Härnösands kommun

Detaljplan för fastigheten Nässland 1:35 m.fl. (Älandsbros industriområde)

i Härnösands kommun, Västernorrlands län

Planbeskrivning - samrådhandling			Aktnummer:	Diarienummer: **SAM-2021-3045**
Gällande lagstiftning: PBL 2010:900 BFS 2020:5 BFS 2020:6 BFS 2020:8	Planbesked: SAM §28 2022-02-17	Detaljplan påbörjad: 2022-02-17	Antagen:	Laga kraft:

Om planbeskrivningen

Planbeskrivningens uppgift är att underlätta förståelsen av planförslagets innebörd. Beskrivningen ska redovisa planens syfte samt förutsättningar och förändringar. De tekniska, fastighetsrättsliga och ekonomiska åtgärder som behövs för att genomföra planen ska också framgå. Planbeskrivningen har ingen rättsverkan. Planen upprättas enligt reglerna i plan- och bygglagen 2010:900.

Plankartan och dess bestämmelser är juridiskt bindande enligt plan- och bygglagen (PBL). Plankartan har tagits fram i Geosecma Fysisk planering. Planbeskrivning är ett vägledande och förtydligande dokument till hur detaljplanen ska förstås och genomföras. Grundkartan är ett underlag för detaljplanearbetet som redovisar topografi och fastighetsförhållanden inom planområdet och dess närmaste omgivning.

Avsändare
Härnösands kommun

871 80 Härnösand

Telefon: 0611-34 80 00

E-post: kommun@harnosand.se

Läs mer på: https://www.harnosand.se/detaljplanering

Detaljplanen har tagits fram av Härnösands samhällsförvaltnings plan- och byggavdelning på delegation från kommunstyrelsen/fullmäktige.

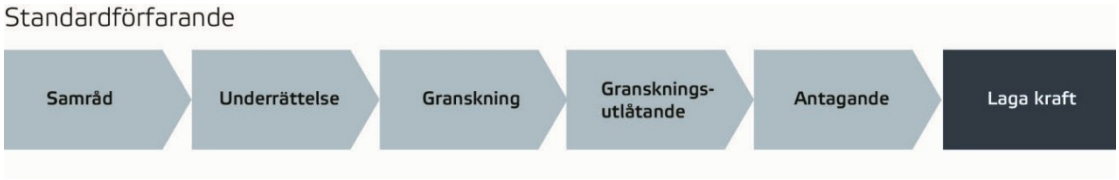
Detaljplaneprocessen (standardförfarande)

Standardförfarande tillämpas för att förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande. Det är inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse och detaljplanen anses inte heller antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Om detaljplaner

En detaljplan reglerar hur mark och vatten får användas och hur bebyggelse och byggnadsverk får se ut. Detaljplanen reglerar rättigheter och skyldigheter. Plankartan är bindande vid prövning av exempelvis bygglov. Planbeskrivningen beskriver detaljplanens syfte och hur plankartan ska tolkas.

Under arbetet med detaljplanen tar kommunen ställning till hur marken får användas, utifrån en avvägning av allmänna och enskilda intressen. En detaljplan handläggs med begränsat förfarande, standardförfarande eller utökat förfarande. Denna detaljplan handläggs med ett standardförfarande, processen beskrivs nedan.



Samråd

Samråd av planförslaget sker med länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, kända sakägare och andra berörda. Syftet med samrådet är att samla in information och synpunkter, förankra förslaget och få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt. De skriftliga synpunkter som inkommit under samrådstiden redovisas och bemöts i en samrådsredogörelse. Därefter justeras förslaget utifrån inkomna synpunkter.

Granskning

Planförslaget ska därefter tillgängliggöras för granskning i minst två veckor. Granskningen är ytterligare ett tillfälle att lämna synpunkter på planförslaget.

Antagande

Detaljplanen antas genom ett politiskt beslut av byggnadsnämnden eller kommunfullmäktige.

Laga kraft

Om detaljplanen inte överklagas får beslutet att anta detaljplanen laga kraft, vilket innebär att detaljplanen får rättsverkan. Därefter kan genomförandet av detaljplanen påbörjas.

Innehållsförteckning

PLANENS SYFTE **1**

BESKRIVNING AV DETALJPLANEN **1**

PLANDATA 1
PLANENS HUVUDDRAG 2
Allmän platsmark *3*
Kvartersmark *3*
Vattenområde *3*
PLANFÖRFARANDE 3
PLANHANDLINGAR 3
Planeringsunderlag *3*

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR **4**

FÖRHÅLLNINGSSÄTT TILL TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN **15**

KOMMUNALA STÄLLNINGSTAGANDEN 15
Översiktsplan *15*
Detaljplaner *16*
Planbesked *18*
Undersökning av betydande miljöpåverkan *18*
Kommunala beslut i övrigt *18*

STÄLLNINGSTAGANDEN ENLIGT MILJÖBALKEN **19**

HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER 19
Ekologiskt särskilt känsliga områden *20*
Jordbruk *20*
Oexploaterade områden *20*
Riksintressen *20*
MILJÖKVALITETSNORMER 20
Miljökvalitetsnorm för luft *21*
Miljökvalitetsnorm för vatten *21*
Miljökvalitetsnorm för omgivningsbuller *23*
STRANDSKYDD 23

FÖRUTSÄTTNINGAR I PLANOMRÅDET OCH KONSEKVENSER AV PLANFÖRSLAGET **24**

MARK- OCH VATTENFÖRHÅLLANDEN 24
STADS- OCH LANDSKAPSBILD 25
Verksamheter och andra anläggningar *26*
KULTURMILJÖ 29
Fornlämningar *30*
Byggnadsminnen *30*
NATURMILJÖ 31
SOCIALA FAKTORER 31
Friytor *31*
Sol- och skuggförhållanden *31*
Barnperspektiv *32*
Tillgänglighet, trygghet och jämställdhet *33*
TRAFIK 33
Gång- och cykeltrafik *33*
Kollektivtrafik *34*
Motorfordonstrafik *34*

Parkering, angöring och avfall *35*
GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN 36
Grundvatten *37*
TEKNISK FÖRSÖRJNING 37
Vatten och avlopp *37*
Dagvatten *38*
Snöhantering *38*
El, värme, fiber och tele *39*
HÄLSA OCH SÄKERHET 39
Miljöfarlig verksamhet *39*
Transporter av farligt gods *40*
Brandsäkerhet *40*
Buller *40*
Förorenad mark och vatten *42*
Radon *44*
Risk för översvämning *44*
Risk för ras, skred och erosion *45*

GENOMFÖRANDEFRÅGOR **45**

ORGANISATORISKA FRÅGOR 46
Tidplan *46*
Genomförandetid *46*
Avtal *46*
EKONOMISKA FRÅGOR 47
Huvudmannaskap för allmän plats *47*
Huvudmannaskap för vatten, avlopp och dagvatten *47*
Ekonomiska konsekvenser för kommunen *47*
Ekonomiska konsekvenser för övriga berörda *47*
Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare *47*
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR 48
Fastighetsbildning *48*
Servitut *51*
Gemensamhetsanläggning *51*
Markreservat *52*
Ledningsrätter *52*
TEKNISKA FRÅGOR 53
PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING 54
UPPLYSNINGAR 54
SAMRÅDSKRETS 55

MEDVERKANDE **55**

KÄLLOR **56**

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för vidareutveckling av Älandsbros industriområde genom att möjliggöra för industri och verksamheter. Planen syftar även till att säkerställa en god logistik för trafik och transporter för industriområdet.

Tillkommande bebyggelse anpassas till närliggande befintlig bebyggelse avseende höjd, volym och placering.

Den befintliga järnvägen som löper genom planområdet har tagits ur bruk och en del av syftet med planen är att möjliggöra för industri och verksamhet för att kunna nyttja marken för annat än järnvägsändamål.

Inom planområdet har på en bostadsfastighet beviljats tillfälligt bygglov för kontor. En del av syftet är att möjliggöra för befintlig användning genom att reglera både kontor och bostäder inom den berörda fastigheten.

Den befintliga gatan Fredriksvägen avviker från gällande detaljplan. En del av syftet är att bekräfta befintlig användning för Fredriksvägen och närliggande verksamhet som berörs av avvikelsen.

Syftet är även att upphäva strandskyddet för de områden närmast havet som redan är ianspråktagna i dagsläget.

Planområdet omfattas av tre gällande detaljplaner inför upprättandet av planförslaget. En del av syftet är att bekräfta befintlig reglering av industri för att skapa en sammanhängande detaljplan som underlättar tolkningen vid eventuella lovsskeden.

Syftet med planen är slutligen att bekräfta delar av befintlig naturmark och befintliga tekniska anläggningar.

Beskrivning av detaljplanen

Under detta avsnitt beskrivs detaljplanen mer översiktligt. Här redovisas detaljplanens huvuddrag såsom användning, lägesbestämning, huvudmannaskap och genomförandetid.

Plandata

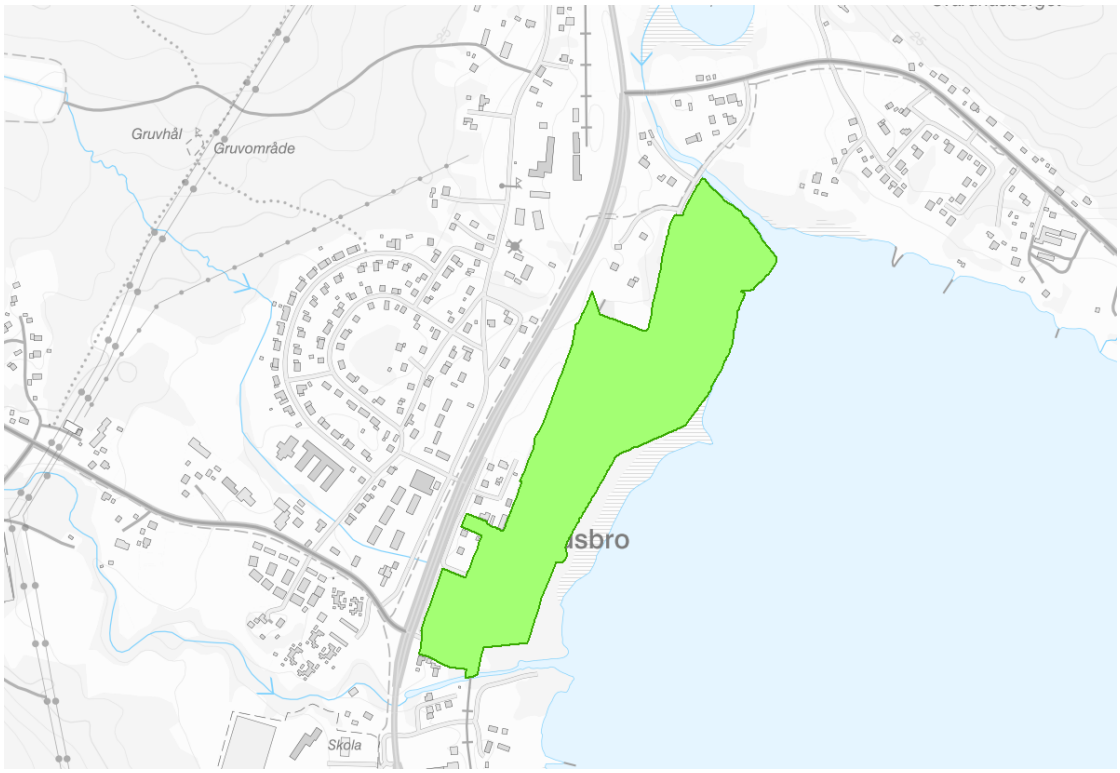
Planområdet är beläget i Älandsbro, se figur 1 nedan, och avgränsas av bebyggelse/åkermark och E4:an i väster, Älandsån och industri i söder, Älandsfjärden och industri i öster och Nässlandsån i norr.

Ort: Älandsbro

Planområdets area: Cirka 14,5 hektar.

Vattenområden: Älandsfjärden

Markägoförhållanden inom planområdet: Privat och kommunalt ägd mark.



Figur 1. Kartbild som visar planområdet markerat i grönt.

Planens huvuddrag

Planområdet är beläget i Älandsbro, cirka 7 km nordväst om Härnösand. Detaljplanen skapar planmässiga förutsättningar dels för vidareutveckling av befintliga verksamheter i området, men även för etablering av nya verksamheter. Planområdet är cirka 14,5 hektar stort.

Planen bedöms följa huvuddragen i översiktsplanen då området är utpekat som företagsområde. Planområdet är redan planlagt och gällande planer möjliggör i huvudsak för industri, men med inslag av bostäder, gata och park.

Detaljplanen möjliggör för industri, verksamheter, kontor, tekniska anläggningar och bostäder. Byggrätterna i planområdet är anpassade efter den befintliga bebyggelsen i närområdet. Inom planområdet planläggs också för allmän platsmark gata och natur med kommunalt huvudmannaskap. Planförslaget möjliggör för en förbättrad trafiklösning för området som helhet.

Strandskyddet är inför upprättandet av detaljplanen undantaget och kommer förbli undantaget. Närmast kustlinjen undantas möjligheten för uppförande av bebyggelse för att skapa ett säkerhetsavstånd till strandkanten.

Kommunen gör bedömningen att detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Allmän platsmark

Planen reglerar allmän platsmark i form av gata och natur.

Kvartersmark

Planen reglerar kvartersmark i form av industri, verksamheter, teknisk anläggning, kontor och bostäder

Vattenområde

Planen berörs inte av något vattenområde.

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med standardförfarande eftersom planförslaget är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanens genomförande kan heller inte antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Planhandlingar

- Plankarta
- Planbeskrivning

Planeringsunderlag

- Undersökning av betydande miljöpåverkan, maj 2022
- Grundkarta, november 2025
- Miljöteknisk markundersökning, Tyréns AB, juni 2022

Motiv till detaljplanens regleringar

Allmän platsmark

Allmän plats är områden som i detaljplaner är avsedda för ett gemensamt behov. Kommunen ska reglera vilka områden som ska vara allmän plats. En allmän plats kan till exempel vara en gata, ett torg eller en park. Nedan redogörs motiven till regleringen av allmän plats i aktuell detaljplan.

Användningsbestämmelser för allmän plats

Gata, se figur 2 nedan. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa angöring till verksamheterna och trygga åtkomst till befintliga kommunala anläggningar i området. Delar av Fredriksvägen bekräftas i planförslaget då befintlig vägsträckning avviker från gällande detaljplan. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 7 § 1p plan- och bygglagen (PBL) nämligen att det inom eller i nära anslutning till områden med sammanhållen bebyggelse finns gator och vägar.

Natur, se figur 2 nedan. Syftet med bestämmelsen är att bevara delar av befintlig naturmark och möjliggöra för mer gröna inslag i området. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 7 § 3p PBL nämligen att det inom eller i nära anslutning till områden med sammanhållen bebyggelse finns lämpliga platser för grönområden.

Figur 2. Användningarna gata (grått område) och natur (grönt område) illustreras i förhållande till planområdet.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

Utformning av allmän plats

Utfart$_1$ - Marken får nyttjas för fordonstrafik för pågående verksamhet, se figur 3 nedan. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för utfart till befintlig verksamhet. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 5 § 3p PBL nämligen för att möjliggöra att byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämplig för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att ordna trafik.

Figur 3. Egenskapsbestämmelsen utfart (grön markerat område) illustreras i förhållande till planområdet (gul linje).

a$_1$ – Strandskyddet är upphävt, se figur 4 nedan. Syftet med bestämmelsen är att upphäva strandskyddet för befintliga och tillkommande gator. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 5 § 3p PBL nämligen för att möjliggöra att byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämplig för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att ordna trafik

Figur 4. Egenskapsbestämmelsen strandskydd är upphävt (grönt markerat område) illustreras i förhållande till planområdet (gul linje).

Kvartersmark

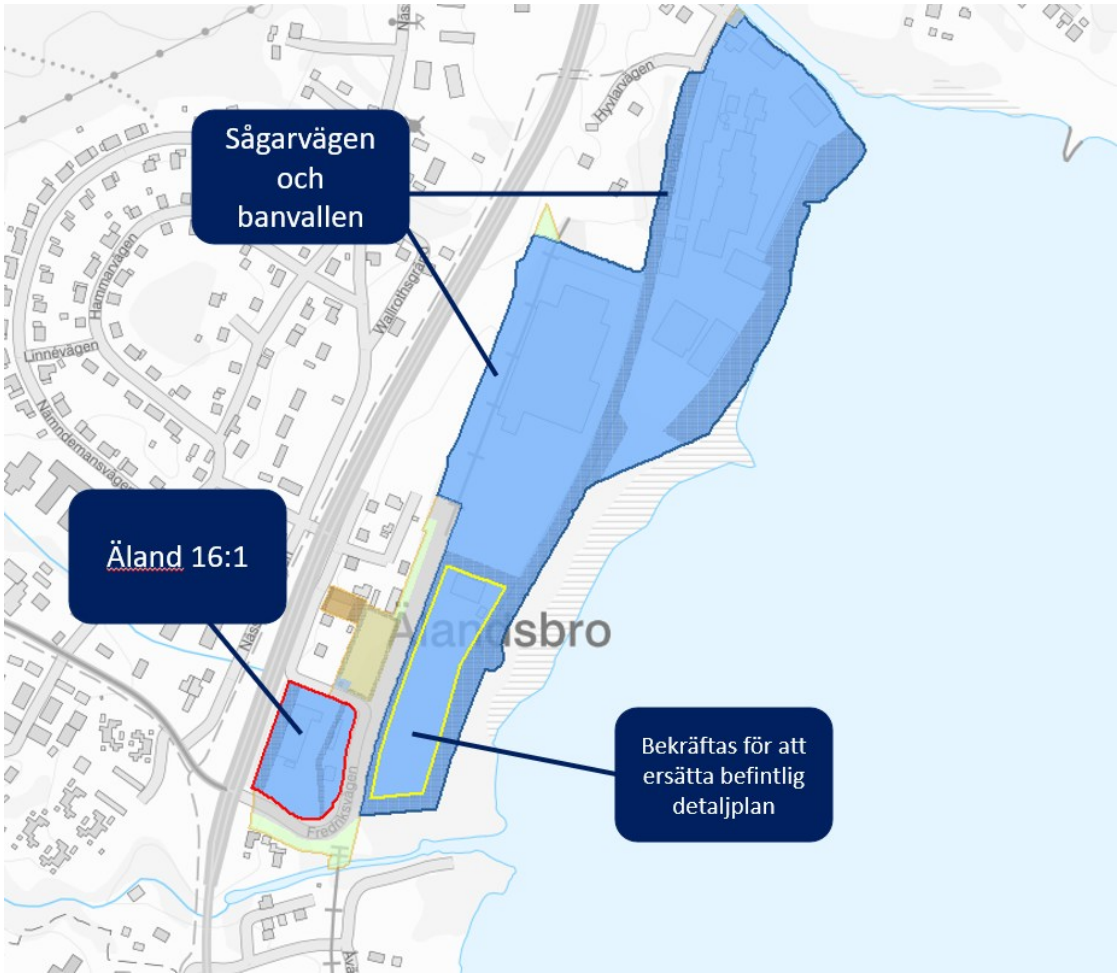
Kvartersmark är mark som i detaljplaner är avsedd för bebyggelse för enskilt ändamål eller allmänna verksamheter. Kommunen ska alltid ange användningen av kvartersmark. Användning av kvartersmark kan till exempel vara bostäder, detaljhandel eller industri.

Nedan redogörs motiven till regleringen av kvartersmark i aktuell detaljplan.

Användningsbestämmelser för kvartersmark

J - Industri, se figur 5 nedan. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för vidareutveckling av befintligt industriområde. För att möjliggöra för en god logistik för trafik och transporter samt öka säkerheten inom området genom att enklare kunna stängsla in området, planläggs delar av Sågarvägen och banvallen längs med fastigheterna Äland 2:76 och 2:50 med användningsbestämmelsen industri.

Delar av befintligt industriområde bekräftas i planförslaget med syftet att ersätta befintlig detaljplan, se markering i figur 5 nedan. Delar av fastigheten Äland 16:1 har i gällande plan reglerats med användningen gata men gatan etablerades utanför fastigheten. Fastigheten regleras med industri för att bekräfta befintlig användning, se markering i figur 5 nedan. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 3 § 3-4p. PBL nämligen med hänsyn till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter främja en långsiktigt god hushållning med mark och en god ekonomisk tillväxt.



Figur 5. Användningen industri (blått område) illustreras. Område som regleras med industri för att ersätta befintlig detaljplan markeras med gul linje och fastigheten Äland 16:1 markeras med röd linje.

Z – Verksamheter, se figur 6 nedan. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för vidareutveckling av verksamheter inom planområdet. Delar av fastigheten Äland 16:1 är i gällande detaljplan reglerad med användningen gata där Fredriksvägen planerades att anläggas. En del av syftet med bestämmelsen är att bekräfta befintlig användning för fastigheten Äland 16:1, se figur 5 nedan. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 3 § 3-4p. PBL nämligen med hänsyn till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter främja en långsiktigt god hushållning med mark och en god ekonomisk tillväxt.

E- teknisk anläggning, se figur 6 nedan. Bestämmelsen används för att bekräfta befintlig yta för transformatorstation. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 5 § 3p. PBL nämligen för att möjliggöra att byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämplig för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att ordna samhällsservice.

K – Kontor, se figur 6 nedan. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för pågående användning inom område för bostäder som beviljats tillfälligt bygglov för kontor. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 3 § 3-4p. PBL nämligen med hänsyn till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter främja en långsiktigt god hushållning med mark och en god ekonomisk tillväxt.

B - Bostäder, se figur 6 nedan. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för ursprunglig användning enligt gällande detaljplan inom område som beviljats tillfälligt bygglov för kontor. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 3 § 5p. PBL nämligen att med hänsyn till natur och kulturvärden främja bostadsbebyggelse och utveckling av bostadsbeståndet.

Figur 6. Användningarna verksamheter (beige område), kontor (brunt område), bostäder (brunt område) och teknisk anläggning (blått område med röd kant) illustreras i förhållande till planområdet (gul linje).

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande

Prickmark - Marken får inte förses med byggnad, se figur 7 nedan. Bestämmelsen syftar till att säkerställa ett fritt område för bygglovspliktiga byggnader inom u-områden, mellan bebyggelse och allmän plats samt för att bevara en bebyggelsefri zon närmast Ålandsfjärden. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 6 § 1-6p. PBL nämligen att bebyggelse ska placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden samt trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö.

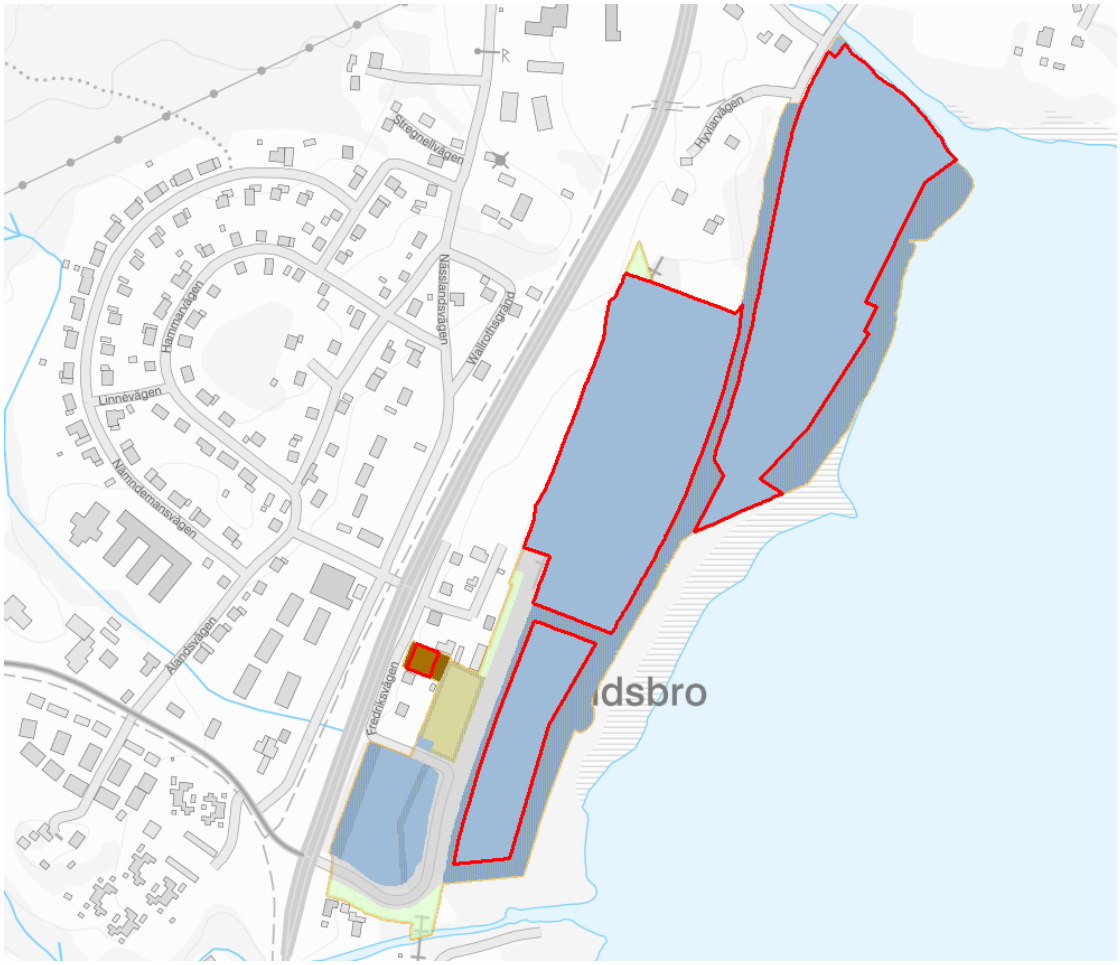
Figur 7. Egenskapsbestämmelsen marken får inte förses med byggnad (svartskrafferat områden) illustreras i förhållande till planområdet (gul linje).

Höjd på byggnadsverk

h_1,h_2 – Högsta nockhöjd är angivet värde i meter, se figur 8 nedan. Syftet med bestämmelsen är att begränsa höjden på befintlig och eventuell tillkommande bebyggelse så att de samspelar med kringliggande befintlig bebyggelse. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 6 § 1p. PBL nämligen att bebyggelse ska utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till intresset av en god helhetsverkan.

Figur 8. Egenskapsbestämmelsen högsta nockhöjd är angivet värde i meter (röd linje) illustreras i förhållande till planområdet (gul linje).

h_3,h_4 – Högsta byggnadshöjd är X meter över markplanet, se figur 9 nedan. Syftet med bestämmelsen är att begränsa höjden på eventuell tillkommande bebyggelse så att de samspelar med kringliggande befintlig bebyggelse. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 6 § 1p. PBL nämligen att bebyggelse ska utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till intresset av en god helhetsverkan.



Figur 9. Egenskapsbestämmelsen högsta byggnadshöjd är X meter över markplanet (röd linje) illustreras i förhållande till planområdet (gul linje).

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u_1 – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, se figur 10 nedan. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa tillräcklig yta för möjlighet till service och underhåll av befintliga ledningar. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 6 § 1p. PBL nämligen att bebyggelse ska placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till behovet av hushållning med energi och vatten.

Figur 10. Egenskapsbestämmelsen markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (röd linje) illustreras i förhållande till planområdet (gul linje).

Utnyttjandegrad

e_1 - största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom användningsområdet (Verksamheter), se figur 11 nedan. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa godtycklig yta för verksamheter men samtidigt begränsa volymen för att samspela med närliggande bostadsbebyggelse. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 6 § 1p. PBL nämligen att bebyggelse ska placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan.

Figur 11. Egenskapsbestämmelsen största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom användningsområdet (Verksamheter) illustreras (röd linje) i förhållande till planområdet (gul linje).

Placering

p1 - byggnad ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns, se figur 12 nedan. Syftet med bestämmelsen är att skapa ett respektavstånd till angränsande allmänplats gata med hänsyn till trafiksäkerhet samt möjlighet till drift och underhåll. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 6 § 2-6p. PBL nämligen att bebyggelse ska placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till skydd mot trafikolyckor och behovet av en god trafikmiljö.

Figur 12. Egenskapsbestämmelsen byggnad ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns (röd linje) illustreras i förhållande till planområdet (gul linje).

a_2 – Strandskyddet är upphävt, se figur 13 nedan. Syftet med bestämmelsen är att upphäva strandskyddet för befintlig kvartersmark. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 3§ 4p. nämligen att med hänsyn till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter samt mellankommunala och regionala förhållanden främja en god ekonomisk tillväxt.

Figur 13. Egenskapsbestämmelsen strandskyddet är upphävt (röd linje) illustreras i förhållande till planområdet (gul linje)

Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden

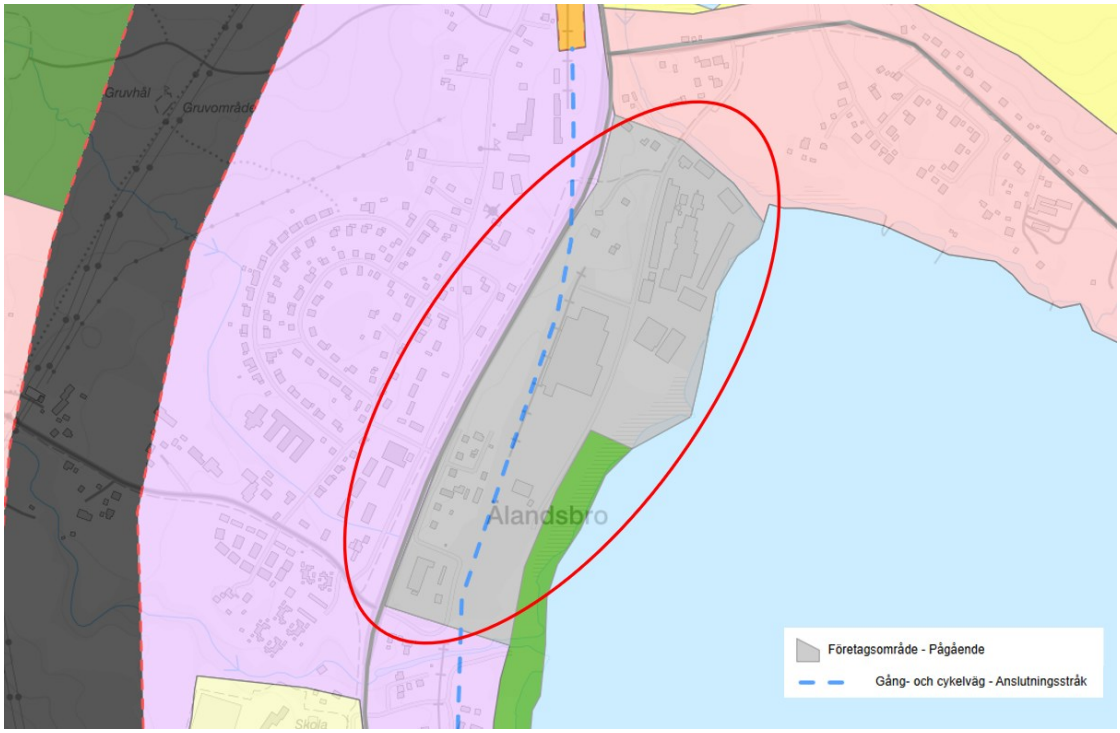
Kommunala ställningstaganden

Översiktsplan

Enligt kommunens gällande översiktsplan *Mitt Härnösand 2040*, antagen av Kommunfullmäktige den 2022-09-26 i §79, är området utpekat som företagsområde, se figur 14 nedan. I översiktsplanen beskrivs ett antal riktlinjer som utgångspunkt för utpekade företagsområden, nämligen att:

”*Företagsområdena är viktiga platser för näringslivsutveckling och som stora arbetsplatser. Områdena ska möjliggöra för ytkrävande och eller störande industrier och verksamheter. Kan innefatta ex. storskalig handel och produktionsindustri. Transportinfrastruktur för person och godstrafik samt god elförsörjning är särskilt viktigt till dessa områden.*”

Detaljplanen följer intentionerna i översiktsplanen.



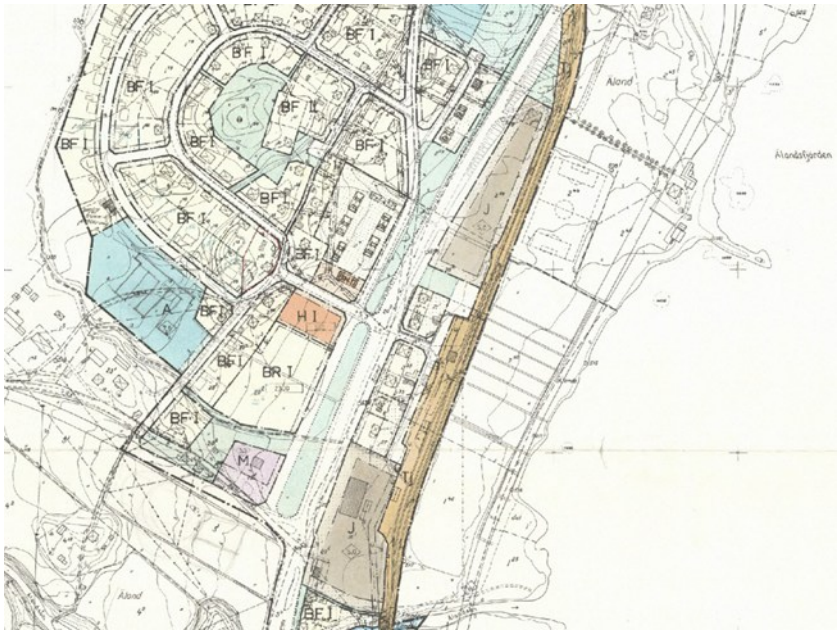
Figur 14. Utklipp ur översiktsplanen. Planområdet är beläget in grått område benämnt ”företagsområde – pågående” och pekas övergripande ut av röd ring.

Detaljplaner

Planområdet omfattas av *Förslag till stadsplan för del av Älandsbro,* som fick laga kraft år 1975. Planen anger markanvändningarna allmän platsmark park, järnvägsändamål, industri och vattenområde som får överbyggas och öppet vattenområde, se figur x nedan.

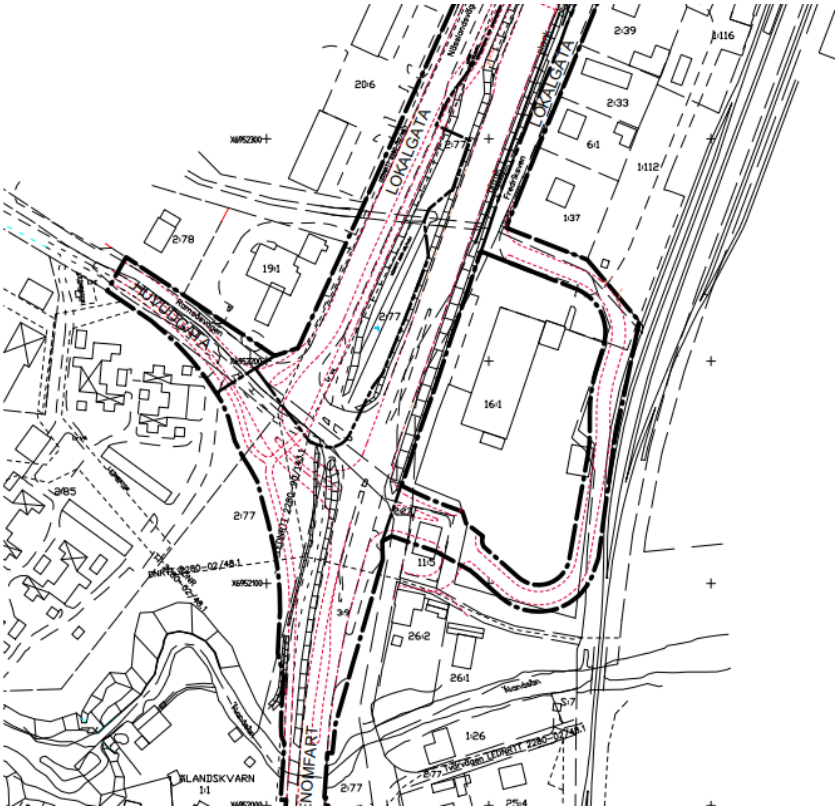
Figur 15. Gällande stadsplan *Förslag till stadsplan för del av Älandsbro.*

Planområdet omfattas även av *Förslag till byggnadsplan för del av Älandsbro*, som fick laga kraft år 1967. Planen anger markanvändningarna järnvägsändamål, industri och bostäder, se figur 16 nedan.



Figur 16. Gällande byggnadsplan *Förslag till byggnadsplan för del av Älandsbro.*

Slutligen omfattas planområdet av *Detaljplan för E4 Älandsbro*, som fick laga kraft år 2015. Planen anger markanvändningen lokalgata, se figur 17 nedan.



Figur 17. Gällande detaljplan *Detaljplan för E4 Älandsbro.*

Planbesked

Planbesked är ett kommunalt beslut som lämnas för att formellt meddela om kommunen tänker inleda eller inte inleda planläggning. Planbeskedet är inte bindande och kan inte överklagas. Kommunen kan också inleda planläggning utan att planbesked lämnats.

Byggnadsnämnden beslutade 2022-02-17 §28 att inleda planläggning för rubricerat ärende.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

När en detaljplan upprättas eller ändras ska kommunen ta ställning till om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Planförslaget ska genomgå en undersökning enligt 6 kap. miljöbalken och miljöbedömningsförordningen (SFS 2017:966), där omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan ska identifieras. Om undersökningen resulterar i att en betydande miljöpåverkan kan antas ska planförslaget utredas i en miljökonsekvensbeskrivning (MKB). En MKB ska redovisa kommunens bedömning av den påverkan på miljön som planens genomförande kan få. Det som framkommer i en MKB ska integreras i planarbetet och handlingen ska samrådas i samband med planprocessen.

Enligt kommunens bedömning kan detaljplanens genomförande inte antas innebära en betydande miljöpåverkan, varför ingen MKB har upprättats. Inte heller vid sammanvägning av faktorer med risk för inverkan bedöms inverkan vara jämförbar med betydande miljöpåverkan.

• Det finns inte anledning att anta att planen medför påverkan på riksintresse för Europaväg (E4).

• Det finns inte anledning att anta att planen medför betydande påverkan på Natura 2000-område.

• Det finns inte anledning att anta att planen medför att miljökvalitetsnorm kommer att överskridas.

• Det finns inte anledning att anta att planen äventyrar eller hindrar uppfyllande av kvalitetskraven för någon vattenförekomst.

Länsstyrelsen har tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan.

Undersökning av betydande miljöpåverkan och dess beslut kungjordes på kommunens anslagstavla från den 20 maj till den 10 juni år 2022.

Kommunala beslut i övrigt

Tillväxtstrategi - Mitt Härnösand 2040 (2021). Tillväxtstrategins kvantitativa mål är att uppnå 11 500 arbetstillfällen innan år 2040. En av Tillväxtstrategins delstrategier

är Företagsamhet. Denna del innefattar att ett gott företagsklimat skapar förutsättningar för tillväxt och entreprenörskap.

Mobilitetsriktlinjer och vägledning för parkering i Härnösands kommun (2019). Av riktlinjerna framgår det minsta antalet parkeringsplatser som byggherren/exploatören ska ordna i samband med bygglovsprövningen för till- och nybyggnation samt ändrad användning av en fastighet. Parkeringstalet anges vanligen som antalet bilplatser per lägenhet, per anställd, eller per kvadratmeter byggnadsyta. Hur parkeringsbehovet ska lösas redovisas vid ansökan om bygglov, där den vid tidpunkten gällande parkeringsnormen tillämpas.

Ställningstaganden enligt miljöbalken

Hushållningsbestämmelser

När kommunen arbetar med att ta fram en detaljplan ska hushållningsbestämmelserna i 3–4 kap. miljöbalken tillämpas.

Enligt 3 kap. 1 § miljöbalken ska mark- och vattenområden användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde ska ges åt sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning.

Användningsområden som skyddas av hushållningsbestämmelserna i 3 kap. miljöbalken är:

- stora mark- och vattenområden som är orörda eller endast obetydligt är påverkade av mänsklig aktivitet eller exploatering, 3 kap. 2 §.
- mark- och vattenområden som anses vara särskilt ekologiskt känsliga, 3 kap. 3 §.
- jord- och skogsbruk, 3 kap. 4 §.
- mark- och vattenområden av betydelse för rennäringen, yrkesfisket eller vattenbruk, 3 kap. 5 §.
- mark- och vattenområden samt fysisk miljö i övrigt som har betydelse på grund av dess naturvärden, kulturvärden eller för friluftslivet. Även behovet av grönområden i tätorter och i närheten av tätorter ska beaktas, 3 kap. 6 §.
- mark- och vattenområden som innehåller värdefulla ämnen eller material, 3 kap. 7 §.
- mark- och vattenområden som är särskilt lämpliga för anläggningar för industriell produktion, energiproduktion, energidistribution, kommunikationer, vattenförsörjning eller avfallshantering, 3 kap. 8 §.
- mark- och vattenområden som har betydelse för totalförsvaret, 3 kap. 9 §.

Vissa av ovan nämnda mark- och vattenanvändningar utgör även riksintressen enligt 4 kap. miljöbalken och ska skyddas särskilt.

Viktigt för att alla dessa typer av användningarna ska skyddas av hushållningsbestämmelserna är att dess bevarande och nyttjande ska vara intressant ur allmän synpunkt.

Ekologiskt särskilt känsliga områden

Inga kända särskilt känsliga områden ingår i planområdet.

Jordbruk

Planområdet omfattas inte utav jordbruksmark, men angränsar till jordbruksmark som är planlagt som industri.

I 3 kap. 4 § miljöbalken anges att jordbruk är av nationell betydelse. Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Ingen jordbruksmark tas i anspråk genom planförslaget.

Oexploaterade områden

Planförslaget tar i anspråk en fastighet som är obebyggd, men som är ianspråktagen som ett upplag. Ett genomförande av detaljplanen kan medföra att denna oexploaterade marken bebyggs.

Den oexploaterade marken ligger i en kil mellan en ianspråktagen fastighet och Sågarvägen. Marken utgör ingen större kvalité för området och är av mindre storlek. Då det endast är en mindre del av ett längre sammanhängande oexploaterat och grönt område så bedöms konsekvensen som liten då majoriteten av det gröna stråket mot vattnet kommer att finnas kvar.

Riksintressen

Planområdet omfattas inte av riksintresse enligt 3–4 kapitlen miljöbalken (MB), men angränsar till riksintresse för E4an som är riksintresse för europaväg. Riksintressets värden bedöms inte påverkas då detaljplanen inte möjliggör för nya utfarter mot E4an och håller sig utanför vägplanen.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel, vars syfte är att komma till rätta med miljöpåverkan från mer diffusa utsläppskällor såsom trafik och jordbruk. Normen ska avspegla den lägst godtagbara miljökvaliteten eller det önskade miljötillståndet, men tar vanligtvis sikte på hur mänsklig verksamhet ska utformas. Det finns idag miljökvalitetsnormer för utomhusluft (SFS 2010:277), vattenförekomster (SFS 2004:660), fisk- och musselvatten (SFS 2001:554) samt

omgivningsbuller (SFS 2004:675). En MKN kan anges som en halt eller ett värde, men kan även beskrivas i ord. Ett genomförande av en detaljplan får inte medföra att en norm överträds. Endast kommuner med en större befolkning än 100 000 invånare omfattas av MKN för buller.

Miljökvalitetsnorm för luft

Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft syftar till att skydda människors hälsa och miljön genom att ange föroreningsnivåer som inte får överskridas (gränsvärden) och nivåer som inte bör överstigas (riktvärden). Dessa värden regleras i luftkvalitetsförordningen (2010:477). Det finns MKN för den högsta tillåtna halten i utomhusluft av kvävedioxid och kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, ozon, bensen, fina partiklar (PM10 och PM2,5), bens(a)pyren, arsenik, kadmium, nickel och bly i utomhusluft. I delar av centrala Härnösand överskrids gränsvärdena för luftföroreningar (kvävedioxid). Kommunen arbetar därför med ett åtgärdsprogram för att uppfylla normen, med syftet att uppfylla miljökvalitetsnormen som anger lägsta godtagbara miljökvalitet.

Inom området förekommer relativt små trafikmängder och en förhållandevis gles bebyggelse. Detaljplanen bedöms inte medföra att MKN för utomhusluft riskerar att överskridas.

Miljökvalitetsnorm för vatten

Bottenhavets vattendistrikt

Härnösand ingår i Bottenhavets vattendistrikt. Inom vattendistrikten är grundvatten, sjöar, vattendrag och kustvatten indelade i vattenförekomster. Vattenförekomsterna har bedömts utifrån dess ekologiska, kemiska eller kvantitativa status.

Alla ytvattenförekomster ska uppnå eller behålla hög eller god ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus. Alla grundvattenförekomster ska uppnå eller behålla god kvantitativ status och god kemisk grundvattenstatus.

Ingen vattenförekomst inom Bottenhavets vattendistrikt uppnår god kemisk status till följd av storskalig och långväga spridning av kvicksilver och polybromerade difenyletrar (PBDE). Bortsett från dessa finns cirka 200 vattendrag, sjöar och kustvatten som inte uppnår god kemisk status på grund av påverkan från olika tungmetaller och tributyltenn (TBT).

Vissa utmaningar finns att särskilt ta hänsyn till i samband med samhällsutvecklingen:

- påverkan i form av fysiska förändringar av sjöar och vattendrag.
- storskalig påverkan från areella näringar, inklusive försurningspåverkan.
- effekterna på vattenmiljön av miljögifter från både pågående och historiska utsläpp.
- dricksvattenförsörjningen behöver säkras.

- påverkan från urbana, bebyggda miljöer och från kommande samhällsutbyggnad.
- övergödning och näringsutarmning.

Nuvarande status för berörd vattenförekomst

Ytvattenförekomst

En ytvattenförekomst kan bestå av ett vattendrag: älv, bäck, sjö eller kustvatten. Till ytvattenförekomsten hör ett eller flera avrinningsområden som omger hela eller delar av vattenförekomsten. Vattenförekomsten med dess avrinningsområde ingår sedan i ett huvudavrinningsområde.

Detaljplaneområdet avvattnas mot Älandsfjärden.

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte påverka möjligheten att vattenförekomsten Älandsfjärden ska uppnå god ekologisk status eller god kemisk status.

Grundvattenförekomst

Grundvattenförekomster är geologiska bildningar i jord eller berg med speciellt goda förutsättningar att lagra grundvatten. Grundvattenförekomster omges av ett tillrinningsområde. Tillrinningsområdet är hela det område där nederbörd eller annat vatten kan strömma mot och tillföras grundvattenförekomsten.

Detaljplaneområdet berör inte någon grundvattenförekomst.

Nuvarande status och MKN för berörda vattenförekomster redovisas i tabellen nedan. (https://viss.lansstyrelsen.se/, hämtad: 2025-11-04). Informationen är hämtad från Vatteninformationssystem i Sverige (VISS). VISS är en databas som utvecklats av Vattenmyndigheterna och Länsstyrelserna i samverkan med Havs- och vattenmyndigheten.

Vatten-förekomst	EU-CD	Ekologisk Nuläge	Kemisk Nuläge	MKN Ekologisk status/ mål	MKN Kemisk status/mål	Miljöproblem
Ytvatten-förekomst (kustvatten): Älandsfjärden	*SE623980-15600*	*Måttlig*	*Uppnår ej god*	*God ekologisk status 2027 (2039)*	*God kemisk ytvattenstatus 2027 med undantag av kvicksilver/kvicksilverföreningar och bromerad difenyleter.*	*Miljögifter från punktkällor (deponier) och förorenade områden, påverkan från urban markanvändning och förändring av konnektivitet genom dammar,*

						barriärer och slussar.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka vattenförekomsten negativt. Inom planområdet förekommer markförorening som, vid ett eventuellt genomförande av detaljplanen, kommer saneras innan eventuell byggnation påbörjas. Genom saneringen minskar spridningsrisken till recipienten.

Det gröna inslag som finns inom planområdet idag tar hand om dagvattnet där det renas innan det sedan når recipienten. Planförslaget medger en byggrätt där det idag är grönområde. Förlusten av denna yta har kompenserats i planförslaget genom att del av Fredriksvägen har reglerats med naturmark vilket skapar förutsättning för fortsatt infiltration innan dagvattnet når recipienten.

Miljökvalitetsnorm för omgivningsbuller

Enligt förordningen om omgivningsbuller ska vägar och järnvägar i kommuner med fler än 100 000 invånare eller vägar med en trafiktäthet på mer än tre miljoner fordon per år kartläggas och åtgärdsprogram upprättas.

Härnösands kommun omfattas inte av miljökvalitetsnormerna för buller då kommuninvånarantalet understiger 100 000, men gällande riktvärden för buller och vibrationer ska följas och beaktas i planläggningen.

Strandskydd

Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. Strandskyddet gäller generellt vid alla kuster, sjöar och vattendrag och omfattar land- och vattenområden 100 meter från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd.

Områden som omfattades av generalplan, stadsplan eller byggnadsplan fastställda före den 1 juli 1975 var generellt undantagna från strandskydd. Det aktuella området omfattas därför inte av strandskydd, eftersom den ursprungliga planen fastställdes före detta datum. För planområdet gäller i dag en stadsplan upprättad april år 1975.

Kommunen kan, med stöd av de strandskyddsregler som infördes 2025 (Lag 2025:514), besluta att planområdet även i den nya detaljplanen ska vara fortsatt undantaget från strandskydd. Den nya detaljplanen anger därför att strandskyddet fortsatt är upphävt utan prövning enligt MB 7 kap. 18 e och 18 g–18 j §§. Den fria passagen säkerställs genom att marken närmast strandlinjen planläggs med prickmark som medför att byggnad inte får uppföras, se figur 18 nedan.

Figur 18. Illustrationen redovisar område där fri passage säkerställs närmast strandlinjen genom reglering av prickmark (rött område).

Förutsättningar i planområdet och konsekvenser av planförslaget

Mark- och vattenförhållanden

Planområdet består till största del av befintlig industrimark med mindre inslag av gator och några mindre områden med naturmark. I direkt anslutning öster om planområdet ligger Älandsfjärden. Terrängen inom planområdet är flack.

Förändringar och konsekvenser
Detaljplanen möjliggör för användningen industri. Bestämmelsen innebär att befintlig industri bekräftas och att det blir möjligt att vidareutveckliga området med mer industri i enlighet med gällande detaljplan då det finns outnyttjad byggrätt kvar. Planförslaget medför endast en marginell ökning av byggrätt för industri i jämförelse med gällande detaljplaner i området, då en begränsad del av det gamla järnvägsspåret (banvallen) planläggs med industri, se figur 19 nedan. Detaljplanen möjliggör även för verksamheter. Befintlig användning för teknisk anläggning, kontor, bostäder och natur bekräftas i detaljplanen. Slutligen möjliggör detaljplanen för

nyetablering av gata för att möjliggöra för angöring till befintlig industri via Fredriksvägen.

Figur 19. Illustrationen redovisar område där ny byggrätt för industri tillskapas i jämförelse med gällande detaljplaner. Övrig planläggning av industri innebär ett bekräftande av befintlig användning.

Stads- och landskapsbild

Planområdet är beläget i Älandsbro, direkt öster om E4:an. Älandsbro är en tätort som består av en blandning av verksamheter och industri men framför allt villabebyggelse. Bostadsbebyggelsen i närområdet utgörs i huvudsak av enbostadshus i ett eller två plan men inslag av flerfamiljshus finns inom tätorten. Älandsbro omfattas även av områden som utgör landsbygd, med en betydligt glesare bebyggelsestruktur än i tätorten.

Planområdet utgörs i huvudsak av industri och verksamheter med inslag av ett antal bostadshus i anslutning till planområdets södra del. Villabebyggelsen närmast planområdet i väster (mot E4:an) är uppförda mellan år 1920 till 1960, se exempel på befintlig villa i direkt anslutning till planområdet i figur 20 nedan. I norr (intill

Norrlands trä) finns också ett mindre antal villatomter som avskärmas av Sågarvägen och ett mindre grönområde.

Figur 20. Befintlig villa i direkt anslutning väster om planområdet.

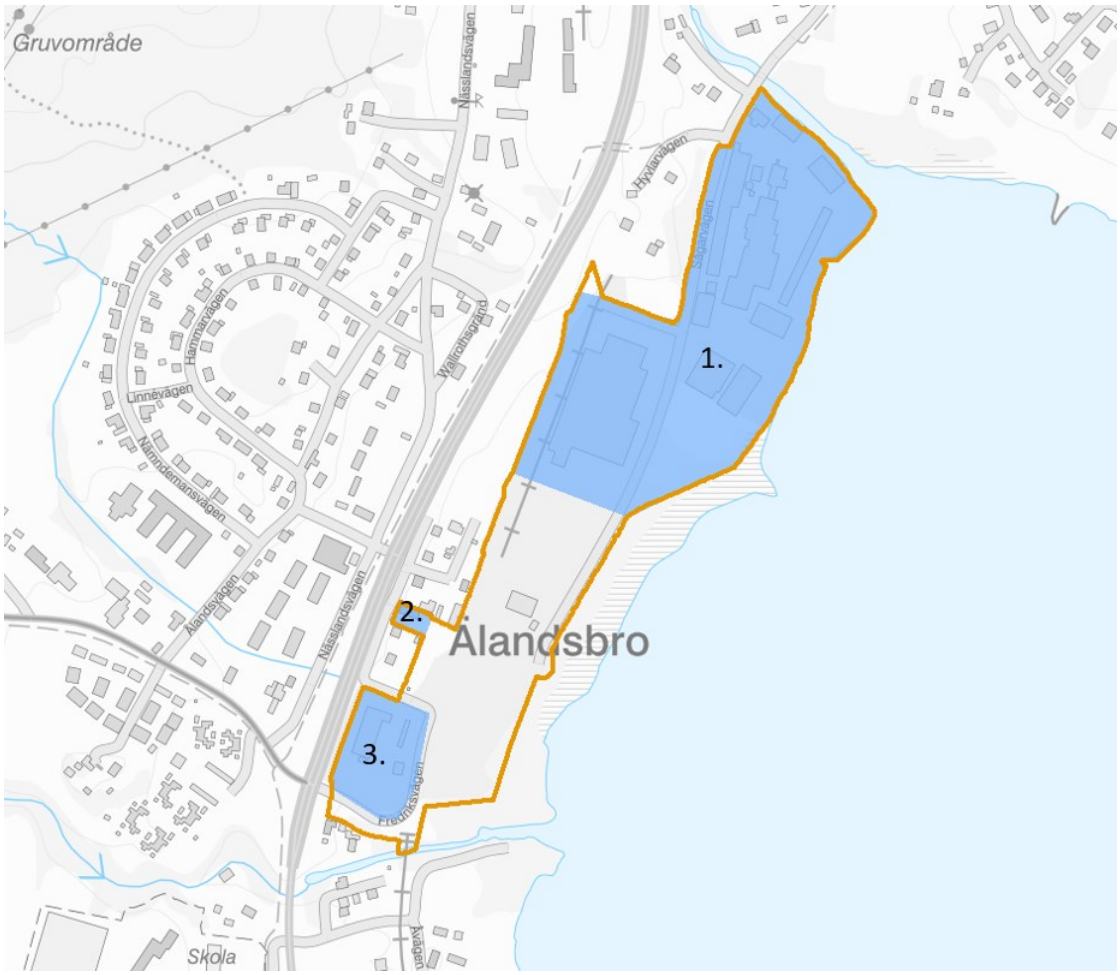
Industriverksamheterna består av en blandning mellan obebyggda fastigheter som agerar lager och öppen förvaring, till bebyggelse för lagring och tillverkning, se exempel på befintlig industribebyggelse i figur 21 nedan. Byggnadshöjden varierar för industribyggnaderna men de högsta byggnaderna är cirka 8 meter höga, i enlighet med gällande detaljplan.

Figur 21. Visar bebyggelsen på fastigheten Nässland 1:35.

Genom planområdet löper ett järnvägsspår som har tagits ur bruk. Delar av banvallen finns kvar och kan urskiljas i de öppna delarna av området och på bron över Älandsån. Delar av banvallen är bebyggd med sedan ombyggnationen av Fredriksvägen. Intill banvallen finns den gamla stationen som tillhörde järnvägen.

Verksamheter och andra anläggningar

Inom planområdet finns det tre olika verksamheter, se redovisning figur 22 nedan.



Figur 22. Kartbild som markerar planområdets avgränsnings med mörkblå linje och som redovisar verksamheter med ljusblå områden.1. Norrlands trä 2. Skynet Service AB 3. Jonasson Invest i Härnösand AB.

1. Norrlands trä

Verksamheten omfattar fastigheterna Nässland 1:35 och Äland 2:76. Verksamheten utvecklar, tillverkar och säljer massiva träpaneler och trägolv. Från produktionen av golv och paneler blir det hyvelspån som restprodukt vilken förädlas till pellets. En del av pelletsen används för att ge värme till deras produktionslokaler och driva måleritorkarna. Den största andelen av pelletsen säljs till SCA BioNorr.

Med cirka 70 personer som arbetar i verksamheten är Norrlands trä en av de större privata arbetsplatserna i Härnösands kommun.

2. Skynet Service AB

Verksamheten är verksamma inom blåsning och svetsning av fiber. Bolaget har tre anställda.

3. Jonasson Invest i Härnösand AB

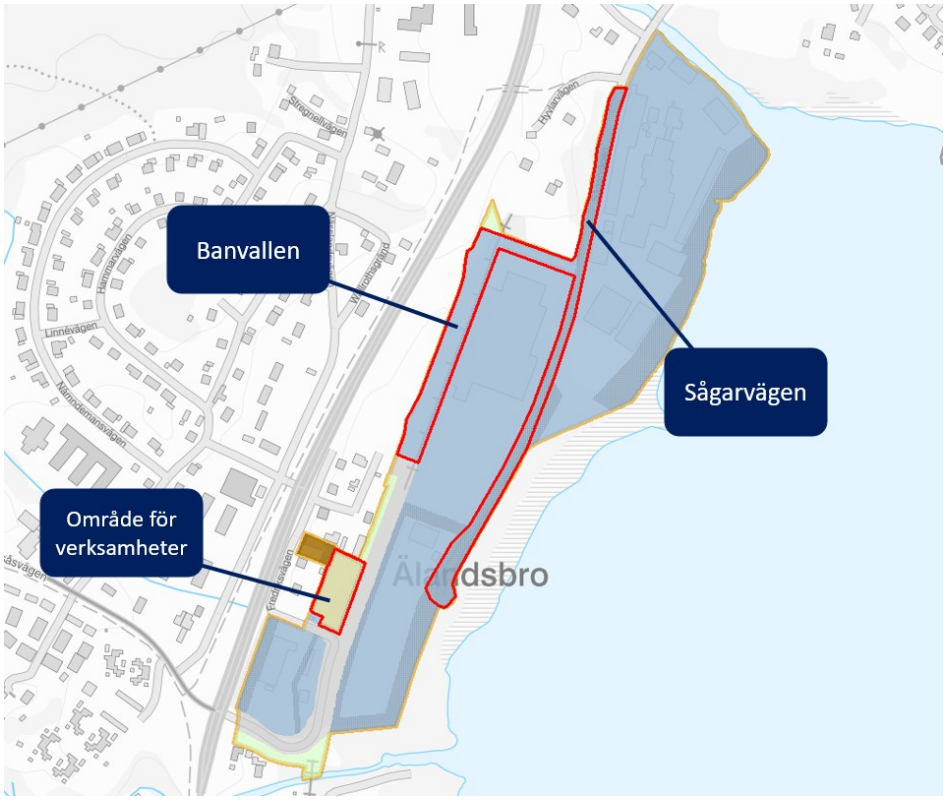
Verksamheten har uthyrning av industri/verksamhetslokaler. På fastigheten inom planområdet finns därmed lite olika företag inhuserade. Just nu är det tre andra företag som är skrivna på adressen.

Förändringar och konsekvenser

Planförslaget bekräftar befintlig användning i större delen av planområdet. Planförslaget innebär att delar av Sågarvägen och den befintliga banvallen som löper längs med fastigheterna Äland 2:76 och 2:50 planläggs med industri, se figur 23 nedan. Berörd del av Sågarvägen planläggs med prickmark vilket innebär att byggnad inte får uppföras, som ett förtydligande då det finns allmännyttiga ledningar under gatan, för mer information se rubriken *markreservat* nedan. Då ny byggrätt för industri endast tillskapas kring banvallen och med samma höjdbegränsning som övrig industrimark, bedömer kommunen att påverkan på landskapsbilden är försumbar.

Planförslaget möjliggör för industri inom fastigheten Äland 16:1. Regleringen innebär endast en bekräftelse av befintlig användning och påverkar således inte landskapsbilden. Vidare möjliggörs för verksamheter öster om bostadsfastigheterna Äland 1:37, 6:1 och 2:33, se figur 23 nedan. Området är oexploaterat och regleringen möjliggör för nyetablering av verksamheter. Byggrätten är anpassad i skala och volym för att samspela med befintlig bostadsbebyggelse och användningen omfattar endast verksamheter som inte är störande för omgivningen. Regleringen bedöms inte påverka landskapsbilden.

Planförslaget bekräftar befintlig användning för bostäder, kontor och teknisk anläggning och bedöms därav inte påverka landskapsbilden.



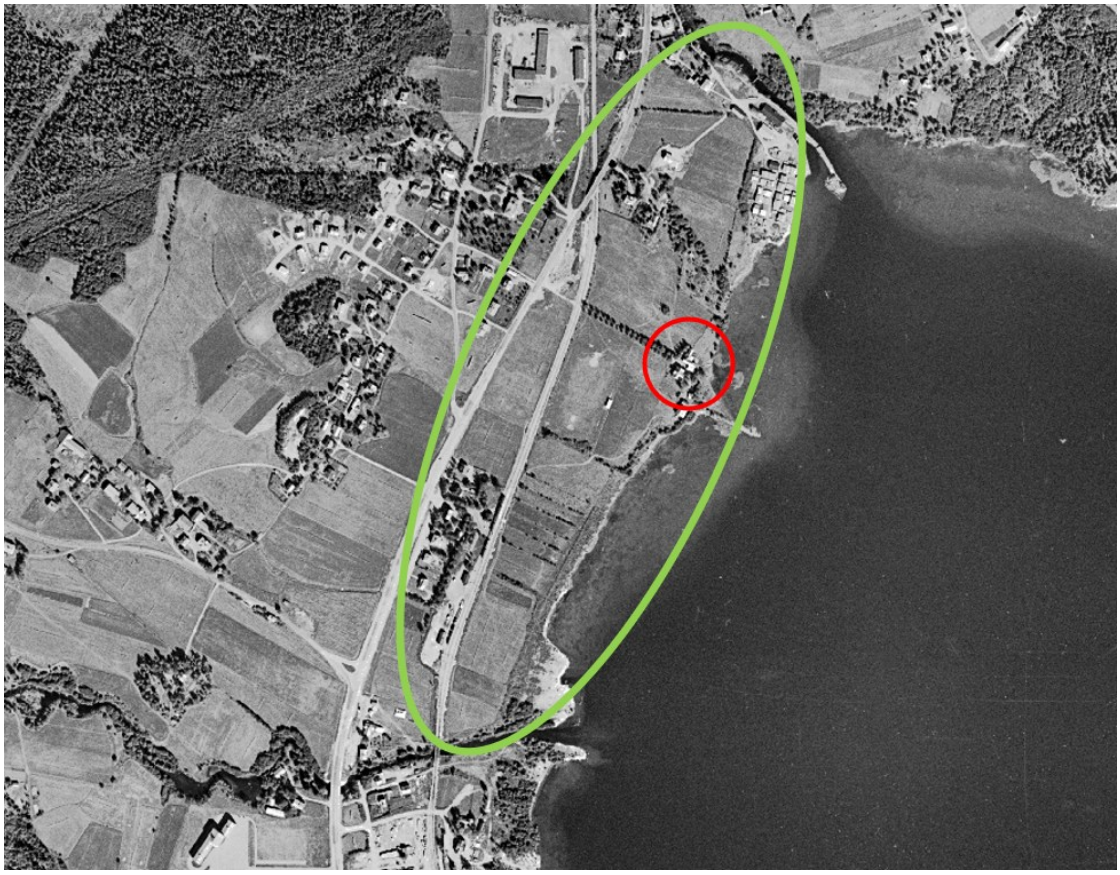
Figur 23. Kartbild som markerar del av Sågarvägen och banvallen som planläggs med industri och område som planläggs med verksamheter (röd linje).

Kulturmiljö

Inom planområdet finns ingen utpekad kulturmiljö. Utanför planområdet finns ett äldre stationshus som hörde till järnvägen under tiden som den var i bruk, se figur 24 nedan. Järnvägen med stationshuset berättar om Älandsbros historia och är en del av kulturmiljön.

Figur 24. Stationshuset.

Det har funnits en ägarvilla för ett gammalt sågverk inom planområdet. Villan kan ses i äldre ortofoton från år 1958–60, se figur 25 nedan. Det har inte gått att återfinna några spår av villan och det finns därmed inget som kan bevaras.



Figur 25. Ortofoto från 1958-1960 där planområdets ungefärliga läge är redovisat med grön linje och den gamla ägarvillan till sågen är inringad i rött.

Fornlämningar

Fornlämningar utgör lämningar efter människors verksamhet under forna tider, som tillkommit genom äldre tiders bruk och är varaktigt övergivna. Normalt är en lämning en fornlämning om den tillkommit innan år 1850. Fornlämningar är skyddade av kulturmiljölagen och runt dem hör ett fornlämningsområde som behövs för dess bevarande.

Det finns inga kända fornlämningar i planområdet eller dess närhet.

Byggnadsminnen

Byggnadsminnen är skyddade av kulturmiljölagen.

Det finns inga kända byggnadsminnen inom planområdet eller i dess närhet.

Förändringar och konsekvenser

Inom planområdet finns ingen utpekad kulturmiljö.

Om en fast fornlämning som inte tidigare varit känd påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas. Den som leder arbetet ska utan dröjsmål anmäla förhållandet hos länsstyrelsen.

Naturmiljö

Naturmiljön omfattar all natur, såväl värdefull som orörd natur samt natur i tätortsnära områden. I vissa fall utgör även kulturmiljöer naturmiljöer, exempelvis odlingslandskap.

Inom planområdet finns endast mindre områden med naturmark, vilka inte avses för exploatering. Befintlig naturmark utgörs till största del av sly. Strax utanför planområdet, närmast Älandsfjärden, finns ett större område med sammanhängande naturmark.

Det finns ingen grönstruktur eller rekreationsområden inom planområdet eller i dess närhet.

Förändringar och konsekvenser
Planförslaget tillskapar inga nya grönområden men del av befintliga grönområden bekräftas.

Sociala faktorer

Friytor

Endast en bostad berörs av planförslaget och det är en villa där godtycklig friyta kan tillgodoses inom den enskilde fastigheten.

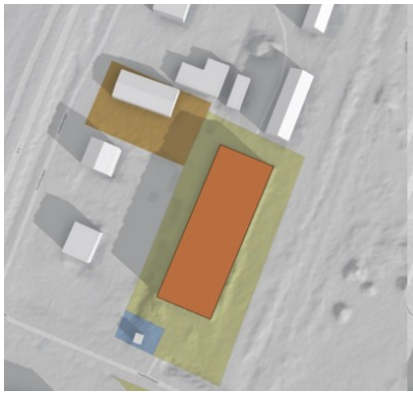
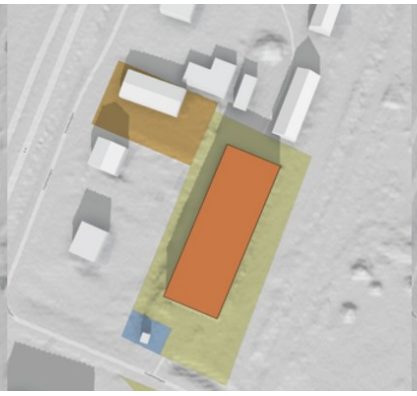
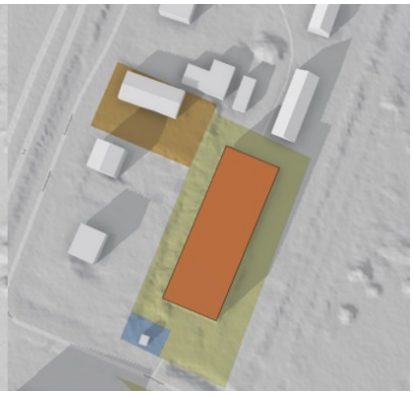
Sol- och skuggförhållanden

Sol- och dagsljusförhållanden är en viktig miljöfaktor i ett övervägande kallt klimat och solvärmen är en god energitillgång under sommarhalvåret. Vid nybyggnation ställs krav på tillgång till dagsljus för rum eller avskiljbara delar av rum där människor vistas mer än tillfälligt. Regleras i Boverkets byggregler (BBR).

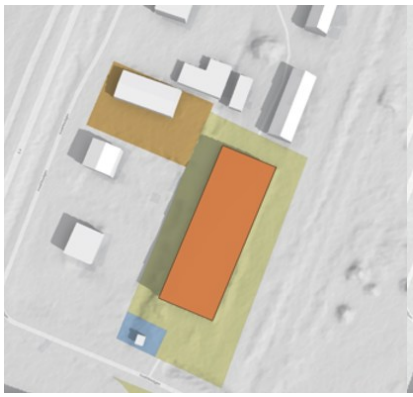
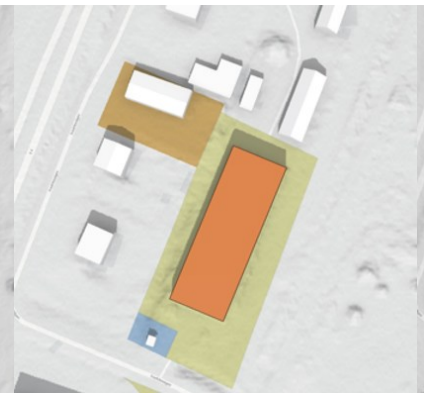
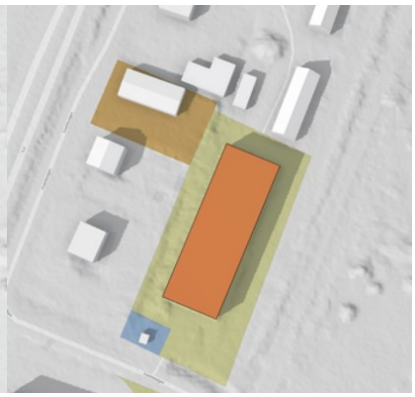
Förändringar och konsekvenser
Planförslaget medför ingen ny byggrätt för bostäder. En solstudie har genomförts för att säkerställa att ett genomförande av planförslaget inte riskerar att medföra betydande olägenhet för befintliga bostäder. Figurerna nedan redovisar skuggbildningen från föreslagen tillkommande verksamhet vid maximalt utnyttjad byggrätt vid följande tillfällen:

- *vårdagjämning, 20 mars, kl. 09:00, 12:00 och 15:00.*
- *sommarsolstånd, 20juli, kl. 09:00, 12:00, 15:00 och 18:00.*
- *höstdagjämning, 23 september, kl. 09:00, 12:00 och 15:00*

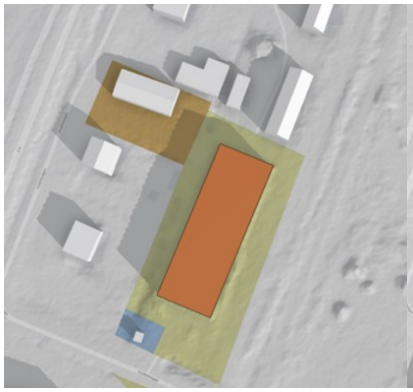
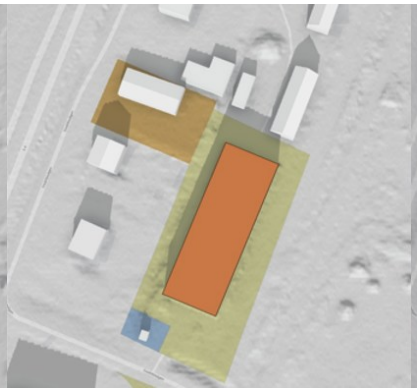
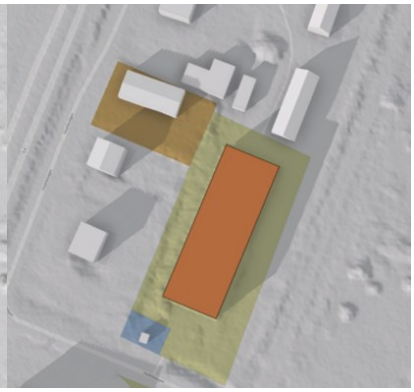
Angränsande byggrätt för verksamheter intill bostadsfastigheterna Äland 1:37, 6:1, 2:33, 2:39 och 1:116 är reglerad i sådan skala att ljusförhållandet för befintliga bostäder fortsättningsvis bedöms vara goda.

Vårdagsjämning kl 09:00 Vårdagsjämning kl 12:00 Vårdagsjämning kl 15:00

Sommarsolstånd kl 09:00 Sommarsolstånd kl 12:00 Sommarsolstånd kl 15:00

Höstdagjämning kl 09:00 Höstdagjämning kl 12:00 Höstdagjämning kl 15:00

Barnperspektiv

Barnkonventionen blev svensk lag 1 januari 2020 och ska därmed införlivas i samhällsplaneringen.

Konventionen syftar till att säkerställa alla barns mänskliga rättigheter. Lagen innebär att för varje beslut som får påtagliga, direkta eller indirekta konsekvenser för barn ska en bedömning av vad som är barns bästa göras (art. 3). Om det finns mer än ett alternativ ska den lösning väljas som bäst tillgodoser barns bästa. Bedömningen av vad som är barns bästa ska baseras på bland annat beprövad erfarenhet, forskning och nationella riktlinjer, men även på barns egna åsikter.

Barnkonventionen innefattar även krav på barns delaktighet och inflytande i de beslut som får konsekvenser för barn (art. 12) samt krav på att inga barn får diskrimineras på grund av t ex funktionshinder eller språkkunskaper (art. 2). Därutöver har barn, enligt barnkonventionen, även rätt till bland annat goda förutsättningar för en optimal utveckling, en trygg och säker uppväxt, utbildning samt rätt till vila och lek.

Tillgänglighet, trygghet och jämställdhet

Att känna sig trygg och kunna röra sig fritt är en demokratisk rättighet för alla människor. Alla ytor ska göras tillgängliga, trygga och användbara för alla grupper av människor så långt det är möjligt, inom rimliga kostnader. Hinder för tillgänglighet kan, beroende på vem du är, finnas i allt från den fysiska miljön till platsens upplevda trygghet. Det är viktigt att identifiera aspekter som kan skada tillgängligheten för vissa för att skapa rum för så många som möjligt.

Byggnader och lokaler ska vara tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Vid nybyggnation av bostäder ska alla lägenheter belägna högre upp än två våningsplan ha tillgång till hiss. Nybyggda entréer ska vara tillgängliga och angöringsavstånden får inte överstiga 25 meter. Markplaneringen ska utföras så att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga kan nå målpunkter som entréer m.m. utan problem.

Planområdet är relativt plant. Befintliga vägar har belysning.

Förändringar och konsekvenser

Allmänna gator som tillkommer vid ett genomförande av planförslaget byggs enligt standard för ny väg med tillhörande gatubelysning.

Trafik

Gång- och cykeltrafik

Det finns inga gång- och cykelvägar inom planområdet. Utanför planområdet, längs med E4:an finns en befintlig gång- och cykelväg. Gång- och cykelvägen nås från planområdet via ett befintligt övergångsställe över E4:an.

Förändringar och konsekvenser
Planförslaget medför inga förändringar eller konsekvenser gällande gång- och cykeltrafik.

Kollektivtrafik

Busslinje 534 och 535 trafikerar E4:an förbi planområdet. I centrala Älandsbro finns busshållplatser vid Älandsbro skola och Nässlandsvägen.

Vid Ulvviksvägen finns busshållplatser på var sida direkt efter avfarten från E4.an.

Förändringar och konsekvenser
Planförslaget medför inga förändringar eller konsekvenser gällande kollektivtrafiken.

Motorfordonstrafik

Genom norra delen av planområdet löper Sågarvägen som ansluter från E4:an och avslutas med vändplan. I planområdets södra del löper Fredriksvägen. Sedan Fredriksvägen byggdes har inofficiella angöringsvägar bildats mot Fredriksvägen från vissa verksamheter.

Förändringar och konsekvenser
Ett genomförande av planförslaget innebär att Sågarvägen upphör som allmän väg i höjd med infarten till bostadsområdet vid Hyvlarvägen, och övergår till industrimark.

Vidare medför ett genomförande av planförslaget att en gata med kommunalt huvudmannaskap kan anläggas söder om fastigheten Äland 2:50, som ansluter industri- och verksamhetsmarken till Fredriksvägen, se föreslagen vägdragning i figur 26 nedan. Föreslagen gata ersätter befintliga inofficiella vägar som bildats mot Fredriksvägen.

Figur 26. Föreslagen gata som ansluter industri- och verksamhetsområdena med Fredriksvägen markerad med grön linje.

Parkering, angöring och avfall

Parkeringsbehovet löses idag inom de egna fastigheterna.

Angöring för industrifastigheterna sker via Sågarvägen. Fredriksvägen, i planområdets södra del, brukas främst av närboende och närliggande verksamhet.

Ytor för utsortering av samtliga fraktioner av avfall som uppkommer ska finnas. Det innebär att det ska finnas plats för hushållsavfall (restavfall och matavfall), förpackningar och eventuellt verksamhetsavfall. Hemabs gällande anvisningar för ny- och ombyggnationer av plats för avfallshämtning ska följas vid bygglovsprövning.

Avfallsutrymmet ska placeras så att det är tillgängligt för avfallslämnarna och hämtningspersonal. Vägen ska vara framkomlig och sikten ska vara god. Körning på gång- och cykelväg är inte tillåten. Väghållaren är ansvarig för vägens utformning, skyltning, skötsel och framkomlighet.

Förändringar och konsekvenser

Parkeringsbehovet bedöms kunna lösas inom den enskilde fastigheten.

Ett genomförande av planförslaget medför att industrierna och verksamheterna i området kan angöra mot Fredriksvägen, se figur 27 nedan. Intill vändplanen står en allmännyttig anläggning som ägs av VA huvudmannen. Åtkomsten till anläggningen

säkerställs genom att kommunen förvärvar mark från fastigheten Äland 2:50 och genom reglering av prickmark av kvartersmarken som leder från allmän plats gata fram till anläggningen.

Avfallshanteringen bedöms inte påverkas av planförslaget.

Figur 27. Figuren visar hur industrier och verksamheter inom planområdet kan angöra (blå pilar) till Fredriksvägen via föreslagen gata (grönmarkerad sträcka).

Geotekniska förhållanden

Enligt Sveriges geologiska undersökning (SGU) består planområdet till största del av lera och silt, men vid de större verksamhetsbyggnaderna förekommer även fyllningsmaterial. Jorddjupet från markyta till fast berg bedöms variera mellan 5-10 meter i större delen av planområdet.

Det har utförts geotekniska undersökningar i området tidigare. År 1967 upprättades ett utlåtande över grundförhållande för planerad industriväg. År 1974 genomfördes en geoteknisk undersökning för Norrlands trä. Undersökningen från år 1974 beskriver området mellan Älandsån och Nässlandsån. Grunden i området är av finkorniga sediment med cirka 1 meter torrskorpa av silt som överlagrar lös lera, lerig gyttja och gyttja. Djupare är materialet svallad friktionsjord i medelfast lagring. Grundläggning av byggnader och andra sättningskänsliga anläggningar måste utföras

på stödpålar. Undersökningen beskriver att tunga upplag bör, i norra och södra delen av området, föregås av stabilitetsstudium.

Vidare så finns även en geoteknisk undersökning för lagerbyggnaden på del av fastigheten Äland 2:76, från år 1975. Undersökningen från år 1975 beskriver att jorden består till övervägande del av lera på morän på berg. Moränen har övervägande sandig karaktär och är flytbenägen i vattenmättat tillstånd. Utredningen beskriver att grundläggningen bör utgöras på stödpålar.

Grundvatten

I genomförd geoteknisk undersökning från år 1975 anges, för området vid lagerbyggnaden inom Äland 2:76, att grundvattentrycket ligger på nivå +1,0 under stora delar av året.

I genomförd geoteknisk undersökning från år 1974 anges, för område mellan Älandsån och Nässlandsåns, att grundvattennivån ligger nära markytan vid strandområdet.

År 2022 utfördes en geoteknisk undersökning i området. Undersökningen anger att grundvattnet sannolikt ligger något över nivån i Älandsfjärden. Jorden var vattenmättad till cirka 1 meter under marknivån.

Förändringar och konsekvenser

Planförslagets tillåter vidare byggnation för industri i närheten av Älandsfjärden men bedöms inte utgöra något problem. En eller flera geotekniska undersökningar kan komma att krävas i bygglovsskedet.

Planförslaget medför inga konsekvenser vad gäller grundvatten eller de hydrologiska förhållandena.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten.

Anslutningspunkt anges av huvudman.

Förändringar och konsekvenser

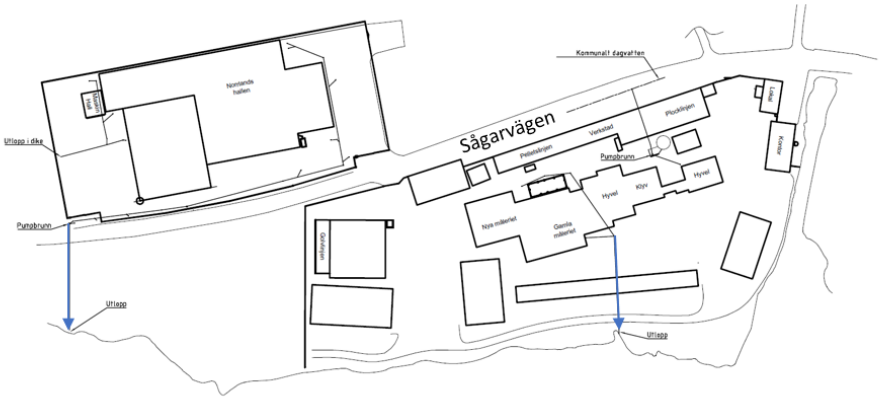
Ett genomförande av planförslaget medför inga förändringar för vatten och avloppshanteringen. Befintliga fastigheter är redan anslutna till kommunalt vatten och avlopp och anslutningsmöjlighet finns vid eventuell avstyckning av nya fastigheter.

Dagvatten

Dagvatten är regn- och smältvatten som tillfälligt avrinner på markytan. Under naturliga förhållanden infiltreras större delen av vattnet i marken, innan det når vattendrag. I takt med att staden förtätas och tidigare oexploaterade ytor hårdgörs minskar möjligheterna till naturlig infiltration i marken vilket medför att dagvattnet avleds direkt till närliggande vattendrag. Detta ställer krav på en robust och långsiktigt hållbar dagvattenhantering.

Planområdet ingår inte i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten.

Inom planområdet finns det stora svackdiken för omhändertagande av dagvatten. Svackdikena belastas av dagvatten dels från planområdet, men även området väster om E4:an innan det slutligen leds ut i Älandsfjärden som är recipient, se figur 28 nedan.



Figur 28. Situationsplan över fastigheterna Nässland 1:35 och 2:76 inklusive befintlig hantering av dagvatten samt utlopp.

Förändringar och konsekvenser

Planförslaget medför endast marginell utökning av byggrätt jämfört med gällande detaljplan. Dagvattenhanteringen förutsätts vidare kontrolleras av kommunens miljöavdelning inom ramen för verksamheternas verksamhetstillstånd.

Någon ytterligare utredning har inte gjorts i samband med planförslaget utan dagvatten bedöms kunna hanteras i tillräcklig utsträckning även framgent.

Snöhantering

Snöhanteringen är privat inom den enskilde fastigheten och kommunal för allmänna gator med kommunalt huvudmannaskap.

Förändringar och konsekvenser

Ett genomförande av planförslaget bedöms medföra marginell skillnad jämfört med befintlig snöhantering och bedöms således inte utgöra ett problem.

El, värme, fiber och tele

Det finns befintliga ledningar i planområdet. Vid eventuellt nybildande av fastighet finns möjlighet till anslutning till befintliga ledningar.

I den nordliga delen av Sågarvägen och precis norr om Fredriksvägen, har Hemab infrastruktur i form av nätstationer.

Förändringar och konsekvenser
Ett genomförande av detaljplanen bedöms medföra marginell påverkan på befintliga ledningar. Vid eventuell exploatering kan befintliga ledningar behöva flyttas. Kontakt med ledningsägare och bekostnad av eventuell flytt av ledningar står exploatören för. Vid eventuell flytt av Hemabs ledningar krävs samordning och god framförhållning.

Hälsa och säkerhet

Detaljplanen får inte leda till störningar som kan innebära olägenhet för människors hälsa (9 kap. 3 § miljöbalken). Med olägenhet för människors hälsa avses en störning som enligt medicinsk eller hygienisk bedömning kan ha en menlig inverkan på hälsan och inte är tillfällig. Även de störningar som i första hand påverkar välbefinnandet kan utgöra olägenhet för människors hälsa.

Bedömningen av om en störning inverkar menligt på hälsan beror på hur människor i allmänhet uppfattar situationen. För att störningen ska omfattas av miljöbalkens bestämmelser krävs att den har en viss varaktighet, antingen genom att den pågår under en sammanhängande tid eller att den återkommer, regelbundet eller oregelbundet.

Miljöfarlig verksamhet

Inom planområdet finns en miljöfarlig verksamhet och verksamheten är Norrlands trä. För verksamheten bedrivs regelbunden tillsyn av kommunens miljöavdelning.

Förändringar och konsekvenser
Planförslaget möjliggör för miljöfarlig verksamhet genom användningen industri. Huruvida ett genomförande av planförslaget kommer medföra etablering av miljöfarlig verksamhet eller inte går inte att förutspå då dessa inkluderas i användningen industri. Befintliga, icke miljöfarliga verksamheter, kan även på sikt förändras.

Av miljöprövningsförordningen (2013:251) framgår vilka verksamheter som är tillstånds- eller anmälningspliktiga, eller varken eller. Vid prövning av miljöfarlig verksamhet prövas den enskilda specifika verksamheten med dess risker och störningar till omgivningen. En detaljplan för industriändamål säkerställer därmed inte att alla typer av industriverksamheter kan etableras på platsen.

Verksamheter har krav på sig att avhjälpa den negativa påverkan som kan uppstå från verksamheten. Detta behandlas särskilt i anmälnings- och tillståndsärendena.

Transporter av farligt gods

Planområdet ligger i närheten till E4:an som är trafikled för farligt gods. Planområdet ligger in riskhanteringsavståndet på 150 meter från trafikleden för farligt gods vilket medför att en riskbedömning behöver göras.

Förändringar och konsekvenser

Då planområdet ligger inom riskhanteringsavståndet behöver en riskbedömning göras.

Planförslaget bekräftar endast befintlig användning för bostäder enligt gällande detaljplan och kontor enligt pågående markanvändning utifrån beviljat tidsbegränsat bygglov. Den berörda fastigheten är belägen inom röd zon för känslig och normalkänslig markanvändning, se tabell 1 nedan. Fastigheten är redan bebyggd och byggrätten överensstämmer med närliggande bostadsbebyggelse med nära nog identiska förutsättningar, så konsekvenserna bedöms som små för aktuellt område.

Övrig del av planområdet ligger antingen inom grön zon för normal och mindre känslig markanvändning eller utanför riskhanteringsavståndet vilket medför att riskbedömning inte behöver genomföras.

Stor väg

	Röd zon	Gul zon	Grön zon
Mindre känslig	0–30 meter	30–50 meter	50–150 meter
Normalkänslig	0–30 meter	30–50 meter	50–150 meter
Känslig	0–50* meter	50* - 100 meter	100–150 meter

Tabell 1. Utklipp från dokumentet Riskhantering vid transportleder för farligt gods (2022)

Brandsäkerhet

Närmaste brandpost finns inom planområdet.

Inom industriområdet i norr är det möjligt att bygga närmare än 8 meter från befintliga byggnader. Kapaciteten för befintliga brandposter har beräknats och bedöms vara tillräcklig för att uppnå en god brandsäkerhet.

Buller

Buller från väg- och spårtrafik för ny bebyggelse:

	Ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad	Ekvivalent ljudnivå vid uteplats om sådan anordnas	Maximal ljudnivå vid uteplats om sådan anordnas

För bostäder upp till 35 m^2	**65 dBA**	**50 dBA**	**70 dBA**
För bostäder över 35 m^2	**60 dBA**	**50 dBA**	**70 dBA**

Om bullernivåerna vid en exponerad fasad överskrids, bör en skyddad sida uppnås där bullret uppgår till högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad mellan kl. 22.00–06.00. Som minst ska hälften av bostadsrummen vändas mot den skyddade sidan. Även här gäller högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Maximalnivån vid uteplats bör inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00–22.00.

Industri- och verksamhetsbuller för ny bebyggelse
Boverkets allmänna råd (2020:2) om omgivningsbuller utomhus från industriell verksamhet och annan verksamhet med likartad ljudkaraktär samt vägledning (2020:8) Omgivningsbuller från industriell verksamhet och annan verksamhet med likartad ljudkaraktär bör användas vid planläggning för bostadsbebyggelse i områden som är utsatta för industri- eller verksamhetsbuller.

	Ekvivalent ljudnivå dagtid kl. 06–18	Ekvivalent ljudnivå kvällstid kl. 18–22 lördagar, söndagar och helgdagar kl. 06–22	Ekvivalent ljudnivå nattetid kl. 22–06
Zon A. Bostadsbyggnader bör kunna medges upp till angivna bullernivåer utan bulleranpassad utformning av bebyggelsen. Bästa möjliga ljudmiljö ska eftersträvas.	**50 dBA**	**45 dBA**	**45 dBA**
Zon B. Bostadsbyggnader bör kunna medges upp till angivna nivåer förutsatt att tillgång till ljuddämpad sida finns och att	**60 dBA**	**55 dBA**	**50 dBA**

byggnaderna bulleranpassas.			
Zon C. Bostadsbyggnader bör inte medges över angivna nivåer.	**> 60 dBA**	**> 55 dBA**	**> 50 dBA**

	Ekvivalent ljudnivå dagtid kl. 06-18	Ekvivalent ljudnivå kvällstid kl. 18-22	Ekvivalent ljudnivå nattetid kl. 22-06
Högsta bullernivå vid ljuddämpad sida och vid uteplats om sådan anordnas.	**45 dBA**	**45 dBA**	**40 dBA**

Utöver ovan angivet gäller att maximala ljudnivåer från industri eller annan verksamhet som överskrider riktvärdet 55 dBA vid bostadsfasad inte bör förekomma nattetid (kl. 22–06) annat än vid enstaka tillfällen.

Förändringar och konsekvenser

Samtliga verksamheter i området har i sina verksamhetstillstånd hur mycket de får bullra. Kommunens miljöavdelning är tillsynsmyndighet och kan ställas krav på åtgärder om verksamheterna inte förhåller sig till detta.

Cirka 20 meter ifrån villabebyggelsen i väster möjliggör planförslaget för verksamheter. Bestämmelsen avser verksamheter med begränsad omgivningspåverkan.

Planförslaget möjliggör för ny tillfartsväg från Fredriksvägen in till industriområdet. Den trafik som förväntas uppstå på tillfartsvägen är i så begränsad omfattning att den inte riskerar att bidra till överskridande av riktvärden för befintliga bostäder. Sågarvägen förväntas fortsatt svara för den största mängden trafik till området.

Planförslaget möjliggör endast för marginell utökning av befintlig industrimark jämfört med gällande detaljplan och inte i riktning mot befintlig bostadsbebyggelse. Planförslaget bedöms inte medföra betydande påverkan för bullernivåerna från befintlig industri.

Förorenad mark och vatten

Inom planområdet finns det flera fastigheter som är Mifo-klassade. Samtliga fastigheter är undersökta under planprocessen.

Fastigheten Äland 1:112 är klassad till nivå 2 för bangården.

Fastigheten Äland 2:33 är klassad till nivå 2 för drivmedelshantering.

Fastigheten Nässland 1:35 är klassad till nivå 2 för sågverk med doppning.

Fastigheten Äland 2:88 är klassad till nivå 4 för sågverk utan doppning.

År 2022 genomfördes en miljöteknisk markundersökning av Tyréns AB. Resultaten av utredningen visar på att det på fastigheterna Äland 1:112 och 2:88 finns föroreningar som överskrider mindre känslig markanvändning (MKM), se figur 29 nedan.

För fastigheten Äland 1:112 påträffades arsenik som överskrider riktvärdet för MKM i ett analyserat prov längs f.d. banvallen (22t25mg 1,0–1,3) med en halt på 396 mg/kgts. Vid analys av under- och överliggande jordlager påvisades halter underskridande riktvärden i överliggande jord medan halter i underliggande jord precis tangerar riktvärdet för MKM (24,9 mg/kgts jmf mot riktvärdet för MKM som ligger på 25 mg/kgts).

För arsenik är det intag av dricksvatten, jord och växter som är de mest styrande exponeringsvägarna kopplat till risk för negativa hälsoeffekter. Arsenik kan ge akuttoxiska effekter vid halter på 100 mg/kgTS. De halter av arsenik som överskrider eller tangerar MKM och även 100 mg/kgTS har inte påträffats i den ytligaste jorden vilket innebär att exponeringsvägen, det vill säga intag av jord, minskar ordentligt om massorna ligger orörda. Inget dricksvatten uttas heller i området och intag av växter får anses vara begränsad då aktuell punkt är placerad i f.d. banvallsområdet.

För fastigheten Äland 2:88 påfanns arsenik som överskrider riktvärdet för MKM i punkt 22t08mg 0,5–1,0 med en halt på 544 mg/kgts. I punkt 22t08mg blev det borrstopp vid 1,1 meter så inget djupare prov kunde tas ut.

De mest styrande exponeringsvägarna kopplat till risk för negativa hälsoeffekter för arsenik är ju som nämnt ovan intag av dricksvatten och intag av jord samt växter. Aktuell punkt är placerad i anslutning till industribyggnader närmare vattnet och bedöms därmed inte utgöra någon betydande risk för människors hälsa eller miljön.

För flera punkter påträffades värden över känslig markanvändning, men då detaljplanen inte möjliggör för känslig markanvändning har detta inte hanterats vidare.

Figur 29. Översiktskarta med aktuellt undersökningsområde markerat i rött (Tyréns).

Förändringar och konsekvenser

För fastigheterna Äland 1:112, där planförslaget möjliggör för verksamhet, och Äland 2:88 som planförslaget möjliggör för industri, krävs saneringen innan annan användning kan tillåtas på fastigheterna.

För de övriga fastigheterna så är värdena under riktvärdena för respektive markanvändning och inga åtgärder krävs i detta skede.

Radon

Boverkets byggregler anger att gränsvärdet för radonhalt och gammastrålning i nya byggnader är 200 Bq/m^3 för inomhusluft respektive 0,3 µSv/h för byggnadsmaterial. Detta gäller för rum där människor vistas mer än tillfälligt.

Det finns inga indikationer på att planområdet utgör ett högriskområde för markradon.

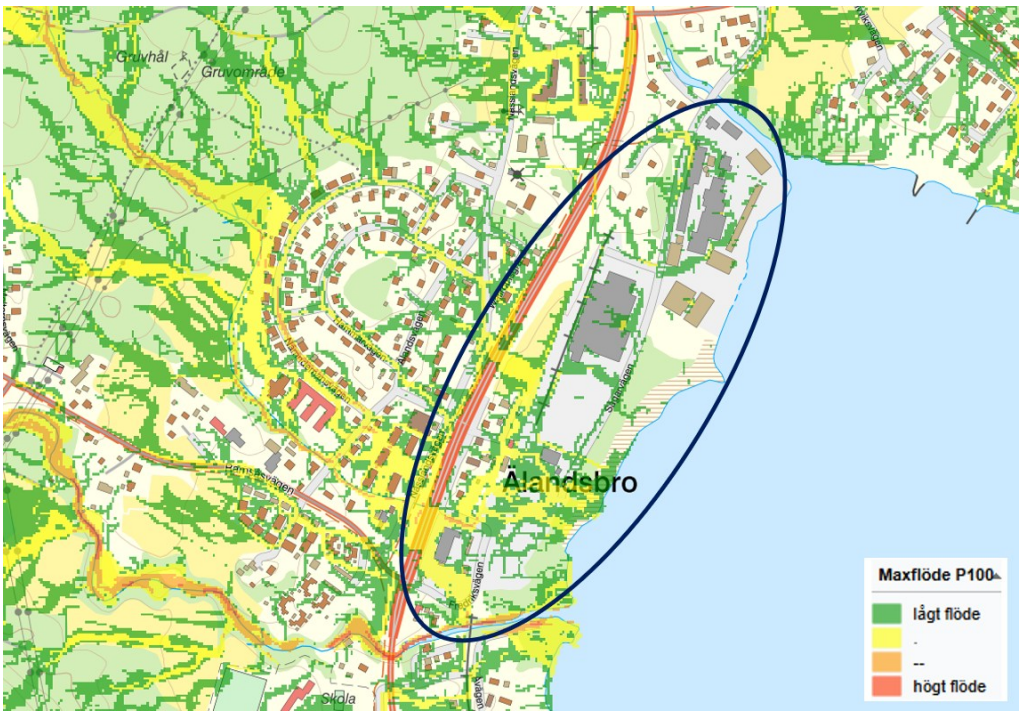
Förändringar och konsekvenser

I bygglovsskedet fastställs grundläggningsmetod för att säkerställa att radonhalten i den färdiga byggnaden inte blir för hög.

Risk för översvämning

Härnösands kommun har tagit fram en skyfallskartering för hela kommunen. Skyfallskarteringen visar att vid ett maxflöde för 100-årsregn förväntas ett lågt till

mellan maxflöde inom planområdet, se figur 30 nedan. Det finns inga indikationer för problem med höga flöden i området idag.



Figur 30. Skyfallskartering med maxflöde för 100-årsregn. Planområdets ungefärliga läge markerad med svart ring.

Förändringar och konsekvenser

Ett genomförande av planförslaget medför en viss ökning av hårdgjord yta inom planområdet. Områden som bebyggs enligt planförslaget kommer att behöva hantera dagvattnet inom den enskilde fastigheten. Ett genomförande av planförslaget bedöms inte medföra betydande risk för översvämning.

Risk för ras, skred och erosion

Enligt kommunal kartering finns det ingen risk för skred inom planområdet eller i dess närhet.

Genomförandefrågor

Under detta avsnitt redovisas de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att detaljplanen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt. Även konsekvenserna av dessa åtgärder redovisas.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Målsättningen är att detaljplanen ska antas kvartal 4 år 2026. Den preliminära tidplanen baseras på att inga större förändringar sker under planprocessen och att detaljplanen inte överklagas. Vid ett överklagande kan tidpunkten för detaljplanens laga kraft förskjutas upp till två år framåt i tiden, vilket medför motsvarande förskjutning av genomförandet.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag planen får laga kraft.

En detaljplan får enligt 4 kap. 39 § plan- och bygglagen inte ersättas, ändras eller upphävas före genomförandetidens utgång om någon fastighetsägare som berörs motsätter sig det. Undantag kan göras om det behövs en ny detaljplan på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt som inte har kunnat förutses vid den ursprungliga planläggningen. Undantag kan även ges för införande av bestämmelser om fastighetsindelning eller vissa rättigheter (exempelvis servitut). Om planen ersätts, ändras eller upphävs under genomförandetiden kan berörda fastighetsägare ha rätt till ersättning av kommunen.

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad byggrätt enligt detaljplanen. Efter genomförandetidens utgång kan kommunen ändra eller upphäva detaljplanen utan att fastighetsägare får någon ersättning för byggrätt som inte kan utnyttjas. En detaljplan gäller till dess att den ersätts, ändras eller upphävs.

Avtal

Planavtal

Ett planavtal har ingåtts mellan sökande och Härnösands kommun, Plan 2022-04-21 och 2022-05-02. Avtalet syftar till att reglera kostnader för arbetet med att upprätta denna detaljplan.

Planavgift

Kostnaden för framtagande av en ny detaljplan eller ändring av befintlig detaljplan beräknas enligt plantaxa fastställd av kommunfullmäktige 2021-12-21.

Planavgiften regleras i ett särskilt planavtal.

Nyttjanderättsavtal

Ett genomförande av planförslaget medför att Sågarvägen upphör att vara allmän. För att säkra åtkomst till allmännyttiga anläggningar vid Sågarvägens vändplan via tillkommande gata som föreslås ansluta från Fredriksvägen, kan nyttjanderättsavtal tecknas mellan kommunen och VA-huvudman.

Ekonomiska frågor

Huvudmannaskap för allmän plats

Alla allmänna platser ska ha en huvudman med ansvar för iordningställande och förvaltande.

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet. Kommunen ansvarar för utbyggnad och drift av allmän plats. Respektive fastighetsägare svarar för alla åtgärder inom kvartersmark.

Huvudmannaskap för vatten, avlopp och dagvatten

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för dricks- och spillvatten men inte dagvatten.

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Kommunens investeringsbudget får kostnader för:

- Byggnation och drift av gata.

Kostnader för anläggande av ny lokalgata beräknas till cirka 3 mkr.

Hänsyn har inte tagits till eventuell fördyring på grund av markförhållanden som inte är kända vid tiden för prisuppskattningen.

Kommunens exploateringsbudget får kostnader för:

- Framtagande av detaljplan med tillhörande utredningar.
- Lantmäteriförrättningar (eventuell kostnad för fastighetsbildningsåtgärder, gemensamhetsanläggning, andra rättigheter*).*

Ekonomiska konsekvenser för övriga berörda

- Eventuell kostnad för fastighetsbildningsåtgärder, gemensamhetsanläggning eller andra rättigheter.

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare

Kostnader som belastar fastighetsägare eller exploatör:

- Utbyggnad av lokalgator, vatten och avlopp, dagvattenanläggning inom planområdet.
- Anslutningsavgift för el, vatten och avlopp, fjärrvärme, fiber och tele. Avgift tas ut enligt den vid tidpunkten gällande taxan för anslutning.
- Utbyggnad och drift av uppvärmningssystem.
- Uppförande av byggnader och anläggningar.

- Fastighetsbildningsåtgärder, gemensamhetsanläggning eller andra rättigheter. Avgift tas ut enligt den vid tidpunkten gällande taxan för lantmäteriförrättningar. Kostnader för drift och underhåll av exempelvis gemensamhetsanläggningar kan tillkomma.
- Lovpliktiga åtgärder. Avgift tas ut enligt den vid tidpunkten gällande taxan för byggnadsnämndens verksamheter.
- Eventuell ledningsflytt inom kvartersmarken.
- Eventuella angörings- och tillfartsvägar.

Fastighetsrättsliga frågor

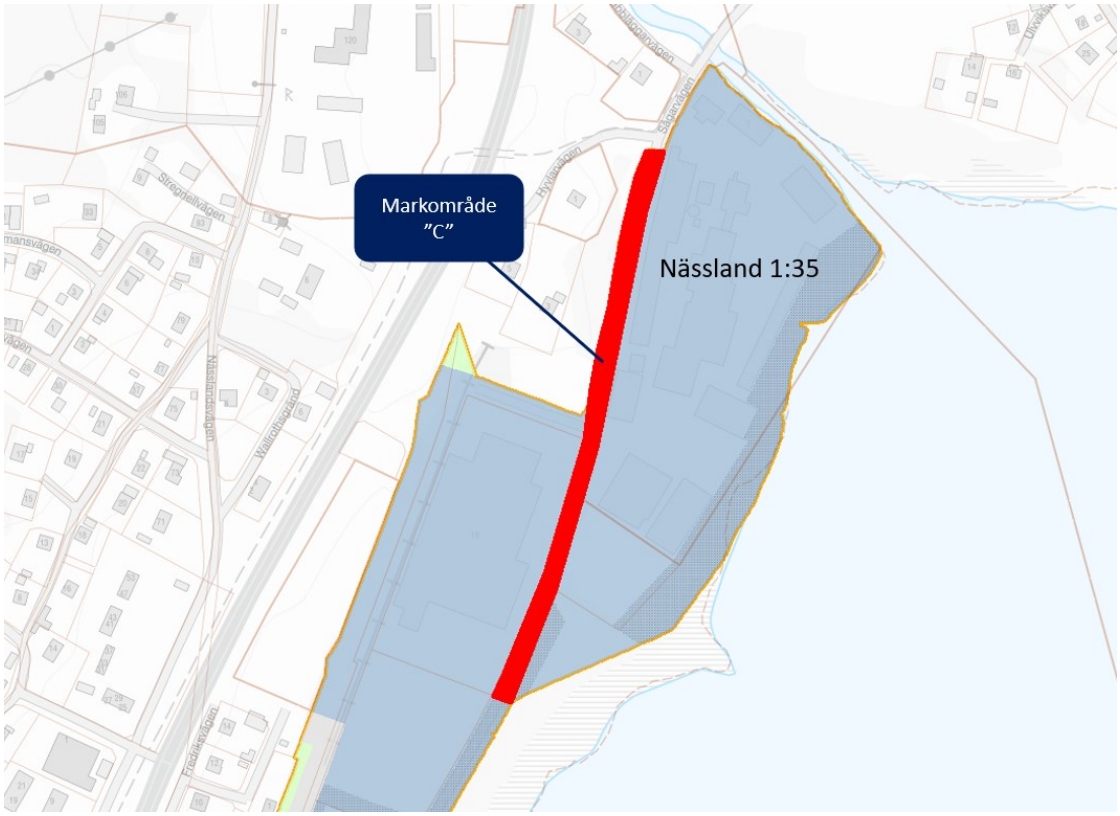
Fastighetsbildning

Fastighetsbildningsåtgärder prövas efter ansökan om lantmäteriförrättning. Ansökan inlämnas till Lantmäteriet.

Fastighet	Förändringar och konsekvenser
Äland 2:77 >2	Markområde A (Del av Sågarvägen i kommunal ägo) kan överföras till Äland 2:50 (kvartersmark), se figur 31 nedan. Planförslaget medför att delar av Sågarvägen övergår från allmän plats gata till industri. Markområde A kan överföras till Äland 2:50 för att möjliggöra utökning av fastigheten. Markområde C (Del av Sågarvägen i kommunal ägo) kan överlåtas till Nässland 1:35, se figur 32 nedan. Planförslaget medför att delar av Sågarvägen övergår från allmän plats gata till industri.
Äland 2:50	Markområde B (del av Äland 2:50 i privat ägo) kan överlåtas till Äland 2:77, se figur 31 nedan. Del av Äland 2:50 kan överlåtas till Äland 2:77 för att säkerställa angöring till allmännyttiga anläggningar.
Äland 1:112	Fastigheten Äland 1:112 ägs inför upprättandet av Trafikverket och

	omfattar det avvecklade järnvägsspåret. Del av fastigheten kan överlåtas till Härnösands kommun, se figur 33 nedan. Del av fastigheten Äland 1:112 kan överlåtas till fastigheten Äland 16:1, se figur 33 nedan.

Figur 31. Markområde ”A” (blått område) det vill säga del av Äland 2:77>2 och markområde ”B” (grönt område) det vill säga del av Äland 2:50 redovisas.



Figur 32. Markområde ”C” (rött område) det vill säga del av Äland 2:77>2, som kan överlåtas till Nässland 1:35, redovisas.

Figur 33. Delar av fastigheten Äland 1:112 som kan överlåtas till Härnösands kommun (rött område) och Äland 16:1 (grönt område)

Servitut

Servitut är en rätt för en fastighet att använda en annan fastighet för ett specifikt ändamål, till exempel en väg. Det finns två typer av servitut: officialservitut och avtalsservitut.

Officialservitut
Ett officialservitut kan bildas, ändras eller upphävas genom en lantmäteriförrättning (fastighetsreglering). Servitutet redovisas i fastighetsregistret och är knutet till fastigheten. Förrättningskostnaden baseras på den vid tiden gällande timtaxan. Officialservitut gäller till de upphävs eller ändras.

Avtalsservitut
Ett avtalsservitut bildas genom avtal mellan två fastighetsägare. Avtalet måste innehålla vissa moment som framgår av 14 kap. jordabalken. Servitutet gäller tills rättighetshavaren ansöker om att det ska tas bort. Ett avtalsservitut kan skrivas in i fastighetsregistret.

Servitut	**Förändringar och konsekvenser**
Fastighet Äland 1:112 - Officialservitut 2280–02/52 Järnvägstrafik	Avser rätt att för järnvägstrafikändamål bibehålla, underhålla och förnya befintliga kraftförsörjningsanläggningar med tillhörande utrustning så som kablar. Järnvägstrafiken genom området har tagits ur bruk och officialservitutet bör upphävas.
Officialservitut 22-SÄB-1194 Väg	Avser rätt för nyttjande av väg. Officialservitutet bör upphävas.
Officialservitut 2280–86/96 Utrymme	Avser nyttjandet av järnvägsövergångar. Järnvägstrafiken genom området har tagits ur bruk och officialservitutet bör upphävas.

Gemensamhetsanläggning

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som ägs och tas hand om av flera fastigheter gemensamt för att tillgodose ett gemensamt behov.

En gemensamhetsanläggning redovisas i fastighetsregistret och har en egen registerbeteckning. En gemensamhetsanläggning inrättas, ändras eller upphävs genom en lantmäteriförrättning. Berörda fastigheter äger del i

gemensamhetsanläggningen genom andelstal som bestäms i lantmäteriförrättningen.

Inom ramen för planprocessen föreslås inga gemensamhetsanläggningar.

Markreservat

Bestämmelser om markreservat för allmännyttiga ändamål används för att reglera att ett område reserveras för att ge utrymme för ett visst allmännyttigt ändamål.

Planförslaget bekräftar befintligt markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar inom fastigheten Äland 16:1, se figur 34 nedan.

Figur 34. Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar markerat i rött.

Ledningsrätter

En ledningsrätt utgör en rätt att nyttja annan fastighet för ett specifikt ledningsändamål. En ledningsrätt prövas genom lantmäteriförrättning och gäller efter bildandet tills den upphävs. Vid bildande och upphävande kan det bli aktuellt med ersättning som bestäms i lantmäteriförrättningen.

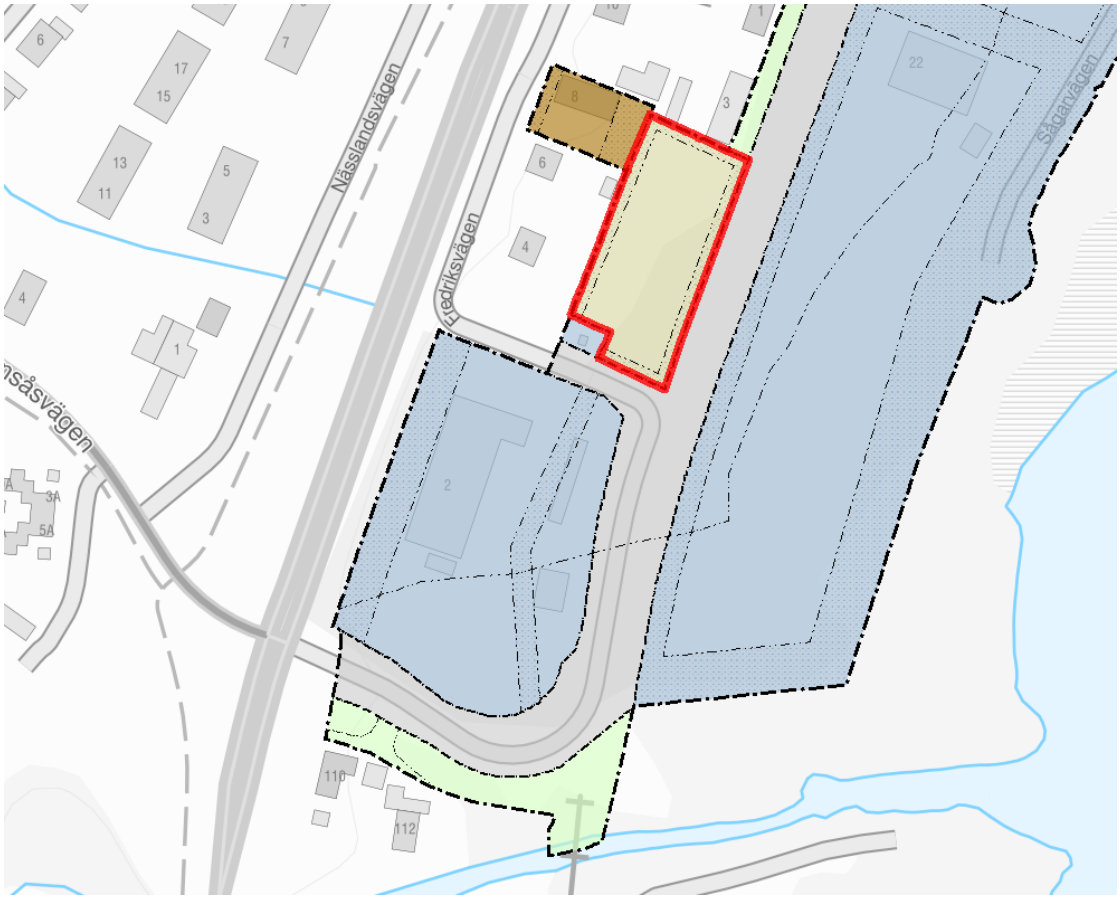
Ledningsrätt	Konsekvenser och åtgärder

Akt 2280-02/48 Vatten och avlopp	Planförslaget påverkar inte rättigheten.
Akt 2280-93/53 Starkströmsledning	Planförslaget påverkar inte rättigheten.

Tekniska frågor

Ett genomförande av planförslaget medför att tillfartsväg med anslutning från Fredriksvägen behöver anläggas.

Vid exploatering av område föreslaget som verksamheter i enlighet med figur 35 nedan kan befintliga ledningar behöva flyttas. Kontakt med HEMAB och bekostnad av eventuell flytt av ledningar står exploatören för.



Figur 35. Utklipp från plankartan. Område planlagt med användningen verksamheter där flytt av befintliga ledningar kan bli aktuellt markerad med röd linje.

Prövning enligt annan lagstiftning

Nedan listas de prövningar enligt annan lagstiftning än plan- och bygglagen som kommunen utifrån kända förutsättningar bedömer kan aktualiseras för att planen ska kunna genomföras.

Infrastrukturlagstiftning:

- *Väglagen*
- *Anläggningslagen*
- *Lagen om allmänna vattentjänster*
- *Ledningsrättslagen*

Skydds- och bevarandelagstiftning:

- *Miljöbalken*

Fastighets- och exploateringslagstiftning:

- *Fastighetsbildningslagen*

Upplysningar

Plankartan utgör själva detaljplanen, dess bestämmelser är juridiskt bindande enligt plan- och bygglagen (2010:900) och fungerar som ett skriftligt och visuellt avtal över hur marken får användas eller bebyggas. Detaljplanen utreder ansvarsfrågan för olika byggnationer och gemensamma anläggningar som avlopp och gator. Detaljplanen utreder också flera frågor som behöver lösas i ett sammanhang för att göra den nya mark- eller vattenanvändningen lämplig och hållbar över tid. Detaljplanen är därför styrande vid bygglovsprövning. Plankartan och dess bestämmelser är juridiskt bindande enligt plan- och bygglagen (PBL). Plankartan har tagits fram i Geosecma Fysisk planering.

Planbeskrivningen är ett vägledande och förtydligande dokument till hur detaljplanen ska förstås genomföras och beskriver hur olika frågor eller förutsättningar har hanterats.

Grundkartan är ett underlag för detaljplanearbetet som redovisar topografi och fastighetsförhållanden inom planområdet och dess närmaste omgivning.

Fastighetsförteckningen utgör kommunens bedömning av vilka som ingår i samrådskretsen. Därför anger fastighetsförteckningen vilka fastigheter, fastighetsägare och andra rättighetsinnehavare som berörs av planförslaget. Fastighetsförteckningen samordnas med grundkartan. Under detaljplaneprocessen används fastighetsförteckningen som en adresslista för att skicka ut underrättelse om när planförslaget är på samråd eller granskning.

Samrådskrets

Detaljplanens samrådskrets består av närliggande fastighetsägare, rättighetsinnehavare, närboende och lokalhyresgäster som bedöms beröras direkt av ett genomförande av detaljplanen. I figur 36 till nedan redovisas detaljplanens samrådskrets. Under planprocessens gång blir fastighetsägare och andra rättighetsägare som bedöms ingå i samrådskretsen underrättade genom brevutskick inför samråd och granskning. Endast de som lämnat synpunkter under samråd och granskning vars synpunkter inte blivit tillgodosedda blir underrättade om antagande.

Figur 36. Ungefärlig sakägarkrets markerad med röd linje. Planområdet markerat i grönt.

Medverkande

Planarkitekt

Exploateringsingenjör

Projektledare

Teknikchef

Miljöhandläggare

Källor

Fotografier: Härnösands kommun, om inte annat anges
Ortofoton: Lantmäteriet, om inte annat anges
Kartor och illustrationer: Härnösands kommun, om inte annat anges