



Samhällsförvaltningen

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

Ruber Estate V AB
Organisationsnummer: 559336-5991
Evenemangsgatan 17
169 79 Solna

Saltvik 2:23, 2:43 och del av Saltvik 2:35 Beslut om planbesked

Beslut

Samhällsnämnden beslutar

- att arbetet med en ny detaljplan får påbörjas.
- att avgiften för planbeskedet är 17 190 kr.

Ett planbesked innebär att kommunen avser att påbörja ett planarbete för sökt åtgärd. Det är viktigt att veta att ett positivt planbesked inte är en garanti för att detaljplanen slutligen kommer att antas och bli giltig.

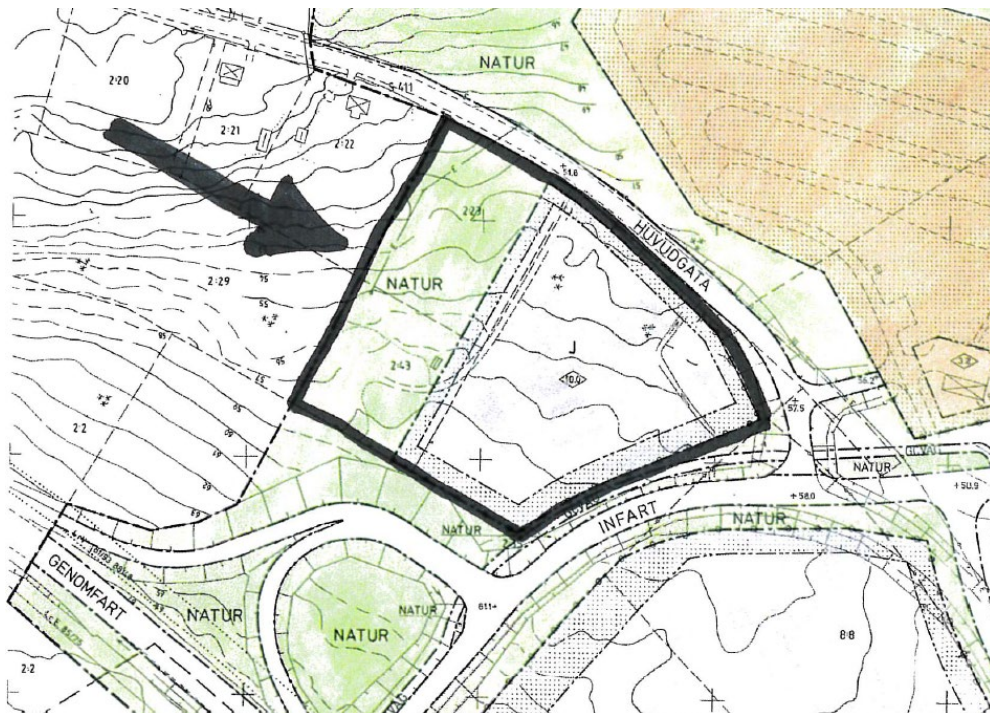
Den planhandläggare som ska handlägga detaljplanen kommer att kontakta dig för att tillsammans starta upp ärendet och planera kommande arbete. Ett planavtal kommer upprättas där kommunens kostnader för planarbetet beslutas, kostnaden skiljer sig åt om kommunen tar fram detaljplanehandlingarna eller enbart granskar planhandlingar som konsult tar fram. Utöver plankostnaden kan det tillkomma kostnader för utredningar som behövs för planens framtagande och grundkarta som sökande bekostar.

Beskrivning av ärendet

Planområdet är cirka 2,2 hektar (22 200 m²) stort och ligger knappt 4 km nordväst om Härnösands centrala delar, i direkt anslutning till E4 i väster och Hamnleden i söder, se figur 1 och 2 nedan.



Figur 1. Planområdets läge markerat i rosa i förhållande till centrala Härnösand



Figur 2. Planområdets omfattning, från ansökan om planbesked 2023-11-09

Syftet med ansökan är att utreda möjligheten att planlägga området för handelsändamål för att kunna bygga lokaler för detaljhandel, se figur 3 nedan för skiss från ansökan om planbesked.



Figur 3. Skiss över önskad åtgärd, från ansökan om planbesked 2023-11-09

Gällande detaljplan

Den detaljplan som idag gäller för området (se figur 2 och 3 ovan) anger markanvändningen industriändamål och naturområde. Inom området finns även prickad industrimark (mark som ej går att bebygga) samt utfartsförbud som gäller längs hela den västra och sydöstra gränsen av industrietan. Gällande byggnadshöjd är 10 meter för industrietan. Sydost om planområdet finns en planlagd gång- och cykelväg som inte blivit bebyggd.

Detaljplanen fick laga kraft 22 december 1992 och genomförandetiden har gått ut.

Översiktsplan

I kommunens översiktsplan är området utpekad som *Pågående verksamheter och industri - Företagsområde* med ställningstagandet:

”Företagsområdena är viktiga platser för näringslivsutveckling och som stora arbetsplatser. Områdena ska möjliggöra för ytkrävande och/eller störande industrier och verksamheter. Kan innefatta ex. storskalig handel och produktionsindustri. Transportinfrastruktur för person och godstrafik samt god elförsörjning är särskilt viktigt till dessa områden.”

Planområdets förutsättningar och påverkan på riksintressen, omgivning och miljökvalitetsnormer

Planområdet består mestadels av ungskog som röjs av kommunen, se figur 4 och 5 nedan. Området är flackt och på delar av fastigheten är det relativt blött, troligen till följd av dagvatten från kringliggande områden. Runt omkring planområdet finns träd som varierar i storlek och som står gles mot

Hamnleden men tätare inom naturområdet intill Saltviksvägen inom fastigheterna Saltvik 2:23 och 2:43.



Figur 4. Foto från platsbesök taget från Hamnleden mot norr och industrietan 2024-01-12



Figur 5. Foto från platsbesök taget från Saltviksvägen taget mot söder 2024-01-12

Planområdet har enligt ortofoton från 1958–1960 tidigare varit bebyggt med bebyggelse och vägar, se figur 6 nedan. Vilken typ av bebyggelse som har funnits på platsen är inte känt och bör därför undersökas vidare i en miljöprovtagning i planarbetet.



Figur 6. Ortofoto från 1970 över fastigheterna Saltvik 2:35, 2:23 och 2:43. Planområdet inringat i rött

I anslutning till området i norr finns en trafikövningsplats, vilken potentiellt är förorenad. Aktuellt planområde ligger högre upp i terrängen vilket skulle kunna innebära att området inte är påverkat av eventuella föroreningar. Frågan om förorening bör utredas vidare i en miljöprovtagning.

Området har tidigare påverkats eftersom det funnit bebyggelse och anläggningar samt att det relativt nyligen gjorts en föryngringsavverkning. Inga höga naturvärden tros finnas men en översiktlig naturvärdesbedömning bör genomföras i planarbetet för att utreda förekomsten av naturvärden.

Planområdet angränsar till Hamnleden i syd där kommunen är väghållare och Saltviksvägen i öst där Trafikverket är väghållare. I närheten av planområdet finns en gång- och cykelväg planlagd (gällande detaljplan från 1992-12-22), dock ej bebyggd. Intill den planlagda gång- och cykelvägen i korsningen Hamnleden/Saltviksvägen kommer det att placeras ett offentligt konstverk.

Geotekniska utredningar har genomförts omkring planområdet under 1980-talet men ingen utredning är gjord inom planområdet. En geoteknisk utredning kommer krävas i detaljplanen för att utreda markens förutsättningar.

Planområdet ingår i det kommunala verksamhetsområdet för vatten, spill och dagvatten. Det finns en brandpost och vattenledningar i områdets östra del. I östra delen av planområdet längs med Hamnleden ska det anläggas ett dike

för dagvatten som kommer att påverka planområdet och hur mycket av marken som kan exploateras.

Recipient för vatten som kommer från planområdet är Älandsfjärden som omfattas av miljökvalitetsnormer (MKN) för vatten. Miljökvalitetsnormer måste alltid beaktas och ingen kvalitetsfaktor får försämrats av en verksamhet, åtgärd eller på grund av kommunens fysiska planering. Älandsfjärden uppnår vid senaste mätningen måttlig ekologisk status (2019-11-07) och ej god kemisk status (2020-03-27). För att veta hur dagvattnet ska hanteras inom planområdet och för att status på recipient inte ska försämrats så behöver dagvattenfrågan utredas vidare i planarbetet.

Förslaget ansluter direkt mot riksintresse E4 vars framkomlighet och tillgänglighet är av nationellt intresse. Längs E4 färdas även farligt gods, vilket kan innebära riktlinjer för säkert- och skyddsavstånd vilket planförslaget behöver beakta. Planområdet ligger inom riskbedömningsyta från E4. Riskbedömning i planarbetet kan behöva genomföras.

Bedömning

Den sökta åtgärden bedöms vara förenlig med översiktsplanen.

För att kunna göra en planändring i en befintlig plan ska ändringen uppfylla plan- och bygglagens krav på tydlighet och rymmas inom syftet för den ursprungliga detaljplanen. Det finns inte någon uttalad gräns för exakt vad som kan göras inom ramen för ändring av detaljplan eller hur detaljplanens syfte ska tolkas. Det är kommunen som avgör om det är lämpligt att göra en ändring i befintlig detaljplan eller om det ska göras en ny detaljplan.

I befintlig detaljplan går det att läsa att syftet med planen är att reglera utnyttjandet av återstående ej exploaterade industriområden på Saltviksområdet sedan utrymme tagits i anspråk för en ny korsning med E4:an och för planerad utbyggnad av Hamnleden, sträckan E4 – Varvsallen. Vidare står i detaljplanen även att naturmarken runt området utgör en skyddszon mellan industrierna och omgivande bostäder samt friluftsområden. Detta står inte under detaljplanens syfte men är en motivering till den naturmark som finns utlagd i området.

Sökande beskriver i ansökan om planbesked att syftet är att planlägga för detaljhandel både inom industrimarkens yta samt naturmarkens yta, se figur 3 ovan. Kommunen bedömer att åtgärderna inte rymms inom en ändring av detaljplan och att en ny detaljplan därför behöver upprättas för att pröva sökandes önskemål.

I kommande planarbete ska det utredas vilken slags markanvändning som är lämplig för området och vidare om lämpligt skyddsavstånd till kringliggande bostäder.

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

Förfarande och tidplan

Detaljplanen förväntas att hanteras med ett standardförfarande, se figur 7 nedan, och planeras att starta upp under Q2 2024. Kommunen har i samråd

med sökande kommit fram till att detaljplanen ska tas fram med hjälp av konsult och granskas av kommunen.

Kommunen kommer genomföra startmöte med sökande och klargöra vilka underlag och utredningar som behöver tas fram inför samrådet. Kommunen bistår med kravspecifikationer för utredningar och kan delta på start- och avstämningsmöten med sökande och konsulten för detaljplanen och utredningarna. Kommunen kommer först under Q4 2024 att ha möjlighet att granska planförslaget innan samråd kan ske Q1 2025. Antagande kan troligen ske Q1 – Q2 2026 men tidplanen kan ändras under planarbetets gång beroende på inkomna yttranden, utredningarnas innehåll och ärendets framfart etc.



Figur 7. Illustration över standardförfarandet, skede beslut om planbesked.

Kommunen har rätt att, under planarbetets gång, ändra tidplanen beroende på prioriteringar, resurser eller andra skäl. Kommunen har en prioriteringsordning och har rätt att prioritera om bland planärenden utifrån politiska inriktningsbeslut om exempelvis planläggning måste ske för samhällsviktiga verksamheter eller andra åtgärder som bedömts mer angelägna.

Kommande utredningar i detaljplanearbetet

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

- Geoteknik, markradon samt miljöprovtagning utifrån tidigare bebyggelse och områdets historik
- Trafik- och parkeringsutredning med utredning kring möjlig in- och utfart
- Dagvattenutredning med bedömning av påverkan på MKN vatten
- Översiktlig bullerutredning mot närliggande bostäder
- Översiktliga volymskisser och gestaltungsprinciper
- Översiktlig naturvärdesbedömning

- Eventuellt riskutredning för farligt gods för E4

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 2022-09-26.
- Kostnaden för planbesked är baserad på taxa fastställd av kommunfullmäktige, se protokoll § 187 2023-12-18.
- 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 representanter från planavdelningen, miljöavdelningen och teknikavdelningen deltagit.

För samhällsnämnden

Hanna Krämmer
Plansamordnare