



Samhällsnämnden

§ 122

Dnr 2022-000111 1.1.3.1

Beslut om planbesked gällande nytt äldreboende på Härnön

Samhällsnämndens beslut

Samhällsnämnden beslutar

att neka planbesked för del av fastigheten Ön 2:51 och

att ge samhällsförvaltningen uppdraget att fortsätta utreda frågan om alternativa lokaliseringar av verksamheten i Planerings- och exploateringsgruppen (PEX-gruppen).

Bakgrund

Härnösands kommunfastigheter AB har lämnat in en ansökan om planbesked för del av fastigheten Ön 2:51.

Planområdet ligger på delar av en grusad fotbollsplan och blandad skog på Geresta. Planområdet angränsar till vårdkasens friluftsområde i söder och Gerestaskolan i öster. Geresta bostadsområde ligger intill planområdet i norr och västerut ligger Stenhammars bostadsområde. Markägare är Härnösands kommun.

Syftet med ansökan är att möjliggöra för ett nytt äldreboende om 4 våningar inom ett befintligt detaljplanelagt område.

Gällande detaljplan, fastställd 1976-11-11, anger markanvändningen allmänt ändamål vilket i planbeskrivningen beskrivs som mark som reserverats för en låg- och mellanstadieskola (2 paralleller) samt förskola. Byggnaden möjliggör för en byggnadshöjd om en våning. Tanken var även att lokaler i byggnaden skulle kunna användas för fritidsändamål. Detaljplanen har en utgången genomförandetid.

I nu gällande översiktsplan, antagen av Kommunfullmäktige den 30 maj 2011 och aktualitetförklarad våren 2016 redovisas områdets mark- och vattenanvändning som TS, Tätortsnära skog. Markanvändningen är i huvudsak skogsområden som är särskilt värdefulla för tätortsnära friluftsliv. Skogsbruk i dessa områden ska ske varsamt och bostadsbebyggelse eller annan exploatering bör normalt inte tillkomma. Undantag kan göras om det inte är till nackdel för det rörliga friluftslivet. God ljudmiljö ska särskilt värnas och de tätortsnära rekreationsområdena ska ha en enkel och trafiksäker tillgänglighet.

Det finns ställningstaganden i översiktsplanen om att det är av stor betydelse att skola, förskola och äldreboenden finns kvar på landsbygden. Även



Samhällsnämnden

närservice såsom dagligvarubutiker och bensinstationer är betydelsefulla för en levande landsbygd. Som ställningstagande står att service på landsbygden ska bevaras och utvecklas.

I nytt förslag till översiktsplan 2040 finns ett ställningstagande att äldreomsorg ska planeras balanserat över kommunen. I tätorten ska det finnas en spridning av boenden för äldre på både Härnön och Fastlandet. I övriga kommundelar ska boenden för äldre prioriteras i kommundelscentrumet. Särskild prioritering på kommundelscentrum där det inte finns något typ av boende för äldre, i första hand Viksjö och Häggdånger.

Förslag till ny översiktsplan 2040 pekar ut aktuellt planområde som utvecklingsområde för bostäder.

Samhällsförvaltningen bedömer att ansökan är i linje med gällande översiktsplans markanvändning, TS, eftersom det i undantagsfall kan medges exploatering om det inte negativt påverkar det rörliga friluftslivet. Denna åtgärd föreslår att mark som används i viss mån för friluftsliv tas i anspråk, men eftersom ianspråktagandet är relativt litet i förhållande till storleken på rekreationsområdet Vårdkasen i stort så bedömer samfällsförvaltningen att ansökt åtgärd stämmer överens med översiktsplanen. Att det finns en gällande detaljplan som medger bygg rätt för allmänt ändamål om en våning gör också att samhällsförvaltningen bedömer att ansökan är förenlig med översiktsplanen.

Motivering till föreslaget beslut

Nedan presenteras några av de faktorer och perspektiv som utretts i ansökan om planbesked.

Verksamhetens omfattning och geografisk spridning i kommunen

Den verksamhet som planeras för är omfattande och består av:

- 60 boendeplatser för demenssjuka
- 20 korttidsboendeplatser (avlastningsboende och palliativ vård)
- Daglig verksamhet för demenssjuka
- Lokaler för hemsjukvård om ca 45 anställda

Det planeras för totalt 7 500 LOA fördelat på 4 våningar. Verksamheten har behov av störningsfri miljö (begränsade stimuli). Utöver omkringliggande miljö finns krav på att verksamheten ska vara centralt placerad.

De särskilda boenden som finns idag är lokaliserade ojämnt över tätorten. Två boenden finns på fastlandet, varav de båda planeras att avvecklas och har brister i lokalerna. På Härnön finns tre särskilda boenden, varav det



Samhällsnämnden

närmsta skulle bli Koltrastens boende som är beläget knappt 200 meter fågelvägen från den tilltänka placeringen.

Ras- och skredrisk

2014 genomförde SGI:s en förstudie och översiktlig kartering av stabilitet i raviner och slänter i morän och grov sedimentjord i Härnösands kommun. Arbetet utfördes på uppdrag av MSB 2013 och presenterades för Härnösands kommun 2014. I utredningen pekades delar av Stenhammarsområdet ut som bedömningsklass 2. Det innebär att behov av detaljutredning finns eftersom det förekommit jordrörelser och höga vattenflöden.

Härnösands kommun har tidigare genomfört några utredningar, främst kopplat till dagvattenhantering, i olika delar av Gerestaområdet. Utredningarna visar på att dagvattenhanteringen inom Geresta- och Vårdkasenområdet måste dimensioneras om för att minska risken för skador på bebyggelse och infrastruktur, främst längre nedströms Gerestabäcken. Det pågående och påkostade LONA-projektet för Gerestabäcken är ett steg i att stabilisera vattenflödena och minska risken för översvämning och skred.

Utredningarna från SGI och kommunen har inte tagit hänsyn till exploatering eller större förändringar i området. MSB sammanfattar i PM till utredningen att "Förändrade förutsättningar som t. ex... exploatering kan leda till att förhållandena som redovisas måste uppdateras." Det betyder att om större exploateringar ska göras i området måste en ny geoteknisk utredning av hela området göras med start i SGI:s förstudie för att inte skapa mer jordrörelser och högre vattenflöden.

Exploatering i området leder till ökad andel hårdgjorda ytor vilket riskerar att öka dagvattenflödet och därigenom belastningen på området. Sammantaget bedöms området i dagsläget som tveksamt för större exploatering då stora osäkerheter finns angående markstabilitet och risk för skador på bebyggelse och infrastruktur i områden nedströms.

Trafikbelastning

Den tillkommande trafiken från den planerade verksamheten förväntas bli omfattande då både anställda, besökande samt varu- och tjänstetransporter kommer att ha ett behov av att ta sig till och från platsen. Gerestaskolan som ligger längs anslutande gata samt närboende inom villaområdet kommer bli berörda. Säkra skolvägar är ett av samhällsnämndens prioriterade mål och aktuellt planarbete riskerar att motverka samhällsnämndens mål.

Barnperspektivet

Utifrån närheten till Gerestaskolan måste en sådan här omfattande etablering analyseras utifrån ett barnperspektiv och utifrån barns bästa. Utifrån det vi vet idag så kan vi inte se att denna etablering på denna platsen kan anses vara barns bästa, varken ur ett trafiksäkerhetsperspektiv eller ur ett



Samhällsnämnden

fritidsperspektiv då marken som föreslås tas i anspråk är en fotbollsplan för spontanidrott.

Lokaliseringsutredning

Det saknas riktlinjer och ställningstaganden för hur kommunen ser på lokaliseringen av kommunala verksamheter så som äldreboenden i kommunen. Det finns ingen mark utpekad eller reserverad för ändamålet, varken i nu gällande översiktsplan eller i förslag till ny översiktsplan.

Utifrån detta, samt den information som framkommit under handläggningen i planbeskedsärendet (och beskrivs i texten ovan), har en parallell process påbörjats som syftar till att undersöka andra lämpliga lokaliseringar till önskad verksamhet. Lokaliseringsutredningen ska utgå från ett större samhällsplaneringsperspektiv och arbetet genomförs i samverkan med Planerings- och exploateringsgruppen.

Lokaliseringsutredningen baseras på följande kriterier och är framtagna utifrån verksamhetens krav samt samhällsplaneringsstrategier som framkommit i processen:

- Närhet till kommunens resecentrum (inom 3 km)
- Geografisk spridning av särskilda boenden i kommunen (inte inom 1 km från befintlig verksamhet)
- Närhet till gång- och cykelbana och kollektivtrafik
- Utanför riksintresset för ny järnvägskorridor

Utifrån kriterierna har en första GIS 1 -analys genomförts. Därefter har dialog förts med tjänstepersoner i den kommunala organisationen. Utifrån GIS-analysen och dialoger har samhällsförvaltningen kommit fram till följande:

- Boendet bör förläggas på Fastlandet för att främja geografisk spridning av verksamheten i kommunen, särskilt eftersom de två befintliga särskilda boendena på Fastlandet avses upphöra
- Boendet kan kräva strategiska markköp från kommunens håll för att förvärva centralt placerad mark lämplig för ändamålet (eller framtida ändamål)
- Boendet kommer troligen kräva upprättandet av en ny detaljplan, lämpliga lokaliseringar inom detaljplanelagt område för ändamålet saknas.
- Boendet bör sträva efter att ta i anspråk befintliga lokaler, ytor och områden snarare än exploatera på jungfrulig mark. Till exempel bör fastighetsköp och transformering av befintliga byggnader övervägas.



Samhällsnämnden

- Större områden som Sjukhusområdet och Kronholmen kan utredas för ändamålet men även fastigheter som inte ägs av kommunen bör utredas.

Det första resultatet av lokaliseringsutredningen visar på att det finns andra lämpliga platser för verksamheten men det kommer troligen att kräva upprättande av en ny detaljplan och en mer strategisk och långsiktigt realistisk tidplan för projektet. När kommunen bygger viktiga samhällsfunktioner som dessa krävs noggranna lokaliseringsutredningar och höga krav för att byggnaden och verksamheten ska bli långsiktigt hållbar för kringliggande omgivning och för framtiden. En fördjupad lokaliseringsutredning kommer tydligare kunna ge förslag till lämpliga lokaliseringar för denna viktiga verksamhet och i utredningen kommer även Gerestaområdet att utredas vidare och jämföras med övriga platser.

Socialt perspektiv

Ett negativt beslut om planbesked förändrar inte förutsättningarna för sociala perspektiv så som jämlikhet, tillgänglighet och folkhälsa. Ett negativt planbesked innebär att kommunen inte avser påbörja ett planarbete för ansökt åtgärd.

Ekologiskt perspektiv

Ett negativt beslut om planbesked förändrar inte förutsättningarna för ekologiska perspektiv så som miljö- och klimatpåverkan. Ett negativt planbesked innebär att kommunen inte avser påbörja ett planarbete för ansökt åtgärd.

Ekonomiskt och juridiskt perspektiv

Ett negativt beslut om planbesked förändrar inte förutsättningarna för ekonomiska och juridiska perspektiv. Ett negativt planbesked innebär att kommunen inte avser påbörja ett planarbete för ansökt åtgärd. Skulle en ny ansökan om planbesked inkomma för samma verksamhet på en annan plats prövas åtgärden på nytt.

Beslutsunderlag

Samhällsförvaltningens tjänsteskrivelse

Ansökan om planbesked för del av Ön 2:51