



**Samhällsförvaltningen**

Linda Johansson, 0611-34 81 27  
linda.johansson@harnosand.se

Samhällnämnden

## Fastighet del av Bondsjö 2:85, beslut om planbesked

### Förslag till beslut

Samhällsförvaltningen föreslår samhällsnämnden besluta

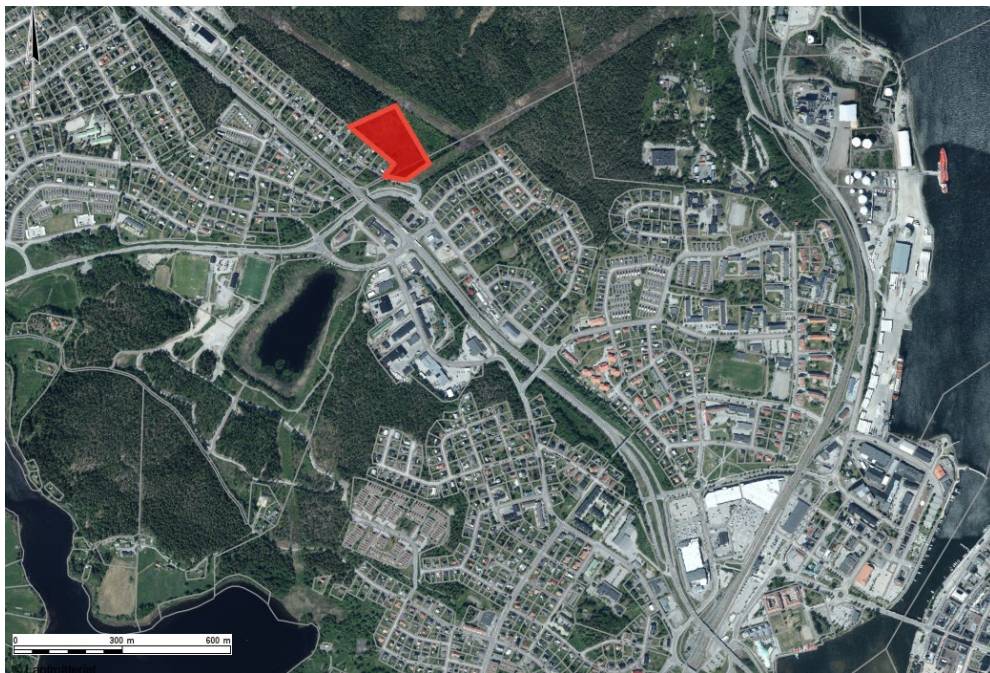
**att** godkänna att detaljplanearbetet med en ny detaljplan kan starta för del av Bondsjö 2:85

**att** detaljplanens prioriteringsgrupp är 1

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

### Beskrivning av ärendet

Härnösands kommunfastigheter AB har lämnat in en ansökan om planbesked för fastighet del av Bondsjö 2:85 den 2024-06-25. Syftet med ansökan är att möjliggöra för ett särskilt boende i tre våningar för personer med demenssjukdomar.



Figur 1. Röd markering visar föreslagna planområdets lokalisering

Ansökan avser fastigheten som är illustrerad i figur 2. Området ligger i anslutning till ett befintligt bostadsområde invid Jensenvägen cirka 150 meter från E4:ans norra utfart.

Bebyggelsen längs Jensenvägen utgörs av villor i en plan, en- och en halv plan och två plans hus. I området sluttar det svagt från nordväst till sydost. En översiktlig naturinventering utfördes den 26 september av samhällsförvaltningen. Inventeringen redovisar sex olika områden där varje naturområde beskrivs i utredningen.



Figur 2. In zoomad bild på det föreslagna planområdet.

Bra anslutningsväg finns till området eftersom fastigheten gränsar till den befintliga Jensenvägen. Invid Jensenvägen i söder, för del av sträckan, finns berg i dagen (synligt berg). I norr och nordost gränsar området till luftledning. I området finns det vidare stigar. Markägare är Härnösands kommun.



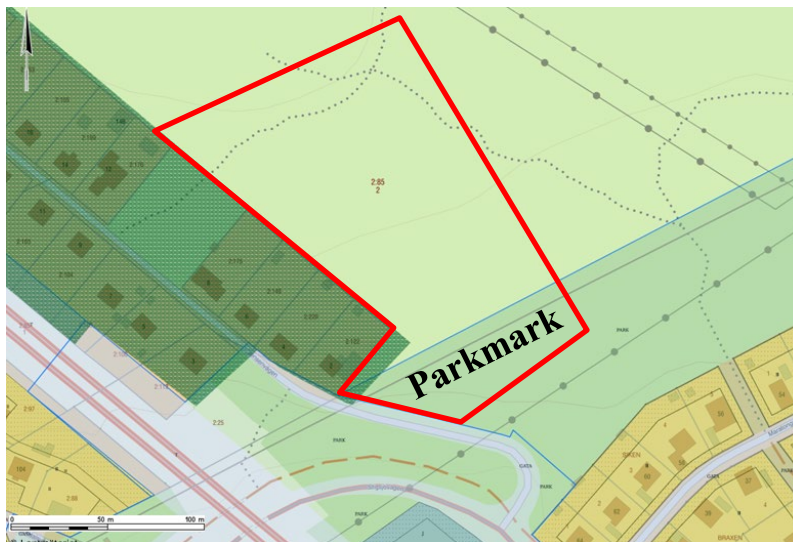
Figur 3. Bild från området. Vy åt sydost.

## Tidigare beslut och ställningstaganden

### Detaljplan

För stora delar av området finns ingen detaljplan. För bostadsområdet i sydost, övre Ängat, gäller detaljplan från 1958-07-25. För del av planen där gränsen går för det sökta området anger planen allmän plats - park. Genomförandetiden har gått ut för detaljplanen. Se figur 4.

För bostadsbebyggelsen invid Jensenvägen finns ingen detaljplan men är utpekad som sammanhållen bebyggelse. Sammanhållen bebyggelse är bebyggelse på tomter som gränsar till varandra eller skiljs åt endast av en väg, gata eller parkmark (se figur 4).



Figur 4. Röd linje är det föreslagna planområdet. Gällande detaljplan finns för del av det föreslagna planområdet (parkmark). Mörkgrön yta är område för sammanhållen bebyggelse.

### Översiktsplan

I gällande översiktsplan 2040, antagen av Kommunfullmäktige den 26 september 2022, redovisas mest av markanvändningen *Natur- friluftsliv* (grön yta i figur 5) och innebär större sammanhängande områden där värden för friluftsliv, natur- och kulturmiljö, biologisk mångfald och ekosystemtjänster är prioriterade och förvaltas med hänsyn till friluftslivet. Naturområden till stor del i anslutning till kusten eller tätorter vilket gör dem särskilt värdefulla för sin närmiljö. Områdena är av vikt för friluftsliv, djur och växtliv. Enstaka bebyggelse kan förekomma i anslutning till befintlig bebyggelse. Höga naturvärden och utökat strandskydd gäller för många av dessa områden.

För en minde del av området, närmast Jensenvägen, är markområdet utpekad som *Mångfunktionell bebyggelse* (ljuslila yta i figur 5) med ställningstagandet:



## Planeringsförutsättningar

### Farligt gods

Det tänka planområdet ligger nära E4:an där det transporteras farligt gods. Länsstyrelsen Västernorrland och Länsstyrelsen Gävleborg har tagit fram ett gemensamt policydokument (Länsstyrelsen Västernorrland & Länsstyrelsen Gävleborg, 2022) för handläggningsstöd gällande riskhantering vid transportleder för farligt gods.

Inom riskhanteringsavståndet från väg och järnväg, 150 meter från väggkant eller järnvägens spårmitt, där det transporteras farligt gods bör riskbedömning alltid göras. Är avståndet mer än 150 meter bedöms risknivån förknippad med farligt gods normalt vara tillräckligt låg. Stor del av området hamnar inom transportled för farligt gods och som är 150 meter.

Riktlinjer för farligt gods gäller därför inom det tänka planområdet och ska beaktas i planarbetet. En inledande riskundersökning utifrån Länsstyrelsens riktlinjer kan göras av kommunen i planarbetet och därefter samrådas med Trafikverket och Länsstyrelsen om det behöver utredas vidare eller inte.

### Buller

Eftersom markområdet ligger nära E4:an så finns det stor risk att buller från biltrafiken når platsen där det särskilda boendet planeras att byggas och det blir därför viktigt hur området utformas gällande byggnadens placering och dess uteplatser. Det finns förordning om trafikbuller vid bostadsbyggande (2015:216) som ska följas i planering av ny bostadsbebyggelse.

En enklare beräkning har genomförts från kommunens bullerprogram (Buller Väg, Trivector). Indatat om trafikmängd kommer från Trafikverkets vägtrafikflödeskarta (NVDB) som finns att hämta från deras hemsida. Från E4:an visade beräkningarna att nivåerna låg över förordningens riktvärden för utemiljön.

Trafikmängden på Jensenvägen förväntas öka för den planerade verksamheten då anställda, besökande samt varu- och tjänstetransporter kommer ta sig till och från platsen. Detta kan komma att leda till mer buller i anslutning till det tänka planområdet.

I kommunens enklare beräkning överskreds riktvärden för uteplats vilket innebär att i planarbetet behöver man därför utreda bullerfrågan vidare. Eventuella åtgärder i byggnadens- och uteplatsens utformning kan komma att krävas beroende på utredningens resultat. En bullerutredning behöver klarlägga både existerande bullernivåer samt ökade bullernivåer och hur den förväntade trafikmängden som tillkommer med det särskilda boendet eventuellt påverkar intilliggande bebyggelse.

### Kraftledning

Två kraftledningsgator finns i det tänka planområdets närhet. En kraftledningsgata går från väst till öst, kommer från Murberget och går vidare mot östra Saltvik. Den andra kommer även den kommer från Murberget och går vidare mot Bondsjön.

För planering nära kraftledningar behöver Elsäkerhetsverket föreskrifter och allmänna råd följas för byggnation.

#### Transportinfrastruktur

Området ligger invid befintlig väg, Jensenvägen. Jensenvägen i sin tur ansluter till Stigsjövägen som är huvudled och till E4:an. Det finns därmed bra möjligheter att ordna en anslutning till den närliggande Jensenvägen och de större vägarna.



Figur 6. Hur det ser ut idag längs Jensenvägen.

Det finns goda förutsättningar att ordna parkeringsplatser och trafiklösningar för varustransporter, utryckningsfordon m.fl. inom fastigheten men det behöver anpassas till platsens förutsättningar och kringliggande bostadsbebyggelse. Utformningen av utemiljön blir viktig, verksamhetens intressen och buller behöver hanteras för att skapa en bra boende- och utemiljö.

Kommunens *Gång- och cykelprogram 2022–2040* beskriver att stadens cykelnät ska på ett enkelt och säkert sätt leda människor mellan viktiga målpunkter i vardagen. Gång- och cykeltrafik bidrar exempelvis till förbättrat klimat, samhällsekonomiska vinster och förbättrad folkhälsa. Det nya särskilda boendet blir en ny målpunkt och möjligheten är god att ta sig till området med kollektivtrafik och gång- och cykel. Busslinje 501 trafikerar Löpargatan/Stigsjövägen och cirka 150 meter från korsningen Jensenvägen/Stigsjövägen finns hållplats i vardera riktningen. Vidare finns en separat gång- och cykelväg som går längs med Löpargatan/Stigsjövägen.

#### Geoteknik och miljö

I SGU:s jorddjupskarta är det nära till berg i området, skattat jorddjup är mellan 0–3 meter inom markområdet där det särskilda boendet planeras att byggas. Synligt berg finns invid Jensenvägen, se figur 6. I SGU:s

jordartskarta består marken av morän med svallsediment av grus eller block, berg med inslag av oklassad jordart och postglacial sand (se figur 7).



Figur 7. Utsnitt av SGU:s jordartskarta. Svart linje visar det föreslagna planområdet.

För stor del av området finns det en översiktlig geoteknisk grundundersökning från 1972 som kan användas som underlag till planarbetet.

Ur stabilitetssynpunkt så ska morän och berg vara bra att bygga på men eftersom det är nära till berg så kommer det troligtvis att behövas markåtgärder. En geoteknisk utredning kan komma att behövas för planarbetet för att komplettera den undersökning som redan finns för att undersöka markens lämplighet för byggnation.

Marken inom det tänka planområdet är inte utpekad som potentiellt förorenad mark och några indikationer från äldre kartor visar inte att det har varit någon verksamhet på platsen. Området har hela tiden varit ett skogsområde.

#### Dagvatten

Idag finns ingen känd problematik med dagvatten. Eftersom området kommer att bebyggas och mer hårdgjorda ytor tillkommer så måste dagvatten utredas närmare för att ta fram lösningar och säkerställa omhändertagandet i området. Dagvattenfrågan och dess lösning kan med fördel kopplas ihop med utemiljöns utformning.

### Naturvärden och grönstruktur

Marken har varit privat ägd och därmed inte förvaltas av kommunen. Marken under ledningsgatan åt söder och sydost är kommunens mark och är markerad i kommunen karttjänst som naturmark. Mark omkring fastigheten är skogsmark som gallras.

Den översiktliga naturvärdesinventeringen redovisar naturvärdena i området som delområden. I området finns både barrträd och lövträd, det växer på olika ställen blåbär och lingon. Området har tidigare varit granskog som nu är avverkat så det finns gott om stubbar med svampen klibbticka samt slyskog av rönn, björk och asp. Små ekar finns även i det avverkade området. Det finns vidare ett våtmarksområde i områdets östra del, angränsar i fastighetsgränsen. I delområde som kallas slyskog i naturvärdesinventeringen, markområdet närmast bostadshusen, växer lummer i ett mindre bestånd. Lummerväxter är fridlysta i hela landet.

Naturvärdesinventeringen visade på att det aktuella området bedöms i sin helhet innehålla låga naturvärden. Den fridlysta lummer i området behöver mätas in. Naturvärdesinventeringen anger att en skyddszon ska skapa för lummern om det ska ske en framtida exploatering av området. Det finns vidare en äldre tall i områdets sydostliga del, nära kraftledningsgatan som ska bevaras.

I området finns stigar som går från bostadsområdet och vidare mot bostadsområdet Övre Änget samt till Läns museets och skogen omkring Murberget.



Figur 8. Stig i området.



### Omgivningspåverkan

Sökande har ansökt om ett särskilt boende i tre våningar. I ansökan står inte beskrivet hur stor byggrätt som sökande önskar uppföra eller dess placering på fastigheten. I och med att den sökta byggnadshöjden är tre våningar så kan byggnaden komma att avvika från villaområdets karaktär avseende höjd och skala.

Det område som avser ansökan för det särskilda boendet angränsar till befintliga bostadsfastigheter längs med Jensenvägen. Det är främst fyra fastigheter som kommer att få verksamheten direkt intill om verksamheten byggs på platsen. Den villabebyggelse som ligger närmast området på övre Ängat (Maratongatan) har en korridor av höga träd invid kraftledningsgatan som skymmer det tänka planområdet.

Hur det nya särskilda boendet kan komma att påverka området och kringliggande bebyggelse ska vidare utredas i planarbetet. Exempelvis var ska byggnaden placeras, kan skog/växlighet finnas kvar eller så kan ny växlighet planteras som ett insynsskydd mot den befintliga bebyggelsen. Det blir viktigt att arbeta med byggnadens- och utemiljöns gestaltning avseende färg och form för att kunna anpassa till omgivningarna.

I området finns stigar som går från Jensenvägen och vidare mot Murberget friluftsområdet och skogsområde. Det går även stigar från bostadsområdet övre Ängat, från Maratongatan. Stigarna används med stor sannolikhet av de som bor i närområdet. Stigarna är bevarandevärda som rekreationsplatser för de befintliga och framtida boende. Det är viktigt att det undersöks och att det inte blir en försämring av tillgång till naturområdet efter exploatering.

### Gestaltning och utformning

Goda förutsättningar finns för en trivsam boendemiljö och gestaltningsfrågor ska därför, för både det särskilda boendet och utemiljön, komma in tidigt i planprocessen. En omsorgsfull gestaltad äldreboende har möjligheten att bidra till god vård genom att erbjuda platser för möten mellan de boende, för stimulation och för att minska stress. Dagsljus och utblick från bostäder mot grönska samt låga tröskeln att kunna röra sig inom- och utomhus är bra strategier för att uppnå detta. Att säkerställa en väl gestaltad livsmiljö för de framtida boende bör prioriteras i planarbetet genom framtagandet av ett övergripande gestaltningsprogram för områdets utveckling. I planarbetet ska även volymstudier arbetas fram för att undersöka byggnadens påverkan mot omgivningen.

### Motivering till beslut

#### Angelägenhet

Äldreboenden är en viktig offentlig service för kommunens innevånare. I kommunens översiktsplan står att kommunen har likt riket som helhet en åldrande befolkning. I tätorten ska det finnas en spridning av boenden för

äldre på både ön och fastlandet, den sökta platsen går enligt den inriktning som översiktsplanen anger och anses därmed som förenlig med översiktsplanens intentioner.

#### Översiktsplan

Översiktsplanen anger för största delen av aktuellt område markanvändningen *Natur-friluftsliv* där enstaka bebyggelse kan förekomma i anslutning till befintlig bebyggelse.

Översiktsplanens intentioner är även att det ska vara en spridning av boende för äldre i tätorten.

Samhällsförvaltningen bedömer att det finns goda möjligheter att säkerställa tillgängligheten till tätortsnära skogen även vid exploatering.

Samhällsförvaltningen gör därmed bedömningen att ansökan ska ses som förenlig med översiktsplanens intentioner.

#### Bedömning

Samhällsförvaltningen föreslår att arbetet kan påbörjas för att utreda för ett särskilt boende på fastigheten.

Samhällsförvaltningen bedömer att planarbetet är förenligt med riktlinjer för planbesked genom att åtgärden är utveckling av samhällsnyttig verksamhet som innefattar skola, förskola, omsorg och vård samt att verksamheten bidrar till samhällsutveckling genom arbetstillfällen.

Samhällsförvaltningen bedömer att detaljplanen tillhör prioriteringsgrupp 1 med motivering att ansökan gäller ett särskilt boende samt att verksamheten bidrar med arbetstillfällen. Detaljplanen ska då startas upp inom 3 månader från att nämnden beslutar om planbesked.

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

#### Förfarande och tidplan

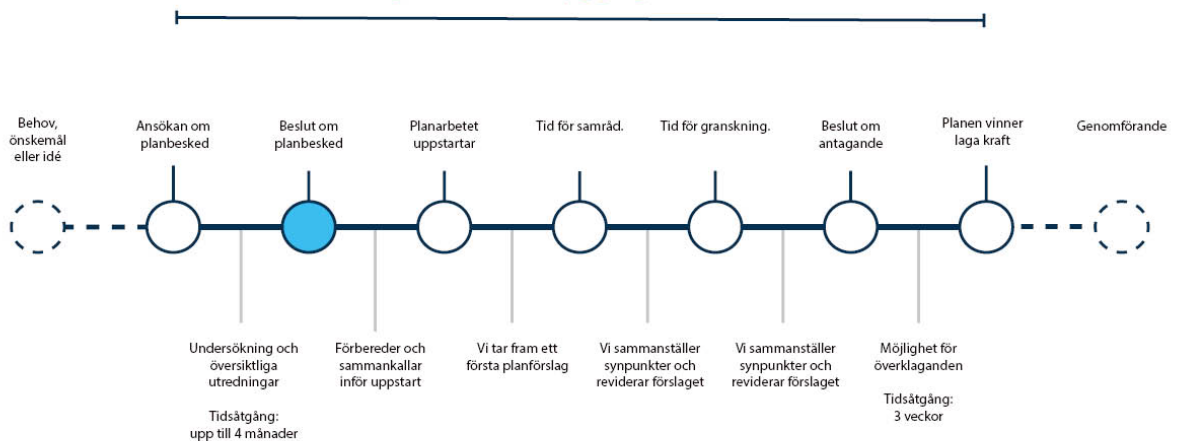
Detaljplanen förväntas att hanteras med ett standardförfarande enligt plan- och bygglagen, se figur 9, och planeras att starta upp under Q4 2024. Kommunen har i samråd med sökande kommit fram till att detaljplanen ska tas fram med hjälp av konsult och granskas av kommunen.

Kommunen kommer genomföra startmöte med sökande och konsulten under Q4 för att klargöra vilka underlag och utredningar som behöver tas fram inför samrådet. Kommunen bistår med kravspecifikationer för utredningar och deltar på startmöten och vid behov på avstämningsmöten med sökande och konsulten för detaljplanen och utredningarna.

Antagande kan preliminärt ske Q2 2026 men tidplanen kan ändras under planarbetets gång beroende på inkomna yttranden, utredningarnas innehåll och ärendets framfart etc.

# Planprocessen

enligt Plan- och bygglagen (2010:900)



Figur 9. Illustration över standardförfarande, skede beslut om planbesked.

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

## Kommande utredningar i detaljplanearbetet

Följande utredningar behöver arbetas fram i detaljplanearbetet. Ytterligare utredningar kan tillkomma.

- Trafikutredning (anslutning, trafikstring till- och från området samt trafikrörelse inom området)
- Geoteknisk utredning
- Bullerutredning
- Riskutredning
- Dagvattenutredning (kan ingå i utemiljöns utformning)
- Gestaltungsprogram och volymstudie för både byggnad och utemiljö
- Översiktlig naturinventering

### **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 det tänka planområdet.

### **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 det tänka 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 det tänka planområdet.

### **Beslutsunderlag**

Förslag till beslut är uppbyggt på följande underlag:

- Härnösands kommuns översiktsplan 2040
- Gång- och cykelprogram 2022–2040
- Härnösands kommuns riktlinjer för bedömning av planbesked och prioriteringsordning av detaljplaner 2024
- Översiktlig undersökning om buller från trafik med kommunens eget bullerprogram Trivector
- Riskhantering vid transportleder för farligt gods (2022, Länsstyrelsen Gävleborg, Länsstyrelsen Västernorrland)

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

I ärendet har representanter från teknikavdelningen, plan- och byggavdelningen, fritidsavdelningen och miljöavdelningen deltagit. Representant från mark- och exploatering och Härnösand Energi och Miljö AB har även varit inkopplad i ärendet.

Thomas Jenssen  
Förvaltningschef

Linda Johansson  
Planarkitekt

### **Bilagor**

Ansökan om planbesked 2024-06-25

### **Upplysning**

Beslutet skickas till sökande.

### **Bifogas till protokollet**

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.