



Samhällsnämnden

§ 114

Dnr 2025-000121 1.1.3.1

Planbesked Härnö-Solum 1:103

Samhällsnämndens beslut

Samhällsnämnden beslutar

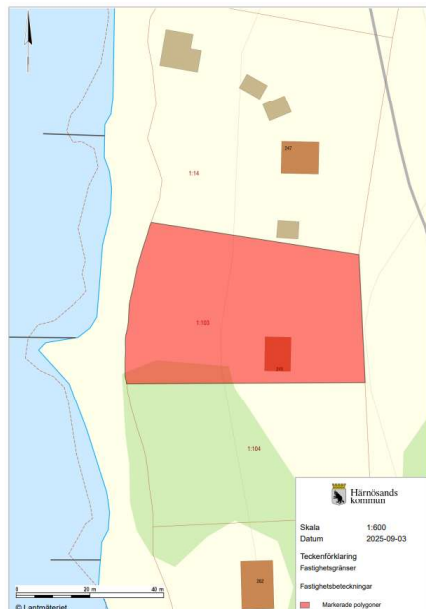
att godkänna att detaljplanearbetet för rubricerad fastighet får påbörjas,

att fastställa kostnaden för planbesked till 11 460 kr baserat på taxa fastställd av kommunfullmäktige §135 2021-12-21, och

att detaljplanens prioriteringsgrupp är 3

Bakgrund

En ansökan om planbesked inkom 2025-07-30 och omfattar fastigheten Härnö-Solum 1:103, se figur 1 nedan.



Figur 1. Fastigheten Härnö-Solum 1:103 är markerat i rött.



Samhällsnämnden

Fastigheten är belägen längs med Södra Härnön, ca 5,5 km söder om centrala Härnösand, se figur 2 till höger.

Marken är privatägd.

Längs med Södra Härnön finns kommunalt vatten- och avlopp.



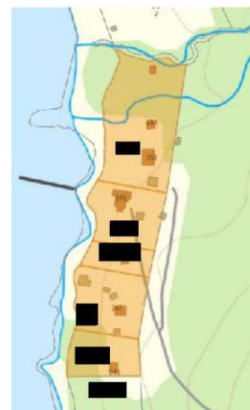
Figur 2. Aktuell fastighet för ansökan om planbesked, markerad med blå cirkel.

Tidigare ansökan om planbesked

2022 inkom en *tidigare* ansökan om planbesked för ändring av detaljplan för fem fastigheter (inklusive Härnö-Solum 1:103) med önskemål om utökad byggrätt på 300m², se figur 3 till höger.

Samhällsförvaltningen bedömde att det krävs mer planeringsunderlag – bl.a. om kulturmiljö, landskap, geoteknik och naturvärden – innan större byggrätter än 210 m² kan prövas.

Läs mer om detta under rubrik ”*jämförelse tidigare ansökan om planbesked 2022 och den aktuella ansökan om planbesked 2025*”.



Figur 3. Berörda fastigheter för tidigare ansökan om planbesked 2022, markerat i orange.

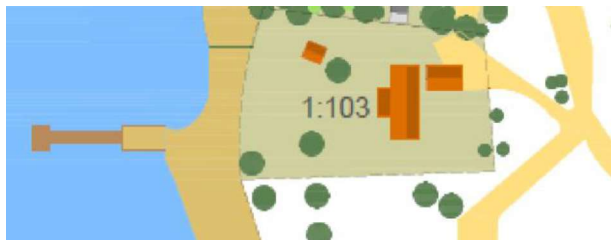
Syfte

Syftet med ansökan är att pröva möjligheten för en ny planläggning som medger en utökad byggnadsarea för både huvudbyggnad och komplementbyggnad om totalt 285 m² på fastigheten (se figur 4 nedan). Skärmtak önskas inte inkluderas i den totala byggnadsarean. Vidare önskas en ökning av byggnadshöjden till 6,5 meter för huvudbyggnaden och till 4,5 meter för komplementbyggnad.



Samhällsnämnden

Fastigheten har en area på ca 2480 m².



Figur 4. Bilaga från sökande. Illustration över den tänkta förändringen

Byggnader planeras uppföras i ett plan. På fastigheten är det en del höjdskillnader vilket medför att det kan bli aktuellt med suterränghus eller suterräng på del av våningen. Fasadmaterial planeras i huvudsak utgöras av träpanel, målad i en färgskala som harmonierar med den färgskalan som finns idag längs med sundet. Se exempelbilder i figur 5 och 6 nedan.



Figur 5. Bilaga från sökandes ansökan om planbesked. Referens för gestaltning: Sommarnöjen



Figur 6. Bilaga från sökandes ansökan om planbesked. Referens för gestaltning: Willa Nordic



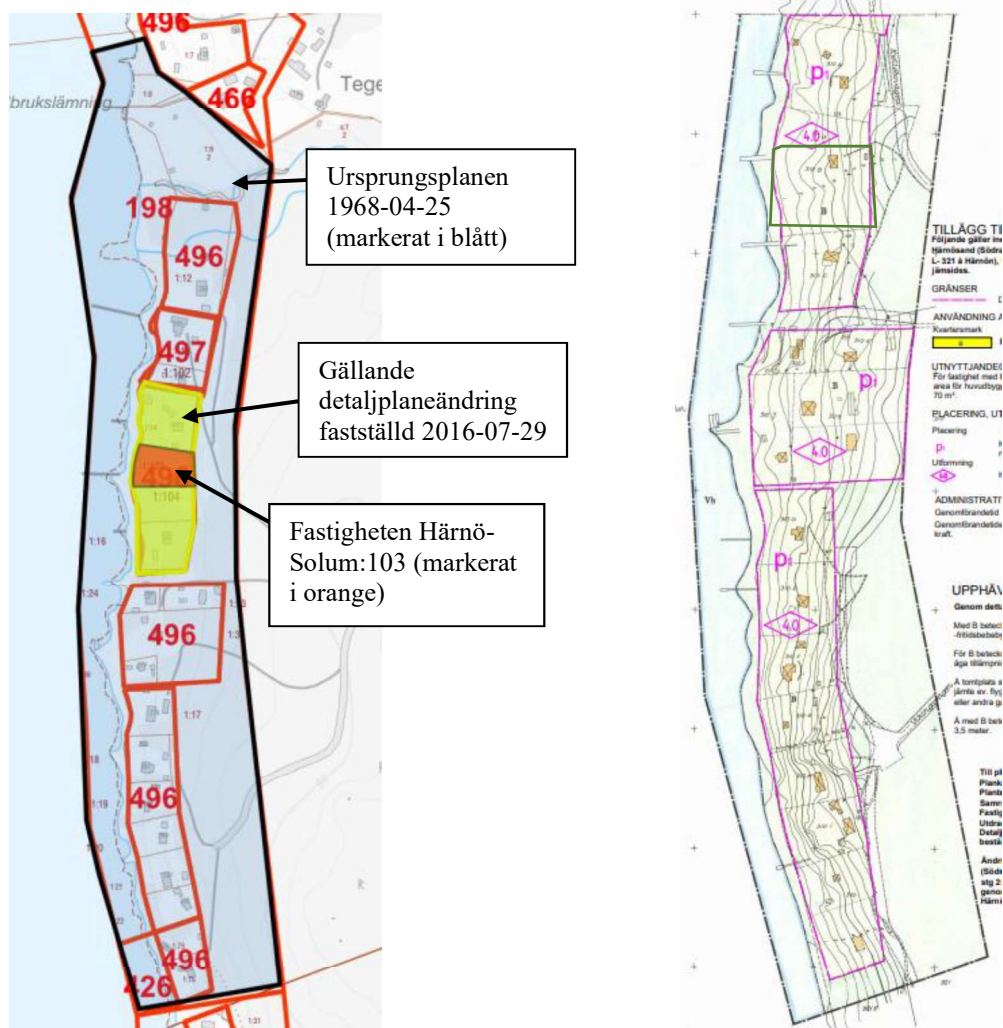
Samhällsnämnden

Gällande detaljplan

Fastigheten ligger inom:

- Gällande detaljplaneändring, fastställd 2016-07-29 som var en ändring av befintliga detaljplanen för området (1968-04-25), se figur 7 nedan. Ändringen anger markanvändningen bostad. Gällande planbestämmelser redovisas i tabell 1 på sidan nästa sida.

Genomförandetiden har gått ut för ändringen, gäller gul markering i figuren nedan.

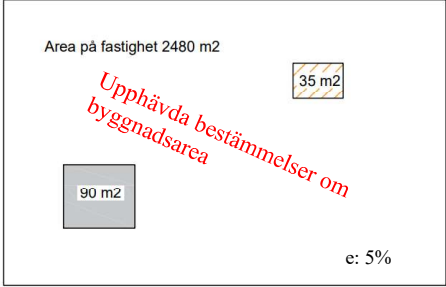
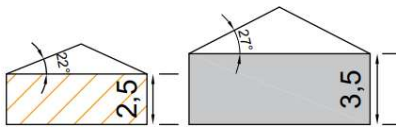
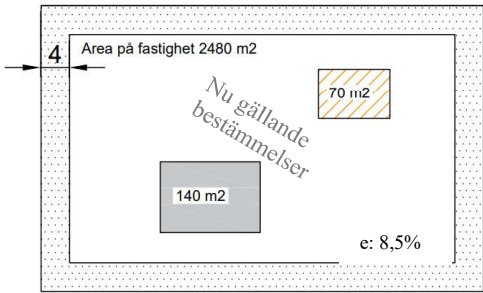
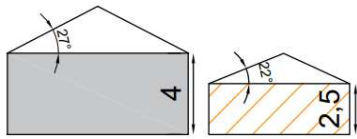


Figur 7. (TV) Planmosaik, den aktuella fastigheten är markerat i orange. (TH) Utdrag ur gällande detaljplaneändring, fastigheten är markerad i orange.



Samhällsnämnden

Tabell 1. Sammanställning av gällande planbestämmelser samt upphävda bestämmelser i den ursprungliga planen.

Kvarstående bestämmelser i ursprungliga detaljplanen fastställd 1968-04-25	Gällande detaljplaneändring, fastställd 2016-07-29
- Tomtplats får inte vara mindre än 1000 m² - Byggnadens yttre ska givas sådan utformning och färg som byggnadsnämnden kan godtaga med hänsyn till byggnadens utseende och god helhetsverkan. - Uthus får inte uppföras till större höjd än 2,5 meter. Upphävda planbestämmelser, se figur 8 och 9 nedan.  Figur 8. Största byggnadsarea för ursprungliga detaljplanen 1968 som idag är upphävda.  Figur 9. Största byggnadshöjd i ursprunglig plan 1968 (upphävt)  Prickmark 4 m från fastighetsgräns  Komplementbyggnad  Huvudbyggnad  Huvudbyggnad inklusive komplementbyggnad	- Användning Bostad. - Största byggnadsarea 140 m² - Största byggnadsarea komplementbyggnad 70 m² - Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad är 4 m. - Huvudbyggnad ska placeras minst 4 m från tomtgräns. Se figur 10 och 11 nedan.  Figur 10. Största tillåtna byggnadsarea i gällande detaljplan 2016  Figur 11. Största byggnadshöjd i gällande detaljplan 2016  Prickmark 4 m från fastighetsgräns  Komplementbyggnad  Huvudbyggnad  Huvudbyggnad inklusive komplementbyggnad



Samhällsnämnden

Jämförelse tidigare ansökan om planbesked 2022 och aktuell ansökan om planbesked 2025

Syftet med ansökan (2022-02-16) var att öka byggrätten för fastigheterna Härnö-Solum 1:103, 1:14, 1:102, 1:13 och 1:12 till 300 m² för huvudbyggnad och 150 m² för komplementbyggnad, samt att höja byggnadshöjden till 6,5 m för huvudbyggnaden och 3,5 m för komplementbyggnaden genom detaljplaneändring.

Plan- och byggavdelningen utredde möjligheterna för ändringen, med fokus på byggnadsarea, volymsstudie, landskapsbild, havsutsikt och områdets kulturmiljö. Åtgärden bedömdes som mycket stor i förhållande till omgivande bebyggelse, vilket kan påverka den äldre bebyggelsen negativt.

Aktuell ansökan idag berör endast en fastighet och den önskade ökade byggrätten är betydligt mindre, se skillnaden i tabell 2 nedan.

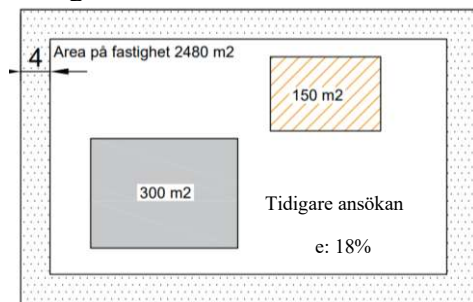


Samhällsnämnden

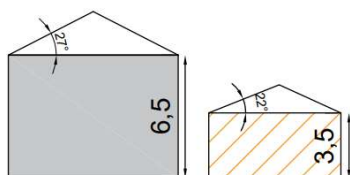
Avslag (ansökan om planbesked 2022)

- Fem berörda fastigheter
- Önskar öka huvudbyggnad till 300 m²
- Önskar öka komplementbyggnad till 150 m².
- Öka byggnadshöjd huvudbyggnad till 6,5 m
- Öka byggnadshöjd komplement till 3,5 m

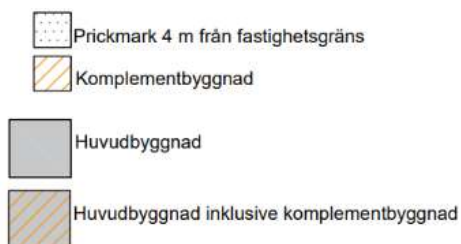
Se figur 12 och 13 nedan.



Figur 12. Önskad byggrätt för planansökan 2022 (avslagen)



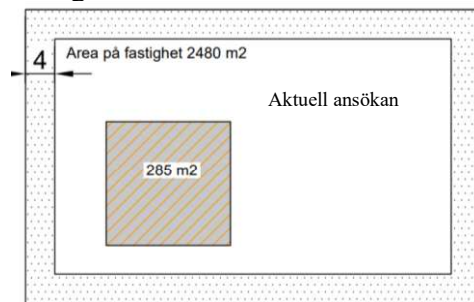
Figur 13. Önskad byggnadshöjd för planansökan 2022 (avslagen)



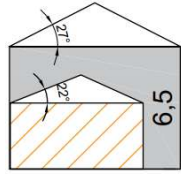
Aktuell ansökan om planbesked 2025

- En berörd fastighet
- Största byggnadsarea för huvudbyggnad med komplementbyggnad 285 m²
- Skärmtak önskas inte inräknas i den största byggnadsarean
- Byggnadshöjd huvudbyggnad till 6,5m
- Byggnadshöjd komplement till 4,5 m

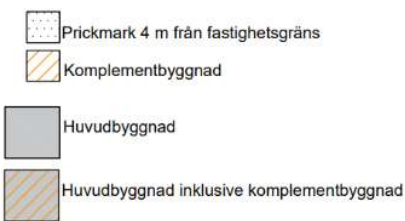
Se figur 14 och 15 nedan.



Figur 14. Önskad byggrätt för den aktuella ansökan (2025)



Figur 15. Önskad byggnadshöjd för den aktuella ansökan (2025)



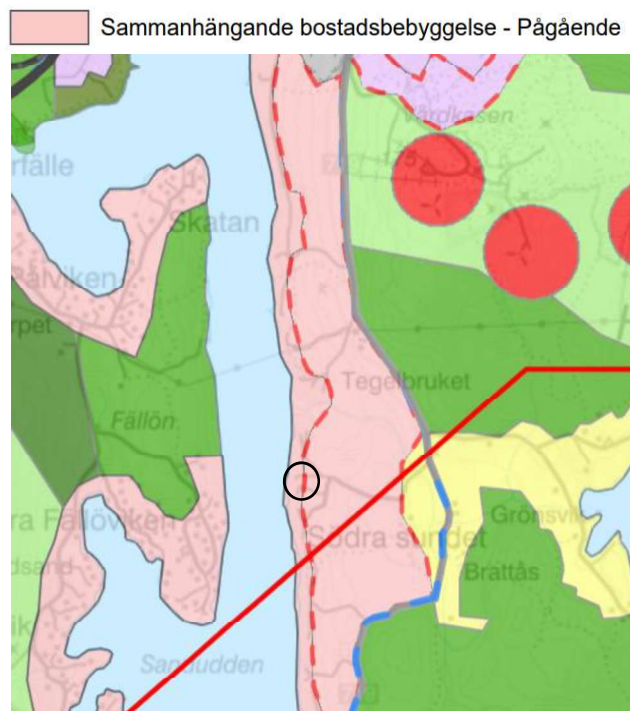
Tabell 2. Jämförelse med ansökan om planbesked (avslag 2022) och den aktuella ansökan om planbesked 2025.

Samhällsnämnden

Översiktsplan

I gällande översiktsplan 2040 redovisas områdets mark som sammanhängande bostadsbebyggelse (se figur 16 till höger). I beskrivningen till sammanhängande bostadsbebyggelse beskrivs dessa områden som: en något tätare bebyggelse, främst permanent bostäder. Viss service kan förekomma. Det finns i regel detaljplaner upprättade i dessa områden.

Med ställningstagandet: Områden kan kompletteras med fler bostäder av olika form och storlek. Vid tillkommande bebyggelse kan detaljplaner behöva upprättas/ändras för dessa områden.



Figur 16. Utdrag ur gällande översiktsplan 2040, området för aktuell planansökan markeras med svart cirkel.

Planområdets förutsättningar

Nedan kommer en beskrivning av identifierade förutsättningar som kommer utredas vidare i kommande planarbete.

Riksintressen

Planområdet ligger inte inom område för riksintresse enligt Översiktsplan 2040.

Gestaltning

Längs Södra sundet uppfördes sommarbostäder redan på 1800-talet i form av nationalromantiska trävillor. På 1930-talet tillkom enklare sportstugor som gjorde fritidsboende tillgängligt för fler. Senare, med kommunalt vatten och avlopp, har större villor och permanentbostäder byggts. Idag varierar bebyggelsen från äldre villor till moderna sommarhus, med trä som dominerande fasadmateriäl och färger i vitt, grått, gult eller slamfärger i mörka toner. Takformen är oftast sadeltak, se bilder i figur 17 nedan.



Samhällsnämnden

Åtgärder ska anpassas till den befintliga miljöns volym, skala, material och färgsättning.



Figur 17. Kringliggande bebyggelser



Figur 17: kringliggande bebyggelser



Figur 17: Kringliggande bebyggelser



Dagvatten

De föreslagna planerna skulle leda till en ökad yta som hårdgörs jämfört med nuvarande förhållanden. Eftersom fastigheten ligger i nära anslutning till Södra sundet, krävs en noggrann utredning av dagvattenhanteringen. Risker för skyfall och översvämningar behöver beaktas och åtgärder föreslås för att minimera påverkan på både vattenförekomster och den omgivande



Samhällsnämnden

bebyggelsen. Utredningen ska ta hänsyn till kommunens mål om att förbättra statusen i vattenmiljöerna.

Geoteknik

Markförhållandena är i nuläget inte utredda för att bedöma stabilitet, bärighet eller behov av markförstärkning inför eventuell hårdgöring och byggnation. Inom planarbetet behöver en geoteknisk undersökning genomföras för att säkerställa markens lämplighet för planerad byggnadsyta.

Ledningar

Kommunalt vatten-, avlopps- och dagvattenledningar finns i direkt anslutning till området.

Bedömning

Den sökta åtgärden bedöms vara förenlig med översiktsplanen 2040 och syftet i gällande detaljplan.

I ansökan om planbesked önskar fastighetsägaren upprätta ny detaljplan som behandlar byggrätten för huvudbyggnad och komplementbyggnad. Samtidigt skapa bättre förutsättningar för bostadsbebyggelse med modern standard och ökad flexibilitet i utformningen. Sökande önskar bygga enplanshus eller suterränghus, med möjligheten att kunna bygga ihop bostadshuset med garaget (komplementbyggnaden). Bostaden avses utföras med åretruntstandard. I planprocessen ska det därför utredas på vilket sätt och i vilken omfattning en flexibel utformning samt en ökad byggrätt kan medges på fastigheten, med hänsyn till områdets karaktär och landskapsbild.

Syftet med den tidigare ansökan (2022-02-16) var att öka byggrätten för fastigheterna Härnö-Solum 1:103, 1:14, 1:102, 1:13 och 1:12, till 300 m² för huvudbyggnad och 150 m² för komplementbyggnad, samt att höja byggnadshöjden till 6,5 m för huvudbyggnaden och 3,5 m för komplementbyggnaden genom en detaljplaneändring. Plan- och byggavdelningen inledde en utredning om vad som var möjligt inom ramen för ändring av detaljplan. Åtgärden bedömdes vara alltför omfattande i förhållande till den omgivande bebyggelsen, och risken för negativ påverkan på den äldre bebyggelsen ansågs betydande. Samhällsförvaltningen gjorde med den anledningen bedömningen att för att kunna ta ställning till om större byggrätter än 210 m² är lämpligt i området behövs ytterligare planeringsunderlag för att säkerställa lämpligheten utifrån bl.a kulturmiljö, landskapsbild, geotekniska förutsättningar, naturvärden som utreder en längre sträcka.

Den aktuella ansökan om planbesked berör endast en fastighet och den önskade ökade byggrätten är betydligt mindre. Sökande visar även på en mer tydlig bild för hur den nya bebyggelsen ska vara gestaltad för att passa in i kringliggande miljö.



Samhällsnämnden

På grannfastigheten Härnö-solum 1:13 finns redan en byggrätt på 285 m². Den nu aktuella ansökan bedöms därför vara likvärdig och väl anpassad till områdets befintliga bebyggelse, utan att framstå som avvikande

Samhällsförvaltningen bedömer därför att en ny detaljplan kan tas fram för den enskilde fastigheten.

Förfarande och tidsplan

Detaljplanen hanteras med ett standardförfarande (Se figur 18 nedan). och förväntas kunna påbörjas kvartal 3, år 2025 antas kvartal 2, år 2026 förutsatt att arbetet löper på effektivt och inga oförutsedda utredningar krävs.

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

Kostnaden för planbesked fastställs till 11 460 kronor och betalas av sökande.



Figur 18. Planprocessen för standardförfarande

Utredningar som kommunen ser kan komma att krävas i planprocessen:

- Gestaltning och utformning
- Geoteknisk undersökning
- Dagvattenutredning

Dialog kommer föras mellan kommun och sökande angående omfattning och detaljeringsgrad på utredningarna. Sökande bekostar nödvändiga utredningar för planarbetet.

Socialt perspektiv

Endast beslut om planbesked förändrar inte förutsättningarna för sociala perspektiv. Ett planbesked är ingen garanti för en antagen detaljplan. Planbeskedet skapar förutsättningar för att fortsatt kunna utreda de sociala och barnperspektiven inom planområdet.

Ekologiskt perspektiv

Endast beslut om planbesked förändrar inte förutsättningarna för ekologiska



Samhällsnämnden

perspektiv. Ett planbesked är ingen garanti för en antagen detaljplan. Planbeskedet skapar förutsättningar för att fortsatt kunna utreda de ekologiska perspektiven inom planområdet.

Ekonomiskt och juridiskt perspektiv

Det är inga ekonomiska konsekvenser för kommunen i samband med planbesked. Ett planbesked är ingen garanti för en antagen detaljplan. Planbeskedet skapar förutsättningar för att fortsatt kunna utreda de ekonomiska perspektiven inom planområdet.

Beslutsunderlag

Samhällsförvaltningens tjänsteskrivelse 2025-08-25

Nu gällande översiktsplan 2040

Gällande detaljplaneändring, fastställd 2016-07-29 som var en ändring av befintliga detaljplanen för området (1968-04-25).

Gällande detaljplan fastställd 1968-04-25.

Tidigare ansökan om planbesked för fem fastigheter 2022-02-14

Tidigare beslut om planbesked från 2022, sammanträdesprotokoll 2024-04-25

Ansökan

Samhällsförvaltningen bedömer att detaljplanearbete för fastigheten får påbörjas. Detaljplanen bedöms tillhöra prioriteringsgrupp 3, då ansökan endast gäller en fastighet (frimärksplan) utan större allmänna intressen. Planarbetet ska påbörjas senast två år efter att uppdraget mottagits från nämnden.

Kostnad för planbesked är baserad på taxa fastställd av kommunfullmäktige (protokoll § 135 2021-12-21).

Skickas till

Sökande som står som kontaktperson för ansökan.

Faktura skickas separat.

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.