Härnösands kommun

DELEGATIONSBESLUT

Datum
2022-02-25

Diarienummer
SAM-2021-2873

Samhällsförvaltningen
Hanna Krämmer, plansamordnare
Hanna.krammer@harnosand.se
0611- 34 81 26

Nordanö 5:1
Organisationsnummer: 934009-2304
Kohagsvägen 6b
756 53 Uppsala

Nordanö 5:1
Beslut om planbesked

Beslut

Samhällsnämnden beslutar

- att arbetet med en ny detaljplan får påbörjas
- att fastställa avgiften för planbeskedet på 14 490 kronor

Vi kommer att kontakta dig för att tillsammans planera hur vi går vidare med arbetet med detaljplanen. Ett planavtal kommer upprättas där den totala kostnaden för planarbetet beslutas. Utöver plankostnaden kan det tillkomma kostnader för utredningar och grundkarta som sökande bekostar.

Om planbesked beviljas är det sökande som bekostar den nya detaljplanen. Ett positivt planbesked innebär ingen garanti för att detaljplanen kommer att antas.

Beskrivning av ärendet

Planområdet ligger i Nordanö på norra delen av Hemsön, en 54 km2 stor ö nordöst om Härnösands centralort, se figur 1. Ön ligger mellan fastlandsorterna Älandsbro och Utansjö och nås med bilfärja.



Figur 1. Aktuellt område för planbesked, Nordanö 5:1

Syftet med ansökan är att pröva förutsättningarna för fritidshusbebyggelse i en ny detaljplan. Planarbetet kan ske i två etapper där första etappen består av 16 tomter, orangemarkerade enligt figur 2. Andra etappen består av 12 tomter, markerade i blått i figur 2. Tomtstorlekarna varierar mellan 1700 m^2 upp till 3000 m^2.

Gångstigar kommer anläggas mellan tomterna för att möjliggöra åtkomst till strandlinjen för såväl boende i området som allmänheten enligt figur 2. Ett grönstråk kommer även att bevaras mellan strandlinjen och tomterna för att säkra allmänhetens åtkomst för nyttjande av vattenområdet.

Avsikten med planen är även att avsätta minst 12,5% av varje etapp till bostäder för besöksnäringen. Önskad byggrätt är enplans fritidshus 120m^2 + 40 m^2.



Figur 2. Karta över tilltänkta tomter och tillfartsvägar, bilaga från ansökan

Gällande detaljplan

Den detaljplan som idag gäller för området anger aktuellt område som allmän plats, park. I detaljplanen finns även mark för fritidsbebyggelse, hamnändamål samt bestämmelse om minsta tomtstorlek mellan 1400-1800 m^2. Byggrätt för detaljplanen är 80 m^2 för huvudbyggnad och 25 m^2 för uthus eller andra gårdsbyggnader.

Gällande detaljplan vann laga kraft 1971-06-04 och har nummer 241. Detaljplanen upprättades för att det fanns stor efterfrågan på tomtmark när planen utarbetades och i samråd med tjänstepersoner har området besiktigats och ansetts lämpligt för fritidsbebyggelse. Lokaliseringen av tomtplatser gjordes i huvudsak i fält med hänsyn till vägförbindelse, avlopp, solbelysning och landskapsestetiska synpunkter. Detaljplanen har en utgången genomförandetid. Strandskyddet upphörde att gälla i området i och med byggnadsplanens fastställande.

Översiktsplan

I kommunens gällande översiktsplan (2011-2025) är områdets markanvändning angett som *Bebyggelse och rekreation*. Det innebär 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. Bebyggelsemiljön ska inte försämras vid ny-, om- eller tillbyggnader.

Kommunen har i granskningsförslaget till ny översiktsplan 2040 pekat ut området för *sammanhängande bostadsbebyggelse*, vilket innebär områden med sammanhängande bostadsbebyggelse som kan kompletteras med fler bostäder av olika upplåtelseformer och storlek.

Bedömning

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

Ansökt åtgärd ska prövas i en ny detaljplan. Ansökan innebär ett relativt omfattande tillskott av bostäder och kommer förändra områdets karaktär från naturkaraktär till bostäder. Därför är ändring av detaljplan inte lämpligt utan sökt åtgärd måste prövas i en ny detaljplaneprocess. Strandskyddet kommer i och med detta att återinträda och behöva prövas i den nya detaljplanen. Generellt gäller 100 meter byggnadsfritt avstånd från strandlinjen. Föreslagen bebyggelse har tomtplatser som närmst 20 meter från strandkant. Tomternas placering och omfattning kommer behöva utredas för att inte hindra allmänhetens tillgång till strandområdet.

Åtgärden ligger i anslutning till område för riksintresse för yrkesfiske, obruten kust samt sjöfart. Alla riksintressen är anknutna till havet och bedöms inte påverkas genom ett beviljande av planbesked.

Med denna bakgrund föreslår samhällsförvaltningen att upprättande av ny detaljplan ska påbörjas.

Förfarande och tidplan

Detaljplanen hanteras med ett standardförfarande eftersom ansökt åtgärd bedöms förenligt med översiktsplanen, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanen antas heller inte medföra en betydande miljöpåverkan. I figur 3 nedan visas en figur över planprocessen utifrån ett standardförfarande.



Figur 3. Schematisk beskrivning över planprocessens olika steg.

Detaljplanearbetet förväntas kunna påbörjas under första kvartalet 2022 och antas under det fjärde kvartalet 2023, förutsatt att arbetet fortlöper effektivt och inga omfattande utredningar krävs.

Kommande utredningar i detaljplanearbetet

Följande utredningar kan behöva tas fram i detaljplanearbetet. Ytterligare utredningar kan tillkomma.

- Brunnsutredning
- Geoteknik och markradon för området
- Avloppsutredning och utredning för enskilt reningsverk
- Trafikstruktur
- Volymer och skuggning
- Strandskyddsutredning

Dialog kommer föras mellan kommun och sökande angående omfattning och detaljeringsgrad på utredningarna. Sökande bekostar nödvändiga utredningar för planarbetet.

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.
- 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 handläggare och tjänstepersoner på samhällsförvaltningen deltagit.

För samhällsnämnden

Hanna Krämmer
Plansamordnare

Upplysning

Beslutet skickas till sökande och publiceras på anslagstavlan.