



Detaljplan för fastigheterna **Saltvik 2:23, 2:43 och del av Saltvik 2:35.**

i Härnösands kommun, Västernorrlands län



Planområdet ungefärligt markerat i röd streckad linje.

Planbeskrivning- antagandehandling 2025-12-18			Aktnummer:	Diarienummer: SAM- 2023/2906
Gällande lagstiftning: PBL 2010:900 BFS 2020:5 BFS 2020:6 BFS 2020:8	Planbesked: 2024-01-31	Detaljplan påbörjad: 2024-01-31	Antagen: 2025-12-18	Laga kraft: 2026-01-09

Om planbeskrivningen

Planbeskrivningens uppgift är att underlätta förståelsen av planförslagets innebörd. Beskrivningen ska redovisa planens syfte samt förutsättningar och förändringar. De tekniska, fastighetsrättsliga och ekonomiska åtgärder som behövs för att genomföra planen ska också framgå. Planbeskrivningen har ingen rättsverkan. Planen upprättas enligt reglerna i plan- och bygglagen 2010:900.

Plankartan och dess bestämmelser är juridiskt bindande enligt plan- och bygglagen (PBL). Plankartan har tagits fram i Geosecma med Fysisk planering 2019 ArcGis 10.8.2 och

"SWE_Detaljplan_SIS_Bestämmelsekatalog-_v20180801.xml."

Planbeskrivning är ett vägledande och förtydligande dokument till hur detaljplanen ska förstås och genomföras. Grundkartan är ett underlag för detaljplanearbetet som redovisar topografi och fastighetsförhållanden inom planområdet och dess närmaste omgivning.

Avsändare

Härnösands kommun

871 80 Härnösand

Telefon: 0611-34 80 00

E-post: kommun@harnosand.se

Läs mer på: <https://www.harnosand.se/detaljplanering>

Detaljplanen har tagits fram av Härnösands samhällsförvaltnings plan- och byggavdelning på delegation från kommunstyrelsen/fullmäktige.

Medverkande

Malin Nyberger, Plansamordnare Härnösands kommun

Frida Näsman, Planhandläggare Härnösands kommun

Hanna Krämmer, Planhandläggare Härnösands kommun (t.o.m. planbesked)

Monika Bertgren, Ekolog Härnösands kommun

Sofia Silfverbrand, Planarkitekt Norconsult Sverige AB

Adam Västernäs, Planarkitekt Norconsult Sverige AB (t.o.m. samråd)

Elinor Bjärnborg, Planarkitekt Norconsult Sverige AB

Detaljplaneprocessen (standardförfarande)

Standardförfarande tillämpas för att förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande. Det är inte av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse och detaljplanen anses inte heller antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Om detaljplaner

En detaljplan reglerar hur mark och vatten får användas och hur bebyggelse och byggnadsverk får se ut. Detaljplanen reglerar rättigheter och skyldigheter. Plankartan är bindande vid prövning av exempelvis bygglov.

Planbeskrivningen beskriver detaljplanens syfte och hur plankartan ska tolkas.

Under arbetet med detaljplanen tar kommunen ställning till hur marken får användas, utifrån en avvägning av allmänna och enskilda intressen. En detaljplan handläggs med begränsat förfarande, standardförfarande eller utökat förfarande. Denna detaljplan handläggs med ett standardförfarande, processen beskrivs nedan.

Standardförfarande



Samråd

Samråd av planförslaget sker med länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, kända sakägare och andra berörda. Syftet med samrådet är att samla in information och synpunkter, förankra förslaget och få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt. De skriftliga synpunkter som inkommit under samrådstiden redovisas och bemöts i en samrådsredogörelse. Därefter justeras förslaget utifrån inkomna synpunkter.

Granskning

Planförslaget ska därefter tillgängliggöras för granskning i minst två veckor. Granskningen är ytterligare ett tillfälle att lämna synpunkter på planförslaget.

Antagande

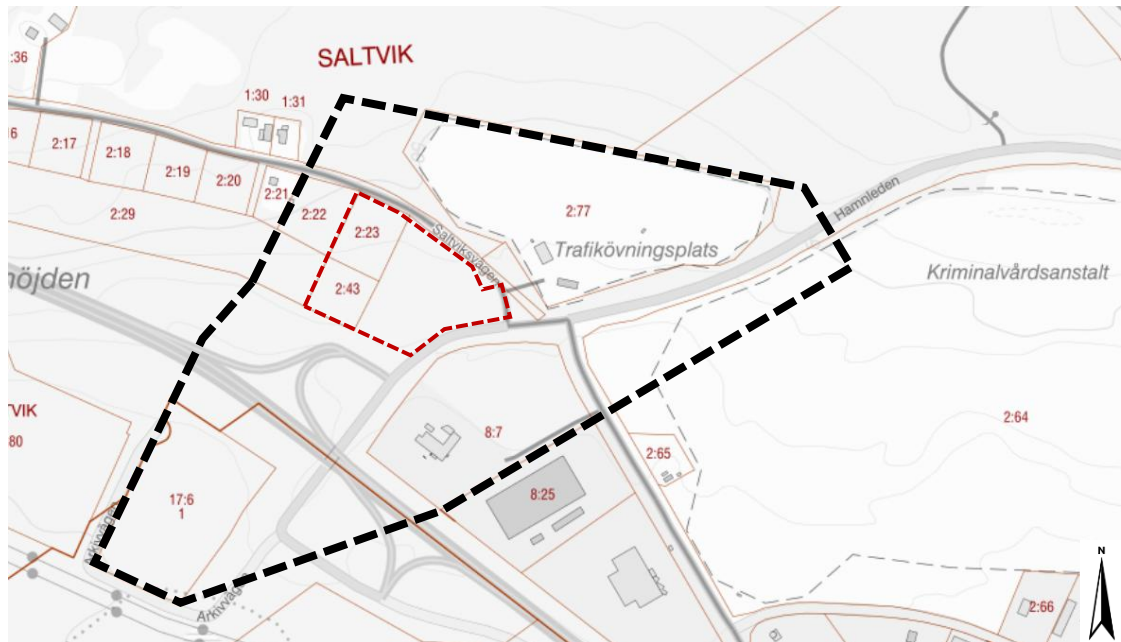
Detaljplanen antas genom ett politiskt beslut av byggnadsnämnden eller kommunfullmäktige.

Laga kraft

Om detaljplanen inte överklagas får beslutet att anta detaljplanen laga kraft, vilket innebär att detaljplanen får rättsverkan. Därefter kan genomförandet av detaljplanen påbörjas.

Sakägarkrets

Detaljplanens sakägarkrets består av närliggande fastighetsägare samt andra som bedöms beröras direkt av planens genomförande. I bilden nedan redovisas detaljplanens sakägarkrets. Fastigheter som ligger inom eller genomsöks av svart linje i illustrationen ingår i samrådskretsen.



Planområdet ungefärligt markerat i röd streckad linje.

Fastigheter

HÄRNÖSAND SALTVIK 2:22
HÄRNÖSAND SALTVIK 2:23
HÄRNÖSAND SALTVIK 2:29
HÄRNÖSAND SALTVIK 2:35
HÄRNÖSAND SALTVIK 2:43
HÄRNÖSAND SALTVIK 2:64
HÄRNÖSAND SALTVIK 2:77
HÄRNÖSAND SALTVIK 8:7
HÄRNÖSAND BONDSJÖ 17:1
HÄRNÖSAND BONDSJÖ 17:6

Innehållsförteckning

PLANENS SYFTE	1
BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	1
PLANENS HUVUDDRAG	1
PLANDATA	2
GENOMFÖRANDETID	2
GRUNDKARTA	3
UTREDNINGAR	3
PLANFÖRSLAGET	5
ALLMÄN PLATSMARK	5
<i>Huvudmannaskap</i>	5
KVARTERSMARK	5
PLANBESTÄMMELSER	5
FÖRUTSÄTTNINGAR I PLANOMRÅDET OCH KONSEKVENSER AV PLANFÖRSLAGET	8
BEBYGGD MILJÖ	8
<i>Bostäder</i>	8
<i>Verksamheter och andra anläggningar</i>	8
<i>Service</i>	8
<i>Bebyggelsekaraktär och gestaltning</i>	8
<i>Kulturmiljö</i>	9
<i>Fornlämningar</i>	9
MARK- OCH VATTENFÖRHÅLLANDEN	9
<i>Stads- och landskapsbild</i>	9
<i>Naturmiljö</i>	11
<i>Grönstruktur och rekreation</i>	14
<i>Geotekniska förhållanden</i>	14
<i>Hydrologiska förhållanden</i>	15
SOCIALA FAKTORER	16
<i>Barnperspektiv</i>	16
<i>Tillgänglighet, trygghet och jämställdhet</i>	16
KOMMUNIKATIONER	17
<i>Gång- och cykeltrafik</i>	17
<i>Kollektivtrafik</i>	17
<i>Fordonstrafik</i>	18
<i>Parkering, varumottagning och angöring</i>	18
HÄLSA OCH SÄKERHET	18
<i>Risk för översvämning och skyfall</i>	18
<i>Risk för ras, skred och erosion</i>	20
<i>Förorenad mark</i>	20
<i>Miljöfarlig verksamhet</i>	21
<i>Brandsäkerhet</i>	22
<i>Transportled för farligt gods</i>	22
<i>Radon</i>	23
<i>Väg- och spårtrafiksbuller</i>	23
TEKNISK FÖRSÖRJNING	23
<i>Vatten och spillvatten</i>	23
<i>Dagvatten</i>	23
<i>Snöhantering</i>	25

<i>El, fiber och tele</i>	26
<i>Avfall</i>	26
BEFINTLIGA PLANERINGSUNDERLAG	26
KOMMUNALA UNDERLAG	26
<i>Översiktsplan</i>	26
<i>Detaljplaner och områdesbestämmelser</i>	27
<i>Planbesked</i>	27
FÖRENLIGT MED MILJÖBALKEN	27
UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	27
RIKSINTRESSEN	28
HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER	28
<i>Oexploaterade områden</i>	29
<i>Ekologiskt särskilt känsliga områden</i>	29
MILJÖKVALITETSNORMER	30
<i>Miljökvalitetsnorm för luft</i>	30
<i>Miljökvalitetsnorm för vatten</i>	30
STRANDSKYDD	31
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	32
ORGANISATORISKA FRÅGOR	32
<i>Tidplan</i>	32
<i>Genomförandetid</i>	32
<i>Markanvisningsavtal</i>	32
<i>Huvudmannaskap för allmän plats</i>	34
<i>Huvudmannaskap för vatten, spillvatten och dagvatten</i>	34
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR	34
<i>Fastighetsbildning</i>	34
<i>Markreservat</i>	35
TEKNISKA FRÅGOR	36
<i>Tekniska åtgärder</i>	36
<i>Behov av ytterligare utredningar eller tillstånd</i>	36
EKONOMISKA FRÅGOR	37
<i>Ekonomiska konsekvenser för exploatören</i>	37
<i>Ekonomiska konsekvenser för kommunen</i>	37
<i>Planavgift</i>	37
KÄLLOR	38

Planens syfte

Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för handel och verksamheter samt att möjliggöra för restaurang/livsmedel inom planområdet. Bebyggelsen ska bidra till att skapa en väl gestaltad och tydlig entré till Härnösand sett ifrån E4an. Vidare är syftet att reglera och säkerställa trafiksäkra miljöer kring planområdet med bland annat en gång- och cykelväg.

Beskrivning av detaljplanen

Under detta avsnitt beskrivs detaljplanen mer översiktligt. Här redovisas detaljplanens huvuddrag såsom användning, lägesbestämning, huvudmannaskap och genomförandetid. Motiv till regleringarna finns under "Förutsättningar i planområdet och konsekvenser av planförslaget" under berörd rubrik.

Planens huvuddrag

Planen möjliggör för kvartersmark för handelsändamål (H) samt verksamheter (Z), vilket omfattar bland annat verksamheter för livsmedel och restaurang samt andra verksamheter av mindre störande karaktär. I planområdet planläggs även allmän platsmark för gata. Planområdet omfattar ca 2,2 hektar.

I gällande översiktsplan redovisas områdets markanvändning som *Pågående verksamheter och industri – Företagsområde*. Planförslaget bedöms stämma överens med översiktsplanen.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning enligt yttrande daterat 2024-03-28.

Lokalisering av handels- samt verksamhetsändamål på platsen anses lämplig på grund av dess strategiska läge intill E4 och Hamnleden. Samt att det redan finns verksamheter etablerade i området, vilket exempelvis kan innebära logistikmässiga samlokaliseringsfördelar.

Ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till omgivande bebyggelse och miljöer. Området utgör en entré till Härnösand sett från E4. Gestaltningen av tillkommande bebyggelse blir därför viktig vad gäller placering och utformning. Föreslagen byggrätt inom planområdet är reglerad i största tillåtna byggnadsarea. Maximalt får 40% av fastighetsarean inom användningsområdet bebyggas. Bebyggelsens höjd regleras med nockhöjd i angivet värde i meter över angivet nollplan (enligt RH2000). Angivet värde är högst +72,0 meter vilket möjliggör för byggnader med en nockhöjd om maximalt 15 meter med beräknad markhöjd mitt på området (+57). I områdets lägst belägna delar i nordost innebär det en nockhöjd om maximalt 20 meter.

Eventuella reklamskyltar eller pyloner regleras inte inom detaljplanen, prövning sker i stället i bygglovsskedet för att Trafikverket ska remitteras då placering är närmare bestämt.

Markparkering föreslås placeras i sydöstra delen av planområdet, som vetter mot Hamnleden. Totalt planeras för ca 190 parkeringsplatser.

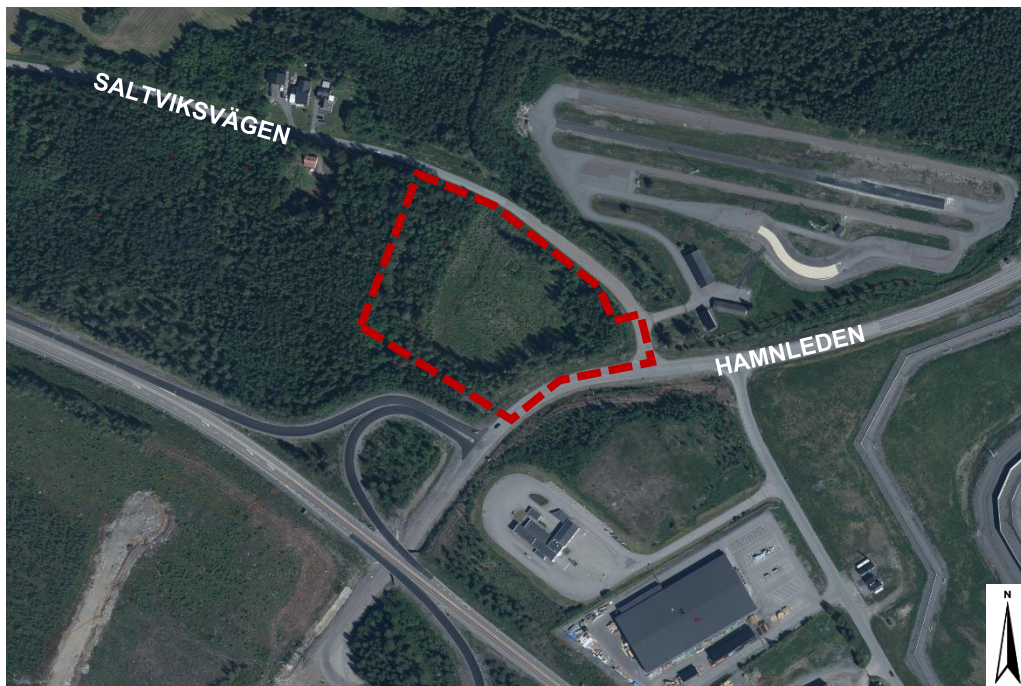
Planområdet omfattar del av Hamnleden och Saltviksvägen som regleras som gata (GATA). Vägarnas befintliga funktion säkerställs i planförslaget. Längs Hamnleden ges planstöd för att uppföra en gång- och cykelväg och ingår i användningen (GATA).

In- och utfart föreslås dels invid Hamnleden för kundtrafik, dels invid Saltviksvägen för transporter till varumottag. Läge för dessa regleras med utfartsförbud för att skapa en trafiksäker miljö.

Detaljplanen hanteras med ett standardförfarande.

Plandata

Planområdet ligger i Saltviks industri- och verksamhetsområde, med E4 i sydväst, Hamnleden i sydöst och Saltviksvägen i norr. Planområdet är cirka 22 200 m². Avstånd till centrala Härnösand är ca 4 km. Marken ägs av kommunen.



Planområdet ungefärligt markerat i röd streckad linje.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag planen får laga kraft.

Grundkarta

Grundkartan är upprättad 2025-09-04. Koordinatsystem i plan: SWEREF99 17 15. Höjd: RH2000. Angivna plushöjder i grundkartan anger befintliga höjder i området.

Utredningar

- Undersökning av betydande miljöpåverkan.
Härnösands kommun. Undersökning av betydande miljöpåverkan -
Detaljplan för Saltvik 2:23, 2:43 och del av Saltvik 2:35.
2024-03-19
- Dagvattenutredning
WSP. Härnösand, Saltviksvägen dagvattenutredning.
Ändringsdatum 2025-12-02
- Komplettering dagvattenutredning
WSP. Härnösand, Komplettering dagvattenutredning Saltviksvägen.
2025-01-23
- Trafikutredning
Tyréns. Trafikutredning Västra Saltvik.
2023-11-17
- Trafikutredning
WSP. Trafikutredning, Härnösand.
Ändringsdatum 2025-12-02
- Översiktlig naturvärdesinventering
Härnösands kommun. Översiktlig naturvärdesinventering på Saltvik
inför detaljplan på fastigheterna Saltvik 2:35, 2:23, 2:43, 2:22 och 2:29.
2024-07-03
- Geoteknisk utredning
Edin Geoteknik AB. PM Geoteknik Saltvik 2:23, 2:43 samt del av 2:35.
Ändringsdatum 2025-12-01
- MUR (Markteknisk undersökningsrapport)
Edin Geoteknik AB. MUR Geoteknik Saltvik 2:23, 2:43 samt del av
2:35.
2024-09-30



- Miljöteknisk markundersökning
LME Miljö AB. Miljöteknisk markundersökning inför detaljplan, Saltvik
2:23, 2:43 samt del av 2:35.
2024-09-30
- Geoteknisk notering
Edin Geoteknik AB. Geoteknisk notering - Stabilitet för slänt Saltvik
2:23 m.fl.
2025-04-08
- Fågelinventering
Tyréns. PM – Fågelinventering Härnösand, Fastigheten Saltvik 2:35
m.fl.
2025-06-19
- Artskyddsutredning
WSP. Artskyddsutredning - Saltvik, Härnösands kommun,
Västernorrlands län.
2025-06-30

Planförslaget

Allmän platsmark

Planen reglerar allmän platsmark med användning gata (GATA). Området omfattar delar av Hamnleden och Saltviksvägen.

Huvudmannaskap

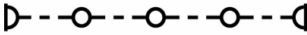
Kommunen är väghållare för Hamnleden, förutom delen Saltviksvägen-Saltviksvägen (Saltviksvägen ansluter till Hamnleden på två ställen) där Trafikverket är väghållare. Trafikverket är väghållare för Saltviksvägen.

Kvartersmark

Planen reglerar kvartersmark med användning detaljhandel samt verksamheter.

Planbestämmelser

Planbestämmelse	Motivering	Lagstöd
Allmän plats		
GATA	Ny in- och utfart behöver anordnas för att angöra kvartersmark i området. Planen syftar till att reglera och säkerställa trafiksäkra miljöer kring planområdet med bland annat en gång- och cykelväg.	4 kap. 5 § PBL
Kvartersmark		
H	Detaljhandel. Markanvändningen detaljhandel används för områden för handel med varor och tjänster. Även komplement till handelsverksamheten ingår i markanvändningen. Planens huvudsakliga syfte är att möjliggöra för handelsändamål samt för restaurang/livsmedel.	4 kap. 5 § PBL
Z	Verksamheter. Användningen verksamheter tillämpas för områden för service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning, partihandel och annan jämförlig verksamhet med begränsad omgivningspåverkan. Motivet till	4 kap. 5 § PBL

	bestämmelsen är att detaljplanens syfte att möjliggöra för verksamheter som har begränsad omgivningspåverkan.	
	Marken får inte förses med byggnad Möjligheten att uppföra byggnad begränsas i nordväst 4 meter från plangräns i syfte att säkerställa att brandskyddskrav mot eventuella nya fastigheter och bebyggelse intill planområdet möjliggörs samt mot sydost att erhålla avstånd till gator och vägar. Mot sydväst är syftet vidare att säkerställa erforderligt utrymme för dagvattenhantering. Mot nordväst begränsas möjligheten att uppföra byggnad 12 meter från vägområdet i syfte att säkerställa trafiksäkerhet genom byggnadsfri zon utmed Saltviksvägen.	4 kap. 11 § PBL
	In- och utfartsförbud Motivet till bestämmelsen är att hindra att in- och utfarter placeras på ett sådant sätt att trafiksäkerheten äventyras. Regleringen i denna plan avser inte förbud för förbindelse för gång eller cykel.	4 kap. 9 § PBL
u ₁	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Gäller inom område som begränsas med sekundär egenskapsgräns. Underjordiska ledningar ska skyddas i sitt befintliga läge.	4 kap. 6 § PBL
h ₁ +72,0	Högsta nockhöjd är 72,0 meter över angivet nollplan. Nockhöjden är anpassad till den höjd som bebyggelsen har på angränsande fastigheter. Utöver angiven nockhöjd möjliggörs för uppstickande delar som exempelvis skorstenar och ventilationstrummor.	4 kap. 11 § PBL
e ₁ 40,0	Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom användningsområdet Största byggnadsarea regleras till 40 % av fastighetens area. Bestämmelsen avser att säkerställa tillräckligt med plats inom fastigheten för parkering och god	4 kap. 11 § PBL



	hantering av dagvatten. Om fastigheten styckas på sikt så gäller fortsatt att endast 40 % av de nya fastighetetsareorna får bebyggas.	
a1	Startbesked får inte ges för bebyggande förrän markens lämplighet har säkerställts genom avhjälpande åtgärder så att acceptabla föroreningsnivåer med avseende på tillåten markanvändning kommit till stånd. Bestämmelsen avser säkerställa markens lämplighet för bebyggande med avseende på markföroreningar.	4 kap. 14 § PBL

Förutsättningar i planområdet och konsekvenser av planförslaget

Bebyggd miljö

Bostäder

Det finns inga bostäder inom planområdet. Nordväst om planområdet finns tre fastigheter med friliggande bostadshus i en våning. I övrigt är närmast belägna bostadsområde Bondsjöhöjden som ligger ca 600 meter söder om planområdet.

Konsekvenser

Inga nya bostäder planeras inom planområdet. Inga bostäder försvinner till följd av planförslaget.

Verksamheter och andra anläggningar

Ingen verksamhet finns inom planområdet idag. Planområdet ligger i Saltviks verksamhets- och industriområde med befintliga verksamheter. Söder om E4 planeras för ytterligare industri- och handelsetableringar, Västra Saltvik etapp 2.

Konsekvenser

Planförslaget möjliggör för verksamheter samt handelsändamål.

Service

Inom planområdet finns ingen befintlig service. Planområdet ligger i anslutning till Saltviks verksamhets- och industriområde med befintliga verksamheter.

Konsekvenser

Planförslaget möjliggör för verksamheter samt handelsändamål.

Bebyggelsekaraktär och gestaltning

Planområdet är obebyggt idag. Planområdet ligger i Saltviks handelsområde som kompletterar Härnösands handel och är av storköpskaraktär. Här finns butiker och verksamheter som kräver större markarealer eller som i större utsträckning besöks med bil.

Konsekvenser

Intrycket från E4 påverkas av planförslaget. Planförslaget ger utrymme för bebyggelse av storköpskaraktär i samstämmighet med närliggande handelsetableringar. Det är viktigt att placering och utformning av bebyggelse mot E4 blir väl gestaltat eftersom området är en entré in till Härnösand sett från E4.

Kulturmiljö

Det finns ingen utpekad kulturmiljö eller andra värdefulla byggnader inom planområdet eller dess närhet.

Konsekvenser

Ingen påverkan.

Fornlämningar

Fornlämningar är skyddade av kulturmiljölagen (SFS 1988:950).

Det finns inga kända fornlämningar i planområdet eller dess närhet. Alla markingrepp i fornlämning är tillståndspliktigt enligt kulturmiljölagen. Om en fornlämning hittas i samband med markarbeten ska arbetet omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas, i enlighet med kulturmiljölagen 2 kap 10§ andra stycket (SFS 1988:950).

Konsekvenser

Ingen påverkan.

Mark- och vattenförhållanden

Stads- och landskapsbild

Området består till största delen av blandskog med inslag av myrmark. Marken utgörs delvis avverkad skogsmark och centralt i området förekommer ett sankt område med ytligt belägen torv. Det har tidigare förekommit byggnader av okänt slag inom planområdet. Spår från husgrunder är synliga i de södra delarna av området. Området är relativt plant med svag sluttning från de södra delarna (nivå ca +60) mot de norra delarna (nivå ca +55).

Platsen utgör entré till Härnösand från E4 för trafik som kommer västerifrån. Längs E4:ans södra sida har verksamhetsbyggnader uppförts relativt nyligen medan norra sidan (där aktuellt planområde är beläget) utgörs av uppvuxen tallskog. Längs södra sidan av E4:an har man bevarat en zon av befintliga tallar ut mot vägen.

Området är sedan tidigare planlagt som industriverksamhet och naturmark men står idag obebyggt.



Illustration som visar föreslagen bebyggelse och parkering inom planområdet. Bild: Arkikom.

Konsekvenser

Områdets landskapsbild och intrycket från E4 påverkas av planförslaget. Det är viktigt att placering och utformning av bebyggelse mot E4 blir väl gestaltat eftersom området är en entré in till Härnösand sett från E4.

Planområdet ligger inte i direkt anslutning mot E4, utan avgränsas av skogsmark som är planlagd som naturmark i gällande detaljplan. Detta gör att en zon av uppväxt tallskog fortsatt kommer dominera landskapsbilden mot väg E4:s norra sida. Planområdet ligger ut mot befintlig avfart från E4 och allteftersom avståndet mellan avfarten och planområdet avtar längs sträckan kommer skogen smaltas av till en tunnare skogsridda. I denna del är det främst lövträd.

I efterkommande lovprövning kommer gestaltningen av kommande byggnationer att prövas. Utifrån PBL 8 kap. 1 § ska en byggnad ha god form-, färg- och materialverkan. Trots att området planläggs för handel och verksamheter ska en god helhetsverkan uppnås och det kommer bli en plats där människor ska vistas, arbeta och besöka. Detta ställer krav på att ytor som parkeringsplatser, entréer och fasader utformas för att upplevas välkomnande och attraktiva i en mänsklig skala. Eventuella reklamskyltar eller pyloner regleras inte inom detaljplanen, prövning sker i stället i bygglovsskedet för att Trafikverket ska remitteras då placering är närmare bestämt.

Naturmiljö

Området består till största delen av blandskog med inslag av myrmark. Området är relativt plant med svag sluttning från de södra delarna (nivå ca +60) mot de norra delarna (nivå ca +55).



Kartbild med beskrivning av karaktären i naturområdet, utredningsområde i röd linje.

En översiktlig naturvärdesinventering har tagits fram för planområdet (Härnösands kommun, 2024). I planområdets norra och nordöstra delar, mot Saltviksvägen och Hamnleden, har byggnader tidigare stått på platsen. Idag växer det till största delen en yngre granskog, björk och gråal samt en markvegetation av majbräken, vitsippor, midsommarblomster och hallon.

Vid de mer öppna ytorna i området, de norra delarna, hittas växter som teveronika, smörblomma, brudborste och lomme. Närmare myrmarken finns en hel del körsdador efter tidigare avverkning. Efter avverkningen har yngre träd som gran och björk etablerat sig med buskage av hallon och en del fläder.

Den östra delen av området utgörs till stor del av myrmark. Inom myrmarken växer det uppskattningsvis drygt 100 stycken exemplar av orkidén fläcknyckel. Fläcknycklar är skyddade enligt 8 § artskyddsförordningen (2007:845), vilket innebär att det är förbjudet att plocka, gräva upp eller på annat sätt ta bort eller skada exemplar av växten.

Observationer av brungröda har gjorts inom myrmarken. Brungröda som är ett släktnamn är inte artbestämd och kan utifrån bilderna vara en vanlig gröda,

vanlig padda eller en åkergroda. Släkten brunrodor är skyddade enligt artskyddsförordningen (2007:845) vilket innebär att det är förbjudet att döda, skada, störa, fånga eller på annat sätt samla in exemplar, och ta bort eller skada rom.

Enligt den översiktliga naturvärdesinventeringen som gjorts för området (Härnösands kommun, 2024) bedöms myrmarken skyddsvärd främst med anledning av den skyddsvärda växten fläcknycklar samt förekomst av brunroda.

Skyddade arter och artskydd

En artskyddsutredning har tagits fram för planområdet (WSP 2025). Utredningen baseras på tidigare naturvärdesinventering (Härnösands kommun, 2024) samt groddjursinventering som genomförts i närheten av planområdet (Calluna AB, 2021).

Två fridlysta arter har observerats inom planområdet:

- Fläcknycklar (*Dactylorhiza maculata*), ca 100 individer, påträffade på myrmark. Arten är fridlyst enligt 8 § artskyddsförordningen och klassificeras som livskraftig (LC).
- Vanlig groda (*Rana temporaria*), en individ, fridlyst enligt 6 § artskyddsförordningen och även klassificerad som livskraftig (LC).

Enligt artskyddsutredningen är båda arterna vanligt förekommande på både lokal och regional nivå. Fläcknycklar förekommer i flera typer av fuktiga biotoper såsom myrar, gräsmarker och skogsbryn, och har relativt anspråkslösa krav på livsmiljö samt har en god spridningsförmåga.

På lokal nivå, dvs. inom Saltvik, finns dokumenterade fynd av fläcknycklar enligt Artportalen under perioden 2000–2025. Fynden är koncentrerade till områden med myrmark och fuktig skogsmark, vilket överensstämmer med de förhållanden som råder inom planområdet.

På regional nivå har cirka 2 000 fyndplatser rapporterats till Artportalen under samma period. Arten är vanligt förekommande i regionen, särskilt i områden med låg exploateringsgrad och god tillgång till fuktiga biotoper. Det är troligt att det verkliga antalet förekomster är högre än vad som rapporterats, då många områden är otillgängliga och fynd inte alltid registreras.

Vanlig groda är en generalist som nyttjar många olika typer av land- och vattenmiljöer. Utredningen visar att planområdet inte hyser förutsättningar för lekatten eller övervintringsområde för vanlig groda, även om tillfälliga vattenansamlingar kan nyttjas av enstaka individer.

Den planerade exploateringen innebär att livsmiljön för fläcknycklar inom planområdet försvinner, men detta bedöms enligt artskyddsutredningen inte påverka artens bevarandestatus negativt på lokal eller regional nivå. För vanlig groda bedöms påverkan vara begränsad, och inga skyddsvärda funktioner som lek eller övervintring bedöms finnas inom området.

Förbuden enligt 6 och 8 §§ artskyddsförordningen bedöms inte aktualiseras, och det finns därmed inget behov av dispens. För att ytterligare minska risken

för påverkan på enstaka individer av vanlig groda rekommenderas att markarbeten i närheten av vattenansamlingar undviks under perioden april–juli.

Artskyddsutredningen bedömer att den planerade detaljplanen inte försvårar upprätthållandet av gynnsam bevarandestatus för någon av de påträffade arterna.

En översiktlig fågelinventering har genomförts av Tyréns Sverige AB under maj och juni 2025 inom planområdet. Inventeringen omfattade både planområdet och en omgivande buffertzona på 50 meter. Totalt observerades 37 fågelarter, varav tio är rödlistade enligt nationell klassificering. Två av dessa arter – rödvingetrast och ärtsångare – uppvisade häckningsbeteende inom planområdet. Övriga rödlistade arter, såsom storspov, tofsvipa och järpe, noterades i områden utanför planområdet, främst i öppna marker och fuktig skog.

Planområdet består till stor del av tidigare avverkad blandskog och igenvuxen myrmark, med begränsad förekomst av värdeelement som äldre träd och hålträd. De strukturer som kan utgöra potentiella häckningsplatser för hålbyggande arter finns främst i buffertzonen väster om planområdet.

Inventeringen visar att planområdet har en trivial fågelfauna och att den planerade exploateringen inte bedöms påverka bevarandestatusen för några skyddsvärda arter, vare sig lokalt eller regionalt. Däremot kan enstaka individer påverkas negativt om avverkning sker under häckningsperioden. För att undvika detta bör markarbeten och avverkning inom planområdet inte genomföras under perioden april–juli. Bevarande av äldre lövträd och högstubbar, särskilt i områdets västra delar, kan bidra till att bibehålla viss ekologisk funktion även efter exploatering.

Invasiva främmande arter

Invasiva främmande arter är växter, djur eller andra organismer som introducerats utanför sitt naturliga utbredningsområde och som kan orsaka skada på biologisk mångfald, människors hälsa eller ekonomi. Enligt EU-förordning (1143/2014) och svensk lagstiftning är det förbjudet att sprida, odla, transportera eller hantera vissa listade arter.

Vid fältinventering inom planområdet har ett mindre bestånd av blomsterlupin (*Lupinus polyphyllus*) identifierats. Arten är upptagen på EU:s lista över invasiva främmande arter och omfattas av strikt reglering. Förekomsten är begränsad till ett mindre område i västra delen av planområdet.

För att förhindra spridning av blomsterlupin och andra potentiellt invasiva arter bör följande åtgärder vidtas i samband med exploatering:

- Inventering och borttagning av blomsterlupin före markarbeten.
- Hantering av jordmassor enligt Naturvårdsverkets riktlinjer för att undvika spridning.
- Rengöring av maskiner och fordon som rör sig mellan olika arbetsområden.

Det finns i nuläget inga uppgifter om att andra invasiva arter, särskilt sådana som är listade enligt EU-förordningen, förekommer inom planområdet.

Konsekvenser

Området är sedan tidigare planlagt för industri men har inte blivit bebyggt.

Naturmiljön kommer att påverkas vid ett genomförande av planförslaget genom att skogs- samt myrmark tas i anspråk för att möjliggöra för handel och verksamheter.

Artskyddsutredningen bedömer att den planerade detaljplanen inte försvårar upprätthållandet av gynnsam bevarandestatus för någon av de påträffade arterna.

Fågelinventeringen visar att planområdet har en trivial fågelfauna och att den planerade exploateringen inte bedöms påverka bevarandestatusen för några skyddsvärda arter, vare sig lokalt eller regionalt.

Grönstruktur och rekreation

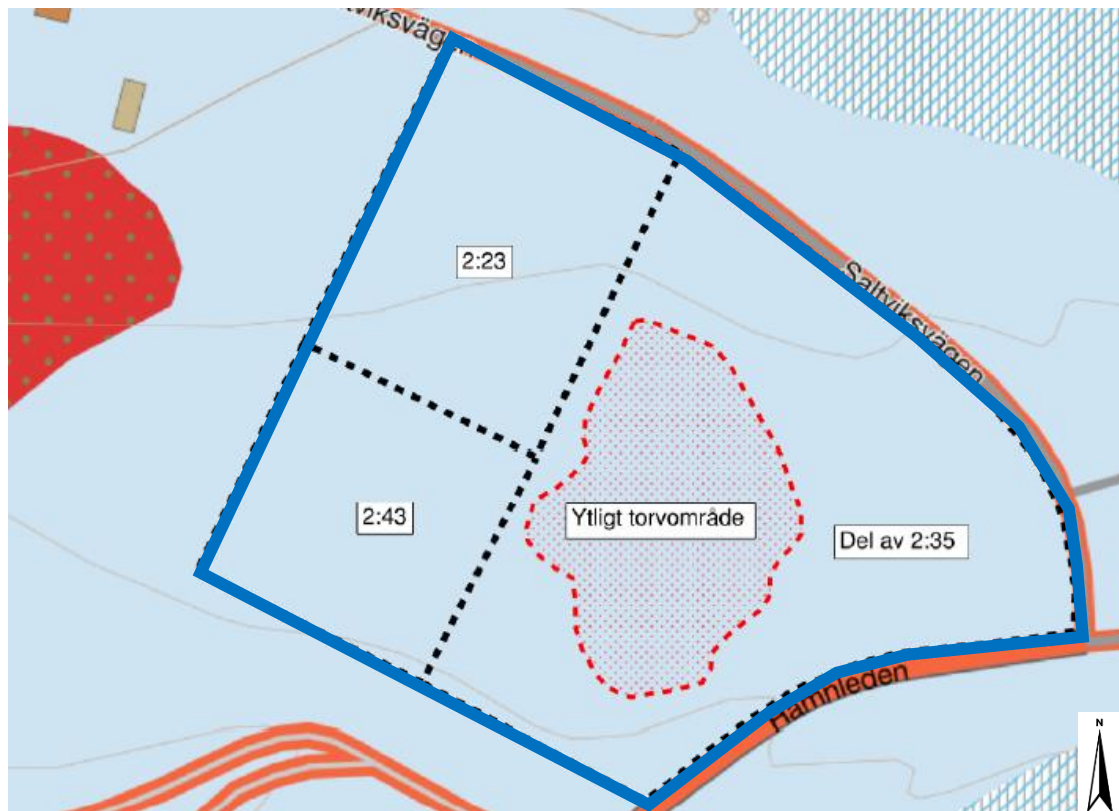
Det finns ingen grönstruktur eller rekreationsområden inom planområdet eller i dess närhet. Planområdet ligger i utkanten av tätorten och används inte som grönyta/park eller för rekreation i någon större omfattning. Området kan användas av enstaka närboende men inga tydliga stigar finns.

Konsekvenser

Planförslaget ianspråktar skogsmark men påverkar inte tillgången till grönyta i tätorten på ett betydande sätt.

Geotekniska förhållanden

Enligt jordartskarta över aktuellt område (SGU, 2024) domineras jordarterna av främst morän. Inom de centrala delarna finns ett område med ytligt belägen torv där marken är delvis sank.



Jordarter enligt SGU:s jordartskarta. Mörkblå linje markerar aktuellt utredningsområde. Blått = morän, rött med prickar = oklassad jordart på berg, blåstreckat = fyllning på morän.

Utanför områdets västra delar påvisas berg i dagen med tunt eller osammanhängande jordtäckte (röd färgmarkering med gula prickar). Se karta ovan med urklipp ur jordartskarta samt inritat område med ytligt belägen torv. Grundvattenytan har, i samband med geoteknisk utredning, uppmätts och varierar mellan 1,0 – 2,0 meter under befintlig markyta. Vid de centrala delarna med torv ligger grundvattenytan i närheten av befintlig markyta.

Konsekvenser

De geotekniska förutsättningarna för området är generellt goda. Grundläggning av byggnader bedöms kunna utföras med ytlig grundläggning med hel bottenplatta, långsgående sulor eller separata plattor.

All ytlig organisk jord av mulljord, vegetationstäckte samt eventuell torv ska schaktas ur innan grundläggning kan utföras. Grundläggning utförs på packad krossfyllning på befintlig Sandmorän eller på Berg.

Hydrologiska förhållanden

Grundvattenytan har, i samband med geoteknisk utredning (Edin Geoteknik AB, 2024), uppmätts och varierar mellan 1,0 – 2,0 meter under befintlig markyta. I planområdets centrala delar med torv ligger grundvattenytan i närheten av befintlig markyta.

Konsekvenser

De centrala delarna av området är sankta med ytligt förekommande torv. Vid detaljprojektering bör en separat utredning kring avvattning av området utföras.

Sociala faktorer

Barnperspektiv

Barnkonventionen blev svensk lag 1 januari 2020 och ska därmed införlivas i samhällsplaneringen.

Konventionen syftar till att säkerställa alla barns mänskliga rättigheter. Lagen innebär att för varje beslut som får påtagliga, direkta eller indirekta konsekvenser för barn ska en bedömning av vad som är barns bästa göras (art. 3). Om det finns mer än ett alternativ ska den lösning väljas som bäst tillgodoser barns bästa. Bedömningen av vad som är barns bästa ska baseras på bland annat beprövad erfarenhet, forskning och nationella riktlinjer, men även på barns egna åsikter.

Barnkonventionen innefattar även krav på barns delaktighet och inflytande i de beslut som får konsekvenser för barn (art. 12) samt krav på att inga barn får diskrimineras på grund av t ex funktionshinder eller språkkunskaper (art. 2). Därutöver har barn, enligt barnkonventionen, även rätt till bland annat goda förutsättningar för en optimal utveckling, en trygg och säker uppväxt, utbildning samt rätt till vila och lek.

Ett genomförande av planförslaget innebär att befintlig skog- och naturmark tas i anspråk till förmån för handel- samt verksamhetsändamål. Planförslaget bedöms inte få påtagliga, direkta eller indirekta konsekvenser för barn. Bedömningen görs bland annat utifrån att området potentiellt nyttjas för lek och rekreation av barn som bor i närheten. Planområdet omfattar endast en del av befintligt skogsområde vid platsen, som kommer att finnas kvar för barn att utnyttja efter ett genomförande av planen. Planen bedöms inte bidra till en betydande miljöpåverkan och därigenom inte få negativa konsekvenser för människors hälsa och miljö, inte heller barns. Planen bedöms därför inte beröra barn på något påtagligt sätt och får troligen inga uppenbara direkta eller indirekta konsekvenser för barn i allmänhet.

Konsekvenser

Föreslagen verksamhet är trafikalstrande. Ur ett barnperspektiv är det särskilt viktigt att säkerställa trafiksäkra gaturum, parkeringsytor och entréer.

Tillgänglighet, trygghet och jämställdhet

Att känna sig trygg och kunna röra sig fritt är en demokratisk rättighet för alla människor. Alla ytor ska göras tillgängliga, trygga och användbara för alla grupper av människor så långt det är möjligt, inom rimliga kostnader. Hinder för tillgänglighet kan, beroende på vem du är, finnas i allt från den fysiska

miljön till platsens upplevda trygghet. Det är viktigt att identifiera aspekter som kan skada tillgängligheten för vissa för att skapa rum för så många som möjligt.

Byggnader och lokaler ska vara tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Vid nybyggnation av bostäder ska alla lägenheter beläggna högre upp än två våningsplan ha tillgång till hiss. Nybyggda entréer ska vara tillgängliga och anföringsavstånden får inte överstiga 25 meter. Markplaneringen ska utföras så att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga kan nå målpunkter som entréer m.m. utan problem.

Konsekvenser

Planområdet är relativt plant vilket är positivt ur ett tillgänglighetsperspektiv.

Under tider handelsverksamheten håller stängt kan området upplevas ödsligt och stora parkeringsytor kan upplevas otrygga. Områdets utformning och belysning ska motverka känslan av otrygghet. Det ställer krav på att ytor som parkeringsplatser, entréer och fasader utformas med omsorg för att upplevas trygga och attraktiva i en mänsklig skala.

Planerad gång- och cykelväg längs Hamnleden ökar tillgängligheten till området för gång- och cykeltrafikanter.

Kommunikationer

Gång- och cykeltrafik

Inom planområdet saknas infrastruktur för gång- och cykeltrafik. Trafikanter hänvisas idag till befintligt vägnät utanför planområdet.

Konsekvenser

I samband med planläggningen planeras för en ny gång- och cykelväg längs Hamnleden vilket innebär att tillgängligheten i området ökar. Exploatören ansvarar för att gång- och cykelväg leds in i området på ett bra sätt.

Kollektivtrafik

Närmaste hållplats är Hamnleden och ligger ca 20 meter från planområdet. Hamnleden trafikeras av busslinjer 501, 532 och 534. Linje 501 ingår i stadslinjenätet och har tät trafik. Landsbygdslinjerna 532 och 534 angör hållplatsen Hamnleden endast i riktning från Härnösands centrum och mot Ramsås eller Ulvvik/Svedje. I riktning mot Härnösands centrum angör linjerna 532 och 534 hållplatsen Västra Saltvik, som ligger ca 150 meter från planområdet.

Konsekvenser

Inga konsekvenser.

Fordonstrafik

Området har inget gatunät. Planområdet gränsar till Saltviksvägen, Hamnleden och avfartsväg från E4. Kommunen är väghållare för Hamnleden medan Saltviksvägen och E4 är statliga vägar.

Konsekvenser

Planförslaget innebär nya in- och utfarter till området från Hamnleden och Saltviksvägen. Från Hamnleden föreslås kundtrafik medan angöring via Saltviksvägen är vigd åt transporter för varumottag. Nyttillkommande utfarter ska utformas på ett trafiksäkert sätt. Anslutningspunkt för nya in- och utfarter har utgått från den plats som sammantaget blir bäst med hänsyn till siktförhållanden och höjdnivåer.

Parkering, varumottagning och angöring

Inom planområdet saknas parkering, utfarter och ingen varumottagning sker till området idag.

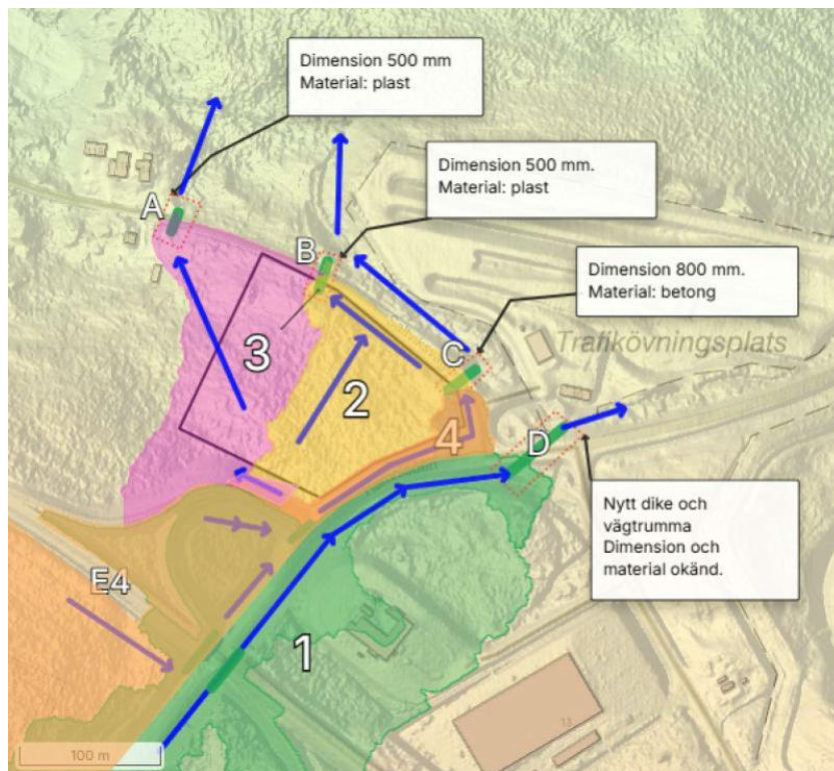
Konsekvenser

Föreslagen användning är trafikallstrande och medför behov av parkering, samt varumottagning. Angöring för varumottag föreslås ske via Saltviksvägen. Kundtrafik föreslås angöra via Hamnleden. Planförslaget medger de ytor som krävs för att inrymma parkering och inlastning inom den egna fastigheten. Hur parkeringsbehovet ska lösas redovisas vid ansökan om bygglov, där den vid tidpunkten gällande parkeringsnormen tillämpas.

Hälsa och säkerhet

Risk för översvämning och skyfall

Enligt kommunal kartering finns ingen risk för översvämning inom planområdet. Dagvattenutredningens analys (WSP, 2025) visar att det inte finns några befintliga lågpunkter inom utredningsområdet. Avrinningen sker vid höga flöden i nordlig riktning till vägdike som följer Saltviksvägen västerut innan vattnet leds dels via vägtrummor under Saltviksvägen, dels längs med Saltviksvägen västerut.



Kartbild som visar avrinningsområden numrerade 1 – 4, flödesvägar markerat med blå linjer. Pilarna markerar de huvudsakliga avrinningen inom respektive avrinningsområde. Planområdet är markerat med svart heldragen linje. Trummor intill planområdet är markerade med gröna streck och A-C. Nyanlagd trumma är markerad med D (Scalگو Live, 2024). Bild: WSP.

På grund av förekommande ytnära berg bedöms möjligheterna till naturlig infiltration vara svåra, enligt PM Geoteknik (Edin Geoteknik AB, 2024).

Konsekvenser

Enligt dagvattenutredningen (WSP, 2025) bedöms det inte finnas något problem inom planområdet vid skyfall. Dock påpekas att byggnader ska placeras ovan omkringliggande mark samt följa angivet förslag i utredningen. Ytliga avrinningsvägar föreslås följa befintlig avrinningsriktning och med hänsyn till att inga lågpunkter byggs bort och att vatten inte leds vidare till nedströms lågpunkt i anknäytning till bebyggelse eller viktig infrastruktur anses exploateringen av planområdet inte medföra någon uppenbar försämring för nedströms bebyggelse.

Placering och utformning av lösningar behöver anpassas till planerade marknivåer inom fastigheten i senare skede. Med hänsyn till ytligt berg och att det inom delar av området uppmätts höga grundvattennivåer behöver lösningar att anpassas till dessa förutsättningar. (WSP, 2025)

Risk för ras, skred och erosion

Enligt PM Geoteknik (Edin Geoteknik AB, 2024) är de geotekniska förutsättningarna för området generellt goda. Det bedöms ej råda några stabilitets- eller erosionsproblem inom området. Risk för sättningar bedöms inte finnas så till vida att organisk jord av mulljord, vegetationstäcke samt eventuellt torv schaktas ur innan grundläggning.

Vid områdets södra gräns kommer slänt mot befintlig vägbank att anläggas. Då förekommande jordar är s.k. friktionsjordar samt att planerade slänthlutningar är 1:2 eller flackare anses det ej förekomma risk för ras eller skred. En översiktlig kontroll har utförts för slänten (Edin Geoteknik AB, 2025). Kontroll har utförts både som totalsäkerhetsanalys (krav $F > 1,3$) samt som partialkoefficientanalys (krav $F > 1,0$). Resultat av utförda kontroller påvisar tillfredsställande stabilitet.

Konsekvenser

Inga konsekvenser.

Förorenad mark

I den miljötekniska markundersökningen (LME Miljö AB, 2024) redogörs för områdets miljögeotekniska förutsättningar. Intilliggande trafikövningsplats nordöst om planområdet är angiven som ett identifierat objekt för potentiellt förorenade områden, branschklass 4. Halkbanan ligger dock på en lägre höjd än planområdet varför spridning av eventuella föroreningar inte bedöms kunna påverka planområdet. I övrigt är det möjligt att trafiken från E4 kan ha orsakat viss påverkan på yttlig jord i planområdet genom luftburen spridning av t.ex. PAH och tungmetaller. Det finns även en generell risk att mindre utfyllnader av förorenat material kan ha utförts i området då det i viss utsträckning har varit bebyggt. Utifrån historiska bilder förefaller dock större delen av området utgöras av orörd skogsmark. Vid provtagning i fält noterades spår efter äldre bebyggelse, såsom husgrunder och tegel-/betongrester i de västra delarna. I den östra delen av planområdet noterades spår efter äldre bebyggelse i form av öppna, plana ytor samt en mindre förekomst av tegelrester.

Sammantaget är bedömningen att det förefaller viss utfyllnad i anslutning till tidigare bebyggelse och vägar med en största noterad mäktighet på 1 meter. Inga byggnadsrester såsom tegel och betong har påträffats i fyllnadsmassorna. Det är möjligt att fyllnadsmaterialet är inhämtat inom området, d.v.s. att inga externa massor har tillförts.

Den planerade markanvändningen verksamheter samt handel, restaurang och livsmedel motsvarar *mindre känslig markanvändning* (MKM). Generellt förekommer föroreningshalter på nivåer mellan KM, dvs *känslig markanvändning*, och MKM. För arsenik och andra tungmetaller är bedömningen att det kan röra sig om naturligt förhöjda halter. Även luftburen förorening i form av PAH och i viss mån tungmetaller verkar utgöra en viss påverkan på yttlig jord i området i stort. Det är också möjligt att halter av metaller och PAH har koncentrerats i den torv som påträffats centralt i

planområdet. Prov på den naturliga moränen visar på låga metallhalter förutom i ett prov där halten krom överstiger riktvärdet för KM. Denna halt är sannolikt också naturligt förhöjd.

Även om halter över Naturvårdsverkets generella riktvärden för MKM förekommer så är bedömningen enligt den miljötekniska markundersökningen (LME Miljö AB, 2024) att dessa inte utgör ett hinder för detaljplanen. Detta då föroreningen är relativt begränsad i sin omfattning, både vad gäller haltnivåer samt att den mestadels verkar vara koncentrerad till ytlig jord. Inför en exploatering av området kan dock åtgärder komma att krävas för att minska eventuella hälso- och miljörisker som uppmätta halter skulle kunna medföra. Det rekommenderas att det inför en exploatering utförs kompletterande miljöundersökningar som tydligare avgränsar föroreningsförekomsten vad gäller halter och utbredning, detta för att kunna fastställa vilka åtgärder som krävs.

Konsekvenser

Det tänkta nyttjandet av planområdet medför att markanvändningen bör klassas som mindre känslig, MKM. Även om halter över Naturvårdsverkets generella riktvärden för MKM förekommer så bedöms dessa inte utgöra ett hinder för detaljplanen enligt miljöteknisk markundersökning (LME Miljö AB, 2024). Detta då föroreningen är relativt begränsad i sin omfattning, både vad gäller haltnivåer samt att den mestadels verkar vara koncentrerad till ytlig jord. Inför en exploatering rekommenderas att kompletterande miljöundersökningar utförs som tydligare avgränsar föroreningsförekomsten vad gäller halter och utbredning, detta för att kunna fastställa vilka åtgärder som krävs. Vid kompletterande miljöundersökningar bör grundvattenprovtagning samt analys avseende PFAS och PCB genomföras.

För att säkerställa markens lämplighet för bebyggande med avseende på markföroreningar regleras plankartan med administrativ bestämmelse (a₁) om anger att startbesked får inte ges förrän föroreningen har säkerställts genom avhjälpande åtgärder.

Enligt 10 kap 11–13 § i miljöbalkens upplysningsskyldighet (SFS 1998:808) ska aktuell miljötillsynsmyndighet underrättas om det upptäcks en förorening och om föroreningen kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa och/eller miljön. Schakt av förorenad jord är en anmälningspliktig verksamhet. En anmälan enligt 28 § av förordning om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (SFS 1998:899) måste upprättas och lämnas in till tillsynsmyndigheten minst sex veckor innan åtgärder ska starta, så att ett godkännande från myndigheten kan erhållas innan entreprenadarbetet påbörjas.

Miljöfarlig verksamhet

Detaljplanen skapar inte förutsättningar för miljöfarlig verksamhet.

Konsekvenser

Inga konsekvenser.

Brandsäkerhet

Närmaste brandpost finns i planområdets nordöstra del. Kapaciteten på befintlig brandpost är okänd i dagsläget. Provtryckning av brandpost är beställd.

Konsekvenser

Kapaciteten för brandpost utreds vidare för att säkerställa att kravställning på brandvattenflöde efterlevs. Provtryckning av brandpost kommer att utföras. Släckvatten kan i samråd med räddningstjänsten troligtvis även lösas via släckvattenmagasin, detta behöver utredas vidare.

Transportled för farligt gods

Planområdet ligger i anslutning till E4:an som utgör en primär transportväg för farligt gods. Planområdet ligger ca 100 m från vägkant. Föreslagens markanvändning är klassat som normalkänsligt enligt tabellen nedan och hamnar därför i grön zon.

Stor väg

Tabell 3, stor väg

	Röd zon	Gul zon	Grön zon
Mindre känslig	0–30 meter	30–50 meter	50–150 meter
Normalkänslig	0–30 meter	30–50 meter	50–150 meter
Känslig	0–50* meter	50* - 100 meter	100–150 meter

Tabell ur Riskhantering vid transportleder för farligt gods, Länsstyrelsen Västernorrland (2022).

Hamnleden söder om planområdet utgör inte någon transportled för farligt gods. Av- och påfart från E4:an betraktas av denna anledning inte heller som väg att förhålla sig till i zonindelningen eftersom den ansluter till Hamnleden. Topografi kan påverka risker kopplade till farligt gods. E4:an ligger högre än planområdet vilket generellt kan betraktas som en risk för spridning av vätskor mot planområdet. Påfarten till E4 avskiljer dock E4 från planområdet. Mellan E4:an och av- och påfartsramper finns det även ett nedsänkt område vilket minskar risken för spridning av vätskor till planområdet vid eventuell olycka. Även en sträcka av E4:an längre nordväst om planområdet har en barriär som kan fungera mot spridning av vätskor. Den utgörs av ett dike och vall mellan E4:an och sluttningen ned mot planområdet.

Konsekvenser

Totalt finns ett byggnadsfritt avstånd från E4 på minst 110 meter enligt detaljplanen. Efterföljande bygglovsprövning kan kravställa att exempelvis ventilationer och utrymningsvägar inte är placerade mot farligt gods led. Några särskilda skyddsåtgärder bedöms inte vara nödvändiga.

Radon

Radon är en radioaktiv gas som finns naturligt i mark och grundvatten och som, beroende på markens genomsläpplighet och husgrundens täthet, kan sippra in i huset och skapa en ohälsosam inomhusmiljö. Eftersom förhöjda radonhalter inomhus är en olägenhet för människors hälsa så finns det gränsvärden som ska följas för nya byggnader.

Planområdet utgör normalriskområde för markradon (Edin Geoteknik AB, 2024).

Konsekvenser

Eftersom planområdet ligger inom ett område som är karterat som normalriskområde krävs ett radonskyddat utförande.

Väg- och spårtrafiksbuller

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte bidra till någon förändring avseende buller som kräver att bullerdämpande åtgärder behöver vidtas.

Konsekvenser

Inga konsekvenser.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Anslutningspunkt anges av huvudman. Inom planområdet finns befintliga dricksvattenledningar. Härnösand Energi & Miljö AB (HEMAB) är ledningshavare för befintliga dricksvattenledningar.

Konsekvenser

För att säkerställa att ledningarnas skyddas i sitt befintliga läge regleras dessa med u-område (u₁) i plankartan.

Dagvatten

Dagvatten är regn- och smältvatten som tillfälligt avrinner på markytan. Under naturliga förhållanden infiltreras större delen av vattnet i marken, innan det når vattendrag. I takt med att staden förtätas och tidigare oexploaterade ytor hårdgörs minskar möjligheterna till naturlig infiltration i marken vilket medför

att dagvattnet avleds direkt till närliggande vattendrag. Detta ställer krav på en robust och långsiktigt hållbar dagvattenhantering.

Den vattenförekomst som utgör recipient för dagvattnet är Älandsfjärden (WA89454733) som kategoriseras som kust och är belägen ca 700–800 meter norr om planområdet.

Fastställd miljö kvalitetsnorm för Älandsfjärden är god ekologisk status 2027 samt god kemisk ytvattenstatus. Aktuell status för Älandsfjärden är måttlig ekologisk status vilket beror på särskilt förorenade ämnen samt hydromorfologi. Analyser och provtagningar visar på förhöjda värden av arsenik, koppar, zink och ammoniak jämfört med årsmedelvärde som ligger till grund för bedömning (VISS, 2024).

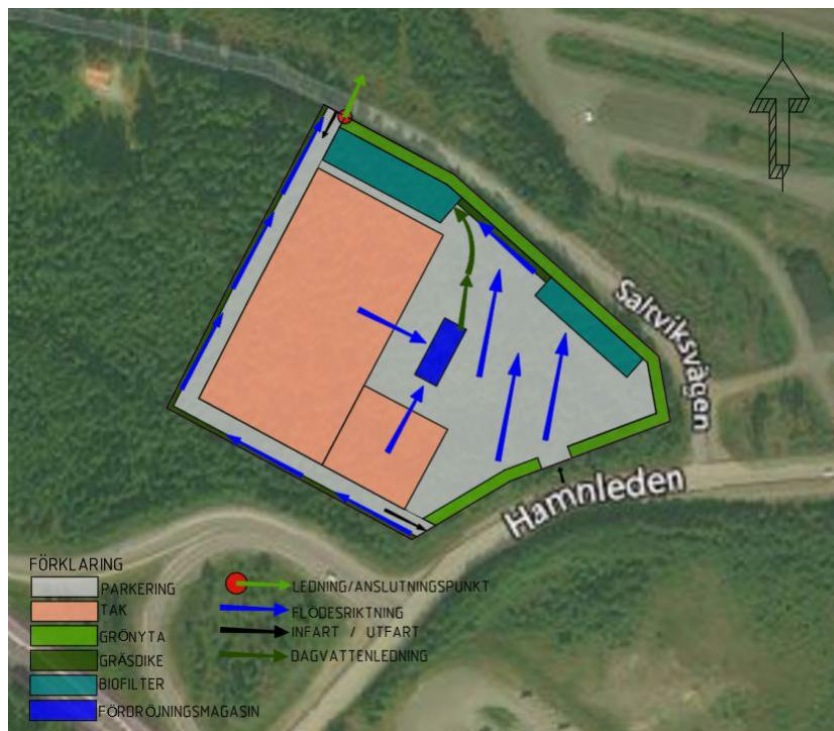
Vattenförekomsten uppnår ej god kemisk status på grund av förekomst av prioriterade ämnen där framför allt gränsvärden för kvicksilver (Hg) och polybromerade difenyletrar (PBDE) överskrids i alla Sveriges ytvatten på grund av atmosfärisk deposition. Även bly och blyföreningar, Benso(a)pyrene och PFOS - Perfluoroktansulfonsyra och dess derivater överskrider gränsvärden (VISS, 2024).

Enligt dagvattenutredningen (WSP, 2025) återfinns inga lågpunkter inom planområdet som ansamlar vatten vid stora regn. Vid höga flöden sker avrinningen i nordlig riktning till vägdikey som följer Saltviksvägen västerut innan vattnet leds dels via vägtrummor under Saltviksvägen, dels längs med Saltviksvägen västerut.

Inom planområdet finns ett dikey som hanterar dagvatten från närliggande fastighet. Detta ligger inom mark som regleras som gatumark (GATA).

Konsekvenser

I samråd med Hemab planeras en ny dagvattenledning att anläggas väster om Trafikverkets trumma under Saltviksvägen, cirka 10 meter från den västra fastighetsgränsen. Utifrån Lantmäteriets höjdmodell har trumman under Saltviksvägen en vattengång på cirka +52 meter. Dagvattenledningen kommer att placeras på en nivå lägre än +52 meter, med hänsyn till att diket i området lutar västerut. Den exakta höjdsättningen behöver fastställas i samband med projektering för att säkerställa goda förutsättningar för dagvattenhanteringen inom planområdet. Med hänsyn till att lutningen på befintlig mark inom planområdet är i nordlig riktning med lägsta punkten i planerat läge för ledningen bör vattnet inom hela planområdet kunna avledas till den föreslagna anslutningspunkten.



Illustrationen visar översiktlig bild på planerad bebyggelse samt föreslagna rinnvägar och dagvattenanläggningar. Illustration: WSP

Vidare föreslås primärt att dagvatten ytligt ska ledas till växtbeklädda diken för rening/oljeavskiljning. Kan inte hela volymen säkerställas med hänsyn till lutningen på diken (1:2) kan de mynna i ett magasin för fördröjning och därefter anslutning till dike nedströms. Sett till att de körbara ytorna är betydligt högre än nedströms dike intill Hamnleden (cirka 4 m) bör det finnas nivåer att anlägga ett magasin som ska vara körbart och även kunna mynna i nedströms dike.

Med ett bebyggelseförslag enligt illustrationen s.10 (Arkikom) behöver en fördröjningsvolym(/kapacitet) för dagvatten om 420 kubikmeter finnas inom fastigheten.

Dikenas dimension och behov av magasin har inte studerats i detta skede men det anses finnas förutsättningar för att klara volymen.

Takvattnet föreslås anslutas till ett magasin via stuprören på byggnaden. Magasinets djup bör anpassas till bergnivåerna inom området för att minimera behovet av sprängning.

Snöhantering

Ingen snöhantering sker inom området idag.

Konsekvenser

Snöhantering bedöms kunna ske inom planområdet. Föreslagna diken samt växtbädd/torrdamm för dagvattenhantering kan nyttjas för snöupplag för att på så sätt under snösmältningen möjliggöra rening inom planområdet.

El, fiber och tele

I närheten av planområdet finns befintliga gasledningar. Planen medför inga ändringar av gasledningarnas dragning.

Konsekvenser

Inga konsekvenser.

Avfall

Ytor för utsortering av samtliga fraktioner av avfall som uppkommer ska finnas. Det innebär att det ska finnas plats för hushållsavfall (restavfall och matavfall), förpackningar och eventuellt verksamhetsavfall. Kommunens gällande anvisningar för ny- och ombyggnationer av plats för avfallshämtning ska följas vid bygglovsprövning.

Avfallsutrymmet ska placeras så att det är tillgängligt för avfallslämnarna och hämtningspersonal. Vägen ska vara framkomlig och sikten ska vara god. Körning på gång- och cykelväg är inte tillåten. Fastighetsägaren är ansvarig för körytornas utformning, skyltning, skötsel och framkomlighet.

Konsekvenser

Inom planområdet finns utrymme för att utforma en tillfredsställande avfallshantering.

Befintliga planeringsunderlag

Kommunala underlag

Översiktsplan

I nu gällande översiktsplan¹ antagen av Kommunfullmäktige den 2022-09-26 i §79 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."

Planförslaget innefattar handels- samt verksamhetsändamål, vilket är i linje med översiktsplanen.

Konsekvenser

Planförslaget bedöms förenligt med gällande översiktsplan.

¹ Mitt Härnösand 2040 – Översiktsplan. Antagen av kommunfullmäktig 2022.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

Gällande detaljplan, *Detaljplan för Saltviks industriområde* (2280-P92/1123), 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 industriytan. Gällande byggnadshöjd är 10 meter för industriytan. Sydost om planområdet finns en planlagd gång- och cykelväg som inte blivit byggd.

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

Konsekvenser

Aktuellt planförslag ersätter del av gällande plan. Områden planerade för både industriändamål och naturmark tas nu i anspråk för handels- och verksamhetsändamål. Planlagd gång- och cykelväg i gällande plan, som inte blivit byggd, ges planstöd i aktuell detaljplan med avsikt att bygga ut gång- och cykelvägen i samband med övrig bebyggelse.

Planbesked

Planbesked är ett kommunalt beslut som lämnas för att formellt meddela om kommunen tänker inleda eller inte inleda planläggning. Planbeskedet är inte bindande och kan inte överklagas. Kommunen kan också inleda planläggning utan att planbesked lämnats.

Byggnadsnämnden beslutade 2024-01-31 att inleda planläggning för fastigheterna Saltvik 2:23, 2:43 och del av Saltvik 2:35.

Konsekvenser

Aktuellt planförslag överensstämmer med intentionerna i planbeskedet.

Förenligt med miljöbalken

Undersökning av betydande miljöpåverkan

När en detaljplan upprättas eller ändras ska kommunen ta ställning till om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Planförslaget ska genomgå en undersökning enligt 6 kap. miljöbalken och miljöbedömningsförordningen (SFS 2017:966), där omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan ska identifieras. Om undersökningen resulterar i att en betydande miljöpåverkan kan antas ska planförslaget utredas i en miljökonsekvensbeskrivning (MKB). En MKB ska redovisa kommunens bedömning av den påverkan på miljön som planens genomförande kan få. Det som framkommer i en MKB ska integreras i planarbetet och handlingen ska samrådats i samband med planprocessen. Enligt kommunens bedömning kan detaljplanens genomförande inte antas innebära en betydande miljöpåverkan, varför ingen MKB har upprättats.

Enligt genomgången av planens miljöpåverkan finns det inte anledning att anta att det finns risk för betydande miljöpåverkan. Inte heller vid sammanvägning av faktorer med risk för inverkan bedöms inverkan vara jämförbar med betydande miljöpåverkan.

- Det finns inte anledning att anta att planen medför påverkan på några riksintressen.
- Det finns inte anledning att anta att planen medför påverkan på något Natura 2000-område.
- Det finns inte anledning att anta att planen medför att någon miljökvalitetsnorm kommer att överskridas.
- Det finns inte anledning att anta att planen äventyrar eller hindrar uppfyllande av kvalitetskraven för någon vattenförekomst.

Länsstyrelsen har tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan i enlighet med yttrande daterat 2024-03-28.

Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla den 25 februari 2025.

Riksintressen

Planområdet omfattas inte av riksintresse enligt 3–4 kapitlen miljöbalken (MB). Förslaget ansluter direkt mot riksintresse E4 vars framkomlighet och tillgänglighet är av nationellt intresse. Längs E4 transporteras även farligt gods, vilket kan innebära riktlinjer för säkerhets- och skyddsavstånd vilket planförslaget behöver beakta.

Konsekvenser

Detaljplanen bedöms inte medföra någon negativ påverkan på riksintresset. De förmodade tillflödena bedöms inte överskrida kapaciteten för korsningen vid E4.

Hushållningsbestämmelser

Hushållningsbestämmelser är grundläggande bestämmelser som styr hur den fysiska planeringen ska tillvarata mark- och vattenområden som utgör allmänna intressen, antingen utifrån dess nuvarande användning eller potentiella framtida användning. Dessa områden ska så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada de utpekade intressena. Exempel på användningsområden som skyddas av hushållningsbestämmelserna är rennärning, yrkesfiske, mark och vatten av betydelse för natur, kultur och friluftsliv samt behov och närhet av grönområden i tätorter, skogsbruk och jordbruk. Viktigt för att alla dessa typer av användningarna ska skyddas av hushållningsbestämmelserna är att dess bevarande och nyttjande ska vara intressant ur allmän synpunkt.

Oexploaterade områden

Planområdet är oexploaterat idag men har enligt historiska kartor tidigare varit bebyggt. Området är planlagt för industrimark, vilket betyder att området genomgått en lämplighetsprövning för byggnation. Föreslagen planläggning är i linje med gällande översiktsplans² inriktning.

Konsekvenser

Planförslaget tar i anspråk oexploaterad mark. Förslaget är i linje med gällande inriktning för utvecklingen i kommunen.

Ekologiskt särskilt känsliga områden



Det inmätta beståndet av fläcknycklar (turkosfärgad linje).

I den översiktliga naturvärdesinventeringen (Härnösands kommun, 2024) hittade man uppskattningsvis drygt 100 stycken exemplar av orkidén fläcknyckel på myrmarken som ligger centralt i planområdet. Fläcknycklar är skyddade enligt 8 § artskyddsförordningen (2007:845), vilket innebär att det är förbjudet att plocka, gräva upp eller på annat sätt ta bort eller skada exemplar av växten.

Observationer av brungröda gjordes också inom myrmarken. Brungröda som är ett släktnamn är inte artbestämd och kan utifrån bilderna vara en vanlig gröda, vanlig padda eller en åkergröda. Slakten brungrödor är skyddade enligt

² Mitt Härnösand 2040 – Översiktsplan. Antagen av kommunfullmäktig 2022.

artskyddsförordningen (2007:845) vilket innebär att det är förbjudet att döda, skada, störa, fånga eller på annat sätt samla in exemplar, och ta bort eller skada rom.

Enligt den översiktliga naturvärdesinventeringen som gjorts för området (Härnösands kommun, 2024) bedöms myrmarken skyddsvärd främst med anledning av den skyddsvärda växten fläcknycklar samt förekomst av brungroda.

Konsekvenser

Området kommer att påverkas vid ett genomförande av planförslaget genom att skogsmarken tas i anspråk för att möjliggöra för handel och verksamheter.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel, vars syfte är att komma till rätta med miljöpåverkan från mer diffusa utsläppskällor såsom trafik och jordbruk. Normen ska avspegla den lägst godtagbara miljökvaliteten eller det önskade miljötillståndet, men tar vanligtvis sikte på hur mänsklig verksamhet ska utformas. Det finns idag miljökvalitetsnormer för utomhusluft (SFS 2010:277), vattenförekomster (SFS 2004:660), fisk- och musselvatten (SFS 2001:554) samt omgivningsbuller (SFS 2004:675). En MKN kan anges som en halt eller ett värde, men kan även beskrivas i ord. Ett genomförande av en detaljplan får inte medföra att en norm överträds. Endast kommuner med en större befolkning än 100 000 invånare omfattas av MKN för buller.

Miljökvalitetsnorm för luft

Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft syftar till att skydda människors hälsa och miljön genom att ange föroreningsnivåer som inte får överskridas (gränsvärden) och nivåer som inte bör överstigas (riktvärden). Dessa värden regleras i luftkvalitets-förordningen (2010:477). Det finns MKN för den högsta tillåtna halten i utomhusluft av kvävedioxid och kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, ozon, bensen, fina partiklar (PM10 och PM2,5), bens(a)pyren, arsenik, kadmium, nickel och bly i utomhusluft. I delar av centrala Härnösand överskrids gränsvärdena för luftföroreningar (kvävedioxid). Kommunen arbetar därför med ett åtgärdsprogram för att uppfylla normen, med syftet att uppfylla miljökvalitetsnormen som anger lägsta godtagbara miljökvalitet.

Konsekvenser

Tillkommande trafik i och med detaljplanens genomförande bedöms inte innebära betydande luftutsläpp som leder till att MKN riskerar att överskridas.

Miljökvalitetsnorm för vatten

Vattenmyndigheterna har det övergripande ansvaret att se till att EU:s ramdirektiv för vatten (vattendirektivet) genomförs i Sverige. Grundvatten, sjöar, vattendrag och kustvatten har delats in i vattenförekomster för vilka bedömning har skett vilken ekologisk, kemisk eller kvantitativ status som

vattnet har och vilka krav som ställs för att kunna upprätthålla och förbättra denna status.

Bottenvikens vattendistrikt är Sveriges nordligaste vattendistrikt och omfattar hela Norrbottens län samt större delen av Västernorrlands län. Inget av distriktets vatten uppnår god kemisk status till följd av storskalig och långväga spridning av kvicksilver och polybromerade difenyletrar (PBDE, används bland annat som flamskyddsmedel), vilka sprids till miljön via läckage från varor, avfallsupplag med mera. Bortsett från dessa är det ett femtiotal vattendrag, sjöar och kustvatten som inte uppnår god kemisk status på grund av påverkan från olika tungmetaller och tributyltenn (TBT).

Ett genomförande av en detaljplan får inte medföra att statusen försämras för någon av kvalitetsfaktorerna (ekologisk och kemisk). Recipient för vatten som kommer från planområdet är Älandsfjärden som omfattas av miljökvalitetsnormer (MKN) för vatten. Miljökvalitetsnormer måste alltid beaktas och ingen kvalitetsfaktor får försämras 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).

Den ändrade markanvändningen som planförslaget medger, från skogs- och naturmark (dock planlagd som industrimark) till handels- samt verksamhetsändamål förväntas medföra en ökad föroreningsbelastning enligt dagvattenutredningen (WSP, 2024). De ämnen som framför allt förväntas öka är olika metaller och olja i och med tillkommande parkeringsytor. Föreslagna växtklädda diken och växtbädd/torrdamm är den anläggningstyp som förväntas ge bäst reningseffekt men bedöms inte sänka halterna till dagens nivåer.

Konsekvenser

Planförslaget innebär en ökning av föroreningsbelastningen från området i och med att befintlig skogsmark tas i anspråk till förmån för handels- samt verksamhetsändamål med tillhörande parkeringsytor. Trots föreslagna växtklädda diken och växtbädd/torrdamm så sänks inte halterna till dagens nivåer. Dock bedöms risken att förslaget medför en negativ påverkan på MKN som liten enligt dagvattenutredningen (WSP, 2024). Detta med hänsyn till att avrinningsområdet i förhållande till planområdet är så pass mycket större att dess påverkan ses som marginell samt att ytterligare rening kommer ske innan dagvattnet når recipienten.

Strandskydd

Planområdet ligger utanför strandskyddat område.

Konsekvenser

Inga konsekvenser.

Genomförandefrågor

Organisatoriska frågor

Tidplan

Målsättningen är att detaljplanen ska antas Q4 2025. Den preliminära tidplanen baseras på att inga större förändringen sker under planprocessen.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag planen vinner laga kraft.

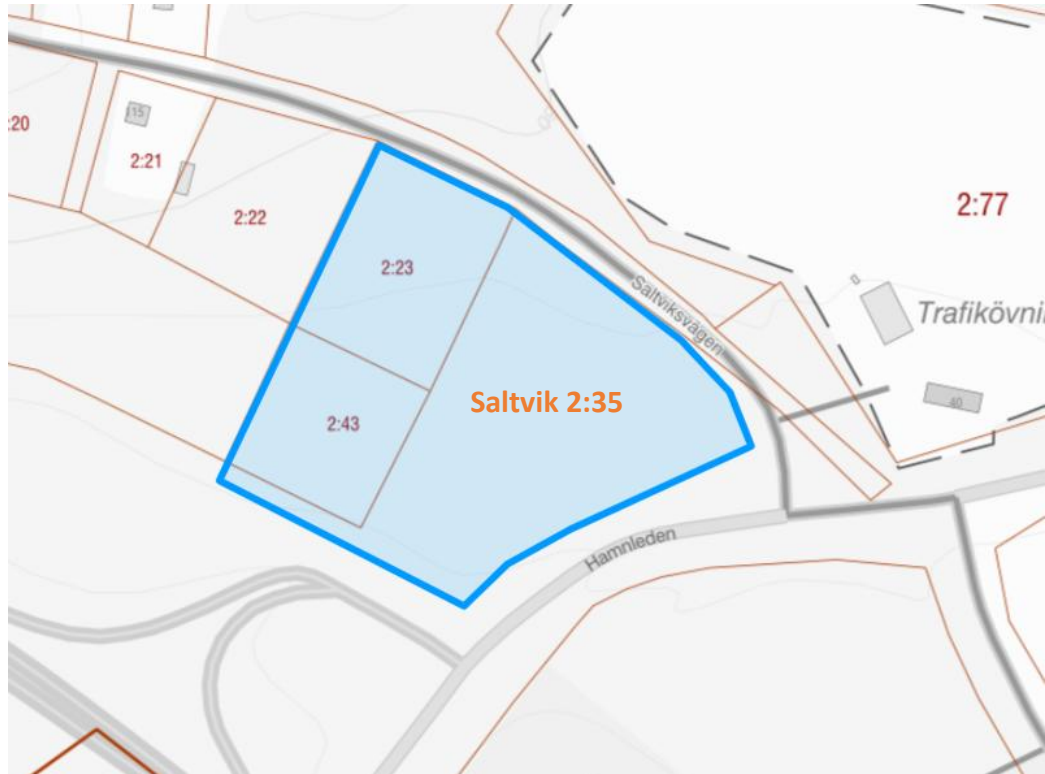
Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad byggrätt i enlighet med detaljplanen. Om planen ersätts, ändras eller upphävs under genomförandetiden kan berörda fastighetsägare ha rätt till ersättning av kommunen. Efter genomförandetidens utgång kan kommunen ändra eller upphäva detaljplanen utan att fastighetsägare får någon ersättning för byggrätt som inte kan utnyttjas. Detaljplanen fortsätter gälla till dess att den ändras eller upphävs.

Markanvisningsavtal

En markanvisning ger en aktör ensamrätt att under en bestämd tid och under vissa förutsättningar planera och projektera för ny bebyggelse på kommunens mark.

Ett markanvisningsavtal har upprättats mellan kommunen och exploatören.

Enligt markanvisningsavtalet erbjuds exploatören att förvärva markområden inom del av fastigheten Härnösand Saltvik 2:23, 2:35 och 2:43 på totalt cirka 21 400 kvadratmeter. Markanvisningsavtalet omfattar all kvartersmark inom planområdet.



Fastigheter som berörs av markanvisningsavtalet.

Syftet med avtalet är att reglera de villkor och förutsättningar som gäller för planering och utbyggnad av det markanvisade området.

Avtalet reglerar att det är exploatören som ansvarar för följande kostnadsposter:

- Erläggande av köpeskilling samt härmed förenade kostnader för fastighetsbildning, rättighetsupplåtelser och lagfart.
- Avgift för anslutning till infrastruktur rörande vatten, avlopp, el, fiber och eventuell fjärrvärme
- Kostnader för eventuell omdragning/flytt av ledningar

Exploatören står för all ekonomisk risk avseende planering, projektering och genomförande inom markanvisningens ram. I avtalet framgår att exploatören har rätt att under markanvisningstiden utföra grundundersökningar och övriga byggförberedande åtgärder som krävs. I avtalet framgår även att skog inom området tillfaller exploatören.

Markanvisningsavtalet innehåller även skrivningar kring bland annat tillträde, återtagande, förlängning och överlåtelse av avtalet. Det framgår även förutsättningar vid avbrutet projekt.

I och med att ett markanvisningsavtal tecknats för all kvartersmark inom planområdet har därmed hela planområdets genomförande hanterats.

Huvudmannaskap för allmän plats

Alla allmänna platser ska ha en huvudman. Huvudmannen för de allmänna platserna är ansvarig för att ställa i ordning och förvalta de allmänna platserna, till exempel för att bygga ut och sköta gator. När kommunen är huvudman för allmänna platserna ska kommunen, efter hand som bebyggelsen färdigställs enligt detaljplanen, ordna de allmänna platserna så att de kan användas för avsett ändamål i enlighet med planen. Om kommunen anser att allmänhetens tillträde till platsen är viktig bör kommunen planlägga med kommunalt huvudmannaskap. Om det finns särskilda skäl kan kommunen med en planbestämmelse reglera att huvudmannaskapet för de allmänna platserna ska vara enskilt. Vid enskilt huvudmannaskap åligger ansvaret för allmän plats på fastighetsägarna gemensamt.

Kommunen är huvudman för allmän plats Hamnleden inom planområdet medan Trafikverket är huvudman för Saltviksvägen. Kommunen ansvarar för utbyggnad och drift av allmän plats. Respektive fastighetsägare svarar för alla åtgärder inom kvartersmark.

Huvudmannaskap för vatten, spillvatten och dagvatten

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för dricks-, spill- och dagvatten.

HEMAB är VA-huvudman och ansvarar för utbyggnad och drift av vatten och avlopp samt dagvatten. HEMAB tillhandahåller ny anslutningspunkt och servis vid tomtgräns. Exploatören ansvarar för utbyggnad av vatten- och avloppshantering från anslutningspunkt.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Detaljplanen möjliggör för att fastigheterna Saltvik 2:23, Saltvik 2:43 samt del av Saltvik 2:35 kan överföras till en fastighet. Samtliga fastigheter ägs av Härnösands kommun.

För mark utlagd som allmän platsmark gäller att kommunen har en ovillkorlig rätt och en ovillkorlig skyldighet att lösa in marken på fastighetsägarens begäran.

Fastighetsbildning sker efter ansökan om lantmäteriförrättning. Ansökan inlämnas till Härnösand kommun, Lantmäterimyndigheten. Exploatören ansvarar enligt markanvisningsavtalet för att göra denna ansökan om förrättning.



Röd linje markerar planområdet. Blå linje redovisar fastighetsgränser inom planområdet.

Fastighet	Konsekvenser
Saltvik 2:23	Markområde A kan i helhet överföras till en fastighet (kvartersmark)
Saltvik 2:43	Markområde B kan överföras till en fastighet (kvartersmark)
Del av Saltvik 2:35	Markområde C kan överföras till en fastighet (kvartersmark)

Markreservat

Bestämmelser om markreservat för allmännyttiga ändamål används för att reglera att ett område reserveras för att ge utrymme för ett visst allmännyttigt ändamål. Bestämmelsen kan tillämpas på såväl allmän plats som på kvartersmark och vattenområde. Ett markreservat för allmännyttiga ändamål begränsar användningen av området.

Inom planområdet finns dricksvattenledningar. För att säkerställa att ledningarnas skyddas i sitt befintliga läge regleras dessa med u-område (u_1) i plankartan.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

HEMAB tillhandahåller ny anslutningspunkt och servis. Exploatören ansvarar för utbyggnad av vatten- och avloppshantering från anslutningspunkt. Härnösand elnät AB är ansvariga för elnätet inom planområdet.

Behov av ytterligare utredningar eller tillstånd

De centrala delarna av området är sankna med ytligt förekommande torv. Vid detaljprojektering bör en separat utredning kring avvattning av området utföras. (Edin Geoteknik AB, 2024).

Inför exploatering kan de komma att krävas anmälan eller tillstånd för vattenverksamhet med anledning av avledning av detta.

I den miljötekniska markundersökningen (LME Miljö AB, 2024) som tagits fram rekommenderas att kompletterande miljöundersökningar tas fram. Den planerade markanvändningen verksamhet samt handel, restaurang och livsmedel motsvarar *mindre känslig markanvändning* (MKM). Generellt förekommer föroreningshalter på nivåer mellan KM, dvs *känslig markanvändning*, och MKM. För arsenik och andra tungmetaller är bedömningen att det kan röra sig om naturligt förhöjda halter. Även luftburen förorening i form av PAH och i viss mån tungmetaller verkar utgöra en viss påverkan på yttlig jord i området i stort. Det är också möjligt att halter av metaller och PAH har koncentrerats i den torv som påträffats centralt i planområdet. Prover på den naturliga moränen visar på låga metallhalter förutom i ett prov där halten krom överstiger riktvärdet för KM. Denna halt är sannolikt också naturligt förhöjd.

Inför en exploatering av området kan dock åtgärder komma att krävas för att minska eventuella hälso- och miljörisker som uppmätta halter skulle kunna medföra. Inför en exploatering bör därmed kompletterande miljöundersökningar genomföras. Vid kompletterande miljöundersökningar bör grundvattenprovtagning samt analys avseende PFAS och PCB genomföras.

För att säkerställa markens lämplighet för bebyggande med avseende på markföroreningar regleras plankartan med administrativ bestämmelse om anger att startbesked får inte ges förrän föroreningen har säkerställts genom avhjälpande åtgärder.

Inför exploatering kan även särskilda tillstånd att krävas, till exempel detaljerad projektering av vägar, skyddsvallar, ledningsnät och anslutning till Trafikverkets väg eller tillstånd för vattenverksamhet.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

För exploatören innebär ett genomförande av planen kostnader för iordningställande av kvartersmark och där till nödvändiga anläggningar, så som vatten och avlopp, dagvattenanläggningar, utbyggnad och drift av uppvärmningssystem samt angorings- och tillfartsvägar. Exploatören ansvarar även för kostnader kopplade till lantmäteriförrättning, markanvisningsavtal samt förvärv av kommunal mark. Det tillkommer även kostnader för lovpliktiga åtgärder.

Exploatören kan samtidigt tillgodogöra sig eventuella intäkter från framtida försäljning eller uthyrning till kunder eller hyresgäster.

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Kommunen erhåller en intäkt vid försäljning av mark i enlighet med villkoren i markanvisningsavtalet.

Eventuell utbyggnad av gång- och cykelväg bekostas av kommunen. En kostnadsuppskattning kring vad utbyggnaden av detta kan kosta inom planområdet uppskattas till 700 000 kr.

VA-huvudmannen Hemab är kommunägt och ansvarar för kostnaderna för utbyggnad av vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar på allmän platsmark fram till servis. En översiktlig och preliminär kostnadsuppskattning uppgår till cirka 450 000–650 000 kronor sammantaget för dessa ledningar.

Planavgift

Planavtal finns framtagna och detaljplanen finansieras genom den. Någon planavgift i samband med bygglovsskedet ska därmed inte tas ut.

Källor

Fotografier: Härnösands kommun, om inte annat anges

Ortofoton: Lantmäteriet, om inte annat anges

Kartor och illustrationer: Härnösands kommun, om inte annat anges

Edin Geoteknik AB, 2025. *PM Geoteknik Saltvik 2:23, 2:43 samt del av 2:35.*

Härnösands kommun, 2024. *Översiktlig naturvärdesinventering på Saltvik inför detaljplan på fastigheterna Saltvik 2:35, 2:23, 2:43, 2:22 och 2:29.*

LME Miljö AB, 2024. *Miljöteknisk markundersökning inför detaljplan, Saltvik 2:23, 2:43 samt del av 2:35.*

Länsstyrelsen Västernorrland, 2022. *Riskhantering vid transportleder för farligt gods.* <https://www.lansstyrelsen.se/publikation?entry=332&context=29>

SGU, 2024. *Kartvisaren Jordarter.* Hämtat från [SGUs Kartvisare](#) [2024-12-04]

VISS, 2024. *Älandsfjärden vattenförekomst.* Hämtat från <https://viss.lansstyrelsen.se/Waters.aspx?waterMSCD=WA89454733> [2024-08-22]

WSP, 2025. *Härnösand, Saltviksvägen dagvattenutredning.*

WSP, 2025. *Komplettering dagvattenutredning Saltviksvägen.*