



Samhällsnämnden

§ 78

Dnr 2024-000065 1.1.3.1

Planbesked för Fastlandet 2:91 och Fastlandet 2:93

Samhällsnämndens beslut

Samhällsnämnden beslutar

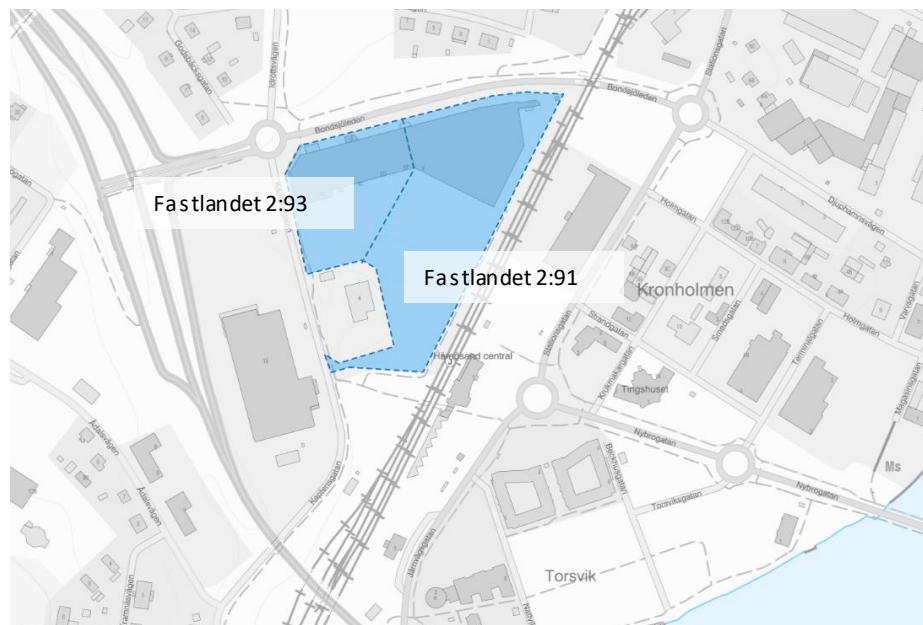
att godkänna att detaljplanearbetet för rubricerade fastigheter får påbörjas,

att detaljplanens prioriteringsgrupp är 1, och

att fastställa kostnaden för planbesked till 17 190 kr baserat på taxa fastställd av kommunfullmäktige 2023-12-18 § 187.

Bakgrund

Fastighetsägaren till fastigheterna Fastlandet 2:91 och Fastlandet 2:93 har lämnat in en ansökan om planbesked för att utveckla området för handels- eller centrumändamål. Fastighetsägare är Fastica 36 AB och Fastica 40 AB (ICA Fastigheter).



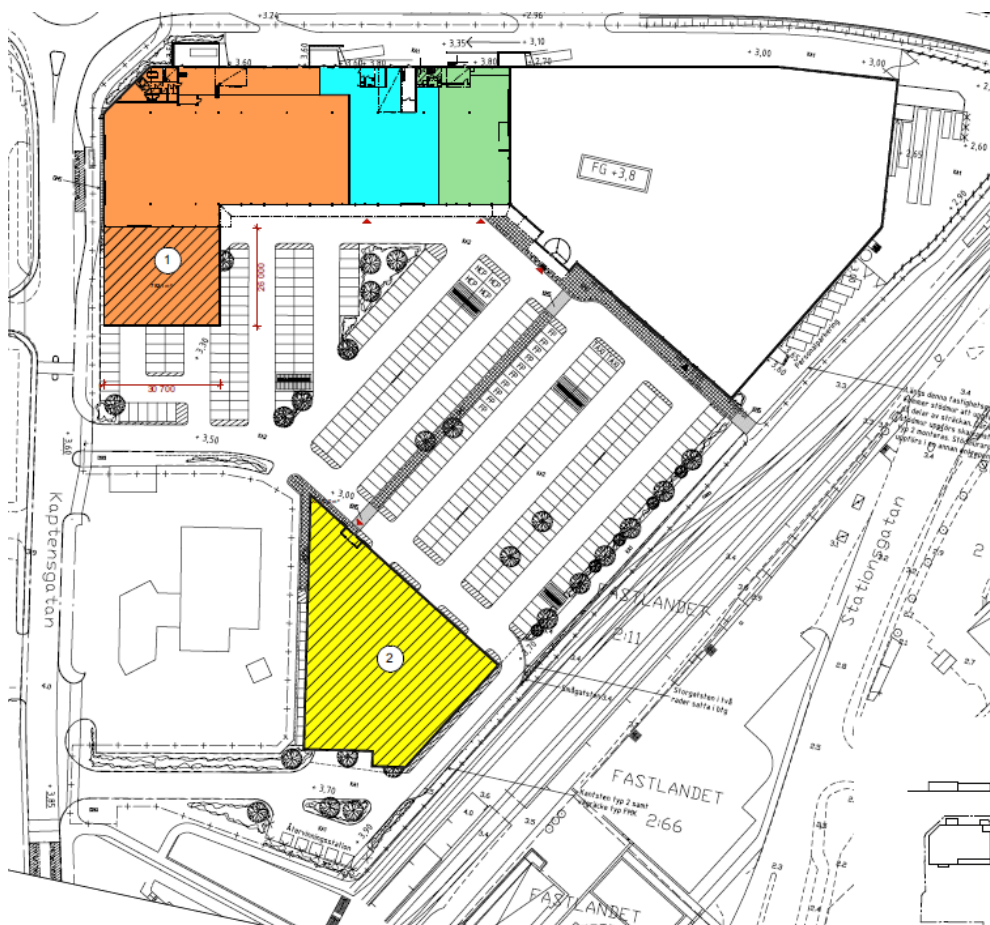
Figur 1. Översiktsbild över fastigheterna, Fastlandet 2:93 till vänster och Fastlandet 2:91 till höger.



Samhällsnämnden

Planområdet ligger intill Härnösands resecentrum och ingår i handelsområdet Ankaret. Planområdet ligger på västra sidan av järnvägen och avgränsas av Bondsjöleden i norr, Kaptensgatan i väster och järnvägen till öster.

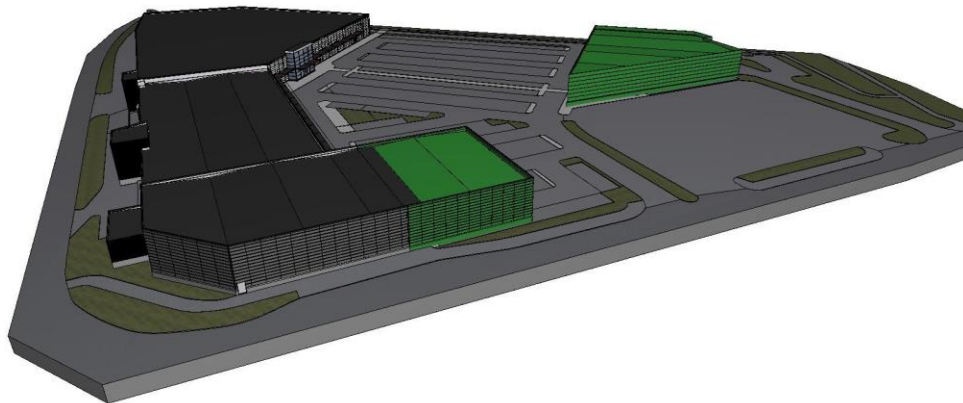
Syftet med planen är att möjliggöra för handels- och centrumändamål genom en utökad byggrätt på 600–800 kvm i anslutning till befintlig byggnad på fastigheten Fastlandet 2:93 (orange yta markerad med 1 i bilden nedan) samt skapa en ny fristående byggrätt i södra delen av fastigheten Fastlandet 2:91 om ca 2 000 kvm (gul yta markerad med 2 i bilden nedan). Uppskattningsvis kan ca 30–40 arbetstillfällen tillskapas varav 15–20 stycken för den orangea tillbyggnaden och liknande antal för den gula byggnaden. Höjdmässigt ska bebyggelsen vara i nivå med befintlig bebyggelse inom området, se figur 3 nedan.



Figur 2. Bilaga från ansökan om planbesked 2024-03-22. Volym 1 i orange är en tillbyggnad på ca 600–800 kvm och volym 2 är en ny fristående byggnad om ca 2000 kvm.



Samhällsnämnden



Figur 3. Bilaga från ansökan om planbesked 2024-03-22. Volymskiss sett från Kaptensgatan och Bondsjöleden.

Om den gula byggrätten (figur 2 ovan) skulle visa sig vara komplicerad att genomföra av olika skäl har exploitören meddelat planavdelningen att den ska utelämnas ur planarbetet för att gå vidare med planläggning enbart av den orangea tillbyggnaden för att snabbare komma framåt i ärendet.

Tidigare beslut och ställningstaganden

Nu gällande detaljplan (nr 452), fastställd 2008-07-08, anger markanvändningen som handel och centrumändamål. I området finns även prickad mark (mark som inte får bebyggas), ett u-område (markreservat för ledningar), mark med utfartsförbud samt bestämmelser om att parkering ska finnas. Genomförandetiden för detaljplanen är utgången.

Området berörs även av detaljplan nr 469, fastställd 2011-09-27, som finns längs delar av Kaptensgatan och har markanvändningen lokalgata. Genomförandetiden för detaljplanen är utgången.

I gällande översiktsplan 2040, antagen av Kommunfullmäktige den 26 september 2022, redovisas områdets markanvändning som *Mångfunktionell bebyggelseyta, handel (pågående)* med ställningstagandet: "Större handelsområde som över tid kan förtäta. Området ska komplettera stadens handel. Då området är centrumnära ska hållbara transportsätt premieras."

I översiktsplanen finns även riktlinjer om att vid befintliga handelsplatser är



Samhällsnämnden

tillgängligheten för gång-, cykel- och kollektivtrafik mycket angelägen. Samt att ytkrävande handel ska lokaliseras till Saltviks och Ankarets industri- och verksamhetsområden och att deras handelskaraktärer ska förstärkas och komplettera centrumhandeln.

Planområdets förutsättningar

Nedan kommer en beskrivning av identifierade förutsättningar som kommer utredas vidare i kommande planarbete.

Trafik och parkering

Planområdet ligger centralt i Härnösand och har goda förutsättningar för hållbart resande då det ligger i direkt anslutning till gång- och cykelvägar, busshållplatser samt intill resecentrum där tåg och bussar avgår. Intilliggande gatunät är vältrafikerat och området ligger mellan E4:an och järnvägen. Längs E4 och järnvägen färdas farligt gods.

Det finns stora sammanhängande parkeringsytor som försörjer handelsområdet. I kommande planarbete blir det viktigt att utreda behovet av parkeringar framledes för att säkerställa god tillgång. Det blir även viktigt att utreda hur hållbara resor kan främjas till området. En riskutredning med rekommendationer kring lämpligt säkerhetsavstånd mellan bebyggelse och järnvägen kopplat till farligt gods behöver tas fram i planarbetet.

Ledningar

Det finns ledningar inom gällande detaljplan som kommer påverkas av planen. Ledningarna omfattar bland annat vatten och spillvatten. Kontakt har tagits med ledningsägare och en ledningsflytt bedöms möjlig att genomföra. En översiktlig kostnadskalkyl finns framtagen men ersättningsfrågan och ledningens nya placering behöver utredas vidare under planarbetets gång och ledningsrätter behöver ändras.

Verksamheter i området

Det finns en drivmedelsstation i anslutning till planområdet som ligger nära byggrätten markerat i gult, se figur 2 ovan. För drivmedelsstationer rekommenderas ett skyddsavstånd på 100 meter mellan bensinstation och bostäder. Känslig markanvändning bör aldrig placeras närmre drivmedelsstation än 50 meter. För att få bygga inom 100 meter krävs information om bland annat avstånd till cisternpåfyllningsplats, beskrivning av risker som kan uppkomma och en bedömning om risken är acceptabel. (Länsstyrelsen, 2022) Om den gula byggrätten är möjlig och lämplig att uppföras utifrån detta behöver utredas vidare i kommande planprocess genom en riskutredning.

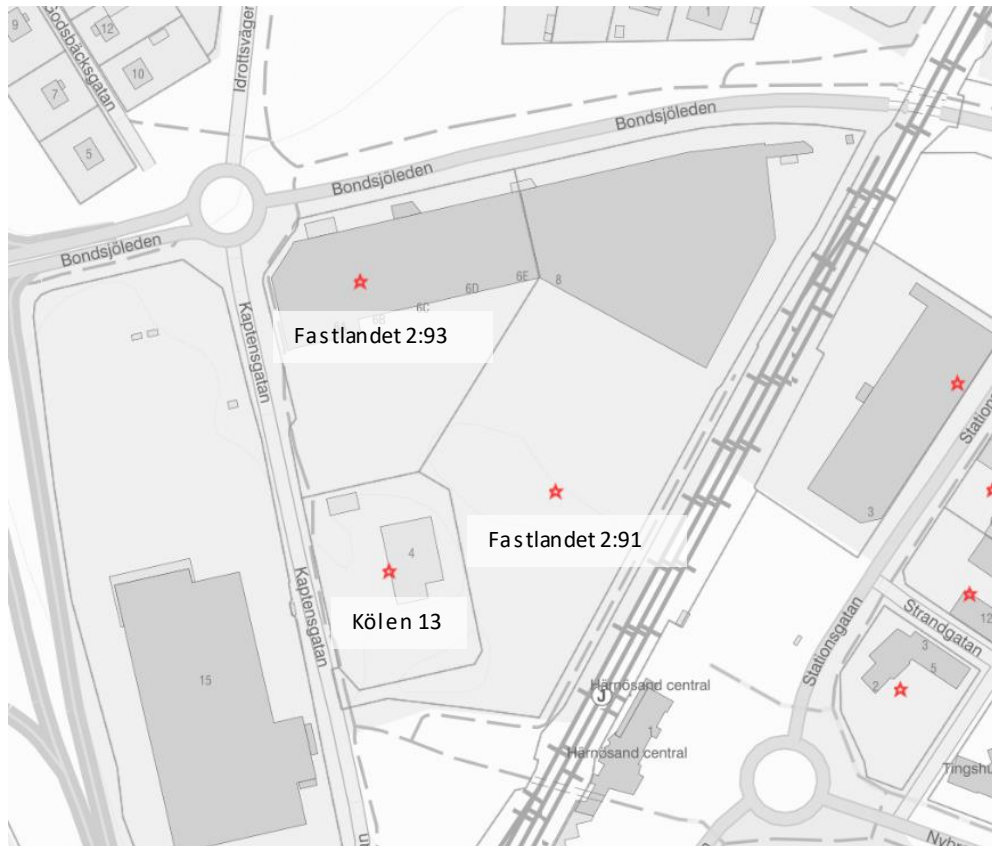
Det finns tre MIFO-objekt i området (se figur 4 nedan):

- OKQ8:s drivmedelsstation (Kölen 13)



Samhällsnämnden

- Verkstadsindustri, verksam på platsen till 1980-talet (Fastlandet 2:91)
- Bilvårdsanläggning, avslutad verksamhet (Fastlandet 2:93)



Figur 4. MIFO-objekt inom och i anslutning till planområdet

Fastlandet 2:93 och Fastlandet 2:91 har sanerats i samband med byggnation. Drivmedelsstationen OKQ8 (Kölen 13) är en pågående miljöfarlig verksamhet.

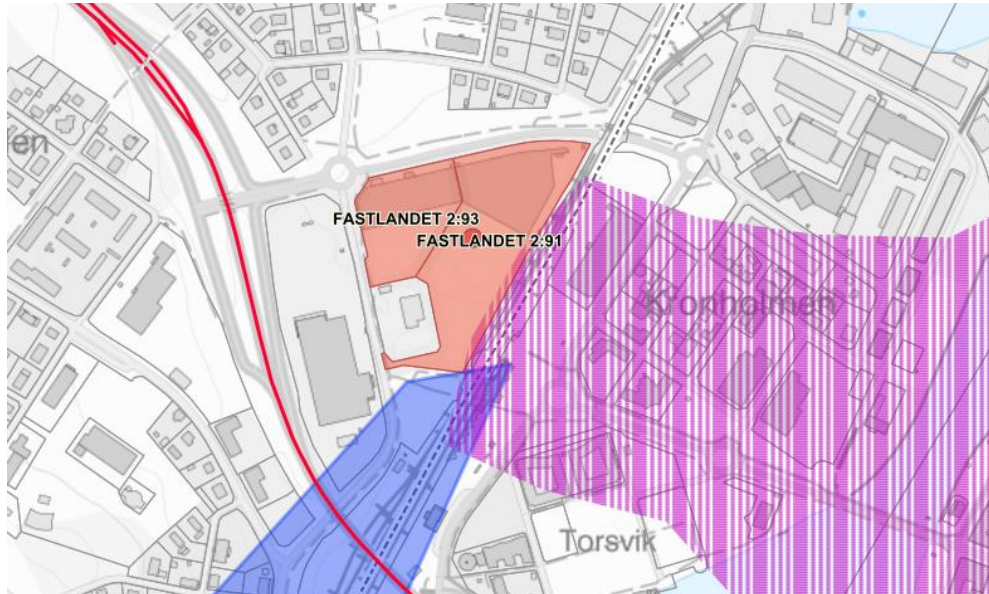
I området finns två oljecisterner i bruk samt en brandfarlig cistern på drivmedelsstationen. Det finns även en återvinningsstation på Fastlandet 2:91.

Riksintressen

Området ligger i anslutning till tre riksintressen, E4 i väst, järnvägen i öst och syd samt kulturminnesvård i öst, se figur 5 nedan.



Samhällsnämnden



Figur 5. Bild över riksintressen i området. E4 (rött streck), järnvägen (blå yta) och kulturminnesvård (rosastreklad yta)

E4 är en europaväg där framkomlighet är viktigt. Detaljplanen bedöms inte alstra sådana trafikmängder att det kan påverka framkomligheten på E4.

Järnvägen är en viktig transportled för gods och persontrafik. Riktlinjer för farligt gods gäller och behöver beaktas i planarbetet.

Kulturminnesvård omfattar stora delar av centrala Härnösand. Det är framförallt Kronholmen som ligger på andra sidan järnvägen som med sin rutnätsstruktur, äldre arbetarbostäder från 1800-talet och bevarade stadsdelsstruktur med verkstäder som behöver beaktas i planområdet. Även järnvägsstationen och siktlinjen som finns längs Nybrogatan är viktiga att ta hänsyn till i planarbetet och ny bebyggelse behöver förhålla sig till riksintressets värden i höjd- och färgsättning.

Gestaltning

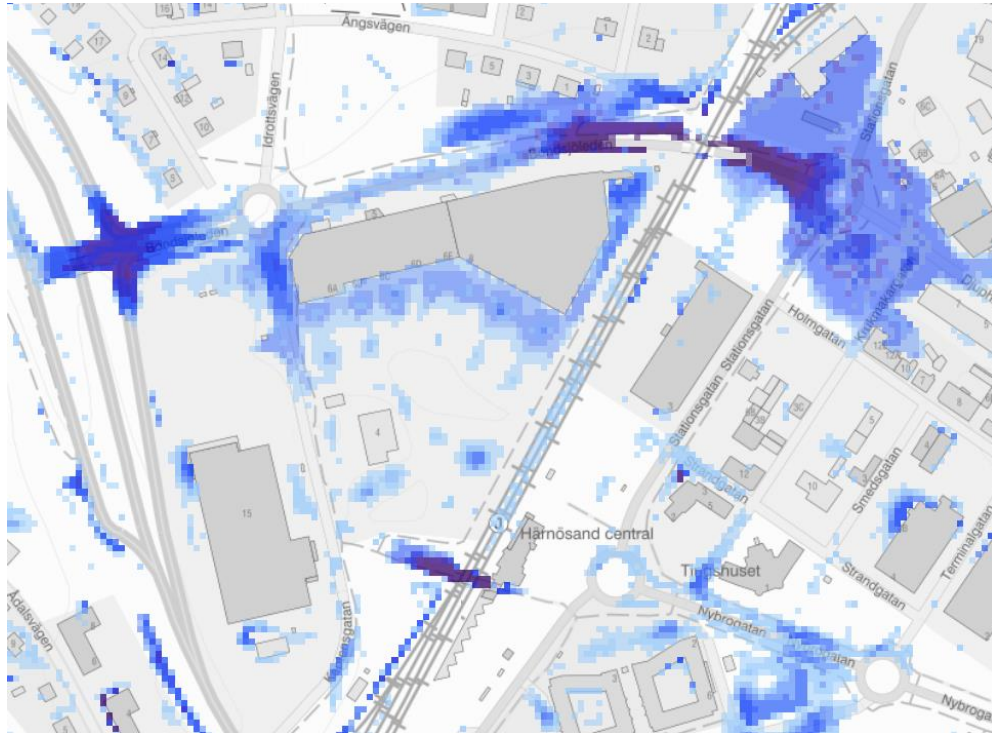
Området ligger i anslutning till infarten till Härnösand och bildar ett första intryck av staden. Utformning av bebyggelse och landskap är viktigt att utreda i kommande planarbete. Gestaltungsunderlag med volymstudier behöver tas fram i kommande planarbete.

Dagvatten

I anslutning till området finns en järnvägsviadukt där det samlas mycket dagvatten, se figur 6 nedan. Området har idag en stor andel hårdgjorda ytor och de nyttillkommande byggrätterna placeras på redan hårdgjord mark. Därför förväntas inga ökade dagvattenmängder tillkomma i området.



Samhällsnämnden



Figur 6. Utsnitt av skyfallskartering från 2020, visar att det samlas stora mängder vatten under Järnvägsviadukten

Exploatören behöver säkerställa att inget dagvatten från fastigheterna är inkopplad på spillvattennätet. I samband med ledningsarbeten som ska göras bör man ta reda på vilka ytor som leds till förbindelsepunkt för Fastlandet 2:91 och vilka ytor som leds till förbindelsepunkt för Fastlandet 2:93. Finns det felkopplingar bör det åtgärdas i samband med nämnda ledningsarbeten. Befintlig dagvattenlösning kommer beskrivas och utredas vidare i planprocessen tillsammans med exploatören.

Bedömning

Samhällsförvaltningen bedömer att ansökan är förenlig med översiktsplanen.

Samhällsförvaltningen bedömer även att planarbetet är förenligt med riktlinjerna för planbesked genom att åtgärden överensstämmer med översiktsplanen och andra styrande dokument samt bidrar till utveckling av kommersiell verksamhet som bidrar till samhällsutveckling genom arbetstillfällen.

Samhällsförvaltningen bedömer att detaljplanen, utifrån angivna förutsättningar i ansökan, tillhör prioriteringsgrupp 1 med motivering att åtgärden möjliggör för en ny etablering av verksamhet (minst 10 nya arbetstillfällen alt. större än 3 500 m² bruttoarea). Detaljplanen ska då startas upp inom 3 månader från att nämnden beslutar om planbesked.



Samhällsnämnden

I planarbetet ska avgränsningen för planområdet utredas vidare för att rätta till avvikelser och avsteg om gjorts från gällande detaljplaner. Det är bland annat utfartsförbudet mot Bondsjöleden, fastighetsgränser mot Kaptensgatan som behöver justeras samt u-området som behöver hanteras i en ny detaljplan.

Planbeskedet är baserat på den inkomna ansökan som helhet. Om exploatörens önskade åtgärder förändras i omfattning så kan även tidplan, detaljplanens prioriteringsgrupp och förfarande ändras. Exempelvis kan en ändring av detaljplan eventuellt vara möjlig att genomföra om planarbetet endast gäller den orangea tillbyggnaden, se figur 2 ovan.

Förfarande och tidplan

Om planbesked beviljas är det fastighetsägaren/exploatören som bekostar planarbetet. Ett positivt planbesked innebär ingen garanti för att detaljplanen kommer att antas.

Kostnaden för planbesked fastställs till 17 190 kronor och betalas av sökande.

Detaljplanen hanteras initialt som en ny detaljplan som ska handläggas med ett standard planförfarande. Detaljplanen förväntas kunna startas upp under augusti/september 2024 och antas Q4 2025/Q1 2026 förutsatt att arbetet löper på effektivt och inga oförutsedda utredningar krävs.

Kommande utredningar i detaljplaneprocessen

Följande utredningar behöver tas fram i detaljplanearbetet. Utredningarna är baserade på ansökan om planbesked. Förändras förutsättningarna kan fler eller färre utredningar krävas.

- Trafik- och parkeringsutredning
- Gestaltning och volymsskisser
- Riskutredning för bebyggelse nära farligt gods-led samt drivmedelsstation

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

Socialt perspektiv

Beslut om planbesked förändrar inte förutsättningar för sociala perspektiv så som jämlikhet, barnperspektiv, tillgänglighet eller folkhälsa. Ett planbesked är ingen garanti för att detaljplanen blir gällande och genomförs.

Planbeskedet skapar förutsättningar för att fortsatt kunna utreda de sociala perspektiven inom planområdet.



Samhällsnämnden

Ekologiskt perspektiv

Beslut om planbesked förändrar inte förutsättningar för ekologiska perspektiv så som miljö- och klimatpåverkan. Ett planbesked är ingen garanti för att detaljplanen blir gällande och genomförs. Planbeskedet skapar förutsättningar för att fortsatt kunna utreda de ekologiska perspektiven inom planområdet.

Ekonomiskt och juridiskt perspektiv

Beslut om planbesked förändrar inte förutsättningar för ekonomiska eller juridiska perspektiv så som påverkan på budget, ekonomiska konsekvenser för invånare eller påverkan på lagstiftning eller styrande dokument. Ett planbesked är ingen garanti för att detaljplanen blir gällande och genomförs. Planbeskedet skapar förutsättningar för att fortsatt kunna utreda de ekonomiska och juridiska perspektiven inom planområdet.

Beslutsunderlag

Samhällsförvaltningens tjänsteskrivelse 2024-05-16
Härnösands kommuns översiktsplan 2040
Härnösands kommuns riktlinjer för bedömning av planbesked och prioriteringsordning av detaljplaner 2024
Riskhantering vid transportleder för farligt gods, Vägledning för riskhantering vid transportleder för farligt gods samt drivmedelstationer och farliga verksamheter i Gävleborgs och Västernorrlands län, Länsstyrelsen Västernorrland och Gävleborg 2022
Bilaga 1 – Ansökan om planbesked daterad 2024-03-22

Skickas till

Sökande

Upplysningar

Ett planbesked är ett kommunalt beslut som inte är bindande och inte kan överklagas (Plan- och bygglagen (2010:900) 13 kap 2 § punkt 2).

Beslut om planavgift kan överklagas till Länsstyrelsen Västernorrland. Till protokollet bifogas information om hur en eventuell överklagan går till.
