

Laga kraft
2024-03-22

Planbeskrivning

Detaljplan för Fastlandet 2:44, 2:45, del av Fastlandet 2:64
och del av Baldershage 2

Antagandehandling



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 (2024-01-11)*
- *Planbeskrivning (2024-01-11)*
- *Undersökning av betydande miljöpåverkan (2024-01-11)*
- *Fastighetsförteckning (2024-01-18)*
- *Sändlista (2024-01-19)*
- *Grundkarta (2023-12-19)*
- *Edmolift Geoteknik – Projekterings PM (2021-11-09)*
- *Edmolift Geoteknik – Markteknisk undersökningsrapport ((MUR)(2021-11-09))*
- *Dagvattenutredning för Fastlandet 2:44 och 2:45 samt del av 2:49 (2022-02-22)*
- *Utlåtande från planekolog avseende naturvärden (2023-10-11)*

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*

Medverkande tjänstepersoner

Planförslaget har tagits fram av handläggare på plan- och byggavdelningen, miljöavdelningen, teknikavdelningen samt

handläggare inom mark- och exploatering på Härnösands kommun.

Medverkande konsulter

Underlag till planförslaget har tagits fram av:

WSP Samhällsbyggnad

Tyréns

Innehållsförteckning

1. Planens syfte	5
2. Planens huvuddrag	5
3. Plandata	7
<i>Läge</i>	<i>7</i>
<i>Areal och markägförhållanden.....</i>	<i>7</i>
4. Tidigare ställningstaganden.....	7
<i>Riksintresse.....</i>	<i>8</i>
<i>Detaljplan</i>	<i>8</i>
<i>Fastighetsplan</i>	<i>8</i>
<i>Strandskydd.....</i>	<i>8</i>
<i>Planbesked</i>	<i>9</i>
<i>Planprogram.....</i>	<i>9</i>
<i>Samråd</i>	<i>9</i>
5. Förenligt med 3, 4 och 5:e kapitlet Miljöbalken	9
<i>Miljökonsekvensbeskrivning.....</i>	<i>9</i>
<i>Miljökvalitetsnormer</i>	<i>10</i>
6. Barnkonventionen (SFS 2018:1197)	11
7. Planområdets förutsättningar	11
<i>Historik</i>	<i>11</i>
<i>Natur</i>	<i>12</i>
<i>Bebyggelseområden</i>	<i>21</i>
<i>Friytor</i>	<i>23</i>
<i>Vattenområden</i>	<i>23</i>

<i>Gator och trafik</i>	<i>23</i>
<i>Störningar.....</i>	<i>26</i>
<i>Teknisk försörjning</i>	<i>27</i>
8. Planförslaget	27
<i>Natur</i>	<i>27</i>
<i>Bebyggelseområden</i>	<i>31</i>
<i>Friytor</i>	<i>35</i>
<i>Vattenområden</i>	<i>36</i>
<i>Gator och trafik</i>	<i>36</i>
<i>Störningar.....</i>	<i>38</i>
<i>Teknisk försörjning</i>	<i>39</i>
9. Genomförande.....	43
<i>Organisation</i>	<i>43</i>
<i>Fastighetsrätt</i>	<i>46</i>
<i>Teknik</i>	<i>48</i>
<i>Ekonomi.....</i>	<i>48</i>
10. Konsekvenser av planens genomförande	49
<i>Inverkan på riksintresse järnvägskorridoren</i>	<i>50</i>
<i>Trafikflöden</i>	<i>50</i>
<i>Buller</i>	<i>50</i>
<i>Farligt gods.....</i>	<i>51</i>
<i>Fastighetsrättsliga frågor.....</i>	<i>51</i>
11. Revidering.....	52
Bilaga: Planprocessen.....	I

1. Planens syfte

Syftet med ny detaljplan är för att möjliggöra för fortsatt verksamheten i området. Planförslaget medger åt väster fortsatt byggnation. Ett markreservat för luftledningen finns utlagt för befintlig ledningsgata.

I söder möjliggörs för upplagsyta, transport och parkering.

Planförslaget ändrar vidare en gata, som är befintlig idag, från allmän platsmark till kvartersmark för att skapa en effektivare användning av den redan planlagda industrimarken. Del av gatan blir vändplan med allmän platsmark. För gatan är det vidare utlagt ett markreservat för allmännyttiga ändamål

2. Planens huvuddrag

Planförslaget möjliggör att verksamheten kan bygga ut intill befintlig byggnad i nordost (Z). Högsta nockhöjd är 10 meter. Befintlig väg intill byggnaden kommer därmed att förflyttas västerut och kommer delvis att ligga under befintlig kraftledning som i planförslaget har bestämmelsen markreservat för allmännyttig luftledning (l_1). Marken får inte bebyggas under ledningen och prickad mark är därmed utlagt under ledningsgatan. Vidare får markens höjd inte ändras (n_2) och en bestämmelse finns i ledningsgatan.

Parkeringsplats för ca 10 stycken bilar planeras intill vägen, delvis under kraftledningsgatan som vägen. Markytan åt väster, parallellt med ledningsgatan och vidare söderut kan anordnas som väg. Mot bebyggelsen i norr införs bullerskyddsåtgärder som bullervall och plank för att motverka de ljud som kan uppkomma från verksamheten (m_1). Vidare får marken inte förses med byggnad, prickad mark, är utlagd i plankartan. För att tänka på djurlivet i intilliggande skog och för att minimera påverkan av deras levnadsmiljö så finns en bestämmelse som reglerar att belysning på parkeringsplats och fasad inte ska riktas mot skogen (f_1). Markreservat för allmännyttiga ledningar finns i inom området (u_1).

Del av planområdet ligger inom område för riksintresse järnvägskorridoren. Inom markområdet kan inte fasta byggnationer finnas för att inte försämra möjligheten till att förlägga järnvägen inom den utlagda korridoren i framtiden. Markytan kan fungera som upplagsyta (J_1) men på ytan får det inte finnas *brandfarligt och explosivt material* (m_2). Det kan även vara en parkering (n_1) *Parkering får finnas*. Del av markområdet får inte förses med byggnad och prickad mark är utlagd i plankartan.

Åt öster finns i gällande detaljplan en lokalgata som är utlagd som allmän platsmark. I planförslaget är den utritad som kvartersmark. Ändringen av gatan från allmän plats till kvartersmark industri (J) är för att marken ska kunna användas på ett bättre sätt för framtida etableringar. Markområdet kan exempelvis fungera fortsättningsvis som gata inom verksamhetsområdet. Planförslaget anger gata (GATA) i slutet och där ska det utformas med vändplan. Syftet är för att befintlig gata (del av Jägaregatan) stängs delvis av för allmän trafik. Markreservat för allmännyttiga ledningar finns i inom området (u_1).

Befintliga anslutningsvägar som finns idag till verksamheter i områdets östra del kommer inte att förändras i och med att del av Jägaregatan blir kvartersmark. De verksamheter som finns i området idag kan fortsättningsvis använda den del av Jägaregatan som blir kvar för att komma in- och ut från fastigheterna. Om det blir ändrade förhållanden i området på sikt med andra tillkommande verksamheter så kommer del av befintlig gata (Jägaregatan) att kunna fortsättningsvis nyttjas av fastigheterna.

Detaljplanen hanteras med standardförfarande.

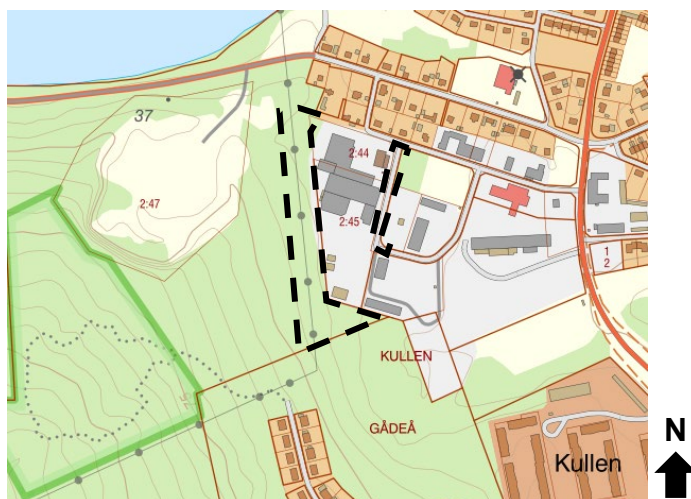
3. Plandata

Läge

Areal och markägoförhållanden

Planområdet åt väster och söder omfattas av ca 1,8 ha (18 660 m²). Verksamheten äger fastigheterna Fastlandet 2:44 och 2:45 och Härnösands kommun är markägare för del av fastigheten Fastlandet 2:64.

Området åt öster som innefattar del av Jägaregatan och del av Baldershage 2 är ca 0,19 ha (1980 m²). Härnösands kommun är markägare för del av fastigheten Fastlandet 2:64 och del av Baldershage 2 är Ab Härnösands Schakt & Trädgårdsanläggningar. Se figur 1.



Figur 1. Kartbild över planområdet.
copyright Härnösand kommun.

4. Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Det året när beslut om planbesked togs var den gällande översiktsplanen från 2011 (aktualitetsförklarad april 2016). Översiktsplanen redovisade då området åt väster som skogsbruk. Där kan enstaka ny bebyggelse tillåtas, dock ej bostadsbebyggelse då områdena generellt ligger långt ifrån service, skola och kollektivtrafik. Området ska utgöra i huvudsak skog och mindre jordbruksmark med enstaka

bebyggelse och hänsyn ska tas till friluftsliv och biologisk mångfald. Det finns även en korridor för eventuell framtida järnvägsdragning. Där ska ny bebyggelse inte uppföras, detta för att förhindra rivningar i senare skede. Vidare anger översiktsplanen tätortsbebyggelse där finns verksamheter och bebyggelse av tätortskaraktär.

För del av gatan och fastigheten Baldershage åt öster redovisade översiktsplanen Tätortsbebyggelse och Järnvägskorridor.

I gällande översiktsplan Mitt Härnösand 2040 antagen av Kommunfullmäktige den 2022-09-26 i §79 anges Balderhages verksamhetsområde som pågående verksamhet. Med motiveringen att Icke störande verksamheter inom den sammanhängande bostadsbebyggelsen ska uppmuntras då de tillför en funktionsblandning på stadsdelsnivå samt skapar liv och rörelse till sitt närområde.

Planförslaget bedömdes fortsättningsvis förenligt med föregående- och nu gällande översiktsplan.

Riksintresse

Planområdet ligger både utanför och inom riksintresse för planerad och framtida järnvägskorridoren.

Detaljplan

För fastigheterna åt väster gäller två detaljplaner med laga kraft-datum 1986-09-19 samt 1973-12-12, båda planernas genomförandetid har passerat. Detaljplanerna medger småindustri och åtta meter byggnadshöjd. Gällande detaljplan för del av gatan (Jägaregatan) och Baldershage 2 är den samma som här ovan, detaljplan med laga kraft 1973-12-12.

Fastighetsplan

Det finns ingen tomtindelning för området.

Strandskydd

Planområdet ligger utanför det generella strandskyddet om 100 meter.

Planbesked

Samhällsnämnden beslutade i § 24 2021-02-18 att planarbetet kan påbörjas men att områden som ligger inom järnvägskorridoren i översiktsplanen inte ingår i detaljplanearbetet.

Efter samhällsnämndens beslut om planbesked har kommunen kommunicerat frågan vidare med Trafikverket. I ett strategimöte 2021-11-17 har Trafikverket givit sitt godkännande om att planlägga områdets södra del som ligger inom riksintresse järnvägskorridoren. Planförslaget inte får medge några fasta byggnationer inom denna del.

Med anledning av ett godkännande av Trafikverket så har nytt planbeslut tagits av samhällsnämnden i § 169 2022-10-13 att godkänna att detaljplanearbetet kan fortsätta för Fastlandet 2:44, 2:45 samt del av 2:64 inkluderat den del av föreslaget planområde som omfattas av riksintresse för järnvägskorridor.

Planprogram

Det finns inget planprogram för planområdet.

Samråd

Planförslaget var ute för samråd mellan den 21 augusti till 18 september 2023. Inkomna yttranden har sammanställts i en samrådsredogörelse.

5. Förenligt med 3, 4 och 5:e kapitlet Miljöbalken

Miljökonsekvensbeskrivning

En undersökning om betydande miljöpåverkan har genomförts och bifogas handlingarna. Undersökningen har uppdaterats sedan samrådet utifrån att del av befintlig gata samt fastighetsmark är med i planförslaget. Plangenomförandet bedöms fortsättningsvis att 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 en bedömning göras om den nya planen kan påverka att miljökvalitetsnormerna (MKN) enligt miljöbalkens 5 kapitel överskrids. Härnösands kommun omfattas av MKN för utomhusluft och för vattenförekomster.

I områdets närhet ligger kommunens vattentäkt Bondsjön. För att säkerställa att vatten från detaljplaneområdet inte påverkar vattentäkten utan omhändertas på den egna fastigheten, så har en dagvattenutredning arbetats fram med förslag på åtgärder. Dagvattenutredningen är ett underlag till detaljplanens utformning och dialog sker med Härnösands Energi och Miljö AB.

Enligt VISS (VISS – Vatten Informations System Sverige) bedöms Vattenförekomsten i Bondsjön ha en god ekologisk status men uppnår ej god kemisk status då halterna av Bromerad difenyleter och kvicksilver och kvicksilverföreningar överskrids. Den största påverkan av kvicksilver består av atmosfäriska deposition vars ursprung är långväga, globala atmosfäriska utsläpp från tung industri och förbränning av stenkol. Miljöproblemen bedöms härröra.

Åtgärderna i dagvattenutredningen säkerställer att kommunens vattentäkt inte påverkas och därav bedöms planförslaget inte få någon negativ påverkan på vattentäkten. Se vidare under kap. 8, sidan 39–42.

Miljökvalitetsnormer (MKN) för luft är över lag i kommunen god förutom på del av Storgatan, den del som är på Mellanholmen. Där har det under 2022 uppmätts höga partikelhalter och miljökvalitetsnormerna för utomhusluft har överskridits. Detta kommer att följas upp av kommunens miljöavdelning under 2023 med utökade och detaljerade mätningar vilka ska föreslå lämpliga åtgärder för att minska partikelhalterna. Ett genomförande av planförslaget bedöms inte

påverka MKN för luft i de centrala delarna av Härnösand mer än marginellt.

6. Barnkonventionen (SFS 2018:1197)

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 industriändamål. 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

Den 1 april 1964 startades Företaget. I äldre ortofoton från år 1999 syns verksamheten på platsen. Se figur 2, sidan 12.

Bostadshusen längs Jaktstigen som syns på ortofoton är från slutet av 50-, och början av 60-talet. Där verksamheten ligger idag är det skogsmark.



Figur 2. Ortofoto från 1999.
copyright Härnösand kommun.

Natur

Mark och vegetation

Invid verksamheten och kraftledningsgatan åt nordväst består naturmarken av en tät yngre skog av olika lövträd som björk, gråal och olika videarter. Några speciella naturvärden har inte påträffats vid inventeringen. Växligheten under kraftledningsgatan röjs regelbundet för att undanhålla större träd.



Figur 3. Bild åt norr.

Naturmarken åt sydost, området kring kraftledningsgatan, består naturmarken av en tätare slyskog med en blandning av olika yngre lövträd som björk, asp och gråal.



Figur 4. Bild åt söder. Befintlig natur.

Öster om kraftledningsgatan finns en yngre naturskog som har avverkats i omgångar. Genom skogen rinner en mindre bäck som delvis har grävts om till större diken för att skydda byggnaderna intill.

Den torrare marken sluttar från kraftledningsgatan till ett blötare område mot återvinningsstationen. Vid de torrare partierna växer tuvor med lingon bland yngre björkar.

Skogen övergår från de torrare delarna till ett bestånd av yngre gråal och björkar, där man har sparat några äldre björkar.

Buskskiktet består av hallon, skogsfräken och skogsbräken med ett bottenskikt av olika mossor som husmossa och kvastmossa.

Marken inom verksamhetens område är relativt plan, sluttar svagt åt söder. Åt väster och ledningsgatan är det berg och marken ligger högre än marken inom verksamheten.

Gatan (Jägaregatan) ligger lägre än verksamhetens markområde och högre än den mark som ligger åt öst.

Ledarens minsta höjd över marken får inte understiga de värden som framgår av en tabell i ELSÄK 2022:1. I detta fall för aktuell ledningsgata är det 8 meter. Mindre mängd jord har lagts ut

under kraftledningsgatan men utgör ingen risk för ledningarna eftersom mankhöjden bedöms vara det samma som innan jorden lades dit. Det är mer svackor i marken som har jämnats till med jorden.

Åt öster där befintlig gata ligger är det en klunga med större träd och ett mindre på verksamhetens fastighet. På andra sidan är det fler träd i början, tätare och högre, och i slutet av gatan mer lägre träd. Se figur 5.



Figur 5. Växlighet längs med Jägaregatan. Vy åt söder.

Fladdermöss

Fladdermus inventeringar gjordes år 2022 vid den nedlagda bergtäkten som ligger i närheten av verksamheten och den nya utbyggnaden av samhällsförvaltningens planekolog.

Inventeringen visade en stor aktivitet vid bergtäkten av fladdermusarterna *Myotis* sp., Nordfladdermus och Brunlångöra. Bergtäkten ligger ca 110 meter från planområdet. Planekologen bedömer att fladdermössen troligen gynnas av bergtäkten vid födosök, parning och eventuellt övervintring. Fladdermusboxar så kallade autoboxar har under år 2022 placerades i skogen närmare kraftledningsgatan som visar en mycket liten aktivitet av Nordfladdermus och *Myotis* sp. Några fladdermusinventeringar har dock inte gjorts inom det föreslagna detaljplaneområdet.

Geotekniska och hydrologiska förhållanden

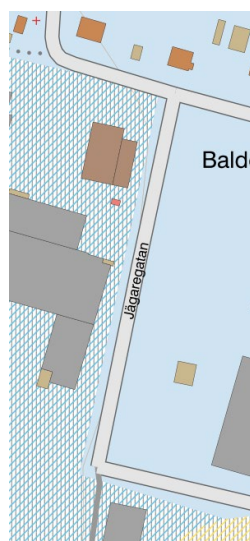
En geoteknisk undersökning har tagits fram för den utbyggnad som idag är byggd intill den befintliga byggnaden i området nordvästra del. Se figur 6.



Figur 6. Rött inringat område visar undersökningsområdet.
(Bild från PM Edmolift Geoteknik – Projekterings PM, 2021)

Jordlagerföljden är fyllnadsmaterial ca 1,5 till 3 meter ovan berg. Fyllnadsmaterialet består mestadels av grusig sand, stenig grusig sand och siltig morän. Lagret bedöms vara ca 1,5 till 3 m mäktigt. Djupet till berg varierar mellan 1,5 och 3 meter. Se vidare PM Edmolift Geoteknik – Projekterings PM (2021).

För planområdet som idag är en gata och fastighetsmark är i jordartskartan från SGU markerat som moränmark. Jorddjupskartan från SGU visar att skattat jorddjup till berg vid sidan av vägen är 3–5 meter. Se figur 7.



Figur 7. Jordartskarta från SGU.

Stabilitetsförhållanden

En slänt förekommer på västra delen av området, med lutning 1:4. I övrigt är marken i området plant. Inga stabilitetsproblem bedöms finnas. Se vidare PM Edmolift Geoteknik – Projekterings PM (2021).

Del av gatan (Jägaregatan) samt fastighetsmark, bedöms inte ha stabilitetsproblem utifrån den bedömning som gjordes för området där utbyggnaden är. Jordarten där utbyggnaden finns är morän. För del av gatan (Jägaregatan) samt fastigheten Baldershage 2 är jordarten även här morän.

Sättningsförhållanden

Överslagsmässiga sättningsberäkningar med ett antagande av dimensionerande marktryck på 150 kPa har utförts.

Några sättningsproblem bedöms inte bli för den del av planområdet som är gata idag (del av Jägaregatan) och fastigheten Bladershage 2 eftersom det är lika markförhållanden som där utbyggnaden byggdes.

Övrig mark inom planområdet har inte undersökts vidare.

Jordartskartan från SGU visar att markförhållandena för resterande område består av morän och berg, se bild här nedan, figur 8. Se vidare PM Dagvattenutredning för Fastlandet 2:44 och 2:45 samt del av 2:49 (2022).

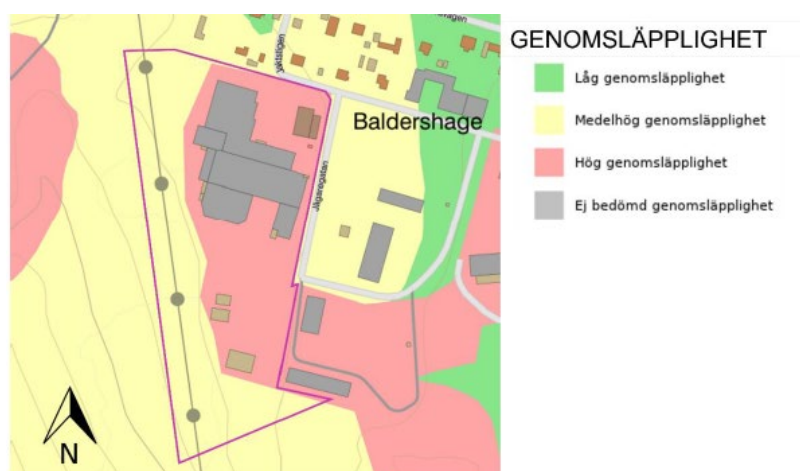


Figur 8. Jordartskarta från SGU. Utsnitt av bild är tagen från dagvattenutredningen (Dagvattenutredning för Fastlandet 2:44 och 2:45 samt del av 2:49 (Tyréns 2022))

Hydrologiska förhållandena

De hydrologiska förhållandena visar att merparten av området har hög genomsläpplighet vilket motsvarar en hydraulisk konduktivitet om $>10^{-5}$ m/s (SGU, 2018). Längs västra plangräns har marken dock medelhög genomsläpplighet vilket motsvarar en hydraulisk konduktivitet om 10^{-6} – 10^{-9} m/s (SGU, 2018). Se figur 9.

Data saknas för förekomst av grundvattenmagasin och inom planområdet finns mindre goda uttagsmöjligheter av grundvatten i urberg (<600 l/h) (SGU, 2021) samt inga kända dricksvattenbrunnar (SGU, 2021). Se vidare PM Dagvattenutredning för Fastlandet 2:44 och 2:45 samt del av 2:49 (2022).



Figur 9. Markens genomsläpplighet.

Utsnitt av bild är tagen från dagvattenutredningen (PM

Dagvattenutredning för Fastlandet 2:44 och 2:45 samt del av 2:49
(Tyréns 2022)

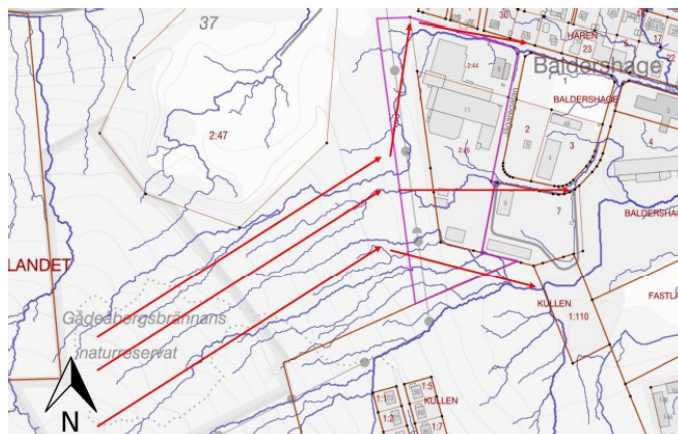
Befintlig avvattning av området

Inom verksamheten finns fyra servisledningar som ansluter till den kommunala huvudledningen i gatan utanför området. Känd dimension på området servisledningar finns för tre av ledningarna.

Den delen av området som är naturmark avvattnas idag via naturlig infiltration. I dagvattenutredningen PM

Dagvattenutredning för Fastlandet 2:44 och 2:45 samt del av 2:49 (2022).

För planområdet har en simulering av en ytlig avrinning gjort och simuleringen visar att planområdet i dagsläget tar emot en del tillkommande dagvatten längs västra plangräns, se figur 10.



Figur 10. Tillkommande dagvatten. Röda pilar visar på ungefärlig riktning för ytliga avrinningen.

Utsnitt av bild är tagen från dagvattenutredningen (PM Dagvattenutredning för Fastlandet 2:44 och 2:45 samt del av 2:49 (Tyréns 2022))

Avvattning av del av gata (Jägaregatan)

Gatan som är asfalterad har tre dagvattenbrunnar längs sträckan.

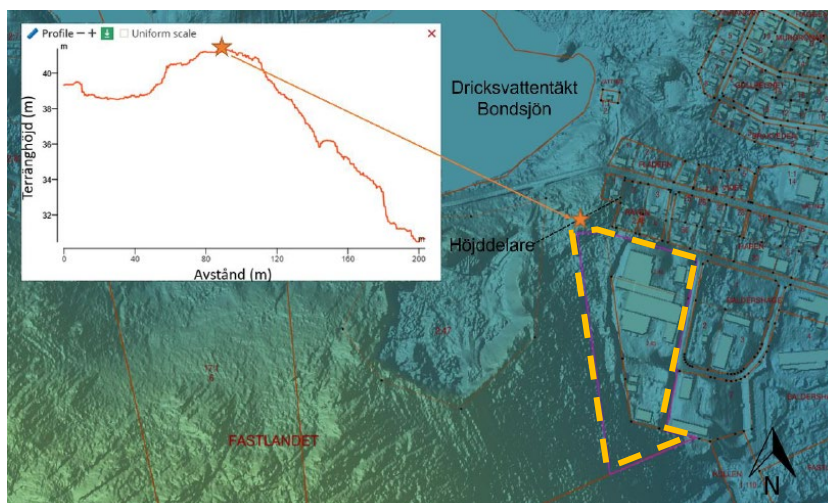
Recipient och avrinningsområde

Enligt Scalgo Live (2001) bidrar planområdet dock inte med ytlig avrinning till Bondsjön och vidare avvattnas befintliga exploateringen inom planområdet via kommunala dagvattenledningar till Älandsfjärden varför denna blir mottagande recipient.

Den befintliga gatans dagvattenhantering (del av Jägaregatan) bedöms inte utgöra någon risk för dricksvattentäkten.



Figur 11. Faktiskt avrinningsområde. Planområdet är markerat med svart linje. Bilden till vänster: Planområdet ingår inte i Bondsjöns avvattningsområde. Bilden till höger: Planområdet ingår i Bondsjöns avvattningsområde. Utsnitt av bild är tagen från dagvattenutredningen (PM Dagvattenutredning för Fastlandet 2:44 och 2:45 samt del av 2:49 (Tyréns 2022))



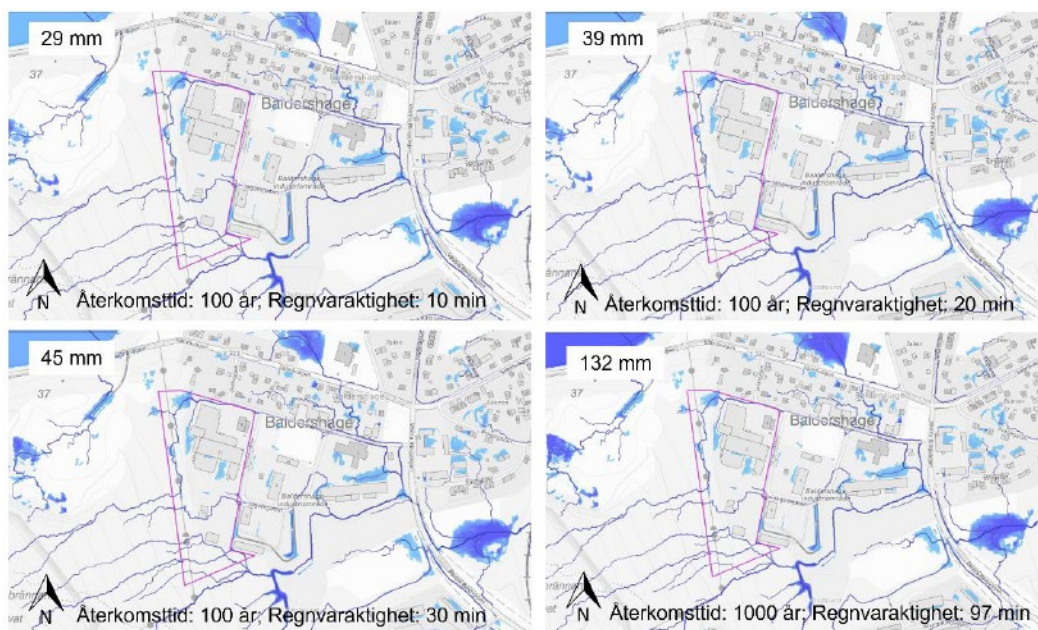
Figur 12. Höjddelare mellan planområdet och Bondsjöns dricksvattentäkt. Utsnitt av bild är tagen från dagvattenutredningen (PM Dagvattenutredning för Fastlandet 2:44 och 2:45 samt del av 2:49 (Tyréns 2022))

Översvämningsrisker

Enligt simuleringar i Scalgo Live (2022) finns det fyra ytor inom planområdet samt en yta precis utanför västra plangräns i nordvästra hörnet där vatten ansamlas (se figur 13 på nästa sida). Omfattningen av yta som drabbas ökar dock inte från ett 29 mm regn till ett 132 mm regn och vattennivån vid ett 1000-årsregn (132 mm) är mestadels ≤ 10 cm och uppgår maximalt till cirka 50 cm i ett översvämningsdjup. Vidare utgörs ungefär 42 % av drabbade ytan vid innergården av gräs varför vattnet här mest

sannolikt infiltrerar och sedan avvattnas befintliga, hårdgjorda ytorna inom planområdet via interna dagvattenledningar varför vattensamlingarna på hårdgjorda ytorna ej bedöms finnas/utgöra ett problem.

Avseende ytorna längs västra plangräns samt i nordvästra hörnet som drabbas av vattensamlingar (se figur 13) utgörs dessa i dagsläget av naturmark. Naturmarksytan kommer i samband med planerad exploatering omvandlas till asfaltyta där dagvatten kommer hanteras, varför dessa vattensamlingar bedöms försvinna. Lågpunkten precis utanför västra plangräns i nordvästra hörn behöver dock beaktas i och med att det i dagsläget finns en höjdskillnad mellan västra plangräns och befintlig asfaltyta på cirka 2,6 m varför man kommer behöva schakta för att nya transportytan ska hamna i samma nivå som befintliga. Detta innebär dock en risk att vattnet i denna ansamling kommer rinna in i planområdet varför man behöver se till att vattnet leds säkert längs västra plangränsen och norrut.



Figur 13. Grad av översvämmad yta (blå) inom planområdet (rosa) vid 100-årsregn med olika varaktighet samt ett 1000-årsregn (Scalco Live 2022)

Utsnitt av bild är tagen från dagvattenutredningen (PM Dagvattenutredning för Fastlandet 2:44 och 2:45 samt del av 2:49 (Tyréns 2022)

För Jägaregatan finns befintliga dagvattenbrunnar så ingen risk bedöms finnas för översvämning av gatan.

Markföroreningar

Markområdet inom verksamheten är inte utpekad som ett potentiellt förorenat område. Det finns vidare inga uppgifter om tidigare verksamheter som kan ha orsakat förorening inom planområdet och därför har en miljöteknisk markundersökning inte genomförts i området.

Den befintliga gatan (Jägaregatan) eller del av Baldershage har inte undersökts närmare. Är verksamhet på fastigheten Bladershage idag och för gatan, allmän gata, kan en viss förorening finnas i och med transporter.

Markradon

Marken är normalradonmark.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

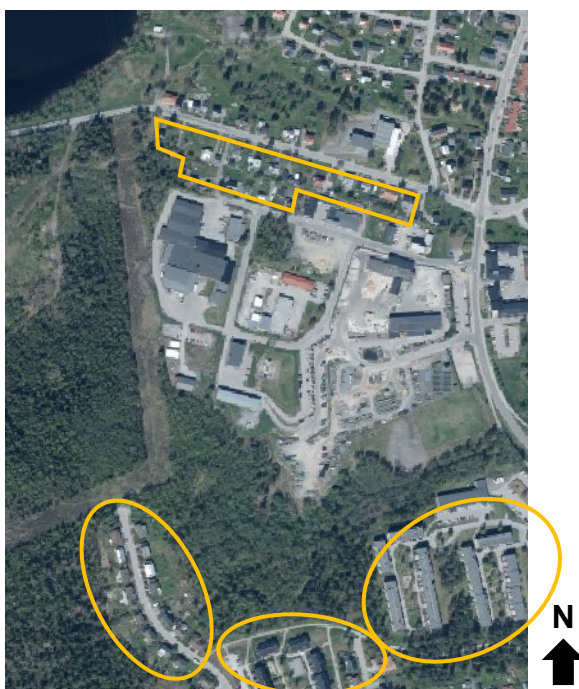
Bebyggelseområden

Bostäder

Direkt norr om Verksamhetens fastighet och gatan (Jägaregatan) finns bostäder i form av villabostäder.

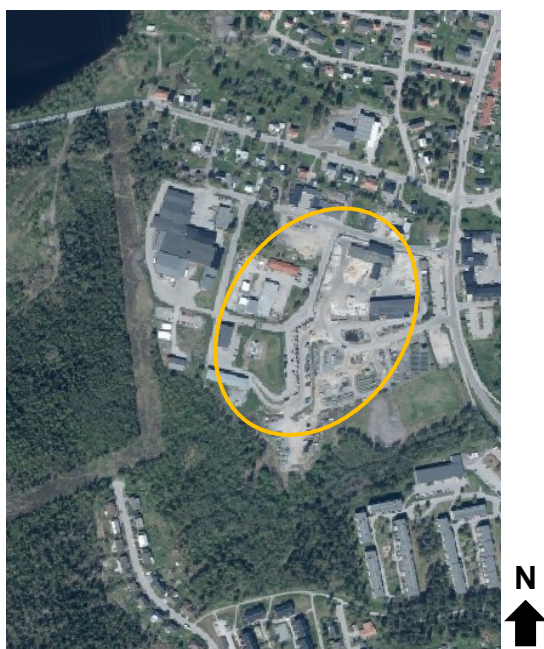
I söder ligger närmaste bostadsbebyggelsen ca 350 meter ifrån planområdet. Se figur 14.

Figur 14. Intilliggande bostadsområden är inringat med orange linje. I söder ligger området Kullen och



Verksamheter

Förutom planområdets verksamhet så finns diverse verksamheter i direkt anslutning till planområdet, som bilverkstad, bilaffär och Härnösands schakt & trädgårdsanläggningar. I sydöst ligger Härnösands kretsloppspark. Se figur 15.



Figur 15. Verksamheter i områdets närhet är inringat med orange linje.

Tillgänglighet

Inne på verksamhetens område är tillgängligheten bra. Marken är till stor del asfalterad och plan. Verksamhetens entré är i markplan. Väster om området där är naturmark finns är marken inte tillgänglig.

Befintlig gata (Jägaregatan) är även den tillgänglig, rak och asfalterad. Mot fastigheten Bladerhage är det en liten slänt men resterande mark är plan.

Kulturmiljö och gestaltning

Inga byggnader eller miljöer som är av särskilt kulturhistoriskt värde finns inom planområdet eller dess närhet. Miljön

karaktäriseras av skogsmark med enstaka eller mindre grupper av småhusbebyggelse.

Friytor

Lek och rekreation

Platsen ger inte möjlighet för lek och rekreation eftersom det är ett befintligt industriområde. I naturmarken väster om verksamheten finns möjlighet till lek och rekreation. Vintertid kunde skoterspår ses under kraftledningen.

Naturmiljö

Befintlig naturmiljö som skogsmark finns intill verksamheten åt väster och löper parallellt längs med ledningsgatan.

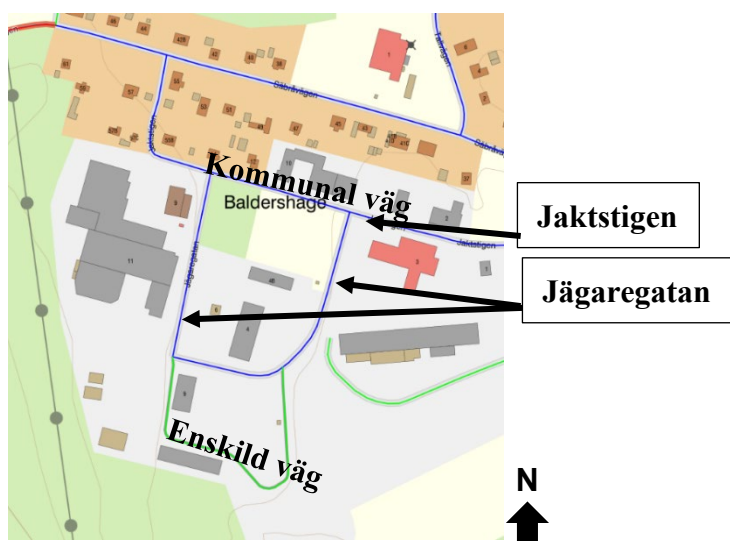
Vattenområden

Bondsjön som är ett vattenskyddsområde ligger ca 150 meter från planområdet.

Gator och trafik

Gatunät

Gatorna Jaktstigen och Jägaregatan ligger intill verksamheten och mot fastigheten Baldershage 2. Båda dessa gator är kommunala och är hastighetsbegränsande till 50 km/h. Se figur 16, sidan 24. För gatan inom verksamhetens område är hastigheten 20 km/h. Kommunen ska påbörja ett arbete med att se över hastigheterna i Härnösand.



Figur 16. Kommunala och enskilda vägar.

copyright Härnösand kommun.

Gång- och cykeltrafik

Inom planområdet saknas infrastruktur för gång- och cykeltrafik. På gatorna Jaktstigen och Jägaregatan finns heller inte någon separat gång- och cykelväg, gång- och cykeltrafikanter hänvisas till befintligt vägnät. En gång- och cykelväg finns på Västra Ringvägen. I kommunens *Gång- och cykelprogram 2022–2040* anges inga åtgärder för planområdets närliggande gator. För Västra Ringvägen finns åtgärdsförslag i form av att vägen bör ses över i samband med nybyggnation av GC-bana för ett sammanhållet stråk och tydliga och trygga passager.

Kollektivtrafik

Området ombesörjs inte av en busshållplats. Närmaste busshållplats ligger på Västra Ringvägen inom 400 meter om planområdet. Västra Ringvägen trafikeras av linje 503 och kvällsbussen.

Parkering

Det finns parkeringsplatser inom området. En större personalparkering med ca 30 tal platser finns i områdets södra del. Sedan finns det några mindre parkeringsplatser intill

verksamhetsområdet olika byggnader. Besöksparkering finns där personalparkeringen i söder, och en handikapparkering finns vid entrén. Se figur 17.



Figur 17. Personalparkering i söder.

Utfarter

Utfart från det västra området är mot Jägaregatan men även mot Jaktstigen.

Från området i öster har fastigheten Balderhage 2 sin in- och utfart över fastigheten Balderhage 3 mot Jägaregatan. Se figur 18.



Figur 18. Pil visar in- och utfart till fastigheterna Balderhage 2 och 3.

copyright Härnösand kommun.

Varumottagning

Infart för gods och varumottagning sker mestadels i områdets norra del från Jaktstigen idag.

För fastigheterna Balderhage 2 och 3 används befintlig väg, Jägaregatan.

Störningar

Buller

Verksamheten ligger i ett befintligt industriområde och visst buller kommer från verksamheten.

Intill industriområdet ligger ett bostadsområde där avståndet från verksamheten fastighetsgräns till närliggande bostadsområdes fastighetsgräns är ca 10 meter. Från verksamhetens närmsta byggnad till närmsta bostadshus är det som närmast ca 26 meter.

Verksamheten har utfört åtgärder som att höja befintlig vall mot bostadsområdet samt plank för insynsskydd och störande ljud som placeras på verksamhetens fastighetsgräns (Fastlandet 2:44) (bygglov, delegationsbeslut 22-09-16). Se figur 19.



Figur 19. Vall och plank mot bostadshus.

Farligt gods

Till verksamheten sker transport av gas som är till för svetsning.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten.

Värme

Fjärrvärme finns tillgängligt i planområdets närhet.

El och optik

Inom planområdets finns en kraftledningsgata. Ett byggnadsfritt säkerhetsavstånd på 20 meter från kraftledningarnas mitt gäller. Försiktighetsprincipen ska beaktas.

Det finns även markförlagd el och optik i planområdets närhet.

Tele

Möjlighet för tele finns i området via fiber.

Avfall

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

Återvinningsstation finns i närområdet, inom 50 meter ligger HEMAB:s kretsloppspark.

8. Planförslaget

Natur

Mark och vegetation

Några speciella eller hänsynskrävande arter finns inte registrerade i kommunens gis-skikt. Vid naturinventeringen

upptäcktes inte några speciella arter som man behöver ta hänsyn till. Se utförligare beskrivning av områdets växlighet under kap 7, sidan 12–13.

Planförslaget innebär att en mindre del av naturmarken kommer tas i anspråk åt väster. Några höga naturvärden har inte hittats i området varav planförslaget bedöms få en liten påverkan på naturmarken och ekosystemtjänsterna. Skogen på den västra sidan om kraftledningsgatan kommer inte att påverkas och där bedöms det vara fin lövskog.



Figur 20. Vy åt söder. Åt vänster i bilden är den nya utbyggnaden

Mot söder kommer skog att vara kvar och fortsättningsvis vara som skydd mot bostadsbebyggelsen i område Gåde och Kullen. Se figur 20.

Fladdermöss

Kommunens planekologen gör bedömningen att fladdermössen troligen inte påverkas negativt av den planerade exploateringen. Se utförligare beskrivning under kap 7, sidan 14.

Samtliga fladdermusarter fridlystes i Sverige år 1986. Sedan dess har ytterligare ett skydd tillkommit som omfattar samtliga Europas fladdermöss, nämligen europeiska fladdermusavtalet, ”EUROBATS”. Sverige har därigenom förbundit sig att genom inventeringar lokalisera platser som är viktiga för fladdermössens bevarandestatus samt ta hänsyn till dessa i den fysiska planeringen. Samtliga arter är även upptagna i EU:s art-

och habitatdirektiv (92/43/EEG), bilaga 4, dvs. arter som kräver strikt skydd. Fyra av de svenska arterna är dessutom listade i bilaga 2, där det krävs att de ingående arterna får "särskilda bevarandeområden". Genom Artskyddsförordningen (SFS 2007:845) har bestämmelserna i EU:s art- och habitatdirektiv införts i svensk lagstiftning. Av de 19 arterna i Sverige finns 5 i Artdatabankens rödlista (www.artdatabanken.se 2023-11-06). Påträffas fladdermöss eller annan art som är skyddad enligt artskyddsförordningen ska det rapporteras till länsstyrelsen.

Geotekniska förhållanden

Grundläggningen för den nya byggnaden rekommenderas ske med långsträckta plattor på dränerade och kapillärbrytande lager av packad fyllning av krossmaterial. Innan grundläggning utförs ska ett materialavskiljande lager av geotextil läggas ut på schaktbotten.

De geotekniska förutsättningarna inom området bedöms som goda för planerad användning. Området utgörs i stort av morän och berg. Se vidare PM Edmolift Geoteknik, Projekterings-PM (2021).

Bedömningen är lika för den gata (Jägaregatan) som i planförslaget blir kvartersmark eftersom det är samma jordart där gatan ligger, morän, som för utbyggnaden. Planförslaget tillåter ingen byggnation och är markreservat för underjordiska ledningar.

Några sättningsproblem bedöms inte bli för den del av planområdet som är gata idag (del av Jägaregatan) och fastigheten Bladershage 2 eftersom det är lika markförhållanden som där utbyggnaden byggdes.

Övrig mark inom planområdet har inte undersökts vidare eftersom dessa ytor inte ska bebyggas utan vara väg, parkeringsplats eller yta för upplag.

Hydrologiska förhållanden

Dagvattenutredningen beskriver de hydrogeologiska förhållandena i planområdets västra del. Se text på sidan 17 samt

vidare i PM Dagvattenutredning för Fastlandet 2:44 och 2:45 samt del av 2:49 (Tyréns 2022).

Ingen vidare undersökning har gjorts för planområdets östra område, del av gatan (Jägaregatan). Befintliga dagvattenbrunnar som finns i gatan bedöms kunna avleda dagvattnet på vägen.

Markföroreningar

Utifrån gjord undersökning för planområdets västra del, ur geoteknisk synpunkt, så har inga indikationer på miljöföroreningar påträffats (såsom avvikande färg eller lukt). Inga prover har skickats för miljöanalys. Se vidare PM Edmolift Geoteknik, Projekterings-PM (2021).

Ingen vidare undersökning har gjorts för planområdets östra område, gatan (del av Jägaregatan). Markområdet tillåter ingen byggnation och därför har denna del av planområdet inte undersökts vidare.

Vid ett eventuellt grävarbete i det östra området så ska massorna alltid provtas för ett korrekt omhändertagande av massorna. Om innehållet av föroreningar överstiger riktvärdena för MKM ska de föras bort och omhändertas av godkänd mottagare. Massor med halter under MKM eller där man inte misstänker någon förorening kan återanvändas inom verksamhetsområdet. Massor som ska återanvändas någon annanstans ska anmälas till kommunens miljöavdelning om risken för förorening är mer än ringa.

Markradon

Planförslaget gör inga regleringar utifrån radonförhållandena, då marken räknas som normalradonmark.

Fornlämningar

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

Verksamhet

Planförslaget medger markanvändningen *verksamhet (Z)* för den norra delen av planområdet, där den nya byggnaden har byggts. Byggnaders höjd är reglerat till *högsta nockhöjd* och är satt till *10 meter*.



Figur 21. Den nya utbyggnaden.

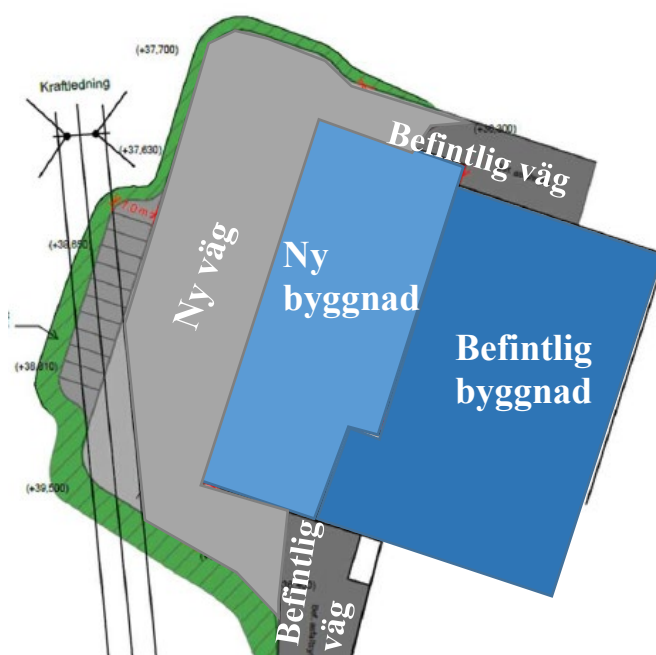
Verksamhetens nya byggnad ligger 10 meter från yttersta fasledare enligt 6 kap. 6 § ELSÄK-FS 2022:1. Förutom på ett ställe där dessa 10 meter inte uppnås efter byggnaden stod klar, avståndet är där 8,5 meter. Ledningsägaren var på två platsbesök under tiden för bygglovet och det blev ingen anmärkning av byggnadens avstånd till ledningen under skedet för bygglovet. I den södra del där ingen fast byggnation får finnas med anledningen av riksintresse för järnvägskorridoren anger planförslaget *parkering får finnas (n₁)* och *upplag (J₁)*. Inom *upplag* får det inte finnas *brandfarligt och explosivt material (m₂)*.

Enligt starkströmsföreskrifterna 6 kap. 10 § ska det minsta horisontella avståndet vara 30 meter från brandfarlig vara (klassat område) och för explosiv vara är avståndet 100 meter. I planförslaget för J₁ finns därför ovan precisering inlagd med anledning av att avståndet är mindre än det som rekommenderas.

Marken under kraftledningsgatan är i planförslaget utlagt som *markreservat för allmännyttig luftledning* (l₁) och prickad mark, *marken får inte förSES med byggnad*.

Utrymme måste finnas kring kraftledningen. Markhöjden får inte förändras under eller invid ledningarna för att ledningsägarna ska kunna utföra arbete på stolparna. En bestämmelse som anger att *markens höjd får inte ändras* (n₂) finns i ledningsgatan.

Rundkörning för transporter och parkering kommer delvis att vara under kraftledningsgatan, se figur 22. Överenskommelse finns mellan verksamhetsutövaren och ledningsägaren att parkering och transporter får ske med försiktighet och säkra avstånd. Ett parkeringsavtal ska tecknas mellan ledningsägaren och verksamheten. Det är inte tillåtet för varutransporter eller personbilar att stanna eller parkera under ledningsgatan förutom på den angivna platsen som parkeringsavtalet avser.



Figur 22. Utbyggnad, parkering och den nya vägen.

Vidare finns prickad mark i planförslaget norra del mot bostadsbebyggelsen och i sydost som anger att *marken inte får förSES med byggnad*. Även bestämmelsen mot störning finns i norra planområdet (m₁) som anger att *bullerskyddsåtgärder som*

bullervall och plank får uppföras. Vidare finns ett markreservat för underjordiska ledningar (u_1) i planområdets norra del,

Verksamheten har ett beviljat bygglov för uppförande av bullervall/plank på fastigheten Fastlandet 2:44 (delegationsbeslut 2022-09-16). Se figur 23, gul ring i bilden.



Figur 23. Blå markering avser anpassning slänt med förhöjning vall mot närliggande fastighet Råven 2.

Röd markering avser plank för insynsskydd och mot störande ljud ca 40 m mot angränsande tomt Råven 4 och Fastlandet 2:64.

Planförslaget reglerar belysning med bestämmelsen (f_1), fasadbelysning och parkeringsbelysning ska vara direkt riktad mot fasad eller parkeringsplats och inte mot skogsområdet. Detta är med anledning av att belysningen som finns inom området, och som kommer till, inte ska påverka och störa skogens djurliv.

Delar av verksamhetens befintliga byggnad är redan bebyggd på en detaljplan som anger kvartersmark, industrimark - småindustri (grå yta i figur 23). Gatorna Jaktstigen och Jägaregatan är allmän platsmark, gata (vit yta i figur 23). Gällande detaljplan vann laga kraft 12 december 1973. Planförslaget innebär att den allmänna platsmarken gata som detaljplanen anger för del av gata (Jägaregatan) ändras till kvartersmark industri (J) och med utlagt markreservat (u_1) för del av gatan. Se figur 24, sidan 34.



Figur 24. Område med röd streckad linje är området som i planförslaget ändras till kvartersmark.

Bild från gällande detaljplan antagen 12/12 1973.

Planförslagets genomförandetid är 60 månader (5 år).

Tillgänglighet

Den nya utbyggnaden innebär att vägen som gick runt byggnaden har förskjutits åt väster och har samma tillgänglighet som den hade tidigare. Parkeringen som blir invid vägen blir även den plan. Vägen och parkeringen är asfalterad. Se figur 25. Tillgängligheten kommer fortsättningsvis att vara god i området. Nya byggnader som uppförs måste följa föreskrifterna i Boverkets byggregler (BBR).



Figur 25. Den nya vägen och parkeringsytan.

Vy åt sydväst.

Tillgängligheten för del av gata (Jägaregatan) är idag tillgänglig i och med att det är en befintlig väg. Eftersom markytan inte kan bebyggas i och med att den är förlagd med prickad mark så kan den fortsättningsvis fungera som en väg i området vid fortsatt utveckling. Tillgängligheten bedöms fortsatt som god.

Kulturmiljö och gestaltning

Planförslaget tillåter att ny byggnation får en högre byggnadshöjd än vad de befintliga byggnaderna har. Gällande detaljplan för området anger 8 meter och planförslaget föreslår en ökning till 10 meter. Ökningen bedöms som en mindre ökning i höjd och bedöms inte göra en stor påverkan på området. Färgsättningen för den nya byggnaden är lika som den befintliga med röd kulörfärg och grå betongsockel, på taket är det svart papptak. Se figur 26.



Figur 26. Bild åt nordost med den nya byggnaden.

Friytor

Naturmiljö

Möjlighet till naturmiljö finns fortfarande i skogsområdet väster om kraftledningsgatan.

Lek och rekreation

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

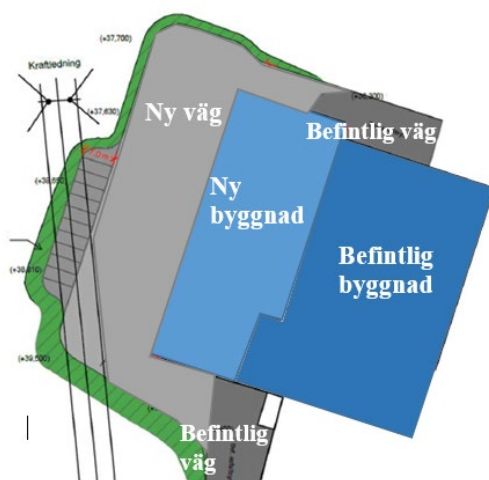
Vattenområden

Bondsjön som är ett vattenskyddsområde ligger ca 150 meter från planområdet. För planförslaget har det tagits fram en dagvattenutredning för att säkerställa att dagvattnet inom verksamhetens område inte påverkar vattenskyddsområdet. Se vidare om dagvatten under avsnitt Teknisk försörjning sidan 39–42.

Gator och trafik

Gatunät

Det blir inte några ändrade anslutningsvägar för verksamheten. Transporter fortsätter att komma till verksamheten via Jaktstigen och ut på Jägaregatan, eller från Jägaregatan. För att komma till parkeringsplatsen går det fortsättningsvis att komma via Jägaregatan. Se figur 27.



Figur 27. Ny väg runt byggnaden.

För planområdets östra del, där del av gatan övergår från att vara allmän plats till kvartersmark bedöms ändå fungera för områdets övriga verksamheter. Den del av gatan (Jägaregatan) som blir kvar kan fortfarande betjäna områden där verksamheter finns idag och de som kan komma i framtiden. Även om fastigheterna

skulle ändras genom fastighetsreglering så bedöms gatan kunna betjäna framtida fastigheter som ligger invid gatan.

Eftersom del av gatan stängs av för allmän trafik så kommer den rundkörning som finns idag inte kunna vara möjlig. I planförslaget är det därför utritat allmän platsmark, GATA, för möjlighet att utforma en vändplan.

Gång- och cykeltrafik

Inom kvartersmark för verksamheten finns cykelparkering, ligger nära entrén för kundmottagning.

Någon ombyggnation av Jaktstigen planeras inte för en gång- och cykelväg.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger inom 500 meter från en busslinje. Det finns goda möjligheter till ett kollektivt resande till verksamheten.

Parkering

Parkering sker på den egna fastigheten både på de ytor som finns idag samt de nytillkomna ca 10 parkeringsplatser intill utbyggnaden. Befintliga besöks- och handikapparkering finns vid entré.

Utfarter

Ingen ny utfart skapas för området.

Varumottagning

Inför framtiden kommer ankommande och avgående gods att ske via Jägaregatan i allt större utsträckning men det kommer fortfarande att vara gods som kommer via Jaktstigen.

Utifrån tidigare produktion och nuvarande, med den nya maskinen på plats, så påverkas inte antalet transporter. Transporterna av ankommande gods kan bli mindre i och med att produktionen effektiviseras. Om företaget expanderar ytterligare så kan ankommande och avgående gods komma att öka.

Störningar

Buller

Verksamhetens expanderings och ökade transporter som kan komma i samband med verksamhetens utökning kan medföra störningar i form av buller för närliggande bostadsbebyggelse. Verksamheten har vidtagit åtgärder i form av att anlägga skyddsvall och plank mot norr där bostadsbebyggelsen finns (delegationsbeslut 2022-09-16). Planbestämmelser för skydd mot störning finns i planförslaget, *bullerskyddsåtgärder som bullervall och plank får uppföras* (m₁).

Kontorslokaler som tillkommer med verksamhetens byggnation prövas i bygglovsprövning. Boverkets byggregler ställer krav på att byggnaderna är utformade så att man klarar kraven på god ljudmiljö inomhus.

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.

I och med att del av gatan (Jägaregatan) stängs av för allmän trafik så kommer det att bli en minskning av antalet personbilar som idag tar den övre vägen av Jaktstigen till verksamheten som planförslaget är för, Härnösands Energi & Miljö (HEMAB) Kretsloppspark och till de andra verksamheterna i området.

Farligt gods

Det finns många olika typer av farligt gods som transporteras med olika transportslag.

I Härnösands kommun är E4, väg 90 och väg 331 primära transportvägar för gods och farligt gods. Intill statligt vägnät ska Trafikverkets säkerhetsavstånd gälla och beaktas vid planering och exploatering.

Verksamheten får leverans av nedanstående gaser.

Gas	Antal leveranser
1. 3 ton flytande O ₂ (Kommer att ersättas av N 3–4 ggr/år, 2023/2024*)	2 lev/år
2. Svetsgas lev paket (12st)	var 14.e dag

3. Koldioxid 50 l	1 ggr/år
4. Nitrogen 50 l	1 ggr/mån
5. Helium 50 l	var annan månad
6. Nitrogen 30 paket (12 st. flaskor) (Utgår och ersätts av rad nr 1*)	1 ggr/mån
7. Acetylen 50 l	4 ggr/år
8. Argon 50 l	2 tuber/år

Verksamheten ligger längre ifrån än 150 meter från transportled för farligt gods.

Transporter till verksamheten sker på befintliga vägar inom området och det ligger bostadshus och andra mindre verksamheter intill vägen. Verksamheten har sedan tidigare transporter av gaser vilket innebär att det inte är något nytt som tillkommer med planförslaget. Bedömningen är fortsättningsvis att risknivån för olycka med farligt gods är låg utifrån antalet leveranser/år.

Teknisk försörjning

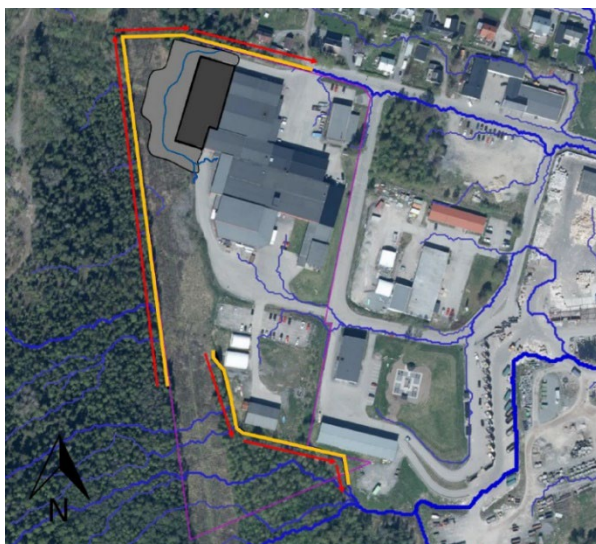
Vatten och avlopp

Det nya området kan anslutas till det allmänna ledningsnätet eftersom det ligger inom verksamhetsområde för vatten- och avlopp.

Dagvatten

Dagvattenutredningen PM Dagvattenutredning för Fastlandet 2:44 och 2:45 samt del av 2:49 (2022) föreslår att omhändertagandet av tillkommande dagvatten ska ske genom att anlägga två avskärande diken vid västra plangräns där lutningarna säkerställer att vattnet följer befintliga rinnvägar var med hanteringen av detta vatten inte kommer ha någon ändrad effekt på dagvattenledningsnätet. Avseende fördröjningsbehovet beskriver utredningen att det går att lösa genom att tillkommande transport- och parkeringsyta anläggs med genomsläpplig asfalt varmed avrinningen från denna yta kvarhålls på samma nivå som i dagsläget och takdagvattnet från planerade tillbyggnaden leds till ena utav de föreslagna

avskärande diken. Detta innebär att ena diket kommer tjäna som fördröjningsanläggning varför flödet vid diket utlopp behöver strypas till befintligt flöde samt att diket behöver dimensioneras utifrån kvarvarande (när asfaltytan räknas bort) erforderlig fördröjningsvolym. Se figur 28.



Figur 28. Hantering av utifrån kommande dagvatten vid västra plangränsen.

Gul linje: Rekommenderade avskärande diken.

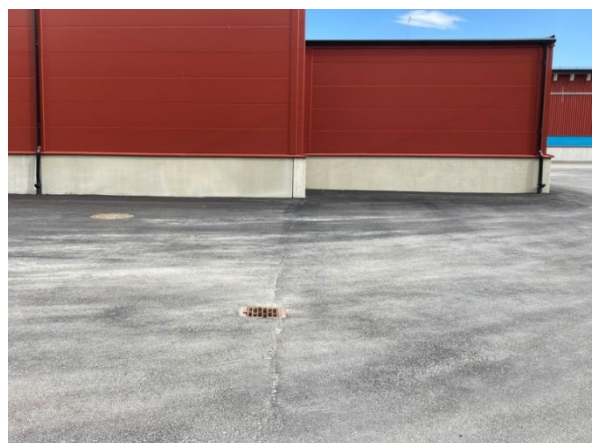
Röda pilar: Riktning på flödet.

Mörkgrå yta: Tillkommande byggnader.

Ljusgrå yta: Tillkommande asfaltyta som rekommenderas vara med genomsläpplig asfalt.

Utsnitt av bild från PM Dagvattenutredning för Fastlandet 2:44 och 2:45 samt del av 2:49 (Tyréns 2022).

I nedanstående bilder, figur 29, nedan och sidan 41, visar hur det blev efter byggnation.



Figur 29. Dagvattenbrunnar på den nya vägen och i dike.



Figur 29. Dagvattenbrunnar på den nya vägen och i dike.



Figur 29. Dagvattenbrunnar i dike och på den nya vägen.

Översvämningsrisker

Planområdet ligger som närmast ungefär 1,2 km från recipienten Södra Sundets (Älandsfjärden) strand varför det inte bedöms finnas någon översvämningsrisk från denna. Gällande Bondsjön ligger planområdet enligt Scalgo Live (2021) som närmast

ungefär 180 m från Bondsjön men även om det läggs in 10 m nederbörd i modellen berörs planområdet inte av Bondsjöns bräddning (Scalco Live, 2021).

Sammanfattning

Dagvattenutredningen visar inget hinder för utförande av aktuell exploatering. Planområdet anses inte utgöra någon risk för närliggande vattentäkt eller mottagande recipient (Älandsfjärden) varför föreslagen dagvattenhantering fokuserar på en lokal, säker och hållbar avledning av dagvatten.

Med föreslagen dagvattenhantering uppnås en trög avledning av dagvatten via infiltration i genomsläpplig asfaltyta samt fördröjning i föreslaget avskärande dike där hänsyn har tagits till både planområdets förutsättningar, Härnösand kommuns VA-policy samt begränsningar på dagvattenledningsnätet. Se vidare PM Dagvattenutredning för Fastlandet 2:44 och 2:45 samt del av 2:49 (2022).

Även om det inte blev en trög avledning via infiltration i genomsläpplig asfalt så bedöms det ändå som en god avledning av dagvattnet i området genom dagvattenbrunn i gatan och i diket. Se figur 29, sidan 40-41.

Avvattning av del av gata (Jägaregatan)

Gatan som är asfalterad har tre dagvattenbrunnar längs sträckan och bedöms fungera fortsättningsvis.

Värme

Verksamhetens byggnader uppvärms med bergvärme.

El och optik

El och optik finns i planområdets närhet. Möjlighet till anslutning finns.

Tele

Möjlighet för tele finns i planområdets närhet. Möjlighet till anslutning finns.

Avfall

Avfall hanteras via befintligt system för avfallshämtning.
Återvinningsstation finns i närområdet, inom 50 meter ligger
HEMABs kretsloppspark.

9. Genomförande

Organisation

Tidplan

Detaljplanen som hanteras med ett standardförfarande och
förväntas kunna antas av samhällsnämnden under kvartal 1
2024.

Preliminär tidsplan:

Samråd	augusti/sep 2023
Slutlig granskning	januari 2024
Antagande SAM	februari/mars 2024

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.

Huvudmannaskap

Inom områden med detaljplan ska kommunen vara huvudman för allmänna platser, om det inte finns skäl till annat.

I planförslaget finns följande allmän platsmark.

Gata (GATA) – allmän platsmark

Kommunalt huvudmannaskap

Ansvarsfördelning

Planförslaget ligger inom verksamhetsområde för vatten – och spillvatten. Härnösand Energi och Miljö AB (HEMAB) ansvarar för allmänna vatten- och spillvattenledningar.

E.ON har nätkoncession och ansvarar för eldistribution inom området.

Kostnader som tillkommer med planförslaget regleras mellan kommunen och exploatören i enlighet med gällande markanvisningsavtal.

Respektive fastighetsägare bekostar och ansvarar för samtliga åtgärder gällande byggande, drift och underhåll inom kvartersmark.

Eventuell omdragning/flytt av ledningar i marken bekostas av exploatören, alternativt ledningsägaren.

Eventuell anläggningsavgift för vatten, avlopp, el, fiber och fjärrvärme bekostas av exploatören enligt gällande taxa.

Avtal

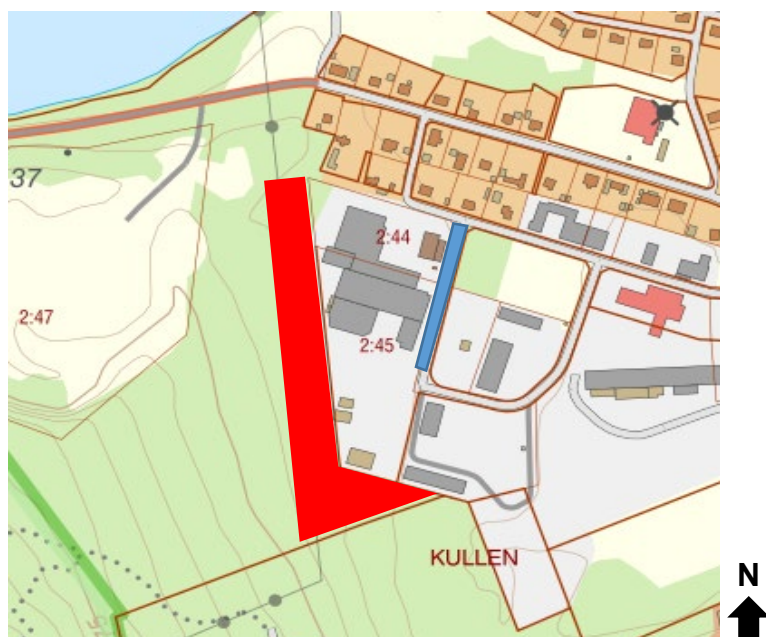
Markanvisning

Två markanvisningsavtal har upprättats mellan exploatören och Härnösands kommun, på fastigheten del av Fastlandet 2:64.

Kommunstyrelsen beslutade i § 29 den 2 februari 2021 att godkänna ett markanvisningsavtal för det västra området, se röd form i figur 30, sidan 45. För det östra planområdet beslutades ett markanvisningsavtal i Kommunstyrelsen i § 208 den 23 november 2023, se blåmarkerad form i figur 30, sidan 45 .

Markanvisningsavtalet medför följande huvudsakliga kostnader och åtaganden för exploatören:

- Exploatören ansöker om och bekostar detaljplanen.
- Exploatören ansvarar för att bekosta samtliga utredningar som krävs för detaljplanens genomförande och framtida byggnation.
- I planförslaget kommer det att möjliggöras för en vändplan, allmän plats med kommunalt huvudmannaskap i slutet av Jägargatan. Vändplanen kommer ta mark i anspråk från fastigheten Baldershage 2 som kommer att förvärfvas av Härnösands kommun.
- Exploatören har möjlighet att förvärva det aktuella planområdena när detaljplanen vunnit laga kraft.
- Exploatören ansöker om och bekostar fastighetsbildnings- och andra förrättningsåtgärder som är som krävs för genomförandet av markanvisningsavtalet och framtida exploateringen.
- Exploatören ansvarar för att söka och bekosta eventuell lagfart för det aktuella markområdena.
- Eventuell omdragning/flytt av ledningar i marken bekostas av exploatören, alternativt ledningsägaren.
- Eventuell anläggningsavgift för vatten, avlopp, el, fiber och fjärrvärme bekostas av exploatören enligt gällande taxa.



Figur 30. Områden i markanvisningsavtalet
copyright Härnösand kommun.

Parkeringsavtal

Ett parkeringsavtal är upprättat mellan ledningsägaren, verksamhetsutövaren och Härnösands kommun med anledning av att det finns en parkeringsplats för de anställda direkt under ledningsgatan.

Fastighetsrätt

Fastighetsbildning

Planförslaget innebär att nedanstående fastighetsbildningsåtgärder behövs för att fastigheterna och deras gränser ska överensstämma med detaljplanen. När detaljplanen vunnit laga kraft kan ansökan om fastighetsbildning inlämnas till lantmäteriet.

Det är den sökande som ansöker om och bekostar fastighetsbildnings- och andra förrättningsåtgärder som är som

krävs för genomförandet av markanvisningsavtalet och framtida exploateringen.

Exploatören ansvarar för att söka och bekosta eventuell lagfart för det aktuella markområdena.

Allmän platsmark

Del av allmän platsmark (GATA) utgörs av fastigheten

Faslandet 2:64 som ägs redan av Härnösands kommun.

Den mark inom fastigheten Baldershage 2 som ingår i allmän platsmark (GATA) ska genom fastighetsreglering överföras till Fastlandet 2:64.

Kvartersmark

Inom kvartersmark Z (verksamhet) och J₁ (Upplag) kan genom fastighetsreglering överföras till fastigheterna Fastlandet 2:44 och 2:45.

Inom kvarersmark J (industri) kan genom fastighetsreglering överföras till fastigheterna Fastlandet 2:44 och 2:45 eller till Balderhage 1 och 2.

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.

Inom planområdet finns ingen gemensamhetsanläggning.

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.

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.

Allmänna ledningar finns inom planområdet.

Ledningsrätt, akt 2280-02/48.1, vatten och avlopp.

Ledningsrätt, akt 2280-81/112.1, starkström.

Ledningsrätt, akt 2280-14/37.1, starkström.

Markreservat ska vara för allmännyttiga ändamål.

I planförslaget finns markreservat för markförlagda ledningar (u) och markreservat för allmännyttig luftledning (l).

Ledningsrätt för allmännyttigt ändamål kan bildas inom u och l område.

Teknik

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

Planområdet har tillgång till teknisk försörjning i form av vatten, el och optik och kan ligga kvar i sitt läge.

Ekonomi

Planekonomi

Sökande bekostar detaljplanen och tillhörande planeringsunderlag.

Ett planavtal är tecknat mellan Härnösands kommun och fastighetsägaren.

Kostnader för allmän plats

Del av allmän gata planläggs som kvartersmark. En ny vändplan kommer att byggas i slutet av jägargatan, som anläggs och bekostas av Härnösands kommun.

Kostnader för kvartersmark

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

Förrättningskostnader

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

I samband med genomförande av detaljplanen kan mark regleras till intilliggande fastigheter. En överenskommelse om fastighetsreglering upprättas mellan berörda fastighetsägare när detaljplanen har vunnit laga kraft. Förrättningskostnaden bekostas av den fastighetsägare som erhåller marken.

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 påbörjats har fastighetsägaren rätt att få bygglov i enlighet med detaljplanen. Bygglovavgiften debiteras enligt kommunens för tidpunkten gällande bygglovtaxa.

10. Konsekvenser av planens genomförande

En undersökning om betydande miljöpåverkan har genomförts. Den visar att ett genomförande av detaljplanen inte kommer att

ha negativ inverkan på de miljökategorierna som finns i checklistan.

Inverkan på riksintresse järnvägskorridoren

Planförslaget bedöms inte få en negativ inverkan på riksintresset infrastruktur som är den framtida stråket för järnvägskorridoren. För att inte hindra verksamhetens utveckling men ändå inte förhindra den framtida järnvägskorridoren så ger planförslaget inte möjlighet för fasta byggnationer inom korridoren utan ytan ska fungera som upplag och parkeringsplats. Lika gäller för den del av gatan (Jägaregatan) som ändras från allmän platsmark till kvartersmark samt del av gatan som blir allmän plats GATA. Planförslaget bedöms inte få en negativ inverkan för området som helhet.

Trafikflöden

Planförslaget medför att befintlig verksamhet tillåts att expandera på befintlig plats. Den nya byggnaden medför inte en ökning av trafikflöden utan transporter till och från området kommer att vara det samma är bedömningen. Eftersom trafikflödet bedöms vara det samma så överskrids inte gatunätets kapacitet.

Trafikflödet bedöms inte påverkas av planförslagets östra del, där allmän platsmark blir kvartersmark. Området där verksamheter ligger idag och framtida förändringar i området kan fortfarande använda den del av gatan som blir kvar som allmän gata för åtkomst till- och från sina fastigheter/verksamheter.

Buller

Verksamheten ligger idag i ett befintligt industriområde och ett visst buller kommer från verksamheten. Åtgärder har vidtagits som att höja befintlig vall mot bostadsområdet samt plank för insynsskydd och störande ljud som placeras på verksamhetens fastighetsgräns (Fastlandet 2:44).

Verksamheten är en tillståndspliktig verksamhet vilket innebär att kommunens miljöavdelning utför tillsynsbesök hos verksamheten. Vid eventuella klagomål om buller så utreds frågan i samråd med kommunens miljöavdelning.

I och med att del av gatan (Jägaregatan), övre infarten, föreslås som kvartersmark så bedöms eventuellt buller från trafiken bli mindre för de bostadshus som ligger intill gatan.

Farligt gods

Verksamheten hanterar redan idag transporter av farligt gos vilket innebär att det inte blir någon skillnad med planförslaget. Bedömningen är att risknivån för olycka med farligt gods är låg utifrån antalet leveranser/år.

Fastighetsrättsliga frågor

Den nya planförslaget ger möjlighet att bilda ett större sammanhängande småindustriområde som möjliggör för bättre logistikflöden och expanderingsmöjligheter för området.

Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör del av tidigare detaljplaner att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.

Det är den sökande som ansöker om och bekostar fastighetsbildnings- och andra förrättningsåtgärder som är som krävs för genomförandet av markanvisningsavtalet och framtida exploateringen.

Exploatören ansvarar för att söka och bekosta eventuell lagfart för det aktuella markområdena.

Fastlandet 2:64 som är inom angivna planområdets markanvändning Z (verksamhet) och J₁ (Upplag) kan genom fastighetsreglering överföras till Fastlandet 2:44 och 2:45.

Fastlandet 2:64 som är inom angivna planområdets markanvändning J (industri) kan fastighetsregleras till närliggande fastigheter Fastlandet 2:44, 2:45, Baldershage 1 eller Baldershage 2.

Baldershage 2 som är inom angivna planområdets markanvändning GATA ska fastighetsregleras till Fastlandet 2:64 som allmän platsmark.

11. Revidering

Efter att planförslaget har varit på granskning har redaktionella ändringar och förtydligande gjorts i plankartan och i planbeskrivningen.

Plankartan

I plankartan har följande revideringar och förtydligande gjorts.

- Användningsytans gränser för GATA har ändrats så den inte är rund i sin utformning. Gränsen ändras på grund av att det ska bli lättare att fastighetsbilda.
- Under rubrik Genomförandetid har månader ändrats till år.
- Egenskapsgränsen sekundär egenskapsgräns har tagits bort i legenden.
- Egenskapsbestämmelserna l_1 (luftledning) och n_1 (parkering) har reviderats i formuleringen. Bestämmelsen l_1 har ändrats till "Markreservat för allmännyttig luftledning". Bestämmelsen n_1 har ändrats till "Parkering får finnas".

I planbeskrivningen har följande revideringar och förtydligande gjorts.

- Text om konsekvenserna som planförslaget föreslår har förtydligats i rubriken "Fastighetsrättsliga frågor" och i rubriken "Fastighetsrätt".
- Utifrån revideringar och förtydligande i plankartan har tillhörande text reviderats.
- Rubriken "Ansvarsfördelning och Huvudmannaskap" har delats upp. I rubriken "Huvudmannaskap" står enbart om allmän platsmark. Text som beskrev kvartersmark och ansvarsfördelning för ledningar står i Rubriken "Ansvarsfördelning".
- Markreservat för allmännyttiga ledningar finns beskrivet i rubriken "Ledningsrätt".

Härnösand 2024-02-19

Malin Sjöstrand
Plan och byggchef

Linda Johansson
Planarkitekt

Bilaga: Planprocessen

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

Standardförfarande

Tidsåtgång cirka 12 månader

Samråd

Samrådet syftar till att samla in information, önskemål och synpunkter som berör planförslaget. Kommunen ska samråda om detaljplaneförslaget med bland andra länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, kända sakägare och boende som berörs. Samrådstiden ska pågå i minst tre veckor och kungörs i ortstidningen samt på kommunens anslagstavla.

Underrättelse

När detaljplaneförslaget har redigerats efter de inkomna synpunkterna från samrådet ska förslaget ut på granskning under två veckor. Innan granskningen ska kommunen underrätta dem som berörs av förslaget. Underrättelsen ska anslås på kommunens anslagstavla och innehålla information om detaljplaneförslaget och hur granskningsprocessen går till.

Granskning

Under granskningen ges myndigheter, sakägare och andra som berörs av planen möjlighet att lämna synpunkter på planförslaget. Granskningen är sista chansen att yttra sig på och har man inte yttrat sig efter granskningen kan man förlora sin rätt att senare överklaga beslutet att anta detaljplanen. Efter granskningen kan endast mindre ändringar av planförslaget göras. Om förslaget ändras väsentligt efter granskningen ska en ny granskning genomföras.

Granskningsutlåtande

Samtliga synpunkter som förs fram under granskningen sammanställs i ett granskningsutlåtande. Även synpunkterna

från samrådet ska inkluderas i utlåtandet om dessa inte sammanställts tidigare.

Antagande

Kommunfullmäktige eller samhällsnämnden antar detaljplanen.

Laga kraft

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