Samhällsförvaltningen
Linnea Korpi, 0611-34 81 14
Linnea.korpi@harnosand.se

Beslut om planbesked för detaljplan Starred 1:120

Beslut

Samhällsnämnden beslutar

- att detaljplanearbetet får påbörjas.
- avgiften för planbeskedet är 15 750 kronor. Sökande får en faktura på beloppet efter planbesked.

Det är viktigt att veta att ett positivt planbesked inte är en garanti för att detaljplanen kommer att antas och vinna laga kraft. Vi kommer att kontakta dig för att tillsammans planera hur vi går vidare med detaljplanearbetet.

Beskrivning av ärendet

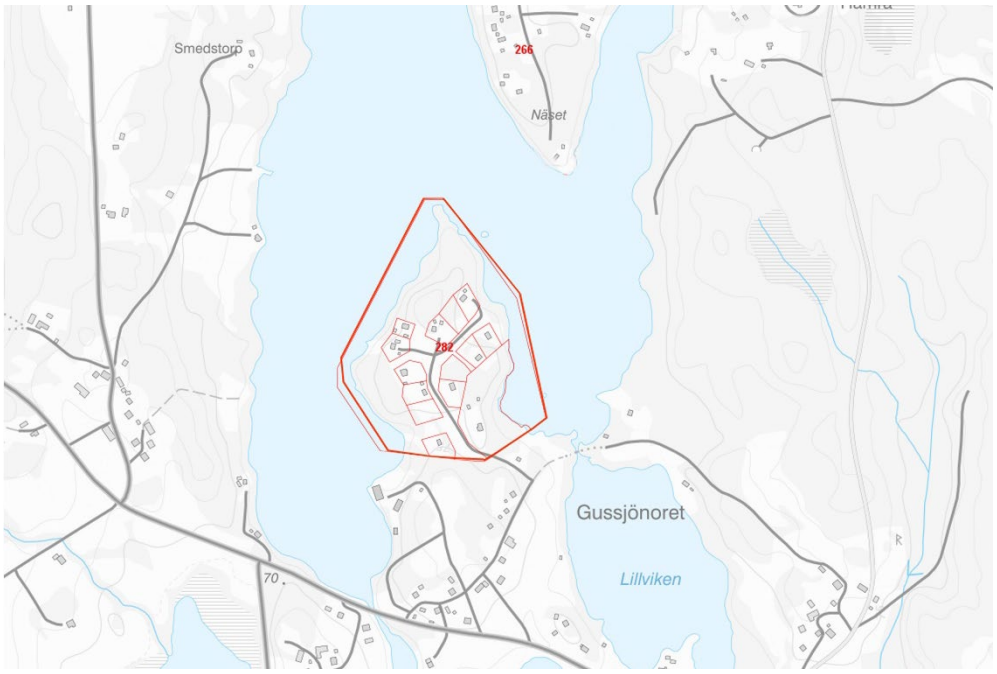
Planområdet är en del av en udde i sjön Gussjön som ligger i kommundelen Stigsjö i Härnösands kommun. Inom detaljplaneområdet finns 14 fastigheter varav 3 är obebyggda. Marken är privatägd.



Figur 1. Röd markering visar planområdets lokalisering i relation till centrala Härnösand.

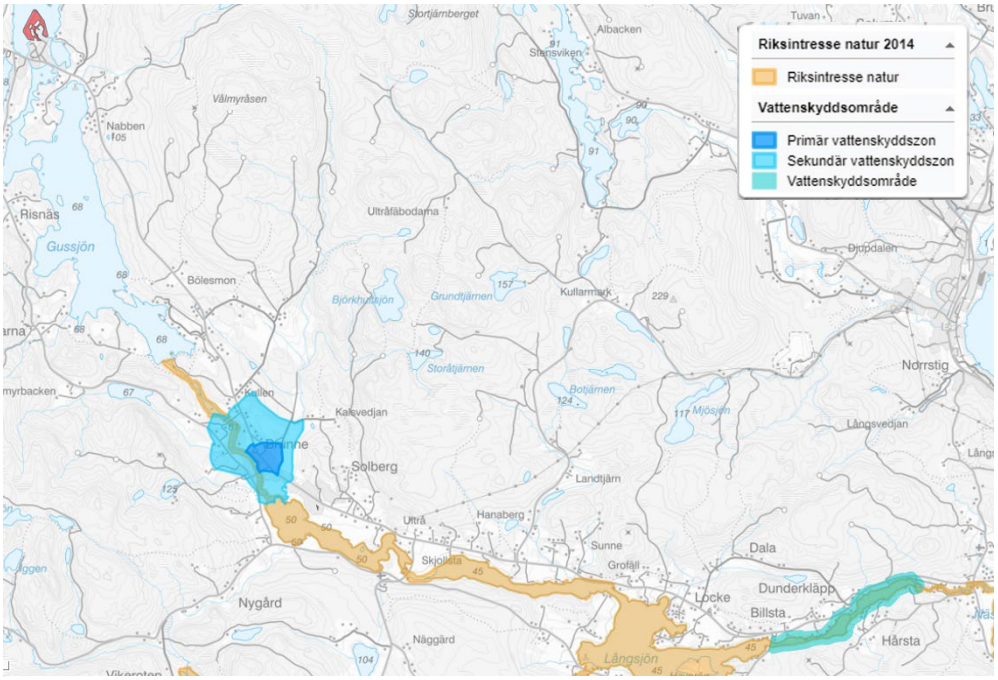
Syftet med ansökan är att öka bebyggelsegraden för huvudbyggnad till 140 kvm, ändra byggnadshöjden till 4,5 m samt ändra idag angiven takvinkel. Vidare vill sökande utreda möjligheten att ändra bestämmelsen för parkmark med syftet att möjliggöra anläggande av avloppsanordning för respektive fastighet.

Befintlig detaljplan (nummer 282) anger fritidsbebyggelse. Bebyggelsegraden i befintlig detaljplan anger: 70 kvm för huvudbyggnad, 25 kvm för komplementbyggnad samt byggnation i högst en våning, höjd 3,5 m respektive 2,5 m för komplementbyggnad och ej en högre taklutning än 30°. Detaljplanen fick laga kraft 1976-05-26 och genomförandetiden har löpt ut.



Figur 2. Gällande detaljplan markerat i rött

I kommunens gällande översiktsplan (2022–2040), antagen av kommunfullmäktige den 2022-09-26, är områdets markanvändning utpekat som sammanhängande bostadsbebyggelse, med underkategorin besöksanläggning. Detta innebär att området ska utvecklas för besöksanläggning samt att inom området ska verksamheter som riktar sig till besökare finnas. Här ingår kulturella och religiösa verksamheter, idrotts- och idrottsverksamheter med tillhörande byggnader och övriga besöksanläggningar. Även komplement till verksamheten/besöksanläggning ingår i användningen.



Figur 3. Planområde i rött i relation till närliggande riksintresse.

Inom planområdet finns inga riksintressen utpekade. Däremot är planområdet lokaliserat intill Gussjön som mynnar ut till Långsjön. Dessa vattenförekomster tillhör samma avrinningsområde som omfattas av riksintresse för Natur samt den vattenförekomst som förser Härnösands tätort med dricksvatten, varför miljökvalitetsnormerna (MKN) för vatten samt vattenskyddsområden berörs av Gussjöns vattenkvalitet.

Utdrag från översiktsplan: *I Stigsjö behöver MKN för vatten beaktas särskilt då ingrepp högre upp i avrinningsområden kan påverka vattenförekomster längre ned och i sin tur dricksvattenförsörjningen.*

Bedömning

Den sökta åtgärden bedöms inte vara helt förenlig med kommunens översiktsplan eftersom idag gällande översiktsplan uttrycker att områdets markanvändning ska utvecklas för besöksanläggningar. Nu gällande markanvändning är däremot fritidshusområde och samhällsförvaltningen bedömer att den sökta åtgärden inte kommer att ändra områdets karaktär.

Samhällsförvaltningen anser att, trots sökandes önskemål inte är strikt förenligt med utpekad markanvändning för området, ändå kunna ta delegationsbeslut om att påbörja ett planarbete för området. Samhällsförvaltningen anser att området redan är utbyggt för fritidshusändamål samt att gällande översiktsplan motiverar i text för området Stigsjö samma utvecklingsriktning som sökandes önskemål.

Utdrag från översiktsplanen: *kring Gussjön, Starred och Öjesjön finns LIS-områden utpekade som ska möjliggöra för ny-, till- och ombyggnationer av bebyggelse som kan möjliggöra att fler bosätter sig eller utvecklar verksamheter i dessa områden.*

Standardplanförfarande anses kunna användas trots att ansökan delvis strider mot översiktsplanen. Detta då detaljplanearbetet inte anses vara av betydande intresse för allmänheten, ej heller medföra en betydande miljöpåverkan.

I ansökan om planbesked önskar sökande att öka bebyggelsegraden för huvudbyggnaderna samt att anlägga avloppslösningar för respektive fastighet. I planprocessen ska möjligheten till ökade byggrätter på de rubricerande fastigheterna utredas utifrån fastigheternas storlek. Vidare ska det i planprocessen beaktas hur den sökta önskade byggrätten påverkar områdets karaktär och landskapsbilden.

Bedömningen är att det är möjligt att påbörja ett planarbete av detaljplan (282) för att ändra bestämmelserna till en högre bebyggelsegrad för huvudbyggnad. Samhällsförvaltningen bedömer även att en gemensam avloppsutredning för planområdet ska tas fram eftersom vattensystemet i närområdet är av riksintresse för naturvård vilket ska beaktas.

Med denna bakgrund föreslår samhällsförvaltningen att ett påbörja ett planarbete för aktuellt område kan påbörjas. Om arbetet ryms inom en ändring eller ny detaljplan kommer att tas beslut om längre fram i detaljplanearbetet.

Planarbetet handläggs antingen som en ny eller ändring av befintlig detaljplan och hanteras med ett standardförfarande (se figur 4) och förväntas kunna påbörjas hösten/vinter 2023 och antas våren, 2025. Detta förutsatt att arbetet fortlöper effektivt och att inga ytterligare omfattande utredningar behövs.



Figur 4. Planområde i rött i relation till närliggande riksintresse.

Vid beviljat planbesked är det fastighetsägarna som bekostar planarbetet. Ett positivt planbesked innebär ingen garanti för att detaljplanen kommer att antas.

Kommande utredningar i detaljplanearbetet

Följande utredning bedöms behöva tas fram i samband med detaljplanearbetet. Detta för att säkerställa att den föreslagna markanvändningen är lämplig utifrån platsens förutsättningar.

- VA-utredning

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.

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 detaljplan (282) fick laga kraft 1976-05-26.
- Nu gällande översiktsplan antogs av kommunfullmäktige den 2022-09-26.
- Kostnaden för planbesked är baserad på taxa fastställd av kommunfullmäktige, se protokoll § 192 2022-12-01.
- 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 VA-handläggare, Planarkitekt, Planhandläggare och Plan- och byggchef deltagit.

För samhällsnämnden

Linnea Korpi
Planhandläggare

Bilagor
Ansökan om planbesked, daterad 2022-12-29

Hur man överklagar

Om du inte är nöjd med samhällsnämndens beslut, kan du ***skriftligen*** överklaga beslutet hos Länsstyrelsen. Skrivelsen med ditt överklagande ska skickas eller lämnas till Härnösands Kommun, Samhällsförvaltningen, 871 80 HÄRNÖSAND. Skrivelsen ska vara ställd till Länsstyrelsen.

Skrivelsen med ditt överklagande måste ha kommit in till samhällsförvaltningen ***inom tre veckor från den dag ni fick del av beslutet***. I överklagandet bör du ange vilket beslut du överklagar, hur du vill att det ändras och varför du tycker att det är fel. Bifoga eventuella handlingar som stödjer din åsikt