



Planbeskrivning

Detaljplan för del av Saltvik 2:35 och
del av Bondsjö 17:1
Västra Saltviks verksamhetsområde, etapp 1

Härnösands kommun, Västernorrlands län

Antagandehandling



Bild från södra delen av planområdet med vy över hamnleden

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.

Till förslaget hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Grundkarta
- Planbeskrivning
- Bedömning av betydande miljöpåverkan
- Sändlista
- Fastighetsförteckning
- Planprogram för del av Bondsjö 17:1 och Saltvik 2:35, Västra Saltvik industriområde, Härnösands kommun. 2011-08-16.
- Konsultunderlag till detaljplanen
 - *Rapport*. Geotekniska undersökningar, RGeo. Översiktliga geotekniska undersökningar för planärendet inom Saltvikshöjden Härnösands kommun. 2008-01-21
 - *PM* - Delrapport. Handelsutredning, Marknadsanalys östra Bondsjögatan – omsättningspotential och konsekvensbeskrivning. 2008-02-21
 - *Rapport*. Översiktlig hydrogeologisk och hydrologisk undersökning av Västra Saltvik industriområde. Underlag till detaljplan. 2011-02-28
 - *PM* - Dagvattenutredning. Västra Saltvik industriområde. Kapacitetskontroll avseende bäck och trummor samt beräkning av magasinbehov för rening och flödesutjämning av dagvatten. 2012-12-14
 - *PM* - Underlag till detaljplan för Västra Saltvik. 2014-01-28

- Skyfallskartering Härnösands kommun.
Underlag till kommunens
klimatanpassningsarbete. 2020-02-06
- *PM geoteknik*. Detaljplan västra Saltvik etapp
2, Härnösand. 2020-07-08.
- *Rapport*. Dagvattenflöden, trumdimensioner
och dikeskapacitet för bygghandling lokalgata
Västra Saltvik, Härnösand, 2020-09-01.
- Naturvärdesinventering (NVI) - Vid västra
Saltvik, Härnösands kommun, inför
detaljplanearbete. 2020-09-04
- Inventering av groddjur vid Västra Saltvik,
Härnösands kommun. 2021-07-05
- *PM*. Förslag till skyddsåtgärder för groddjur -
Västra Saltvik Härnösand. 2021-10-20

Avsändare

Härnösands kommun
Samhällsförvaltningen
871 80 Härnösand
Telefon: 0611-34 80 00
E-post: kommun@harnosand.se
Läs mer på: <https://www.harnosand.se/detaljplanering>

Medverkande tjänstepersoner

Planförslaget har tagits fram av handläggare på plan- och byggavdelningen, Härnösands kommun.

Medverkande konsulter

Underlag till tidigare detaljplan har tagits fram av Ramböll, Tyréns, Structor mark, Karavan arkitektur och landskap samt Sweco. Delar av underlaget finns som bilagor till nuvarande planförslag.

Underlag till aktuellt planförslag har tagits fram av Calluna samt Tyréns.

Innehållsförteckning

1. Planens syfte	5
2. Planens huvuddrag	5
3. Plandata	6
<i>Läge</i>	<i>6</i>
<i>Areal och markägförhållanden.....</i>	<i>6</i>
4. Tidigare ställningstaganden.....	7
<i>Översiktsplan</i>	<i>7</i>
<i>Riksintresse.....</i>	<i>7</i>
<i>Detaljplan</i>	<i>7</i>
<i>Fastighetsplan</i>	<i>8</i>
<i>Strandskydd.....</i>	<i>8</i>
<i>Planbesked</i>	<i>8</i>
<i>Planprogram.....</i>	<i>9</i>
5. Förenligt med 3, 4 & 5:e kapitlet miljöbalken..	10
<i>Miljökonsekvensbeskrivning.....</i>	<i>10</i>
<i>Miljökvalitetsnormer</i>	<i>10</i>
6. Barnrättsperspektiv	11
7. Planområdets förutsättningar	12
<i>Historik</i>	<i>12</i>
<i>Natur</i>	<i>12</i>
<i>Bebyggelseområden</i>	<i>17</i>
<i>Friytor.....</i>	<i>17</i>
<i>Vattenområden</i>	<i>18</i>
<i>Gator och trafik</i>	<i>18</i>
<i>Störningar.....</i>	<i>19</i>

<i>Teknisk försörjning</i>	<i>20</i>
8. Planförslaget	21
<i>Natur</i>	<i>21</i>
<i>Bebyggelseområden</i>	<i>22</i>
<i>Friytor</i>	<i>25</i>
<i>Vattenområden</i>	<i>25</i>
<i>Gator och trafik</i>	<i>25</i>
<i>Störningar</i>	<i>29</i>
<i>Teknisk försörjning</i>	<i>31</i>
9. Genomförande.....	35
<i>Organisation</i>	<i>35</i>
<i>Fastighetsrätt</i>	<i>36</i>
<i>Teknik</i>	<i>39</i>
<i>Ekonomi</i>	<i>39</i>
10. Konsekvenser av planens genomförande.....	41
<i>Ekologiskt</i>	<i>41</i>
<i>Socialt</i>	<i>41</i>
<i>Ekonomiskt</i>	<i>42</i>
Bilaga 1. Planprocessen	43
<i>Begränsat standardförfarande.....</i>	<i>43</i>

1. Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att ersätta befintlig detaljplan (495) som omfattar västra Saltvik etapp 1 för att ändra lokalgatans läge för att få ett mer effektivt markutnyttjande av området för nuvarande och kommande etableringar. Området planläggs för industriändamål (J) och sällanköpshandel (H₁, handel, ej livsmedel). Vidare utförs mindre revideringar av plankartans bestämmelser och gränser utifrån nya behov och förutsättningar som uppkommit i området.

2. Planens huvuddrag

Planen möjliggör för industri- och sällanköpshandel för större delen av området. I planområdet planläggs även mark för gata och natur. Mot E4 planläggs en naturkorridor och prickad industrimark för att dels behålla en grön karaktär på området och dels för att skapa ett säkerhetsavstånd från E4, som både är ett riksintresse och farligt godsled. Ett område med naturmark planläggs i sydöstra delen av planen för att säkerställa områdets fortsatta värde som groddjursmiljö. Bestämmelsen Våtmark₁ placeras på naturmarken för att säkerställa ett bevarande av hydrologin i området.

Dagvatten hanteras genom fördröjningsdiken vid gatorna inom området samt lokalt omhändertagande på respektive fastighet innan dagvattnet leds vidare till ledningar i ett befintligt dagvattensystem mot östra Saltvik och vidare till Älandsfjärden. Bestämmelsen n₁ placeras på kvartersmarken vilket säkerställer att dagvattnet fördröjs i området innan det leds till dagvattenledningar.

Detaljplanen hanteras med ett begränsat standardförfarande. Det innebär att om ett aktivt godkännande ges av samtliga i samrådsgruppen kan planen gå direkt till antagande utan att genomföra en granskning. Om samrådsgruppen godkänner planförslaget i samrådet finns det inga fler möjligheter att lämna synpunkter på och inte heller överklaga planförslaget.

3. Plandata

Läge



Figur 1. Aktuellt planområde

Planområdet är beläget cirka 3,5 kilometer nordväst om Härnösands centrum. Planområdet avgränsas i norr av E4. I syd/sydost avgränsas planområdet av en kraftledningsgata samt fastighetsgräns. Planområdet är anpassat utifrån befintlig detaljplans gränser med en utökning söderut för att möjliggöra för ny anslutningsväg till området samt en utökning i sydöst för att säkerställa skydd för groddjursmiljöer.

Areal och markägoförhållanden

Planområdet omfattar drygt 10 hektar (103 100 m²) och Härnösands kommun är markägare till de båda fastigheterna, Saltvik 2:35 och Bondsjö 17:1.

4. Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I gällande översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige den 30 maj 2011 och aktualitetsförklarad april 2016, redovisas området som utvecklingsområde för industri.

Detaljplanen bedöms förenlig med översiktsplanen.

Riksintresse

Planområdet ligger inte inom något riksintresse. Väg E4, som är ett utpekad riksintresse angränsar dock till planområdet och riksintressets värden får inte skadas. Generellt byggnadsfritt avstånd från E4 är 40 meter.

Detaljplan

Den detaljplan som idag gäller för området anger industri (J) som användning. Även mark för natur, lokalgata samt tekniska anläggningar, så som anläggning för dagvatten och transformatorstation, finns inom planområdet. Detaljplanen vann laga kraft 2016-07-14 och genomförandetiden är 10 år. För området finns ett planprogram framtaget 2011.

Genomförandetiden för nu gällande detaljplan har inte gått ut, vilket gör att planförslaget ska ersätta en gällande detaljplan med kvarvarande genomförandetid till och med 2026-07-14.

Generellt gäller att detaljplaner inte bör ändras, ersättas eller upphävas innan genomförandetiden har gått ut mot berörda fastighetsägares vilja. För aktuellt planförslag finns bara en fastighetsägare, kommunen, och det är kommunen själv som ansökt om ny detaljplan, vilket gör att det bedöms lämpligt att ersätta planen inom genomförandetiden.

Ett ytterligare skäl som anges som lämpligt undantag är om ändringen är nödvändig på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt vilka inte kunnat förutses vid planläggningen. När detaljplanen för området togs fram 2016 fanns ingen intressent och lokalgatan placerades utifrån läget då. Nu finns en intressent för området vars exploateringsförslag ligger på lokalgatan,

vilket gör att planförslaget behöver ändras för att kunna erbjuda intressenten möjlighet att etablera sig.

Att ändra detaljplanen med bakgrund av detta anser kommunstyrelsen viktigt för att bevara Härnösands historia som arkivstad och fortsätta utveckla länet genom nya arbetstillfällen för att bli en modern förvaltningsstad. Detta i sitt sammanhang bör ses som nya förhållanden av stor allmän vikt vilka inte kunnat förutses vid planläggningen och därav bedöms detaljplanen kunna ersättas trots kvarstående genomförandetid.

Fastighetsplan

Planområdet omfattas inte av någon tomtindelning eller fastighetsplan.

Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

Planbesked

Ansökan om planbesked inkom till samhällsförvaltningen 2021-06-15. Beslutet att bevilja planbesked fattades den 2021-08-04 med stöd av delegationsordning för samhällsnämnden i Härnösands kommun och med stöd av plan- och bygglagen (PBL) 5 kap. 2 och 5 §§.

Planprogram

Ett planprogram upprättades för befintlig detaljplan (495) och var utsänd för samråd under perioden 2011-09-09 till 2011-09-30.



Figur 2. Illustration från planprogram för del av Bondsjö 17:1 och Saltvik 2:35

Syftet med planprogrammet var att utreda möjligheten för industrietableringar på Saltvik väster om E4. Att lokalisera industriverksamhet i området bedöms vara lämpligt tack vare närheten till E4, Hamnleden, hamnen och det befintliga industriområdet öster om E4. Även viss sällanvaruhandel som kräver större ytor ansågs lämpligt i området, exempelvis byggvaruhus.

Sedan programsamrådet har det bedömts vara lämpligt att detaljplanläggningen av området ska ske i etapper, med början av området norr om kraftledningen. Aktuellt planarbete omfattar den första etappen. Ett arbete med den andra etappen är påbörjat och förväntas bli en förlängning av västra Saltviks industri- och verksamhetsområde och bilda en sammanhållen helhet med gemensam infrastruktur.

5. Förenligt med 3, 4 & 5:e kapitlet miljöbalken

Miljökonsekvensbeskrivning

En bedömning av betydande miljöpåverkan har genomförts och bifogas handlingarna. Plangenomförandet bedöms inte medföra en betydande inverkan på miljön, hälsan eller på hushållningen med mark, vatten eller andra resurser, dvs. allmänna intressen enligt 3 och 4 kap i Miljöbalken. Någon miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats.

Miljökvalitetsnormer

Vid planering ska miljökvalitetsnormer (MKN) enligt miljöbalkens 5 kapitel säkerställas. Härnösands kommun omfattas av MKN för utomhusluft samt för vattenförekomster.

Ålandsfjärden bedöms ha en måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Föreslagen detaljplan bedöms inte påverka statusen på vattenförekomsten negativt. Det bland annat tack vare att fördröjning av dagvattnet ska ske genom lokalt omhändertagande på kvartersmark och genom egenskapsbestämmelsen dike₁ på allmän platsmark, gata, som möjliggör för infiltrations- och fördröjningsåtgärder.

Tillkommer miljöfarlig verksamhet är respektive fastighetsägaren ansvarig att utföra egenkontroll och följa de föreskrifter och lagar som ställs för att minska miljö- och hälsorisker inom verksamheten. Därigenom kan oljeavskiljare krävas vid anläggande av stora ytor av parkeringsplatser, garage, biltvätt eller annan verksamhet. Utifrån vilken verksamhet som etableras görs en bedömning vilken rening som krävs av dagvattnet innan det släpps till ledningsnätet.

Området kommer att ingå i kommunalt verksamhetsområde för dricks-, spill och dagvatten.

Trots att ett genomförande av planen förväntas medföra en ökning av fordonstrafiken bedöms inte gränsvärden för luft komma att överskridas. Orsaken är bland annat att det är god ventilation längs vägarna i det aktuella området.

6. Barnrättsperspektiv

Barnkonventionen blev svensk lag 1 januari 2020 och ska därmed tillämpas i samhällsplaneringen. Barnkonventionen syftar till att ge barn oavsett bakgrund rätt att behandlas med respekt och att få komma till tals. Artikel 2, 3, 6 och 12 kallas för de fyra grundprinciperna och ska alltid beaktas när det handlar om frågor som rör barn. Enligt artikel 3 ska barnets bästa beaktas i frågor som berör barn.

Ett genomförande av planen bedöms inte beröra ett enskilt barn eller en specifik grupp av barn, utan berör barn i allmänhet. Barn som lever i närheten av planområdet kan komma att bli påverkade eftersom en tätortsnära skog blir tagen i anspråk för industri- och handelsändamål. Det skulle kunna vara så att barn som lever i närheten av den skogen brukar leka i den, detta har dock inte undersökts närmare. Barn som lever utanför planområdet påverkas förmodligen inte av planen, eftersom platsen inte är ett aktivt besöksmål eller en rekreationsmiljö.

En stor del av naturområdet kommer att finnas kvar för barn att utnyttja efter ett genomförande av planen. Planen bedöms inte bidra till en betydande miljöpåverkan och därigenom inte få negativa konsekvenser för människors hälsa och miljö, inte heller barns. Planen bedöms därför inte beröra barn på något påtagligt sätt och får troligen inga uppenbara direkta eller indirekta konsekvenser för barn i allmänhet. Därför har ingen bedömning av barnets bästa genomförts.

7. Planområdets förutsättningar

Historik

Området är sedan tidigare detaljplanelagt och för området finns ett planprogram framtaget där områdets huvuddrag är redogjorda för. Planområdet är av blandad skogskaraktär och är idag till stor del avverkat.

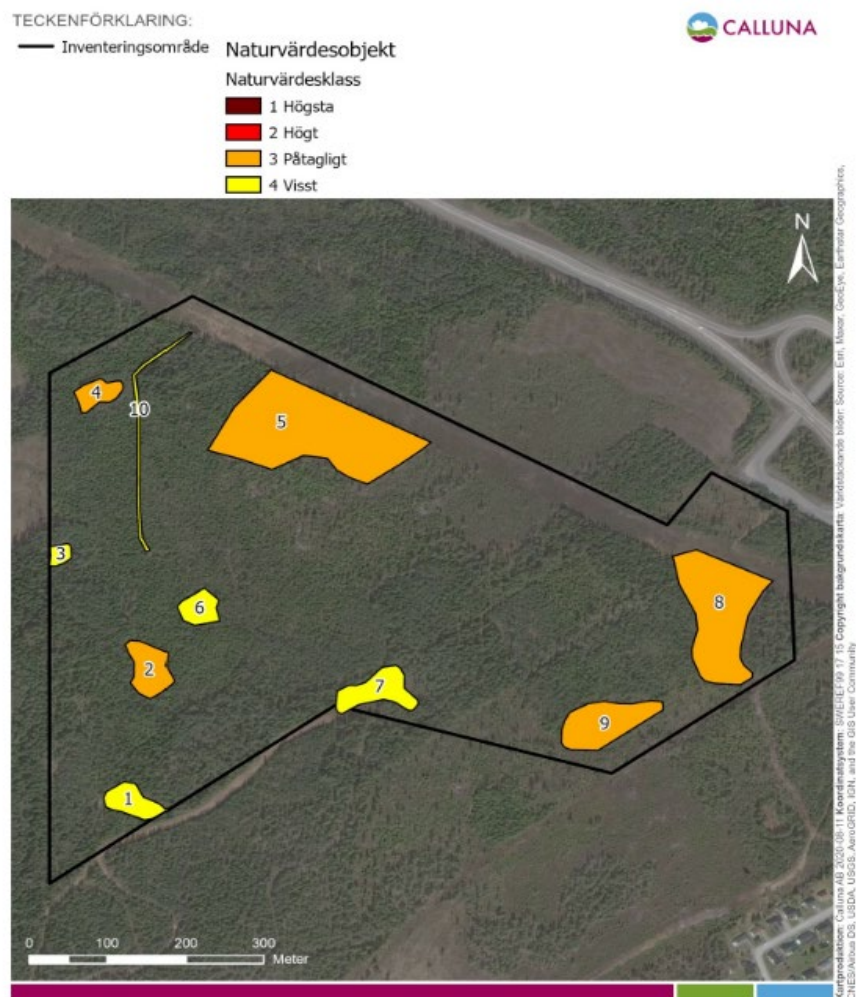
Natur

Mark och vegetation

Området utgörs av blandad skogsmark med avverkningar på flera håll. Det finns myrmark i vissa låglänta partier och det sluttar svagt mot E4 i norr och även längs E4 åt öster. Inom området varierar marknivåerna mellan 65–75 meter. Utanför planområdet i sydost finns en våtmark.

En naturvärdesinventering (Calluna, 2020) och en groddjursinventering (Calluna, 2021) har genomförts i området inför planläggning av etapp 2 för att undersöka markens lämplighet för planläggning. Dessa utredningar ligger till grund för aktuellt planförslag.

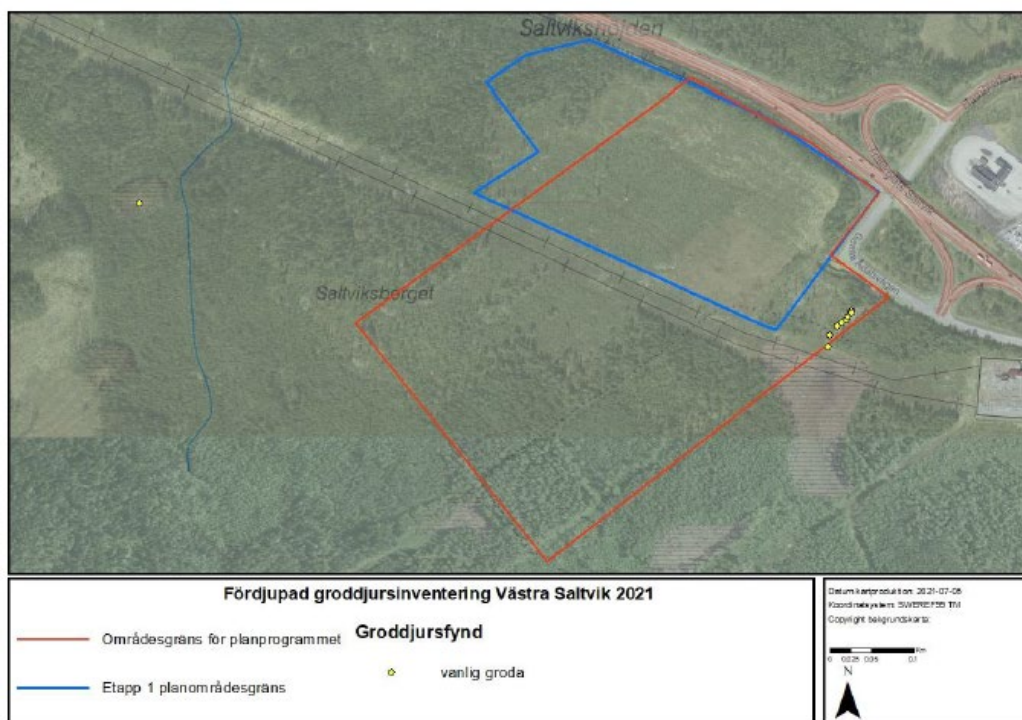
I naturvärdesinventeringen (se figur 3) konstaterades att de högsta naturvärdena i inventeringsområdet utgörs av granskog och myrmark, samtliga med naturvärdesklass 3, påtagligt naturvärde. Klass 1 och 2 är objekt som har så höga naturvärden att de skulle kunna ingå i naturreservat med syfte att bevara biologisk mångfald. Några sådana påträffades inte vid inventeringen.



Figur 3. Kartan visar inventeringsområdet med resultaten från Callunas naturvärdesinventering där naturvärdesobjekten och deras naturvärdesklass framgår. Aktuellt planområde undersöktes ej då området inte var aktuellt för planläggning när naturvärdesinventeringen gjordes för etapp 2.

De mest värdefulla miljöerna finns utanför området där det finns äldre skog nordväst om planområdet samt våtmarker sydost om planområdet som hyser vissa värden. Naturvärdesinventeringen fann groddjur vilken föranledde en groddjursinventering.

I groddjursinventeringen (se figur 4) har grodornas livs- och lekmiljöer identifierats och en skyddsåtgärdsrapport har levererats som underlag till planförslaget och kommande exploateringar.



Figur 4. Karta över de fynd av vanlig groda som Calluna gjorde under groddjursinventeringen

Fyndet av groddjur föranledde en utökning av planområdet för att innefatta och skydda groddjurens livsmiljö. Området där groddjurens fanns planläggs som natur med utformningsbestämmelsen våtmark₁. I området får hydrologin inte försämrats. Avståndet mellan de inventerade groddjuren och egenskapsgränsen för gata är 20-25 meter.

Skyddsåtgärderna som rekommenderats omfattar anläggande av en buffertzon runt lekvattnet (där groddjuren hittades), anläggande av stenrösen i anslutning till grodornas livsmiljö samt en skyddsbarriär mellan grodorna och planområdet. Försiktighetsåtgärder gäller vid anläggningar intill våtmarkerna för att inte påverka hydrologin och försämma grodornas lekmiljöer. Groddjursinventeringen med tillhörande skyddsåtgärder ligger till grund för utformning av aktuellt planförslag samt som underlag inför kommande gatuprojektering för planområdet.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk rapport utfördes i fält under december 2007 inför planläggning av den tidigare detaljplanen (495). De

geotekniska förhållandena är goda i stora delar av området. Grunden utgörs av morän och jordarterna är i huvudsak mull, torv och delvis siltig sand. I provgroparna påträffas berg på mellan 0,2 – 2,0 meters djup och på sina håll syns block och berg i dagen.

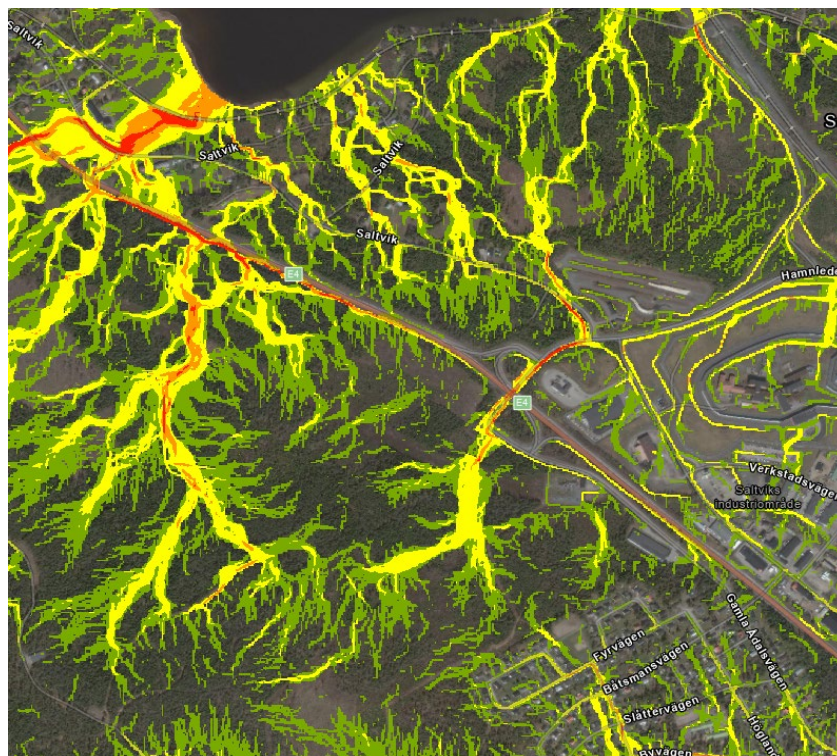
Geohydrologiska förhållanden

En översiktlig hydrogeologisk och hydrologisk rapport har genomförts som underlag till tidigare detaljplan under 2011. Planområdet utgörs i huvudsak av skog med inslag av ytförsumpade områden. Grundvattenytan ligger sannolikt i marknivå i vissa låglänta partier och i de högre partierna är grundvattenytan troligen djupare ned under marken, med bättre möjlighet till infiltration av dagvatten (Tyréns, 2011).

Tidigare provgrävningar i marken inom området visar också på en mängd provgropar där marken är siltig sand i sin beskaffenhet (Ramböll, 2008) vilket gör det svårt att bedöma infiltrationskapaciteten i planområdet.

Området ligger på en höjd och delas av en vattendelare i två avrinningsområden. Ytvatten från det norra avrinningsområdet passerar E4 i en trumma nordväst om området medan det södra avrinningsområdet leds under E4 i en annan trumma i sydöst, (PM Dagvattenutredning, 2012).

Härnösands kommuns skyfallskartering (2020) visar vid ett 100-års regn med klimatfaktor 1.25 på likadana tendenser som ovan beskrivit (se figur 5 och 6). Ett 100-års regn med klimatfaktor 1.25 motsvarar uppskattningsvis i dagsläget ett 200-års regn. Vid en sådan händelse samlas vatten och rinner söderut mot våtmarken utanför planområdet. Vattnet samlas och rinner även sydost mot saltviksvägen och östra Saltvik. Nordväst om planområdet rinner vattnet vid ett 100 års regn med klimatfaktor 1.25 längs en bäck och vidare ner till E4. Inom planområdet förutses inga naturliga vattensamlingar vid 100-års regn, utan troligen gör höjdläget på området kombinerat med markens förutsättningar att vattnet rinner vidare och samlas utanför planområdet vid stora skyfall.



Figur 5. Maximala flöden vid 100-års regn med klimatfaktor 1.25. Skyfallskartering Härnösands kommun, 2020. (DHI)



Figur 6. Maximala vattendjup vid 100-års regn med klimatfaktor 1.25. Skyfallskartering Härnösands kommun, 2020. (DHI)

Markföreningar

Inga kända markföreningar finns inom planområdet.

Markradon

Ett PM för geoteknik gjordes 2020 som underlag inför tilltänkt planområde för etapp 2. Där konstaterades att området bedöms som lågradonmark.

Fornlämningar

Det finns inga registrerade fornlämningar inom planområdet. Om fornlämningar hittas i samband med markarbeten ska arbetet omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas, i enlighet med kulturmiljölagen 2 kap 10§ andra stycket (SFS 1988:950).

Bebyggelseområden

Bostäder

Det finns inga bostäder inom planområdet. Närmast belägna bostadsområde är beläget på andra sidan E4, ungefär 250 meter från det aktuella området. Sydost om området, ungefär 550 meter ligger bostadsområdet Bondsjöhöjden.

Verksamheter

Ingen verksamhet finns inom planområdet idag.

Tillgänglighet

Området är idag inte tillgängligt då det består av naturmark.

Kulturmiljö och gestaltning

Inga byggnader eller miljöer som är av kulturhistoriskt värde finns inom planområdet. Området består till större delen av blandad skogsmark.

Friytor

Lek och rekreation

Området har visst rekreativt värde genom att utgöra en tätortsnära skog. Området har inga tydliga spår av användning

och antas därigenom inte utgöra en primär rekreationsskog för närliggande bostadsområde.

Naturmiljö

Området har viss anknytning till Bondjöhöjdens idrottsplats där stigar och skidspår finns ungefär 350 meter sydväst om planområdet. Det går inga markerade stigar eller leder i planområdet.

Vattenområden

Upphävande av strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

Gator och trafik

Gatunät

Området har inget gatunät. Närmsta anslutande gata är Gamla ådalsvägen och Hamnleden. Området ligger angränsande till E4.



Figur 7. Gatunät i anslutning till planområdet

Gång- och cykeltrafik

Inom planområdet saknas infrastruktur för gång- och cykeltrafik. Trafikanter hänvisas till befintligt vägnät utanför planområdet.

Kollektivtrafik

Närmaste hållplats för både norr- och södergående trafik ligger vid Saltviksanstalten nordost om E4, ca 600 m från planområdet.

Parkering, utfarter och varumottagning

Inom planområdet saknas parkering, utfarter och ingen varumottagning sker till området idag.

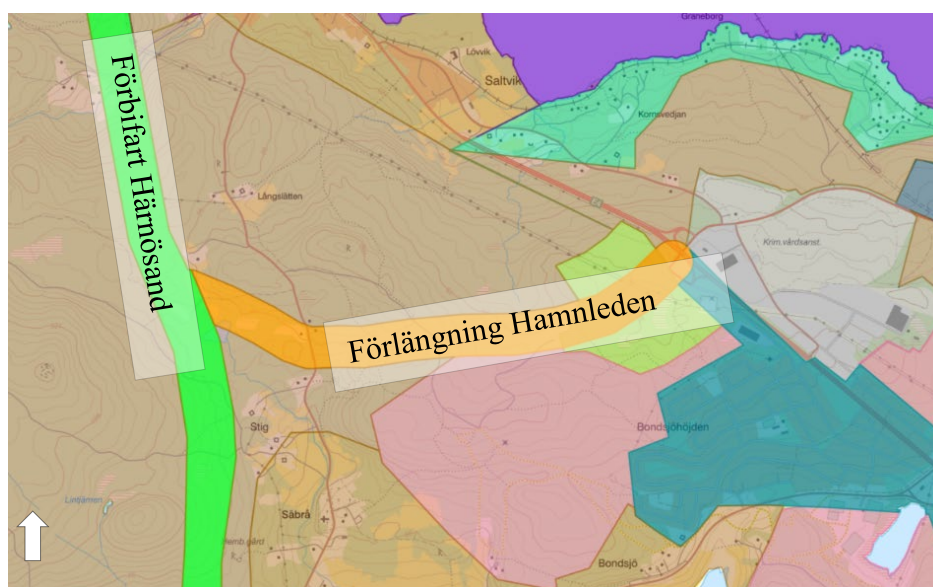
Störningar

Buller och vibrationer

Området är utsatt för buller från E4. Vid platsbesök har mätning gjorts där det uppmättes ca 60 decibel under dagtid. En intern bullerberäkning har utförts baserat på trafikmätningar från E4. Där konstaterades en ekvivalentnivå (dBA) på 61.

Farligt gods

Planområdet ligger i anslutning till E4 vilket utgör en av de primära transportvägarna för farligt gods. Om förslaget till en E4-förbifart väster om centralorten Härnösand byggs kommer en förlängning av hamnleden bli aktuell för att ansluta till förbifarten. Förbifarten samt förlängningen av hamnleden, Saltviklänken, kommer leda farligt gods och tunga transporter förbi centralorten.



Figur 8. Aktuell översiktsplans markanvändning för utvecklingsområden infrastruktur

Länsstyrelsens fastställda riskpolicy för farligt gods ger vägledning i hur markanvändning, avstånd och riskhantering bör beaktas i planprocessen. Riskpolicyn och dialog med Länsstyrelsen samt Trafikverket har styrt detaljplanens markanvändning.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp men det finns inte några ledningar idag inom området.

Värme

Ingen centralproducerad värme finns att tillgå i området i dagsläget. Ledningar för fjärrvärme finns i närliggande bostadsområdet och industriområde.

El och optik

Söder om planområdet löper en kraftledningsgata med en ledning på 130 KV samt en ledning på 40 KV. Även norr om planområdet längs med E4 löper en luftledning 10 KV. Ett byggnadsfritt säkerhetsavstånd på 20 meter från kraftledningarnas mitt gäller. Försiktighetsprincipen ska beaktas.

Tele

Det finns inga ledningar inom området men söder om planområdet finns en teleledning.

Avfall

I Härnösands kommuns föreskrifter om avfallshantering framgår hur avfall ska sorteras. Uppställningsplats för kärl ska placeras så att hämtningsväg uppfyller kraven i föreskrifterna.

Närmsta befintlig återvinningsstation finns i Härnösands tätort samt i Ålandsbro.

8. Planförslaget

Natur

Mark och vegetation

Vid exploatering av området bör träd och grönytor inne på kvartersmark bevaras i den mån det är möjligt. En naturkorridor planläggs mot E4 för att bibehålla och säkerställa att landskapsbilden kvarstår. Att behålla markvegetation och träd möjliggör även en naturlig infiltrering av dagvattnet.

Planområdet utökas sydöst till fastighetsgräns för att innefatta området där groddjur återfanns. Platsen planläggs som natur, allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap. Bestämmelsen Våtmark₁ placeras på naturmarken för att säkerställa ett bevarande av hydrologin i området. Utanför planområdet i sydost finns en myrmark. För att skydda våtmarken är det viktigt att dagvattnet från planområdet inte avleds dit. Se mer under Teknisk försörjning, Dagvatten.

Geotekniska förhållanden

De geotekniska förutsättningarna inom området bedöms som goda för planerad användning.

Utifrån PM Geoteknik (Tyréns, 2020) rekommenderas grundläggning inom området ske med fyllning på befintlig morän eller berg i dagen (eventuellt avsprängt berg). Vid grundläggning på morän ska risk för tjäle beaktas (frostisolering). Ytavtäckning av organiska jordar utförs innan fyllningsarbeten påbörjas. I lågpunkter kan utskiftning av organiska jordar (torv) eller löst lagrade kohesionsjordar (silt/lera) erfordras.

En detaljundersökning av markens geotekniska förhållanden ska genomföras av exploatören inför ett byggande eller inför annan användning som kan påverka markens stabilitet.

Geohydrologiska förhållanden

Utifrån de utredningar som gjorts konstateras att marken har måttliga förutsättningar till infiltration av dagvatten. Grundvattenytan ligger sannolikt i marknivå i vissa låglänta

partier inom planområdet eftersom det förekommer myrmark på vissa håll. Planområdet är därför avgränsat till mark av mestadels morän och med berg i dagen och inte i de låglänta områdena med myrmark som ligger strax söder om planområdet.

När det gäller avvattning av planområdet kommer samråd med Trafikverket att vara nödvändigt i kommande skeden. Det gäller bland annat frågor om teknisk lösning, dess konsekvenser samt ansvarsfördelning mellan parter.

Med lokalt omhändertagande av dagvatten och avvattning av området vidare till dagvattensystem kan områdets dagvattenhantering tillgodoses. Se även under rubriken Teknisk försörjning, Dagvatten.

Markföroreningar

Eftersom inga kända markföroreningar finns i området krävs inga saneringsåtgärder vidtas för att kunna planlägga området.

Markradon

Planförslaget gör inga regleringar utifrån radonförhållandena, då marken räknas som normalradonmark. Dock finns det svårigheter med provtagning under denna typ av förutsättningar (Ytnära berg-berg i dagen) varför rekommendationen är att bygga radonskyddat (Tyréns, 2020). Byggteknisk hantering av radon, i det här fallet att uppföra bebyggelsen radonskyddat, hänvisas till senare skeden i PBL-processen.

Bebyggelseområden

Bostäder

Planförslaget föreslår ingen bostadsbebyggelse inom planområdet.

Verksamheter

Planförslaget möjliggör byggnation för verksamheter. Totalt planläggs drygt 6 hektar (64 000 m²) kvartersmark för industri (J). I bestämmelsen ingår områden för produktion, lager, partihandel och annan jämförlig verksamhet. Från E4 och förlängningen av Hamnleden gäller ett byggnadsfritt

säkerhetsavstånd på 40 meter vilket garanteras med naturmark och prickad kvartersmark.

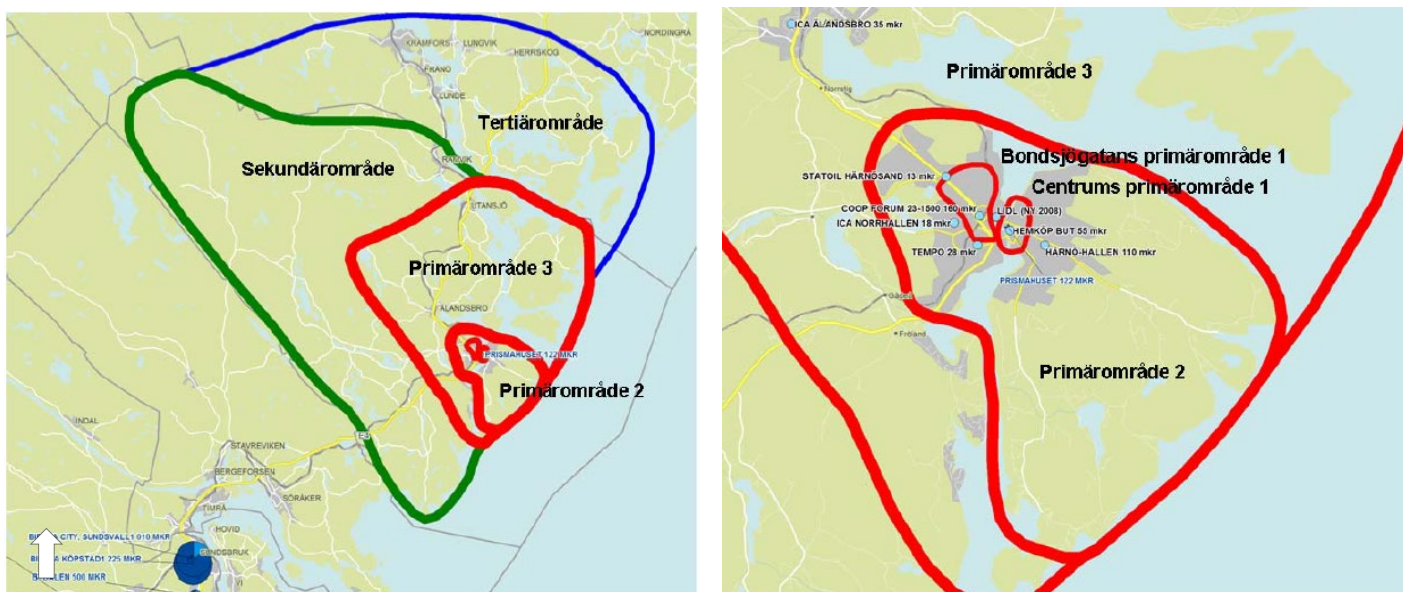
Handel

Planförslaget möjliggör för handel med sällanköpsvaror. Området planläggs med användningsbestämmelsen detaljhandel, utom handel med livsmedel (H₁). Reglering av möjligheterna att bedriva handel görs utifrån PBL 4 kap. 37§ som säger att en närmare reglering av möjligheterna att bedriva handel endast kan ske om det finns skäl av betydande vikt. Där riskbilden från E4 som farligt godsled identifierats som ett skäl av betydande vikt som gör att handeln bör begränsas för att inte möjliggöra för dagligvaruhandel och stadigvarande vistelse.

Den handelsutredning som låg till grund för detaljplanen för handelsområdet östra bondsjögatan (Ankaret) 2008 ligger som underlag till detta planförslags handelsbegränsning (Centrumutveckling, 2008).

Utredningen har studerat tre zoner av marknadsområden (se figur 9).

1. Primärområde 1 avser det område inom vilket livsmedelsbutik är förstahandsalternativ.
2. Primärområde 2 utgör här det område inom vilket sällanköpshandeln har en motsvarande position.
3. Primärområde 3 är något svagare till följd av att kunderna kommer längre ifrån och därmed erfarenhetsmässigt blir mindre lojala.



Figur 9. Illustrationer från Handelsutredning (2008) över marknadsområden

Utredningen kom fram till att längre ut i marknadsområdet, mellan primärområde 2 och tre, blir marknadsandelarna inom dagligvaror betydligt lägre medan hemutrustning (möbler, mm), fritids- och byggvaror av volym- och lågpriskaraktär har en klar potential. Vilket gör att en reglering av handel i området till att begränsa livsmedelshandel är lämpligt utifrån utredningens slutsats.

En begränsning av aktuellt planområde till handel utan livsmedel är en lämplig åtgärd för att inte sprida ut handelsstrukturen i kommunen utan koncentrera dagligvaruhandel till de två huvuddestinationerna, centrum och Ankaret. Att erbjuda sällanköpshandel/handel utan livsmedel torde vara lämpligt i planområdet som en fortsatt utveckling av östra Saltvik som verksamhets- och sällanköpshandelsområde.

Tillgänglighet

Vid ett genomförande av planen kommer tillgängligheten i området att öka eftersom väg och gc-vägar kommer anläggas utifrån gällande tillgänglighetsrekommendationer och utformningskrav. Möjligheterna att ansluta området med gång- och cykelvägar samt kollektivtrafik är goda och ökar tillgängligheten till området.

Ny bebyggelse som uppförs måste följa föreskrifterna i Boverkets byggregler (BBR). Marken ska också anordnas så att inga fysiska hinder föreligger. Parkeringsplats för rörelsehindrade ska finnas inom 25 meter från byggnads entré.

Kulturmiljö och gestaltning

Planområdet är väl synligt från E4 och upplevelsen av industriområdet blir en av entréerna till staden. Den gröna korridoren kommer bidra till att landskapsbilden och upplevelsen av skogskaraktär kvarstår.

I efterkommande lovprövning kommer gestaltningen av kommande byggnationer att prövas. Utifrån PBL 8 kap. 1 § ska en byggnad ska ha god form-, färg- och materialverkan. Samt placeras och utformas med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan enligt PBL 2 kap. 6 §.

Friytor

Lek och rekreation

Möjlighet till lek och rekreation finns fortfarande kvar utanför planområdet i befintlig naturmiljö.

Planförslaget påverkar inte omkringliggande friluftsliv som ansluter till Bondsjöhöjdens skogsområde. Området ska sträva efter att bibehålla de gröna naturliga kvalitéerna i området, vilka säkerställs med naturmark i planen.

Naturmiljö

Naturmark finns fortfarande att tillgå i området omkring planförslaget.

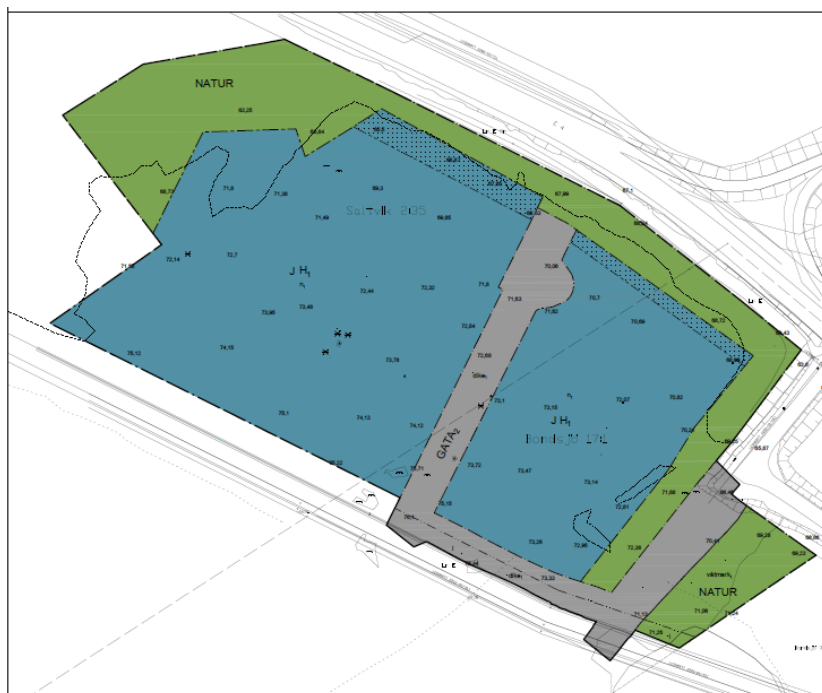
Vattenområden

Inga vattenområden finns i eller i anslutning till planområdet.

Gator och trafik

Gatunät

Inom planområdet planläggs för en gata som avslutas med en vändplan i mitten av området. Lokalgatan i industriområdet ansluter vid korsningen Hamnleden och Gamla ådalsvägen och löper söder ut mot kraftledningsgatan för att därifrån ledas längs med kraftledningen och sedan in mot området.



Figur 10. Lokalgatans lokalisering i planområdet

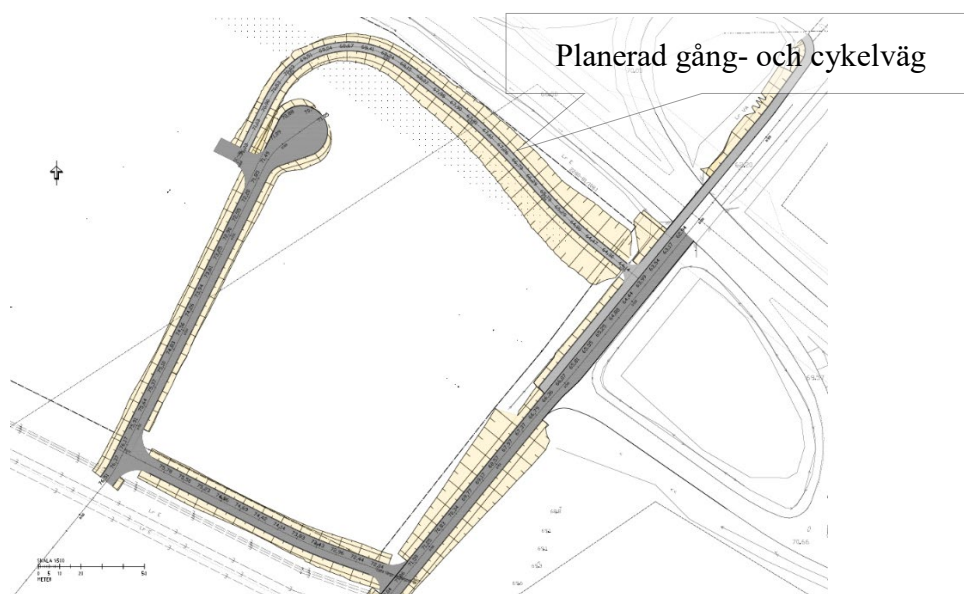
Vägen anläggs med 21 meters bredd för att ge utrymme för diken och ge möjlighet för en utbyggnad av gång- och cykelbanan för att ansluta till etapp 2 i framtiden.

Vägen ska ha diken för att omhänderta och fördröja dagvatten innan det släpps på till ledningar. Gatuområdet regleras med egenskapsbestämmelsen dike₁ för att möjliggöra för anläggning av fördröjningsdiken.

Vid anläggandet av vägen är det viktigt att de skyddsåtgärder som omnämns under rubrik 7. Planområdets förutsättningar, Mark och vegetation, har blivit gjorda innan vägbyggnationen börjar. Detta för att undvika negativ påverkan på våtmarken där groddjuren leker.

Gång- och cykeltrafik

Inom planområdets norra kant, i naturmark mot E4, planeras för gång- och cykelbana. Området har därifrån goda möjligheter att ansluta till en planlagd med ej utbyggd gc-väg i angränsande detaljplan (383) längs förlängningen av Hamnleden och längs Gamla Ådalsvägen.



Figur 11. Preliminär vägdragningsplan för gång- och cykelväg

Planerad gång- och cykelväg anläggs inom naturmark med ett säkerhetsavstånd från E4 på 20 meter som närmst. Rekommenderat minsta skyddsavstånd från väggkant är 8 meter enligt Trafikverket. Platsen planeras inte för stadigvarig vistelse utan enbart för gång- och cykeltrafikanter med hänsyn till den riskbedömning som gjorts kopplat till planering av mark intill farligt godsled.

Trafikverkets vägområde sträcker sig 2 meter bakom ett viltstängsel som ligger strax utanför planområdet. Inom vägområdet får inga åtgärder göras utan tillstånd enligt §43 väglagen.

Kollektivtrafik

Med anledning av den markanvändning planförslaget föreslår kan det bli aktuellt med en översyn av aktuell busslinje för att tillhandahålla god service gällande kollektivtrafik, exempelvis pendlingsmöjligheter till och från området. I planen finns möjlighet att leda in kollektivtrafik in i området. I slutet av vägen finns en vändplats.

Parkering

Parkering anordnas på fastighetsmark av exploatör.

Bestämmelse i detaljplanen (n₁) om att dagvattnet ska fördröjas innan det avleds till dagvattennät och recipient finns. För parkeringsplats inom området är markbeläggningen med fördel av grus eller genomsläpplig asfalt vilket möjliggör för infiltration.

Utfarter

Planförslaget föreslår en ny in- och utfart till området.

Anslutningspunkt för ny in- och utfart till området har utgått ifrån den plats som sammantaget blir bäst med hänsyn till siktförhållanden, höjdnivåer och planering av planområdets tomter.

Nyttillkommande utfarter ska ske på ett trafiksäkert sätt vilket blir en fråga i senare bygglovsprövning. Dialog kan med fördel föras med trafikplanerare på kommunen.

Angöringar och utfarter mot E4 är inte lämpligt. Planen möjliggör inte för anslutning från planområdet direkt till E4. Om fastighetsägare/exploatör vill ha en anslutning mot statlig väg måste en ansökan om ny utfart enligt 39 § väglagen lämnas in.

Varumottagning

Användningsområdena som planförslaget föreslår medför en viss transport med varor. Varutransporter till och från området beräknas ske några gånger i veckan.

Eventuell varumottagning till respektive verksamhet lämplighetsprövas i efterkommande bygg- eller anmälningsärenden, gärna i samband med trafikplanerare på kommunen.

Störningar

Buller och vibrationer

Markanvändningen industri (J) och detaljhandel (H₁) omfattas inte av riktlinjer för utomhusbuller på samma sätt som användningen bostäder gör. Området är långt ifrån bostadsbebyggelse och regleras inte med bullerbegränsningar. Ljudnivån inomhus regleras i föreskrifterna i Boverkets byggregler (BBR).

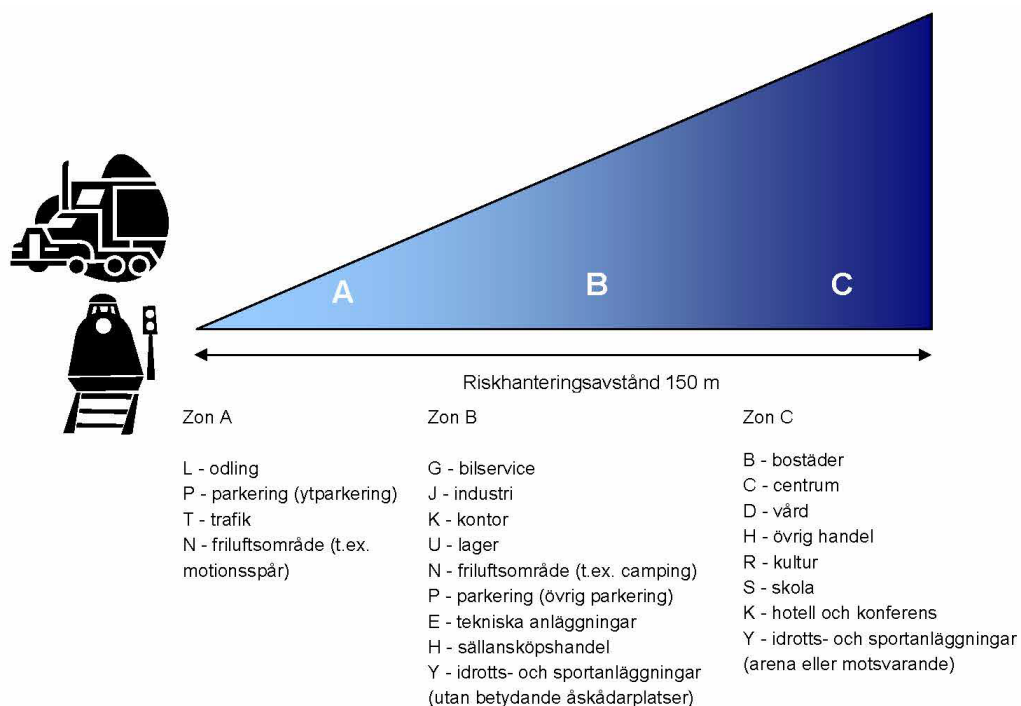
Om det uppförs kontorslokaler inom planområdet kommer efterföljande bygglovsprövning, genom Boverkets byggregler, ställa krav på att byggnaderna är utformade så att man klarar kraven på god ljudmiljö inomhus. Det kommer då att vara nödvändigt att beakta att buller kan alstras både från trafiken på omkringliggande vägnät och från verksamheterna.

Enligt miljöbalken ska därutöver verksamheterna anordnas och bedrivas så att skada eller olägenhet för människor eller miljö inte uppstår. Verksamhetsutövaren är ansvarig för eventuella skyddsåtgärder.

Farligt gods

Väg E4 utgör en av de primära transportlederna för farligt gods i kommunen. Om Saltvikslänken byggs kommer även den sannolikt att fylla en sådan funktion. Länsstyrelsens fastställda riskpolicy för farligt gods ger vägledning i hur markanvändning, avstånd och riskhantering bör beaktas i planprocessen (se figur 12). Riskpolicyn har varit utgångspunkt för aktuell detaljplan.

Området närmast E4 är planlagt som allmän plats, natur. Möjlighet finns att anlägga en gång- och cykelväg på naturmark. Området uppmuntrar dock inte till stadigvarande vistelse. Inga hårda konstruktioner eller motsvarande som kan orsaka skada på avåkande fordon planeras heller.



Figur 12. Zonindelning för riskpolicyns riskhanteringsavstånd. Zonerna representerar möjlig markanvändning i förhållande till transportled för farligt gods – väg och järnväg. Zonerna har inga fasta gränser. Det är riskbilden för det aktuella planområdet som är avgörande för markanvändningens placering. En och samma markanvändning kan därigenom tillhöra olika zoner. (Riskhantering i detaljplaneprocessen, Länsstyrelsen Västernorrland 2010)

Området närmast naturområdet är en remsa på cirka 20 meters bredd med bestämmelserna industri (J) och handel (H₁) och att inga byggnader får uppföras. Markparkering kan dock vara möjlig här. Totalt finns ett byggnadsfritt avstånd från både E4 och Saltvikslänken på minst 40 upp emot 50 meter enligt detaljplanen. Efterföljande bygglovsprövning kan krävaställa att exempelvis ventilationer och utrymningsvägar inte är placerade mot farligt gods led. Några särskilda skyddsåtgärder bedöms inte vara nödvändiga.

Utöver ett 40 meters byggnadsavstånd från vägområdet finns även ett avåkningsskydd samt ett viltstängsel för visst skydd och avgränsning mellan planområdet och vägområdet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ingår i verksamhetsområde för kommunalt VA. En anslutning för vatten- och avlopp är möjlig och ledningar planeras att förläggas i naturmark mot E4 samt i lokalgata.

Förbindelsepunkter kommer anläggas vid tomtgräns för respektive fastighetsägare att bekosta och själv ansluta till.

En spolpost kommer anläggas i gatans vändplan.

Dagvatten

Följande utredningar har tagits fram när det gäller dagvattenhanteringen i området. Dessa utredningar bör även ligga som grund inför en kommande projektering och exploatering:

- Översiktlig hydrogeologisk och hydrologisk undersökning av Västra Saltvik industriområde, 2011, Tyréns.
- PM Dagvattenutredning Västra Saltvik industriområde, 2012, Ramböll.
- PM Underlag till detaljplan för Västra Saltvik, 2014, SWECO.
- Rapport. Dagvattenflöden, trumdimensioner och dikeskapacitet för bygghandling lokalgata Västra Saltvik, Härnösand, 2020, Tyréns.

Planförslaget föreslår en dagvattenhantering där dagvatten leds i diken och trummor ner mot Älandsfjärden i enlighet med rapport från Tyréns från 2020.



Figur 13. Illustration över dagvattensystem för västra Saltvik

Tyréns rapport (2020) visar på möjligheten att leda dagvatten längs ett befintligt dagvattensystem ner mot Älandsfjärden. Genom att dimensionera upp trumma 1, 2 och 5, anlägga en ledning vid dike 1 samt gräva ut dike 2 kan ett 100 års regn hanteras. Resterande trummor och miljondiket har kapacitet att hantera flöden för ett 100 års regn. Dimensioneringen av dagvattensystemet görs utifrån ett 10 års regn med klimatfaktor 1.25 men möjligheten finns att anlägga utifrån ett 100 års regn. Dagvattensystemet anläggs allt eftersom området byggs ut och behov uppstår, första planerade åtgärd är att dimensionera upp trumma 1. Trumma 1 ligger i kommunal gata, Hamnleden, och åtgärder i trumma 1 kommer inte påverka E4-konstruktionen. Samråd med Trafikverket kommer att ske i senare skeden.

Befintlig kapacitet för trumma 1 med dimension 500 mm är 358 l/s. Vilken dimension som väljs för trumma 1 är inte bestämt men troligen kommer utöver befintlig 500 trumma en till 500 trumma att anläggas vilket gör att trumma 1 därigenom får dimension för att klara ett 10 års regn med klimatfaktor 1.25. För dimensionering av trumma 2 krävs tillstånd från Trafikverket och ansvarig för kostnaden är kommun eller exploatör.

Från planområdet kommer det vid ett 10 års regn med klimatfaktor 1.25 komma 1772 l/s till trumma 1. Dagvatten från hela planområdet ska inte överstiga 1772 l/s och bör fördelas jämt mellan kommande intressenter.

Ansaret för avvattningen inom planområdet åläggs på de enskilda fastighetsägarna att avvatta inom den egna fastigheten och på huvudmannen för de allmänna platserna. Med avvattning menas då den naturliga infiltration som marken klarar och de förutsättningar marken har att leda undan vattnet men även anlagda åtgärder. Eftersom marken har måttlig infiltrationskapacitet är det viktigt att kommande fastighetsägare själv anlägger dagvattenåtgärder för att hantera sina dagvattenflöden. Exempel på åtgärder är exempelvis svackdiken, dammar, våtmarker, översvämningsbara ytor, infiltrerbara ytor, grusade parkeringar, gröna tak m.m.

Egenskapsbestämmelsen dike₁ planläggs på allmän platsmark, gata för att möjliggöra för anläggande av fördröjande dagvattendiken/svackdiken.

Förbindelsepunkt för dagvattenanslutning för kommande fastighetsägare är i respektive fastighetsägares tomtgräns för att ledas vidare i dagvattenledning under gång- och cykelvägen i naturmark.

Dagvattenhanteringen inom planområdet ska inte påverka avvattning av E4, väg 1126 eller trafikplats Saltvik. Dagvattnet ska heller inte ledas mot våtmarken i sydost. Se även under rubrik 7. Planrådets förutsättningar, Mark och vegetation.

Samråd med Trafikverket ska ske i kommande skeden gällande dagvattenhanteringen. Verksamhetsansvarig för vatten- och avlopp tar ansvar för dagvattenåtgärder som kan härledas från planområdet inom E4 vägområde.

Värme

Det är ännu inte säkert hur byggnaderna i området ska värmas upp. Huvudman för de allmänna ledningarna, Härnösand Energi och Miljö AB, (HEMAB) bedömer att en utbyggnad av fjärrvärme eller bergvärme kan ske i eller i anslutning till planområdet. Markreservat för dessa bedöms inte krävas eftersom tekniska anläggningar ryms inom planbestämmelsen industri. Ledningar för eventuell fjärrvärme leds i naturmark eller gata.

El, optik och tele

El, optik och tele/fiber kan samordnas med andra tekniska anläggningar i gata eller naturmark och ansluts till en nätstation placerad i området. Nätstationen förser området med el och anläggs efter prövning i bygglov. Något markreservat eller E-område krävs inte då industribestämmelsen medger anläggning av tekniska anläggningar som komplement till användningen i området. Markreservat för ledningar bedöms inte krävas eftersom ledningarna läggs inom allmän platsmark, gata eller natur.

Avfall

Avfallshantering har goda förutsättningar i området eftersom den breda gatan och vändplanen möjliggör för sophämtning. Inget känt behov av containers eller återvinningsstationer finns i dagsläget utifrån områdets intressenter. Planområdet kommer troligen generera en mindre mängd avfall i form av hushållsavfall. Skulle det bli andra sorters verksamheter så finns möjlighet i senare skede att hantera avfalls- och renhållningsfrågan. Vägen och vändplanen är tillräckligt breda för att lösa nuvarande och framtida behov.

9. Genomförande

Organisation

Tidplan

Detaljplanen hanteras med ett begränsat standardförfarande och förväntas kunna antas av samhällsnämnden under första kvartalet 2022.

Tidsplan:

Samråd 22 december 2021 - 12 januari 2022

Godkännande SAM 27 januari 2022

Planen vinner laga kraft tre veckor sedan beslut om antagande har kungjorts och inget överklagande har lämnats in.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det datum planen vunnit laga kraft.

Med genomförandetid avses den tid då fastighetsägarna har en garanterad rätt att bygga enligt detaljplanen. Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Om detaljplanen behöver ändras eller upphävas under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt till ersättning för förlorande rättigheter (exempelvis förlorad byggrätt).

Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Härnösands kommun ska vara huvudman för allmän plats, lokalgata och natur. Kommunen ansvarar således för anläggande samt drift, skötsel och underhåll inom dessa områden.

Planområdet ingår sedan tidigare i verksamhetsområde för dricksvatten, spill- och dagvatten. Härnösand Energi och Miljö AB (HEMAB) är huvudman för allmänna vatten- och avloppsledningar.

Inom kvartersmark är respektive fastighetsägare huvudman.

Härnösand Elnät AB är huvudman för elledningar som ligger strax söder (40 KV) och norr om (10 KV) planområdet. EON är huvudman för elledning 130 KV som ligger strax söder om planområdet.

Genomförande inom allmän plats

Detaljprojektering och utbyggnad av gata samordnas med projektering och utbyggnad av vatten- och avloppsledningar. Utbyggnad av gata ska ske utifrån de skyddsåtgärder som Calluna (2021) rekommenderat. Samordning ska även ske med respektive ledningsägare för el och tele m.m.

Avtal

Ett markanvisningsavtal har upprättats mellan kommunen och exploitören gällande del av fastigheten Saltvik 2:35 samt Bondsjö 17:1. Avtalet antogs av kommunstyrelsen den 2020-02-10. Avtalet upprättades på grund av exploitörens intresse av att söka mark för en arkivetablering i norra Sverige. Markanvisningen gäller för ett område på minst 10 000 kvm upp till 35 000 kvm. Anvisningen ger exploitören ensamrätt att undersöka förutsättningarna för kommande etablering samt rätt att överlåta markanvisning till den fastighetsägare och samarbetspartner som vill bygga och äga lokalen.

Konsekvenserna av att ha upprättat ett markanvisningsavtal påverkar detaljplanen genom att det finns en tydlig intressent att föra dialog med. Avtalet innebär att information och intentioner mellan intressent och kommun delas vilket gör att samsyn uppstår i projektet. Avtalet kan ses som en intentionsförklaring från intressentens sida vilket kan trygga kommunen i utbyggnad av infrastruktur.

En överenskommelse mellan Härnösands kommun och HEMAB bör träffas när det gäller bland annat frågor kring finansiering och ansvar inom området.

Fastighetsrätt

Fastighetsbildning

När detaljplanen vunnit laga kraft kan ansökan om fastighetsbildning inlämnas till lantmäteriet. Exploatören ansöker och bekostar förrättningen.

Gemensamhetsanläggning

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som är gemensam för flera fastigheter, ofta vägar eller vatten- och avloppsledningar. I gemensamhetsanläggningen deltar flera fastigheter och de bekostar både anläggandet och driften enligt andelstal som fastställs av lantmäterimyndigheten.

Det är inte tänkt att planområdet kommer upprätta några gemensamhetsanläggningar. Däremot finns möjlighet att i senare skede och vid behov initiera gemensamhetsanläggningar.

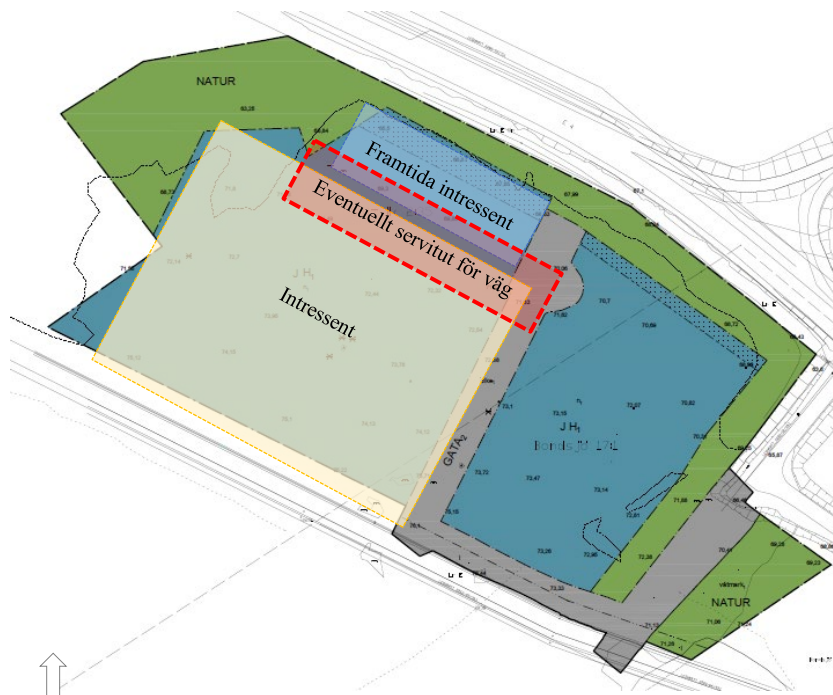
Kommande fastighetsägare ansvarar för att initiera bildandet av eventuella gemensamhetsanläggningar.

Servitut

Servitut är en rätt för ägaren av en fastighet att på ett visst bestämt sätt använda en annan fastighet. Det kan till exempel röra sig om rätten att ta väg eller nyttja en brunn på annans fastighet. Det finns två huvudtyper av servitut; avtalsservitut (avtal upprättas) och officialservitut (myndighetsbeslut).

Det finns inga kända servitut eller nyttjanderätter inom planområdet.

Kommunens lokalgata möjliggör för intressent (gul markering) att ansluta egen väg till denna, se figur 14 nedan. För att undvika fler anslutande vägar till kommunens lokalgata är servitut för framtida tomtägare (blå markering) för nyttjande av planerad infart att föredra. Detta regleras i kommande markköp. Samma princip, att minska infarter på lokalgatan, gäller även för tomter öster om lokalgatan.



Figur 14. Illustration över kommande väg i området och möjlighet för tomten nordväst i bild att ansluta till infartsväg genom servitutsbildning

Ledningsrätt

Ledningsrätt är en servitutsliknande rättighet att använda någon annans mark för ledningsändamål. Ledningsrätt kan upplåtas för ledningar för allmänna ändamål såsom vatten och avlopp, data och telekommunikationsledningar bland annat. Ledningsrätt kan endast ges av lantmäterimyndigheten.

Ledningsrätt finns för vatten- och spillvattenledningar inom del av fastigheten Bodsjö 17:1 som ligger i Hamnledens förlängning och i planområdet, akt 2280-02/48. Ledningen ska fortsatt ligga i gatan och förlängas i planområdet inom del av fastigheten Saltvik 2:35. Befintlig ledningsrätt behöver därför omprövas för att trygga nytillkommande ledningar. Ledningsrätt kan också behöva bildas för el-, fjärrvärme- och optofibernät.

En ledningsrätt finns för luftburen teleledning i södra delen av planområdet inom del av fastigheten Bodsjö 17:1 och är tryggad med ledningsrätt, akt 2262-99/36. Ledningen bedöms inte bli påverkad av planförslaget.

Ledningsrätt finns för den kraftledningsgata som finns söder om- och i del av planområdet inom del av fastigheten Bodsjö 17:1 samt Saltvik 2:35 med akt 2280-81/83 och akt 2280-84/49. Ledningarna bedöms inte bli påverkade av planförslaget.

Direkt i anslutning till planområdet mot E4 inom del av fastigheten Bodsjö 17:1 samt Saltvik 2:35 finns en luftburen elledning 10 KV som tryggats med ledningsrätt, akt 2280-85/75 och akt 2280-81/108. Ledningen bedöms inte bli påverkad av planförslaget.

Där luftledningar går inom områdets södra del anges bestämmelsen 1, markreservat för allmännyttiga ledningar i plankartan.

Omprövning och inrättande av ledningsrätt söks av berörd ledningsägare.

Teknik

Planområdet kommer att få tillgång till teknisk försörjning i form av vatten, avlopp, el och optik. Befintliga ledningar behöver förlängas in i planområdet och ledningsrätten för vissa ledningar kan behöva omprövas. Övrig teknisk infrastruktur bedöms kunna ligga kvar i sitt läge.

Ekonomi

Planekonomi

Kommunen upprättar och bekostar framtagandet av detaljplanen. Ett planavtal är skrivet mellan kommunen och sökande.

Kostnader för allmän plats

Kommunen och kommunala bolag finansierar kommande investeringar gällande:

- Gata
- Gång- och cykelväg
- VA-ledningar
- El-ledningar

Kostnader för kvartersmark

Kostnaden för att ställa iordning tomterna beror i hög grad på hur tomterna utformas och vilket skick de ska vara vid en försäljning. Genom att bibehålla befintliga marknivåer av tomterna kan andelen bergschakt minimeras och kostnaden på så sätt hållas nere.

För kvartersmarken måste en lantmäteriförrättning genomföras för att marken ska säljas av kommunen till exploatören. Kostnaden baseras på lantmäteriets gällande taxa.

Vid försäljning av kvartersmark ska bildandet av servitut regleras och ansvarsfördelningen mellan parter inom planområdet klargöras. Principen om få anslutande vägar till kommunens lokalgata kvarstår, se även under kapitel 9 under rubriken Servitut.

Förrättningskostnader

Förrättningskostnader uppstår i samband med en lantmäteriförrättning. Kostnaderna beror på tidsåtgång och gällande förrättningstaxa. Exploatören/sökande står för kostnaden för den fastighetsbildning som krävs i och med genomförandet av detaljplanen.

Teknisk försörjning

Utbyggnad och drift av teknisk försörjning finansieras av anslutnings- och brukaravgifter för vid tiden gällande taxa. För uppgift om kostnad kontakta respektive ledningsägare.

Anslutningsavgift kommer att tas ut vid anslutning till kommunalt VA.

Bygglovavgift

När detaljplanen har vunnit laga kraft och genomförandetiden börjat har fastighetsägaren rätt att få bygglov i enlighet med detaljplanen. Bygglovavgiften debiteras enligt kommunens för tidpunkten gällande bygglovtaxa.

10. Konsekvenser av planens genomförande

Ekologiskt

En undersökning om betydande miljöpåverkan har genomförts. Den visar att ett genomförande av detaljplanen inte bedöms ha negativ inverkan på de miljökategorierna som finns att ta hänsyn till.

Konsekvenser för planens genomförande är att naturmark tas i anspråk för att möjliggöra för industri- och handelsändamål. Resterande delar söder och norr om planområdet kvarstår som blandad skogsmark. Väster om planområdet finns planer på ytterligare en etapp, vilket gör att det kan förväntas ytterligare exploatering i området.

Ett genomförande av planen kommer innebära schakt- och sprängningsarbeten vilket är ett betydande ingrepp på miljön i området. Eftersom området är kuperat kommer slänter krävas för att få tillgängliga lutningar för bil-, gång- och cykelvägar.

Ett genomförande av planen kommer att innebära ökade flöden dagvatten i och med att andelen hårdgjorda ytor ökar. Lokalt omhändertagande, rening och fördröjning av dagvatten från parkeringar, samt fördröjning i diken ska ske innan det når Älandsfjärden. Dagvattensystemet beräknas efter dimensioneringsåtgärder i trummor och diken klara minst ett 10 års regn med klimatfaktor 1.25. Åtgärderna bedöms tillräckliga för att hantera dagvattenflödena.

Samråd med Trafikverket är nödvändigt i kommande skede, bland annat när det gäller teknisk lösning, dess konsekvenser och eventuell ansvarsfördelning mellan parter.

Socialt

Ett genomförande av planen kan bidra till att en mångfald av arbetsmöjligheter tillskapas, vilket kan gynna nuvarande och kommande generationer och möjliggöra för att stanna kvar i kommunen. Etableringar kan utöver bidra med arbetstillfällen även bidra positivt till inflyttning till kommunen och bidra till ökad efterfrågan på bostäder. Inflyttningen som möjliggörs med

fler etableringar i västra Saltvik kan även bidra till det lokala näringslivets intäkter, utbud och fortlevnad.

Ekonomiskt

Ett genomförande av detaljplanen medför möjlighet till industri- och handelsetableringar i Härnösand i närhet till E4, Hamnen och befintligt industriområde Saltvik.

Ett genomförande av planen bidrar till att kommunen får fler arbetsplatser, vilket bidrar till en lokalt hållbar ekonomi som kan gynna befintliga och kommande invånare.

Härnösand 2021-12-21

Malin Sjöstrand
Plan- och byggchef

Hanna Krämmer
Planhandläggare

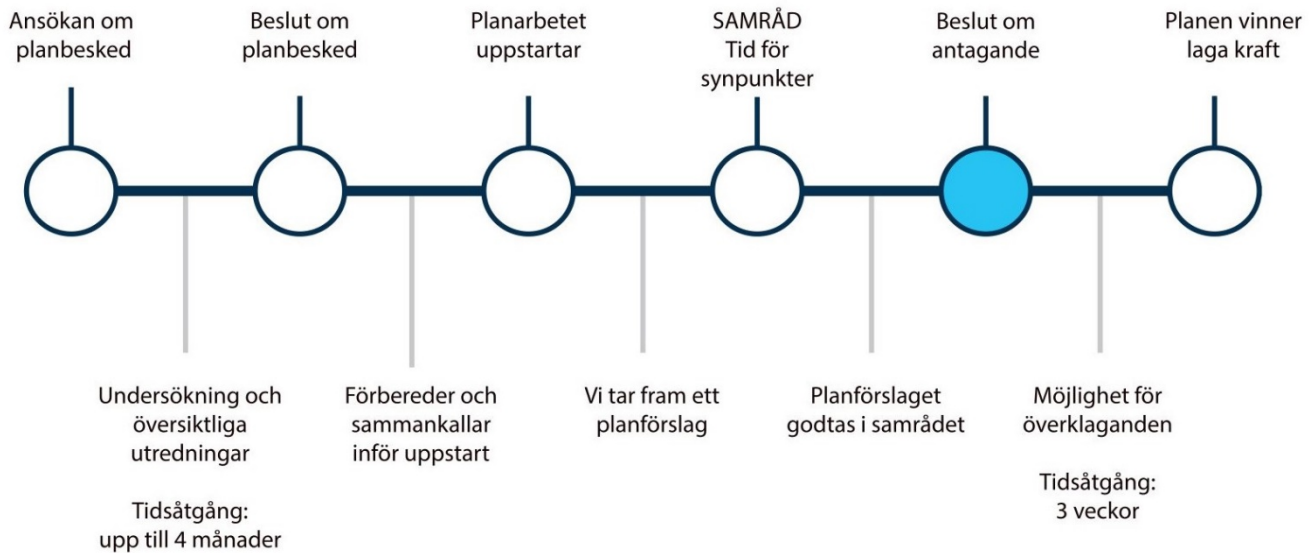
Linda Johansson
Planarkitekt

Bilaga 1. Planprocessen

Den kommunala planprocessen regleras i plan- och bygglagen (2010:900).

Begränsat standardförfarande

Tidsåtgång cirka 6 månader



Samråd

Ett planförslag upprättas och myndigheter, sakägare och andra berörda ges möjlighet att lämna sina synpunkter. Samrådstiden anpassas efter det enskilda ärendet. Om samrådsgruppen godkänner förslaget vid samrådet finns det inga fler möjligheter att lämna synpunkter på eller senare under antagande överklaga planen.

Förutsatt att samrådsgruppen godkänner förslag till detaljplan under samrådet kan ett begränsat standardförfarande användas. Godkännandet ska göras aktivt av samtliga i samrådsgruppen. I detta planförslag används ett foljebrev för att få ett aktivt godkännande men andra skriftliga sätt att godkänna planförslaget på bedöms också giltiga.

Antagande

När samrådsgruppen har godkänt förslaget till detaljplan ska kommunen sammanställa ett granskningsutlåtande som ska

innehålla information om att samrådskretsen godkänt förslaget samt synpunkter från samrådet. Planförslaget kan inte antas direkt om det skett ändringar efter godkännandet.

Kommunfullmäktige eller samhällsnämnden antar detaljplanen.

Laga kraft

Planen vinner laga kraft tre veckor efter att beslut om antagandet kungjorts och inget överklagande lämnats in.