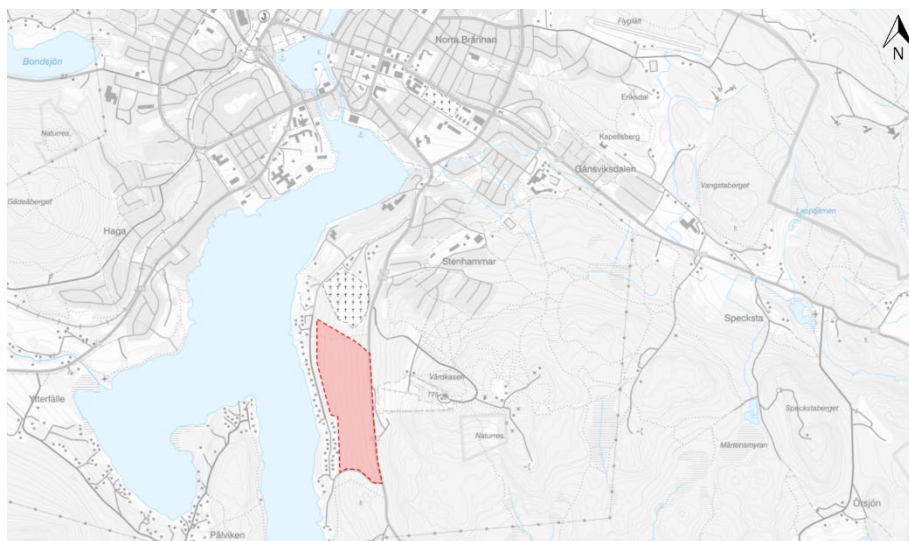
Samhällsnämnden beslutar

- att arbetet med en ny detaljplan får påbörjas
- att enligt taxan, beslutad av kommunfullmäktige, fastställa kostnaden för planbesked till 19 320 kronor

Det är viktigt att veta att ett positivt planbesked inte är en garanti för att en ny detaljplan slutligen kommer att antas och bli giltig. Samhällsförvaltningen kommer att kontakta sökande för att tillsammans planera hur vi går vidare med arbetet med detaljplanen.

Beskrivning av ärendet

Planområdet ligger ungefär 3 kilometer söder om Härnösands centrum. Planområdet är en del av den större fastigheten Ön 2:51 och aktuellt område omfattar drygt 30 hektar. Härnösands kommun är markägare.



Figur 1. Planområde markerat i rött

Syftet med ansökan är att möjliggöra för blandad bostadsbebyggelse med friliggande tomter, rad/kedjehus och flerfamiljshus. Inom området ska det även utredas en plats för förskola och/eller äldreomsorg. Det ska även utredas för möjligheten till enklare samhällsservice så som matbutik och mindre icke störande verksamheter så som frisör eller kaféverksamhet.

Detaljplan

Området saknar i dagsläget detaljplan och består till större delen av blandad löv- och barrskog.

Nordväst om planområdet, längs vattnet, finns ett äldre bostadsområde detaljplanelagt från år 1968 med glesare bostads- och fritidshusbebyggelse med större tomter. Sydväst om planområde finns ett nyare bostadsområde detaljplanelagt år 2005 med tätare bebyggelse av åretruntbostäder.

Översiktsplan

Kommunens översiktsplan (2011–2025) har pekat ut området som utvecklingsområde för boende (UB1). Under beskrivningen av området står att öster och norr om befintligt bostadsområde (Nickebostrand etapp 1) finns det finns goda förutsättningar att planera för ytterligare cirka 80–100 friliggande bostäder. Utbyggnaden kan med fördel ske etappvis under en flerårsperiod. Marken utgörs av naturmark och området kan anslutas till den kommunala vatten- och spillvattenledningen som går till Nickebostrand.

Nytt förslag till översiktsplan för 2040 föreslår även den bostadsbebyggelseutveckling inom Nickebostrand för att möjliggöra för fler havs- och tätortsnära bostäder. I utvecklingen av området står det att närheten till Vårdkasens friluftsområde ska utnyttjas och möjligheten att ha anslutningsspår för motion och friluftsliv ska utredas och integreras med kommande bostäder. Kring och emellan ny bebyggelse måste grönstruktur bevaras för att skydda platsens upplevelsevärden. Där det är möjligt i förhållande till befintliga bostäder ska gröna korridorer leda ner till vattnet för att möjliggöra passager för allmänhet, djur- och växtliv.

Förslag till översiktsplan beskriver att delar av området är särskilt känsliga för ras och skred, vilket behöver beaktas vid planläggning och exploatering. Samt att naturvårdsobjekt av högt och mycket högt värde finns i och i anslutning till området vilket också behöver beaktas vid utveckling.

Bedömning

Den sökta åtgärden bedöms vara förenlig med utvecklingsinriktningen för nu gällande översiktsplan samt förenlig med intentionerna i granskningsförslaget till översiktsplan 2040.

Området berörs inte av något riksintresse. Vattnet vid södra sundet väster om planområdet ingår i riksintresseområde för yrkesfisket: Ångermanälvens mynningsområde. Planen bedöms ej inverka på riksintresset.

Med denna bakgrund föreslår samhällsförvaltningen att ny detaljplan för aktuellt område får påbörjas.

Förfarande och tidplan

Detaljplanen hanteras med ett standard förfarande och förväntas kunna påbörjas hösten/vintern 2022 och antas sommaren 2024. Förutsatt att arbetet fortlöper effektivt och att inga omfattande utredningar behövs.

STANDARDFÖRFARANDE



Figur 2. Illustration över standardförfarandets olika skeden

Tidplanen är preliminär och är beroende av när säsongsspecifika underlag och utredningar kan tas fram för planområdet.

Kommande utredningar i detaljplanearbetet

Följande utredningar kan behövas tas fram i samband med detaljplanearbetet. Detta för att säkerställa att den föreslagna markanvändningen är lämplig utifrån platsens förutsättningar.

- Naturvärdesinventering
- Geoteknisk/geohydrologisk utredning inklusive radonmätning
- Dagvattenutredning/skyfallsutredning
- Trafik- och mobilitetsutredning
- Bullerutredning
- Arkitektur/gestaltungsprinciper
- Ras- och skredutredning
- Teknisk infrastruktur/VA-utredning
- Grundkarta

Ytterligare utredningar kan tillkomma under detaljplaneprocessens gång.

Dialog kommer att föras mellan kommunen och sökande angående omfattning och detaljeringsgrad på utredningarna. Sökande bekostar och är ansvarig för framtagande/beställning av samtliga utredningar som behövs i planprocessen. Kommunen bistår som stöd inför beställning av utredningar.

Socialt perspektiv

Beslut om planbesked bedöms inte påverka allmänheten eller enskilda ur det sociala perspektivet. Ett planbesked är ingen garanti för en antagen detaljplan. Planbeskedet skapar förutsättningar för att fortsatt kunna utreda de sociala perspektiven inom planområdet.

Ekologiskt perspektiv

Beslut om planbesked bedöms inte påverka det ekologiska perspektivet. Ett planbesked är ingen garanti för en antagen detaljplan. Planbeskedet skapar förutsättningar för att fortsatt kunna utreda de ekologiska perspektiven inom planområdet.

Ekonomiskt och juridiskt perspektiv

Det är inga ekonomiska konsekvenser för kommunen i samband med planbesked. Ett planbesked är ingen garanti för en antagen detaljplan. Planbeskedet skapar förutsättningar för att fortsatt kunna utreda de ekonomiska perspektiven inom planområdet.

Lagar och regler

- Beslutet är fattat med stöd av delegationsordning för samhällsnämnden i Härnösands kommun, och med stöd av Plan- och bygglagen (PBL) 5 kap. 2 och 5 §§.
- Nu gällande översiktsplan antogs av kommunfullmäktige den 30 maj 2011 och aktualitetsförklarades 2016.
- Granskningsförslag till översiktsplan 2040
- Kostnaden för planbesked är baserad på taxa fastställd av kommunfullmäktige, se protokoll § 135 2021-12-20.
- Ett planbesked är ett kommunalt beslut som inte är bindande och inte kan överklagas (Plan- och bygglagen (2010:900) 13 kap 2 § punkt 2).
- Beslutet om planavgift kan överklagas till Länsstyrelsen Västernorrland.

I ärendet har plansamordnare, planarkitekt, arkitekt och plan- och byggchef deltagit.

För samhällsnämnden

Hanna Krämmer
Plansamordnare

Bilagor

- Ansökan om planbesked - 2022-05-30