Samhällsförvaltningen
Malin Nyberger, 0611 - 34 81 26
malin.nyberger@harnosand.se

Sbb I Norrland Fastighets Ab

Beslut om planbesked

Beslut

Samhällsnämnden beslutar

- att arbetet med en ny detaljplan inom fastighet Fastlandet 2:90 får påbörjas.
- Att fastställa avgiften för planbeskedet till 19 490 kronor. Sökande får en faktura på beloppet.

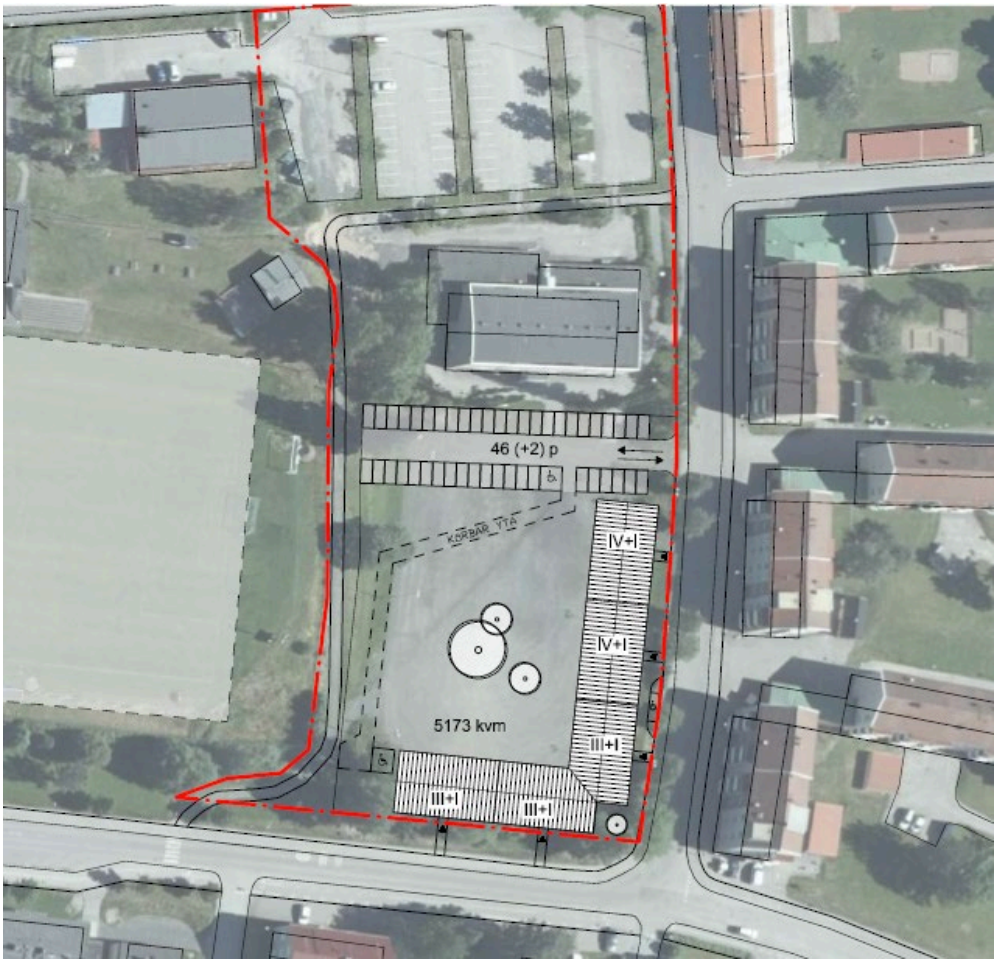
Det är viktigt att veta att ett positivt planbesked inte är en garanti för att en ny detaljplan slutligen kommer att antas och bli giltig.

Vi kommer att kontakta dig för att tillsammans planera hur vi kan gå vidare med arbetet med detaljplanen efter detta beslut. Ett planavtal kommer att upprättas där den totala kostnaden för planarbetet fastställs. Utöver plankostnaden kan det tillkomma kostnader för utredningar och underlag som sökande bekostar.

Beskrivning av ärendet

Planområdet ligger på Murberget och avgränsas av Norra ringvägen i söder, Sehlstedtsvägen i norr, Murbergsvägen i öster och Ängevallen i väster.

Syftet med ansökan är att pröva en planläggning av bostäder i form av flerbostadshus med tillhörande parkering samt grönyta på den grusplan som ligger söder om Franzénhallen. Ansökan visar på en flerbostadsbebyggelse omfattandes utav 4-5 våningar med indragen vindsvåning. Den visar på möjligheten för 48 parkeringsplatser och en friyta på 5 173 kvadratmeter, se figur 1. Vilken utformning och i vilken skala som är lämplig fastställs i detaljplanen. Denna beskrivning är endast en översikt för vad sökande önskar enligt planansökan. Planprocessen ska sedan utreda vad som är lämpligt på platsen.



Figur 1. Situationsplan för bebyggelse på grusplanen söder om Franzénhallen.

Ovanför grusplanen som sökande har sökt planbesked för ligger Franzénhallen. Intilliggande högstadieskola bedriver sin idrott i Franzénhallen och Härnösands kommun har ett hyresavtal som löper till år 2026. På Ängevallen som ligger väster om planområdet har Härnösands kommun ansökt om bygglov för att uppföra en inomhushall och en konstgräsplan med en mindre löparbana och kastsektor. Härnösands kommun avser inte att fortsatt hyra Franzénhallen efter att den nya arenan är på plats. Den nya arenan förväntas vara på plats 2024. I dialog med sökande har vi därmed kommit fram att det är bättre med ett helhetsgrepp för hela fastigheten Fastlandet 2:90.

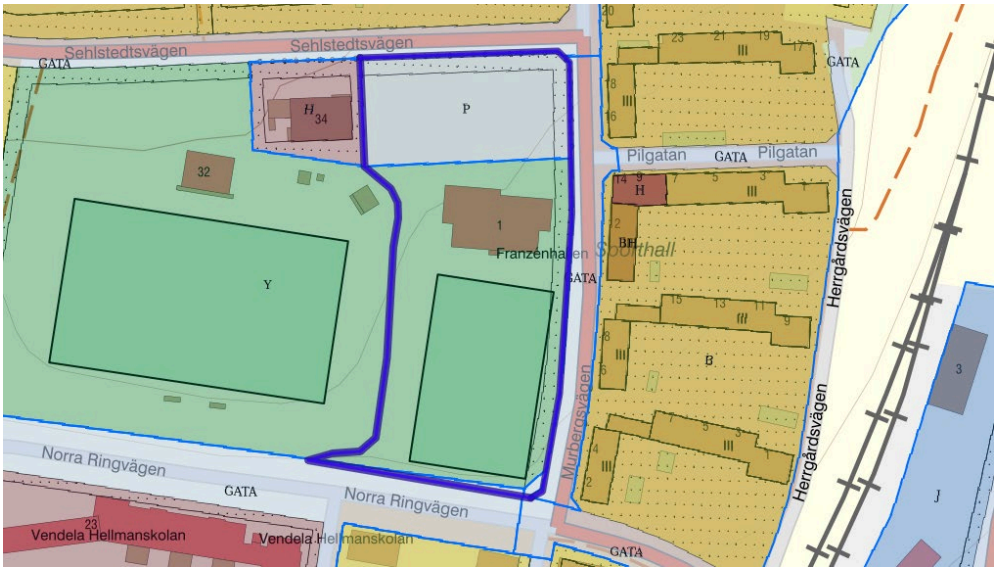
Sökande står inför att fatta ett inriktningsbeslut gällande Franzénhallen, om den ska fortsatt utvecklas för idrottsändamål eller om den ska utredas för bostäder i planprocessen.



Figur 2. Blåmarkerat område visar fastigheten Fastlandet 2:90 som utgör planområdet.

För planområdet gäller två detaljplaner:

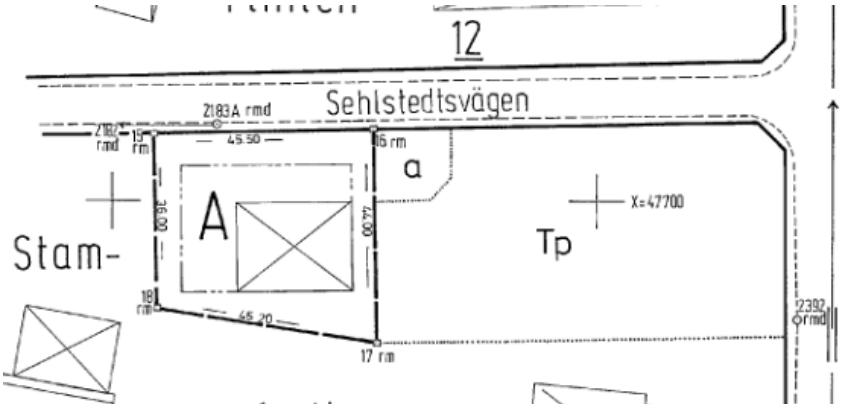
- 161, fick laga kraft 1961 och anger att Franzénhallen och grusplanen är område för idrottsändamål.
- 270, fick laga kraft 1974 och anger att norr om Franzénhallen är det område för fordonsparkering.



Figur 3. Bilden visar att Franzénhallen och grusplanen är planlagd för idrottsändamål och parkeringen är planlagd för parkering.

Genomförandetiden för samtliga detaljplaner har löpt ut.

Grannfastigheten, till väster, Fastlandet 2:25 har utfart över Fastlandet 2:90. Detta finns reglerat som ett officialservitut. Utfart får ske inom a och 4 parkeringsplatser ska finnas tillgängliga för 2:25 inom område planlagt för parkering (Tp), se figur 3 nedan.



Figur 4. Visar det officalservitut som finns som last för Fastlandet 2:90.

I kommunens översiktsplan står det att området omfattas av tätortsbebyggelse vilket bland annat innebär att där befintlig stadsmiljö visar en tydlig karaktär ska förtätning, ombyggnad och fasadförändringar passa väl ihop med kringliggande befintlig bebyggelse. Gröna områden och inslag av träd och planteringar i stadsmiljön är också viktigt inom tätortsbebyggelsen.

Bedömning

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

Kommunen bedömer att det är relevant med en utveckling på platsen oavsett om det gäller hela fastigheten eller endast grusplanen. Önskemålet är dock att ta ett helhetsgrepp om hela fastigheten för att kunna samordna parkering, grönytor, utfarter m.m. Planbeskedet omfattar därför hela fastigheten.

Med denna bakgrund föreslår samhällsförvaltningen att arbetet med att ta fram en ny detaljplan för aktuellt område får påbörjas.

Förfarande och tidsplan

Detaljplanen hanteras med ett standardförfarande och förväntas kunna antas cirka 1,5 år efter att planuppdraget startas upp. Förutsatt att arbetet fortlöper effektivt och att inga omfattande utredningar behövs.

Då planen är avhängd på att Franzénhallen inte längre behöver nyttjas för skolverksamhet, så kommer inte planarbetet att startas upp direkt efter planbesked. Planarbetet förväntas starta när Ängevallens arena har fått bygglov och en entreprenad är upphandlad för att genomföra byggnationen. Därmed går det inte att säga mer exakt när planen kan förväntas antas.



Figur 5. Schematisk beskrivning över planprocessens olika steg.

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 platsen förutsättningar. Ytterligare utredningar kan tillkomma under detaljplaneprocessen gång.

- Dagvattenutredning
- Trafikutredning
- Bullerutredning
- Volym/Skuggstudie

Dialog kommer att föras mellan kommunen och sökande angående omfattning och detaljeringsgrad på utredningarna. Sökande bekostar samtliga utredningar som behövs i planprocessen.

Socialt perspektiv

Endast beslut om planbesked förändrar inte förutsättningarna för sociala perspektiv. Ett planbesked är ingen garanti för en antagen detaljplan. Planbeskedet skapar förutsättningar för att fortsatt kunna utreda de sociala perspektiven inom planområdet.

Ekologiskt perspektiv

Endast beslut om planbesked förändrar inte förutsättningarna för ekologiska perspektiv. 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.

Beslutsunderlag

- 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 detaljplaner som antogs 1961 och 1974.

- Nu gällande översiktsplan som antogs av kommunfullmäktige den 30 maj 2011 och aktualitetsförklarades 2016.
- Kostnaden för planbesked är baserad på taxa fastställd av kommunfullmäktige, se protokoll § 138 2018-12-17.
- 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.

Bilagor

- Ansökan om planbesked för Fastlandet 2:90, daterad 23 december 2021.

I ärendet har planekolog, miljöhandläggare, trafikingenjör, parkingenjör, VA-handläggare samt plan- och byggchef deltagit.

För samhällsnämnden

Malin Nyberger
Planhandläggare