



Härnösands
kommun

Samhällsförvaltningen

2022-05-20
SAM-2022-1122

Begäran om planeringsbesked

Detaljplan för Äland 25:1, Äland 4:9, Äland 5:1 och Äland
4:13 samt del av Äland 13:1.

Härnösands kommun, Västernorrlands län

Innehåll

Huvuddrag	3
Bakgrund	3
Inledning	3
Läge och avgränsning	4
Fastighetsägare	5
Förutsättningar	5
Politiskt ställningstagande	6
Översiktsplan 2025	6
Översiktsplan 2040	7
Detaljplaner	8
Strandskyddsutredning	10
Motiv för skäl 1	10
Motiv för skäl 5	11
Generellt	11
Begäran avser	13
Behov av klargörande genom planeringsbesked	14
Medverkande tjänstepersoner	14

Planeringsbesked

Kommunen kan begära att Länsstyrelsen ger ett planeringsbesked gällande ingripandegrunderna i andra stycket i 11 kapitlet 10 § i plan- och bygglagen. En begäran om planeringsbesked kan göras när som helst under planprocessen.

Ett planeringsbesked kan vara antingen positivt, positivt förenat med villkor eller negativt. Om Länsstyrelsen ger ett positivt planeringsbesked får överprövning eller upphävande inte ske för den fråga som planeringsbeskedet handlar om. Länsstyrelsen kan heller inte överpröva eller upphäva en detaljplan om planeringsbeskedet innehåller villkor som kommunen rättat sig efter.

Länsstyrelsen kan endast överpröva och upphäva detaljplanen om åtgärden eller förutsättningarna för planeringen har ändrats väsentligt i förhållande till planeringsbeskedet, eller om villkor inte har uppfyllts.

Kommunen kan överklaga ett planeringsbesked till regeringen inom tre veckor. Det är endast kommunen som får överklaga.

Huvuddrag

I enlighet med plan- och bygglagen (PBL) 5 kap 10 f § (2010:900) begär Härnösands kommun ett planeringsbesked beträffande detaljplanläggning för bostadsändamål på fastigheten Åland 25:1 och del av Åland 13:1, Ålandsbro, Härnösands kommun.

Syftet med begäran är att få besked om planerad bebyggelse strider mot ingripandegrunden enligt 11 kap. 10 § punkt 5 i PBL och få nödvändig information kring förutsättningar för arbetet med framtagande av detaljplanen och därmed underlätta dess handläggning.

Planens syfte är att planlägga området för bostadsändamål i form av radhus/kedjehus med tillhörande teknisk infrastruktur som gator och vatten- och avloppsledningar. Detta med hänsyn till eventuella naturvärden, strandskyddet och intilliggande jordbruksmark.

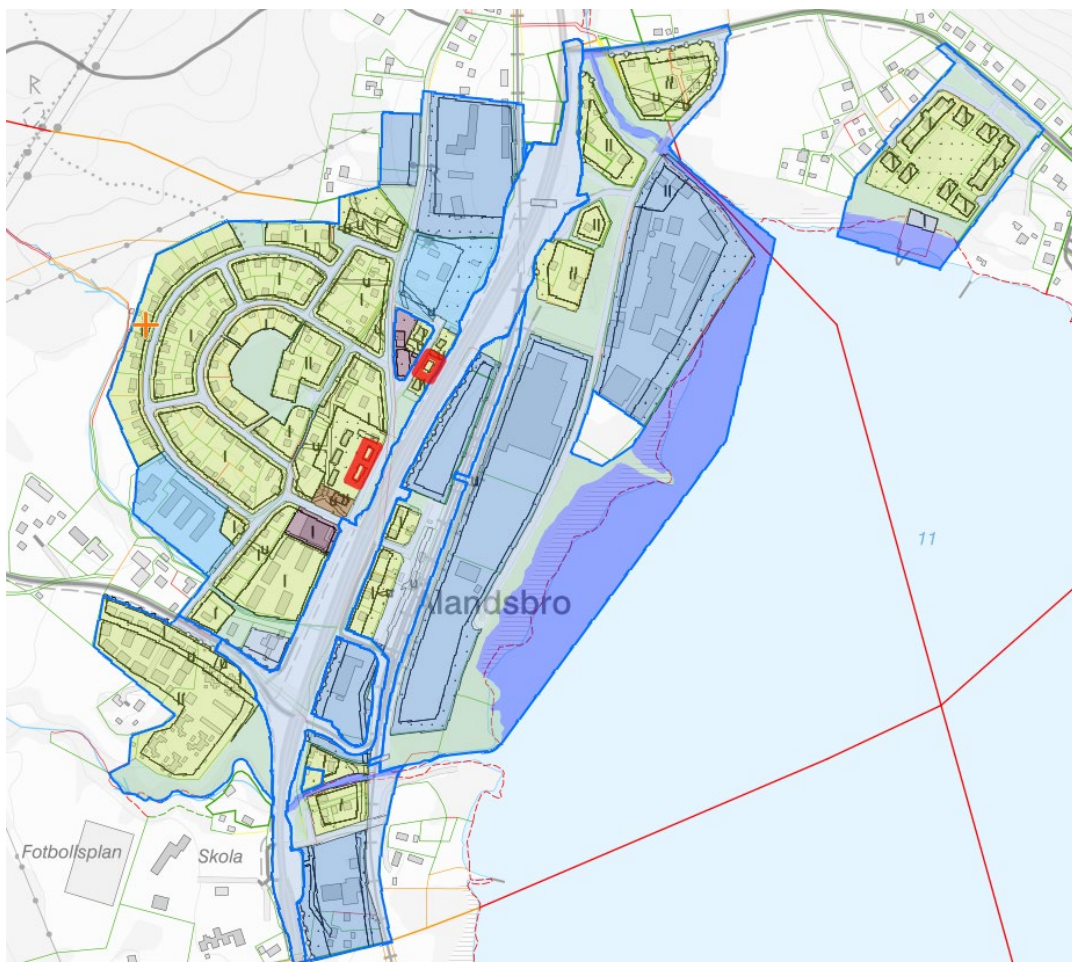
Planområdet är inte planlagt sedan tidigare. I direkt anslutning till planområdet finns en byggnad som tidigare har använts som restaurang.

Bakgrund

Inledning

Ålandsbro är Härnösands största serviceort utanför Härnösands tätort. Ålandsbro har service i form av bland annat både förskola och skola upp till årskurs 6, mataffär, bensinmack, snabbmatskedja och äldreboende.

Senast det togs fram en detaljplan för bostäder i Ålandsbro var 2002, alltså 20 år sedan. Den planen bestod helt av prickmark och tillförde alltså inga nya bostäder utan möjliggjorde endast att en befintlig byggnad kunde regleras in till grannfastigheten. Längre bort från Ålandsbro, i Ulvvik ca 4,7 km öster om Ålandsbro centrum (mataffären), så gjordes en detaljplan 2010 vilken omfattar ca 20 bostäder, dock inte radhus utan endast friliggande. Den detaljplanen är oexploaterad. De detaljplaner som finns för bostäder i direkt anslutning till Ålandsbro tätort är exploaterade förutom tre mindre byggrätter längs Näslandsvägen och Wallrothstränd. Dessa byggrätter ligger alla i bullerutsatta lägen cirka 30-40 meter från vägmitt på E4an och tillhör Rm bostäder AB.



Figur 1. Visar överblick av samtliga detaljplaner i Ålandsbros tätort. Röda markeringar är tre mindre byggrätter som inte är exploaterade.

2022-02-07 ansökte fastighetsägaren för Åland 25:1, Åland 4:13, Åland 4:9 och del av Åland 13:1 om planbesked för deras fastigheter. Fastigheterna omfattar ungefär 1,2 ha. Den del av planområdet som ligger inom Åland 13:1 och Åland 4:9 är ianspråktagen, medans Åland 25:1 och Åland 4:13 inte är ianspråktagen. Beslut om att bevilja planbesked för sökt åtgärd togs den 2022-04-13 § 73 genom beslut i samhällsnämnden. Sökande och kommunen har i samråd ansett att det är viktigt att få strandskyddsfrågan utredd i ett tidigt skede av planprocessen. Därför ansöker Härnösands kommun om planeringsbesked för att få klarhet i Länsstyrelsens ställningstagande i strandskyddsfrågan.

Detaljplanen planeras att handläggas med ett utökat förfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Detta då översiktsplanen pekar ut området som glesbygd/jordbruk. Detaljplanen anses därför inte vara helt i linje med översiktsplanen. Då föreslagen bebyggelse ligger i direkt anslutning till befintlig bebyggelse inom tätorten anses det ändå lämpligt att pröva åtgärden.

För fastigheterna Åland 25:1 och 4:9 har en fråga om strandskyddsdispens funnits kopplat till en förfrågan om förhandsbesked för två friliggande bostadshus. Strandskyddsdispensen upphävdes av Länsstyrelsen då de ansåg att Ålandsbro inte kan anses vara landsbygd. Länsstyrelsen ansåg inte eller att något utav de andra skälen kunde föreligga i det fallet. Frågan som ska prövas nu är radhusbebyggelse i större omfattning som skulle kunna bidra till Ålandsbros utveckling i betydligt större utsträckning.

Läge och avgränsning

Planområdet ligger i Ålandsbro i utkanten av södra delen av tätorten, cirka 9 km norr om Härnösands centralort, se figur 2. I norr angränsar planområdet till befintlig

bebyggelse, i öster mot Älandsfjärden i söder mot jordbruksmark och i väster mot Trafikverkets gamla banvall.

Planområdet har en areal om cirka 1,2 hektar.



Figur 2. Det blåa området visar planområdet som är föreslaget enligt planbeskedet.

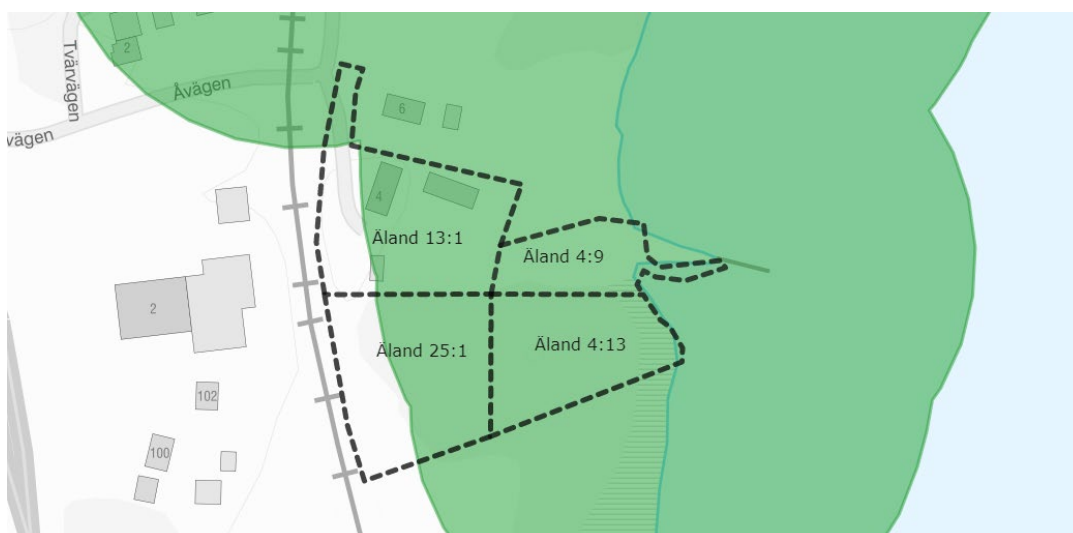
Fastighetsägare

Jacobssons bygg AB äger all mark inom det blåa området som visas ovan i figur 2. Fastighetsägare för Äland 5:1 som kommer att kunna ses på bilder i figur 9, 10, 13 och 14 ägs av Folket hus Älandsbro.

Förutsättningar

Kommunens planekolog har varit ut på plats och hittade inga tecken på högre naturvärden på fastigheten Äland 25:1, Äland 4:9, Äland 5:1 eller Äland 4:13. Äland 13:1 är exploaterad och består inte utav någon naturmark.

Planområdet omfattas av det generella strandskyddet om 100 meter både från Älandsfjärden och Älandsån. Se utbredning på land och i vattnet i figur 3 nedan.



Figur 3. Bilden visar det generella strandskyddet med grön färg. Strandskyddet breder ut sig 100 m på land och i vattnet.

Närmast vattnet föreligger risk för översvämning vid ett 100-års vattenstånd, se figur 4.



Figur 4. Röd markerings visar havsnivån vid 100-års vattenstånd.

För dagvatten så ser situationen likadan ut som vid höjda havsnivåer. Det är närmast Ålandsfjärden som det samlas vatten vid ett 100-års regn, se figur 5.



Figur 5. Blåa områden visar områden som översvämmas vid ett 100-års regn. Desto mörkare färg desto djupare stående vatten.

Politiskt ställningstagande

Den 2022-04-13 § 73, tog samhällsnämnden beslut om att påbörja arbetet med detaljplan för rubricerat ärende.

Översiktsplan 2025

I kommunens gällande översiktsplan (2011-2025) är områdets markanvändning angett som *glesbygd/ jordbruksmark*. Det innebär mark som består utav glesare bebyggelse som ligger omkring jordbrukslandskap.

Översiktsplan 2040

Kommunen har i granskningsförslaget till ny översiktsplan 2040 pekat ut området för mångfunktionell bebyggelse, vilket innebär områden blandade med bostäder, service och verksamheter. Ställningstagandet för mångfunktionell bebyggelse är att dessa områden ska fortsätta utvecklas med en blandning av småskalig handel, service och kontor tillsammans med bostäder. Utvecklingen innefattar oftast förtätningsåtgärder, i dessa fall ska grönområden värnas och ny bebyggelse komplettera den befintliga. Smarta och yteffektiva parkeringslösningar ska premieras. Området närmast vattnet pekas i översiktsplanen ut som naturområde och där är ställningstagandet att områdena är av vikt för friluftsliv, djur och växtliv.

I granskningsförslaget till översiktsplanen framgår även att Härnösands kommun anser att det är viktigt att kommunens kommundelscentrum ska få växa. Ålandsbro kommundelscentrum ska utvecklas långsiktigt för att knytas närmare Härnösands tätort. Utveckling av gång-, cykel och rekreationsstråk, bebyggelse och en utökad kollektivtrafik ska minska det upplevda avståndet mellan centrumen.



Figur 6. Utklipp från Översiktsplanen 2040, granskningsförslaget.

I tidigt skede av arbetet med översiktsplanen 2040 gjordes ortsanalyser med invånare i kommunens kommundelscentrum. I ortanalysen för Säbrå, där Ålandsbro är kommundelscentrat, framkom att de boende belyser att det är viktigt att i första hand förtäta i anslutning till befintlig bebyggelse för att i liten utsträckning exploatera på skogs- eller jordbruksmark. Säbråborna anser att utvecklingsområden för bostäder eller fritidshus borde vara i nära anslutning till vattenområden, kust eller sjöar. Men det är även viktigt att ha nära till kommunikationer, service och skogsområden.

Sträckan mellan kusten och gamla järnvägen ser man som möjligt utvecklingsområde för bostäder, fritidshus eller verksamheter. Viktigt att inte helt skymma havet med för tät exploatering.



Figur 7. Bild från ortsanalysen som visar på vilka platser som Säbrås invånare vill att Ålandsbro ska växa.

Detaljplaner

Området är inte detaljplanlagt sedan tidigare, men ligger i direkt anslutning till befintliga planer västerut. Då åtgärden bedöms vara av den karaktär som innebär en samlad infrastruktur med vägar, vatten och spillvatten m.m så inträder detaljplanekravet och åtgärden ska därför prövas i en planprocess.

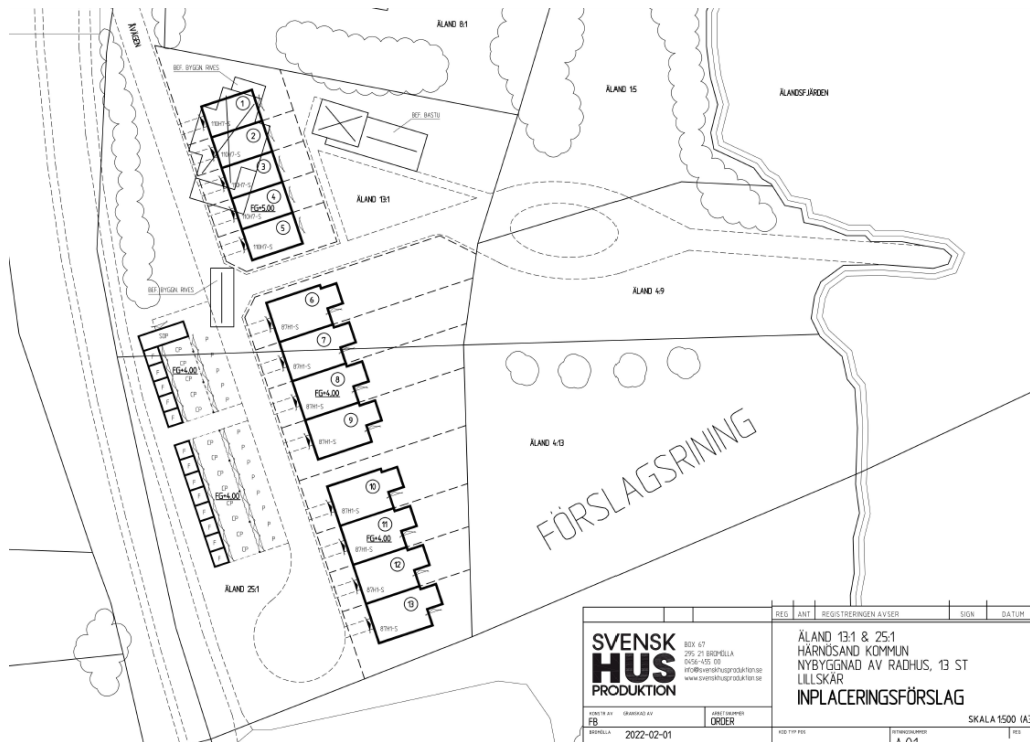


Figur 8. Visar befintliga detaljplaner som planområdet angränsar till.

Beskrivning av planerade åtgärder

Syftet med detaljplanen är att pröva förutsättningarna för bostadsbebyggelse i form av radhus/kedjehus. Totalt planeras för cirka 12 tomter. Exakt exploatering fastställs senare i planprocessen, men radhus är huvudsyftet då Ålandsbros tätort

saknar någon omfattning av radhusbebyggelse. I planbeskedet beviljades för fastigheterna, Äland 13:1, Äland 4:9, Äland 25:1 och Äland 4:13. I samband med arbetet med att ta fram begäran om planeringsbesked beslutades det även att ta med Äland 5:1. Detta för att vissa ianspråktaganden löper över både Äland 4:9 och Äland 5:1. Sökande ska ha en dialog med fastighetsägaren av 5:1 om eventuell markköp. Det kommer att klargöras senare i planprocessen.



Figur 9. Bilden visar situationsplanen som sökande lämnade in med sin ansökan om planbesked.

I figur 10 syns ett enkelt utkast till markanvändning i plankartan. Gult innebär kvartersmark för bostäder, grönt är natur, blått är vattenområde.



Figur 10. Visar ungefärligt hur markanvändningen skulle se ut i plankartan.

Strandskyddsutredning

Begränsning i form av banvallen gör att bebyggelsen inte går att förlägga helt utanför strandskyddets utbredning.

Planområdet är delvis redan ianspråktaget för bebyggelse genom att fastigheten Åland 13:1 är bebyggd på den del som är inom planområdet. Även fastigheten Åland 4:9 och del av Åland 5:1 är ianspråktagen i form av en väg som leder till en pir ut i vattnet. Intill piren finns det även en anslutande brygga. Historiskt sett så har denna pir funnits på platsen i minst 70 år. Det har även funnits en mindre pir/brygga som har legat på fastigheten Åland 4:13.



Figur 11. Visar ett ortofoto från 1958-1960 som visar piren som fanns på plats redan då.

För att upphäva strandskyddet finns det i miljöbalken sex stycken skäl bortsett från LIS-skälet. LIS-skälet är *landsbygdsutveckling i strandnära läge*, det skälet är inte aktuellt i detta ärende då Ålandsbros tätort inte avser landsbygd.

Följande skäl anges i miljöbalken 7 kapitlet 18 c §:

1. Redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknas betydelse för strandskyddets syften.
2. Genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen.
3. Behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området.
4. Behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området.
5. Behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.
6. Behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.

Dom två skäl som hävdas i detta ärende är skäl 1 för fastigheten Åland 13:1 och Åland 4:9, del av Åland 5:1 och skäl 5 för hela området som helhet där strandskyddet upphävs.

Motiv för skäl 1

Att ett område redan är ianspråktaget innebär ofta att det utgörs av en etablerad hemfridszon eller beslutad tomtplats runt ett bostadshus, avgörande är att området inte längre är allemansrättsligt tillgängligt. Bedömningen av om ett område är ianspråktaget eller ej bör baseras på en utredning av hur allmänheten har tillgång

till området.

Fastigheten del av Äland 13:1 har en tydlig bebyggelse och hela fastigheten bedöms bestå av hemfridszon där allmänheten inte känner sig välkomna.

Fastigheten Äland 4:9 är redan ianspråktagen genom en pir och väg för att piren ska vara tillgänglig.

Både Äland 13:1 och Äland 4:9 har varit i anspråkstagna under en väldigt lång tid. Ortofoton sedan 1958 visar att redan då var marken i anspråkstagen. Alltså innan lagstiftningen om strandskydd kom till.

Motiv för skäl 5

Att tillgodose ett angeläget allmänt intresse kan till exempel vara åtgärder som tillgodoser kommunens behov av tätortsutveckling, olika typer av infrastrukturanläggning, anpassning av miljön för bättre tillgänglighet för funktionshindrade eller åtgärder som betingas av friluft, naturvårds, miljövårds eller kulturhistoriska intressen. För att det ska vara ett angeläget allmänt intresse bör den planerade åtgärden långsiktigt ge fördelar för samhället. Om intresset kan tillgodoses utanför strandskyddsområdet ska dispens inte medges.

I granskningsförslaget till Översiktsplanen 2040 är det tydligt att utvecklingsfokus ligger på Härnösands tätort men även kommunelscentrumen. Härnösand har en åldrande befolkning, inte minst på landsbygden och i kommunelscentrumen. Det har även på senare tid blivit mer och mer tydligt att många yngre vill bosätta sig på landsbygden. För att kunna erbjuda yngre dessa boendeplatser så måste det finnas en rörelse på bostadsmarknaden. Denna exploatering kan bidra till att yngre personer kan komma in på bostadsmarknaden. Endera genom att de själva ser detta som en lämplig plats att bosätta sig på eller i fall äldre bosätter sig här och därmed bidrar till att andra hus kommer ut på bostadsmarknaden. De äldre vill, enligt ortdialogerna som skedde i samband med Översiktsplanen 2040, bo kvar på sina orter, så som kommunelscentrumen. De vill inte flytta in till Härnösand vilket gör att de bor kvar i sina hus så länge det bara går. Resultaten blir en trög bostadsmarknad där yngre personer har svårt att komma in och köpa de bostäder som de har behov av.

Generellt

Fastigheten Äland 25:1 är inte ianspråktagen och direkt söder om denna fastighet är det jordbruksmark, ungefär i samma linje som bebyggelsen på fastigheten Äland 13:1, se figur 10. För växt- och djurliv anses denna yta inte ha några större värden då den är så pass begränsad utifrån bebyggelsen och jordbruksmarken. Den del av strandskyddet som fortfarande har ett syfte är istället allmänhetens tillgång till strandlinjen. Allmänheten kommer i dagsläget ned till strandlinjen genom att följa Ävägen och sedan ta vänster efter att man har passerat banvallen (se figur 12). Dessutom ska ett släpp mellan radhusbebyggelsen säkerställas som ska leda ned till den pir som redan finns på platsen idag. Piren kommer att ligga på behörigt avstånd från radhusen. Allemansrätten gäller därmed och piren ska och får användas av allmänheten även om strandskyddet upphävs. Planförslaget bedöms inte minska allmänhetens tillgång till platsen. Snarare kan det upplevas mer tillgängligt med radhusbebyggelse eftersom det då inte upplevs tillhöra en villatomt utan snarare en förening.



Figur 12. Visar planområdet och en röstreckad linje där allmänheten har tillgång till vattnet.

För fastigheten Äland 4:13 ska inte strandskyddet upphävas. Områden är inte i anspråkstagna och anses fortfarande uppfylla sitt syfte både vad gäller allmänhetens tillgång och växt- och djurliv. För fastigheten Äland 1:5 är strandskyddet tänkt att vara kvar i allra största mån. Mindre del av fastigheten är dock redan i anspråkstagen genom den väg som tillgängliggör piren på fastigheten Äland 4:9.

Kortaste avståndet mellan strandlinjen och kvartersmark ca 37 meter. Det är för fastigheten Äland 13:1 som redan är i anspråkstagen. Bebyggelse är dessutom tänkt att placeras så att hemfridszonen inte sträcker sig utanför kvartersmarken. Mellan naturområdet och byggrätten avser kommunen alltså att marken ska prickas för att bebyggelse inte ska få uppföras närmast naturområdet. Närmaste bebyggelsen är tänkt att vara den befintliga byggnaden inom Äland 13:1 som ligger på ett avstånd om ca 54 meter från strandlinjen. Se figur 13.



Figur 13. Visar ungefärligt markanvändning och avstånd från strandkanten där strandskyddet fortfarande ska vara kvar.

Totalt område där strandskyddet skulle upphävas är ca 8100 kvm. Mark som inte redan är i anspråktagen där strandskyddet ska upphävas är 2200 kvm.

Område där strandskyddet skulle fortsatt gälla är ca 4750 kvm inom det helgröna området enligt figur 14. Detta då endast räknat på land. I vattnet ska strandskyddet finnas kvar, förutom för en mindre del just för piren som då redan är i anspråktagen.



Figur 14. Rödskräffierat område är där strandskyddet skulle upphävas i samband med detaljplanen.

Begäran avser

Genom begäran önskar kommunen få länsstyrelsens besked om bebyggelsen strider mot ingripandegrunden enligt 11 kap 10§ PBL punkt 4.

Planeringsbeskedets begäran avser att utifrån det förslag som sökande har tagit fram få besked om planerad bebyggelse får uppföras genom att strandskyddet kan upphävas inom del av kvartersmarken för fastigheterna Äland 25:1, Äland 13:1 samt för naturmark inom Äland 4:9 och mindre del av Äland 1:5.

För hela området som helhet är motivet till att upphäva strandskyddet motiv 5, angeläget intresse.

För naturområde inom Äland 4:9 och del av Äland 1:5 är motivet att upphäva strandskyddet skäl 1, redan i anspråktaget.

För kvartersmark inom Äland 13:1 är motivet att upphäva strandskyddet skäl 1, redan i anspråktaget.

Att i ett tidigt skede kunna få ett ställningstagande från Länsstyrelsen och övriga berörda myndigheter i strandskyddsfrågan är för sökande nödvändigt för att vilja genomföra detaljplanen med de kostnader som uppstår i och med framtagandet av en detaljplan.

Behov av klargörande genom planeringsbesked

Kommunen och sökande har gemensamt kommit fram till att det första steget i planprocessen blir att be Länsstyrelsen och eventuella berörda myndigheter att bedöma strandskyddsfrågan för planområdet och klargöra denna fråga i ett planeringsbesked innan ett mer detaljerat planförslag tas fram.

Medverkande tjänstepersoner

Malin Sjöstrand
Plan- och byggchef

Hanna Krämmer
Plansamordnare

Malin Nyberger
Planarkitekt