



**Samhällsförvaltningen**

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

Samhällsnämnden

## Fastlandet 2:60, beslut om planbesked

### Förslag till beslut

Samhällsförvaltningen föreslår samhällsnämnden besluta

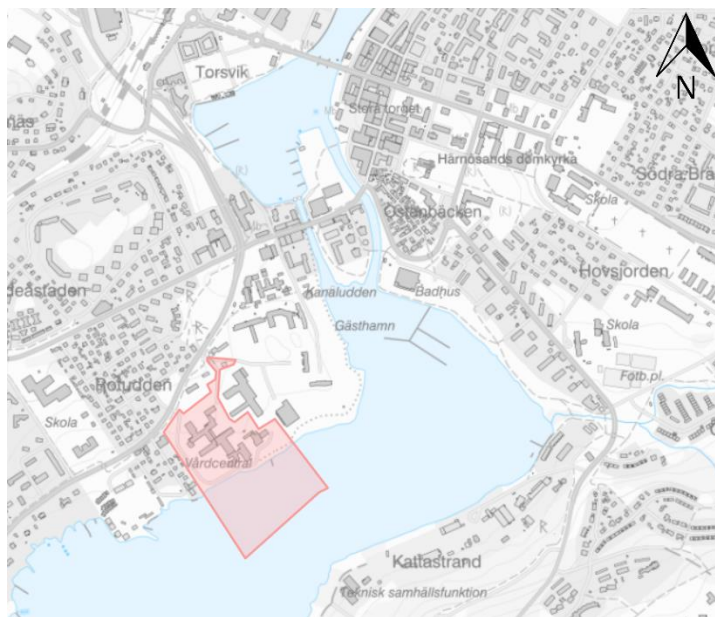
**att** godkänna att detaljplanarbetet för Fastlandet 2:60 får påbörjas.

**att** fastställa kostnaden för planbesked till 18 920 kr baserat på taxa fastställd av kommunfullmäktige § 138 2018-12-17.

**att** vidare ge samhällsförvaltningen uppdraget att utreda planområdets geografiska utbredning utifrån behovet av att uppdatera föråldrade detaljplaner.

### Beskrivning av ärendet

Fastighetsägare Offentliga Hus i Norden AB har lämnat in en ansökan om planbesked för fastigheten Fastlandet 2:60, se figur 1 nedan.



Figur 1. Översiktsbild över ansökt planområde, fastigheten Fastlandet 2:60

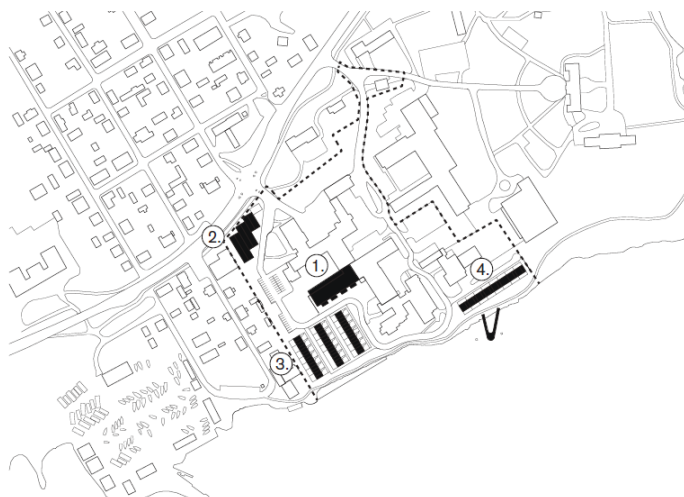
Föreslaget planområde ligger knappt en kilometer sydväst om centrala Härnösand, vid det tidigare sjukhusområdet och Gådeåparken.



Figur 2. Bild av fastigheten tagen norrifrån

Syftet med ansökan är att möjliggöra för bostads- och verksamhetsändamål inom fastigheten. Bifogat till ansökan finns en exploateringskiss som översiktligt presenterar vision, historisk förankring och föreslagna byggnader.

Projektet består av fyra delprojekt med olika karaktärer där handelslokaler, radhus och lägenheter planeras att uppföras inom området. Utöver det ska de befintliga blå-gröna strukturerna med koppling till Gådeåparken och havet förstärkas och tillgängliggöras samt att gång- och cykelstråken in mot centrum ska förstärkas.



1. Flygel 3 2. Magasinet 3. Radhus väst 4. Radhus öst

Figur 3. Planritning från exploateringskiss över de fyra delprojekten



Figur 4. Illustration över planområdet och föreslagna tillkommande volymer

### **Befintlig bebyggelsestruktur**

Härnösands f.d. sjukhus är en anläggning byggd i etapper bestående av den ursprungliga huvudbyggnaden från slutet av 1800-talet som senare tillbyggs med flyglar ner mot havet. Fastigheten innehåller idag drygt 26.000 kvadratmeter lokalyta för vård- och omsorgsverksamhet omfattande primärvård, specialistvård, psykiatri, veterinär, tandläkare och ytterligare flertalet inrättningar kopplat till offentlig verksamhet. Region Västernorrland är den hyresgäst som hyr flest lokaler i byggnaden, uppskattningsvis 14.000 kvadratmeter med en genomsnittlig återstående kontraktslängd överstigande 10 år. Fastigheten innehåller idag cirka 40 procent tomställd yta.

### **Gällande detaljplaner**

Fastigheten omfattas idag av tre detaljplaner. Genomförandetiden för samtliga detaljplaner har passerat.

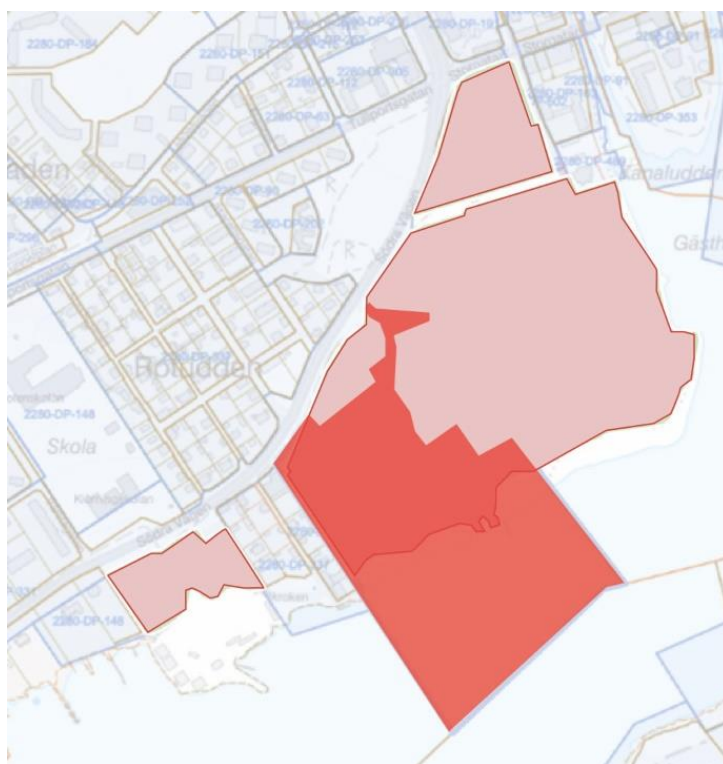
För den större delen av fastigheten gäller Härnösands äldsta detaljplan, fastställd 1917-01-26, vilken anger markanvändningen som allmän plats. Det är en bestämmelse som inte används idag men som under tiden detaljplanen togs fram möjliggjorde för sjukhusets verksamheter.

I en mindre del i västra hörnet av fastigheten, angränsande mot Fiskekroken, finns ännu en detaljplan med fastställandedatum 1959-04-16. Där anges markanvändningen bostad i fristående läge med prickad mark.

I fastighetens nordvästra hörn finns en del av en detaljplan med fastställandedatum 1985-10-24 med markanvändning som anger prickad mark, allmänt ändamål.

### Omfattning av planområde

Sökanden äger fastigheten 2:60, se rödfärgat område i figur 5 nedan, och planområdet är i ansökan anpassad utifrån sökandes fastighetsgräns. Sökt planområde samt området direkt nordost om det omfattas av Härnösands äldsta detaljplan, se rosafärgat område i figur 5 nedan. För att få en mer förutsägbar och rättssäker ärendehantering kopplat till plan- och bygglagen har Plan- och Byggavdelningen angett som en aktivitet i verksamhetsplaneringen för 2021 att revidera och ersätta delar av denna detaljplan. Därav den tredje att-satsen där samhällsförvaltningen önskar få mandat för att utreda och eventuellt utöka planområdets utbredning.

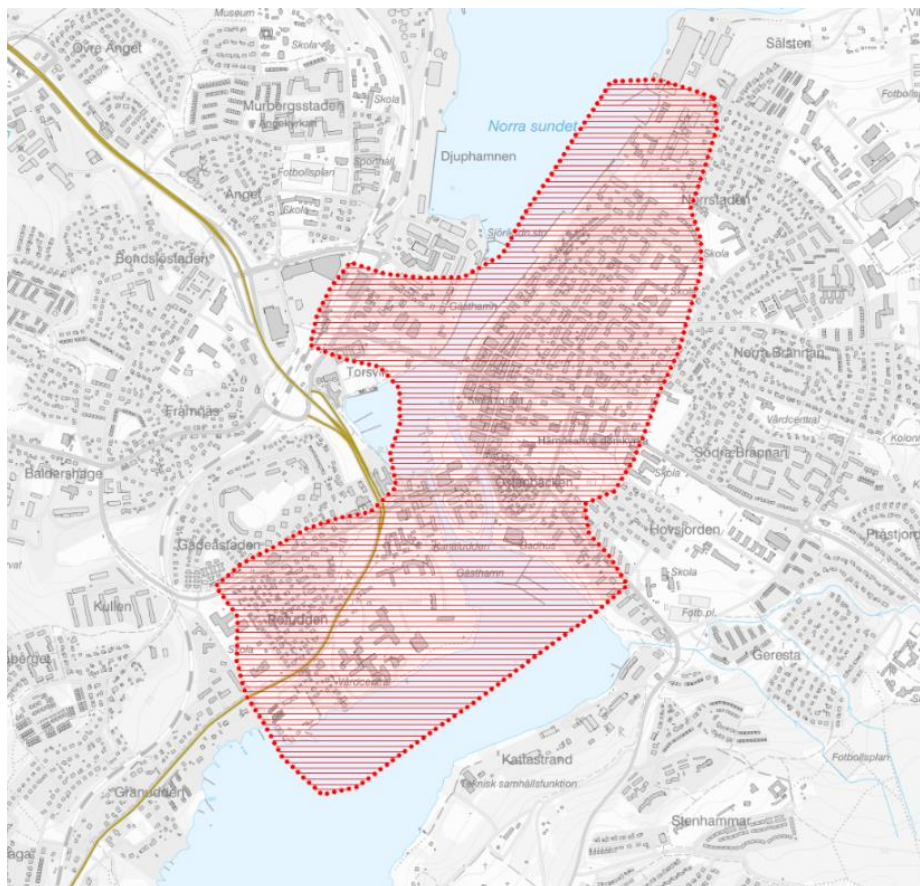


Figur 5. Fastlandet 2:60 markerat i rött. Befintlig äldre detaljplan markerad i rosa.

### Översiktsplan och riksintressen

I gällande översiktsplan, antagen av Kommunfullmäktige den 30 maj 2011 och aktualitetsförklarad våren 2016, redovisas områdets mark- och vattenanvändning som T, tätortsbebyggelse. Inom tätortsbebyggelse finns verksamheter och bebyggelse av tätortskaraktär. Områden är ofta detaljplanelagda och ändringar av markanvändning kräver normalt en detaljplaneändring. I stadsmiljön ska stadens olika tidsepoker vara tydligt märkbara. Förtätning och ombyggnation ska passa väl ihop med befintlig bebyggelse och inslag av grönska, planteringar och träd är viktiga i tätortsbebyggelsen.

Planområdet omfattas även av riksintresset för kulturmiljö som sträcker sig över centrala Härnösand, se figur 6 nedan. Gatustrukturen och bebyggelsekaraktären härstammar från 1600-1700-talet och ska vid ny-, om-, och tillbyggnader bibehållas.



Figur 6. Område för riksintresse kulturmiljö samt riksintresse E4:an

Även E4:an, som angränsar till planområdets norra delar, är ett riksintresse som i planläggning ska beaktas. Även de verksamheter som finns inom fastigheten bör ses som ett allmänt intresse och aktörer vars nuvarande och kommande behov ska beaktas under planprocessen.

**Beslutsunderlag**

Om planbesked beviljas är det fastighetsägaren som bekostar planarbetet. Ett positivt planbesked innebär ingen garanti för att detaljplanen kommer att antas. Detaljplanen hanteras med ett standard planförfarande och förväntas kunna antas fjärde kvartalet 2022. Kostnaden för planbesked fastställs till 18 920 kronor enligt gällande taxa och betalas av sökande.

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

I ärendet har Hanna Krämmer, planhandläggare, Sara Eby Palm, planhandläggare, Linda Johansson, planarkitekt, Malin Sjöstrand, plan- och byggchef, Niclas Hälldahl, teknikchef, samt Thomas Karlström, stadsarkitekt deltagit.

Malin Sjöstrand  
Plan- och byggchef

Hanna Krämmer  
Planhandläggare

**Bilagor**

Ansökan om planbesked inklusive bilagd exploateringsskiss

**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.