



Samhällsnämnden

§ 27

Dnr 2022-000019 1.1.3.1

Äland 1:46 m.fl, beslut om planbesked

Samhällsnämndens beslut

Samhällsnämnden beslutar

att godkänna att detaljplanearbetet för Äland 1:46 m.fl. får påbörjas.

att fastställa kostnaden för planbesked till 19 320 kr baserat på taxa fastställd av kommunfullmäktige § 138 2018-12-17.

Bakgrund

Härnösands kommun, tillväxtavdelningen har lämnat in en ansökan om planbesked för fastigheterna som är inringade med blått i figur 1 (se tjänsteskrivelse). Anledningen är att man har sett att det har inkommit förfrågningar från verksamheterna inom planområdet för att utvecklas, men också för att det nu finns möjlighet att ta över bangården från Trafikverket.

Planområdet ligger i Älandsbro tätort, mellan E4 och Älandsfjärden.

Den exakta planområdesgränsen kommer att beslutas under planprocessen. Ovan angiven plangräns är en översiktlig uppskattning inför beslut om planbesked för att kunna påbörja planarbetet. Markägare är Härnösands kommun, Trafikverket, olika företag samt privatpersoner.

Syftet med ansökan är uppdelat i olika delar beroende på vilken del av planområdet som det omfattar. Nedan redovisas syftet för vardera delområde. Syftet är dels att planlägga Äland 16:1 med ändrad markanvändning från gata till verksamhet/industri för att återspegla verkligheten. Fastigheten Äland 16:1 är delvis planlagd som gata då Fredriksvägen var tänkt att lokaliseras här. När Fredriksvägen byggdes gjordes dock en överenskommelse med Trafikverket och vägen lokaliserades istället till den gamla bangården.

En annan del av syftet är att ändra användningen järnvägsändamål. Ny användning får utredas mer i detalj i fortsatt planarbete men kommer troligen att vara en blandning av olika användningar för olika delar av sträckan. Exempelvis ska en del av sträckan utredas för om vägen kan förläggas på gamla banvallen. Lämplig användning för övriga delar kan vara att utvidga kvartersmark för bostad eller industri beroende på vad som är angränsande.

Träindustriverksamheten inom planområdet vill se över markanvändningen för att kunna vidareutveckla sin verksamhet. Dels genom att förvärva delar av Sågarvägen som ägs av kommunen men också utreda fortsatt utveckling inom sina fastigheter. Inom Nässland 1:35 kommer en översyn av prickmarken att göras med syftet att befintliga byggnader inte ska vara



Samhällsnämnden

planstridiga. Inom Äland 2:88 kommer möjligheten att planlägga fastigheten för industri att utredas. Fastigheten är icke planlagd idag. Strandskyddet sträcker sig upp till ungefär halva fastigheten och blir en fråga som fortsatt måste utredas i planprocessen.

Utöver detta har det framkommit att bostadsbebyggelsen längs med E4:an inom planområdet är planstridig. Detta då de flesta hus är uppförda i två våningar medan gällande detaljplan reglerar att det ska vara enplansvillor. En översyn av detta område föreslås också göras inom ramen för planarbetet.

Tidigare har beslut om planbesked fattats (2020-06-17 § 77) för fastigheten Äland 2:33 där syftet är att ändra markanvändningen för fastigheten. Ärendet har legat vilande sedan beslutet, men bedöms kunna handläggas inom denna detaljplan istället för att hanteras som ett separat ärende. Fastigheten ligger inom bostadsbebyggelsen.

Kända förutsättningar som kommer att behöva hanteras fortsatt i planprocessen är närhet till trafik för farligt gods (E4), markföreningar, buller, strandskydd och markägandeförhållanden. Allmänhetens tillgång till strandkanten ska också säkerställas i planarbetet.

Gällande detaljplaner inom föreslaget planområde är:

- 271 som är fastställd 1975. Den anger, inom förslag till planområde, markanvändningen allmän platsmark park, järnvägsändamål, industri och vattenområde som får överbyggas och öppet vattenområde.
- 232 som är fastställd 1967. Den anger, inom förslag till planområde, markanvändningen järnvägsändamål, industri och bostäder.
- 490 som är fastställd 2015, Den anger, inom förslag till planområde, markanvändningen lokalgata.

Genomförandetiden för befintliga planer har löpt ut.

I nu gällande översiktsplan, antagen av Kommunfullmäktige den 30 maj 2011 och aktualitetförklarad våren 2016, redovisas områdets mark- och vattenanvändning som tätortsbebyggelse och industriverksamhet. Ansökan bedöms vara i linje med översiktsplanen.

Om planbesked beviljas är det fastighetsägaren/exploatören som bekostar planarbetet. Kända parter i planarbetet är Tillväxtavdelningen, Norrlands Trä och fastighetsägare för Äland 2:33. Vidare under planprocessen kommer intresse för övriga privata fastighetsägare att stämmas av. Ingen fastighetsägare kommer att tvingas till en kostnad för planarbetet, då initiativet är från kommunen. I de fall kommunen bedömer att planen ska ändras, men fastighetsägaren inte vill ingå så kan det bli aktuellt att ta ut en planavgift om fastighetsägaren i ett senare skede skulle vilja utnyttja planens fördelar. Detta tas i sådana fall ut vid en bygglovsansökan som berör de



Samhällsnämnden

ändringar som planen föreslår. Ett positivt planbesked innebär ingen garanti för att detaljplanen kommer att antas.

Kostnaden för planbesked fastställs till 19 320 kronor och betalas av sökande.

Detaljplanen hanteras med ett standard planförfarande och förväntas kunna antas Q3 2023.

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

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 perspektiven inom planområdet.

Ekologiskt perspektiv

Endast beslut om planbesked förändrar inte förutsättningarna för ekologiska 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

Ekonomiska konsekvenser för kommunen i samband med planbesked är kostnaden för planbeskedet. Vid positivt planbesked kan ytterligare kostnader komma att vänta, detta är kostnader för framtagandet utav detaljplanen samt kostnader för utredningsunderlag som behövs i samband med planprocessen. Som exempelvis utredning av markföroreningar.

Beslutsunderlag

Samhällsförvaltningens tjänsteskrivelse 2022-02-04

Beslut för Äland 2:33 (2020-06-17 § 77)

Nu gällande detaljplaner (232, 271 och 490)

Nu gällande översiktsplan (antogs av kommunfullmäktige den 30 maj 2011 och aktualitetsförklarades 2016).

Kostnad för planbesked är baserad på taxa fastställd av kommunfullmäktige (protokoll § 138 2018-12-17).

Planbesked är ett kommunalt beslut som inte är bindande och inte kan överklagas (Plan- och bygglagen (2010:900) 13 kap 2 § punkt 2).



Samhällsnämnden

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.
