



Härnösands
kommun

Planbeskrivning

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

Härnösands kommun, Västernorrlands län

Antagandehandling



Bild från norra delen av planområdet med utsikt över Älandsfjärden

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
- Sändlista
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Fastighetsförteckning
- Undersökning av betydande miljöpåverkan 2022-05-30
- Planprogram för del av Bondsjö 17:1 och Saltvik 2:35, Härnösands kommun. 2011-08-16.
- Konsultunderlag till aktuell detaljplan
 - Markteknisk undersökningsrapport (MUR) / Geoteknik. 2020-05-27, Tyréns
 - PM / Geoteknik. 2020-07-08, Tyréns
 - Rapport. Dagvattenflöden, trumdimensioner och dikeskapacitet för bygghandling lokalgata Västra Saltvik, Härnösand. 2020-09-01, Tyréns
 - Naturvärdesinventering. 2020-09-04, Calluna
 - Groddjursinventering. 2021-07-05, Calluna
 - Skyddsåtgärder för groddjur. 2021-10-20, Calluna
 - Ytterligare groddjursinventering 2024-09-29 Calluna
 - Dagvatten- och skyfallsutredning. 2024-08-16, Sigma civil
 - PM Trafikutredning. 2023-11-17. Tyréns
 - Fladdermusinventering, 2024-11-24, Härnösands kommun
 - Bedömning av fladdermöss i Saltvikshöjdens naturområde, 2025-02-11, EnviroPlanning

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. Medverkande verksamheter har varit miljöavdelningen, teknikavdelningen, Strasam på Härnösands kommun samt handläggare på Hemab.

Medverkande konsulter

Underlag till planförslaget har tagits fram av Tyréns, Calluna, Sigma, Härnösands kommun och EnviroPlanning.

Innehållsförteckning

1. Planens syfte	1
2. Planens huvuddrag	1
3. Plandata	2
<i>Läge</i>	<i>2</i>
<i>Areal och markägoförhållanden.....</i>	<i>3</i>
4. Tidigare ställningstaganden.....	3
<i>Översiktsplan</i>	<i>3</i>
<i>Riksintresse.....</i>	<i>3</i>
<i>Detaljplan</i>	<i>3</i>
<i>Fastighetsplan</i>	<i>4</i>
<i>Strandskydd.....</i>	<i>4</i>
<i>Planbesked</i>	<i>4</i>
<i>Planprogram.....</i>	<i>4</i>
5. Förenligt med 3, 4 och 5:e kapitlet Miljöbalken ...	5
<i>Miljökonsekvensbeskrivning.....</i>	<i>5</i>
<i>Miljökvalitetsnormer</i>	<i>6</i>
6. Planområdets förutsättningar	7
<i>Natur</i>	<i>7</i>
<i>Bebyggelseområden</i>	<i>13</i>
<i>Friytor</i>	<i>13</i>
<i>Vattenområden</i>	<i>14</i>
<i>Gator och trafik</i>	<i>14</i>
<i>Störningar.....</i>	<i>14</i>
<i>Teknisk försörjning</i>	<i>15</i>
7. Planförslaget.....	16

<i>Natur</i>	<i>16</i>
<i>Bebyggelseområden</i>	<i>20</i>
<i>Friytor</i>	<i>24</i>
<i>Vattenområden</i>	<i>25</i>
<i>Gator och trafik</i>	<i>25</i>
<i>Störningar</i>	<i>28</i>
<i>Teknisk försörjning</i>	<i>28</i>
<i>Revideringar efter samrådet</i>	<i>32</i>
8. Genomförande	33
<i>Organisation</i>	<i>33</i>
<i>Fastighetsrätt</i>	<i>35</i>
<i>Teknik</i>	<i>36</i>
<i>Ekonomi</i>	<i>36</i>
9. Konsekvenser av planens genomförande.....	39
<i>Ekologiskt</i>	<i>39</i>
<i>Socialt</i>	<i>39</i>
<i>Ekonomiskt</i>	<i>40</i>
Bilaga: Planprocessen	I
<i>Standardförfarande</i>	<i>I</i>

1. Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för olika typer av industri, verksamheter och handelsetableringar i området västra Saltvik och skapa en detaljplan som är långsiktigt hållbar och flexibel över tid. Syftet är även att skapa ett sammanhängande verksamhetsområde med etapp 1 där kommande bebyggelse som möjliggörs i detta planförslag bör utformas med anpassad gestaltning och genomtänkta material för att passa kringliggande bebyggelse och landskapsbild. Syftet är även att ta tillräcklig hänsyn till identifierade djur- och naturvärden på platsen.

2. Planens huvuddrag

Planen möjliggör för industri (J), verksamhetsändamål (Z), kontor (K), drivmedelsförsäljning (G), transformatorstation (E₁), restaurang (C₁) och detaljhandel utom handel med livsmedel (H₁) för större delen av planområdets kvartersmark. I planområdet planläggs även allmän platsmark för gata och natur med kommunalt huvudmannaskap. Planområdet omfattar cirka 9,5 hektar kvartersmark.

Lokalisering av industri-, verksamheter, drivmedelsförsäljning, centrumändamål (restaurang) och handel på platsen anses lämplig på grund av dess strategiska läge intill E4, Hamnleden och Härnösands djuphamn. Samt att det redan finns verksamheter etablerade i området, vilket exempelvis kan innebära logistikmässiga samlokaliseringsfördelar. Högsta nockhöjd i området är 25 meter utifrån planerad bebyggelse på etapp 1.

Områden med naturmark planläggs delvis utifrån naturvärdesinventeringens utpekade naturvärdesobjekt. Ett naturområde (NATUR₁) planläggs för att skydda myr- och våtmarkerna som ligger utanför planområdet i områdets södra del. Ett annat naturområde (NATUR₂) planläggs för att bevara delar utav den äldre granskogen som ligger inom planområdet. Enbart NATUR planläggs för i kraftledningsgatan för att skapa en grön barriär mot etapp 1.

Inom planområdet gäller lokalt omhändertagande och fördröjning utav dagvatten för att inte öka flödet vid ett 100-årsregn mot norr och ett 20-årsregn mot söder. Dagvatten i sydost hanteras därefter genom att ansluta till dagvattensystem i diken som finns utbyggt i etapp 1. Dagvatten i norr fördröjs och leds sedan vidare från en befintlig dike/bäck ner på mot E4an och under en trumma. Någon specifik reglering av dagvatten regleras inte, men det redovisas förslag i planbeskrivningen. Detaljplanen påvisar att dagvattenhantering är möjlig inom planområdet, men exakt hur dagvatten ska hanteras fastställs vid bygglovsprocessen.

Detaljplanen hanteras med ett standardförfarande.

3. Plandata

Läge

Planområdet är beläget ungefär 3,5 kilometer nordväst om Härnösands centrum. Ungefär 500 meter sydost om planområdet ligger bostadsområdet Bondsjöhöjden. I nordöstlig riktning angränsar detaljplaneområdet för västra Saltvik etapp 1.



Figur 1. Aktuellt planområde, västra Saltvik etapp 2

Gränsdragningen av aktuellt planområde utgår från planprogrammets omfattning, de utredningar som gjorts för detaljplanens framtagande samt mark- och fastighetsägarstruktur i området. Planområdet har minskat från planprogrammets intention med hänsyn till utpekade naturvärden.

Areal och markägförhållanden

Planområdet är knappt 15 hektar. Härnösands kommun är ägare till fastigheterna Bondsjö 17:1 och Saltvik 2:35 som planområdet består utav.

4. Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Det året när beslut om planbesked togs var den gällande översiktsplanen från 2011 (aktualitetsförklarad april 2016). Översiktsplanen redovisade då området som utvecklingsområde för industri. Området är strategiskt beläget intill befintlig och nyttillkommande infrastruktur. Hänsyn ska tas till befintliga stigsystem och det rörliga friluftslivet samt bostadsbebyggelsen i närområdet.

I nu gällande översiktsplan antagen av Kommunfullmäktige den 2022-09-26 i §79 anges området som utvecklingsområde för verksamheter och industri. Med motiveringen att företagsområden är viktiga platser för näringslivsutveckling och för att möjliggöra stora arbetsplatser. Områdena ska möjliggöra för ytkrävande och eller störande industrier och verksamheter. Kan innefatta storskalig handel och produktionsindustri. Transportinfrastruktur för person och godstrafik samt god elförsörjning är särskilt viktigt till dessa områden.

Detaljplanen bedöms förenlig med då gällande och nu gällande översiktsplan.

Riksintresse

Planområdet ligger inte inom något riksintresse. Väg E4, som är ett utpekad riksintresse ligger ca 300 meter utanför planområdet och riksintressets värden får inte skadas.

Detaljplan

Området är inte sedan tidigare detaljplanlagt.

Fastighetsplan

Planområdet omfattas inte av någon tomtindelning eller fastighetsplan.

Strandskydd

Det finns ett dike norr och väster om planområdet som länkar ihop områdets våtmarksområden. Planområdet håller sig på ett minsta avstånd om 100 m från detta dike. Planområdet omfattas därmed inte av strandskyddat område.

Planbesked

Samhällsnämnden beslutade den 19 april 2018 att planarbetet kan påbörjas med stöd av delegationsordningen för Samhällsnämnden i Härnösands kommun, Plan- och bygglagen (PBL) 5 kapitlet, 2 och 5 §§.

Planprogram

Ett planprogram upprättades för hela området och var utsänd för samråd under perioden 2011-09-09 till 2011-09-30. 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. Se figur 2 på nästa sida.



Figur 2. Illustration från planprogram för del av Bondsjö 17:1 och Saltvik 2:35. Aktuellt planområde väster om kraftledningsgatan.

Sedan programsamrådet har det bedömts vara lämpligt att detaljplanläggningen av området ska ske i etapper, med början av området norr om kraftledningen. Vilken fick laga kraft den 18 februari 2022. Aktuellt planarbete omfattar den andra etappen. Ambitionen med området är att skapa en sammanhållen helhet med gemensam infrastruktur.

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

Miljökonsekvensbeskrivning

En bedömning av betydande miljöpåverkan har genomförts (2022-05-30) och bifogas handlingarna. Undersökningssamråd med Länsstyrelsen har genomförts och Länsstyrelsen meddelade den 2022-06-14 att de delar kommunens bedömning att genomförandet av detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning enligt 6 kap 3 § miljöbalken behöver därför inte upprättas.

Sedan undersökningssamrådet har detaljplanens syfte utökats och flera användningsbestämmelser lagts till (från tidigare industriändamål (J) och handel, ej livsmedel (H₁) till att nu även innefatta verksamheter (Z), restaurang (C₁) och drivmedelsförsäljning (G). Kommunen gör dock bedömningen

att förändringarna är små och inte borde påverka bedömningen av planens miljöpåverkan.

Miljökvalitetsnormer

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

Älandsfjärden 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 delar av dagvattnet leds i ledningssystem genom ett stort grusat dike, så kallade miljondiket, innan det når recipient. Dagvattenutredningen påvisar också att rening bör ske genom regnbäddar inom kvartersmarken.

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 föreslås inte ingå i kommunalt verksamhetsområde för dricks-, spill och dagvatten. Däremot förordar kommunen att verksamheterna ansluts till det kommunala ledningsnätet för dricks- och spillvatten. Detta ska säkerställas genom att markanvisningen ställer krav på anslutning till det kommunala ledningsnätet för de vattentjänsterna.

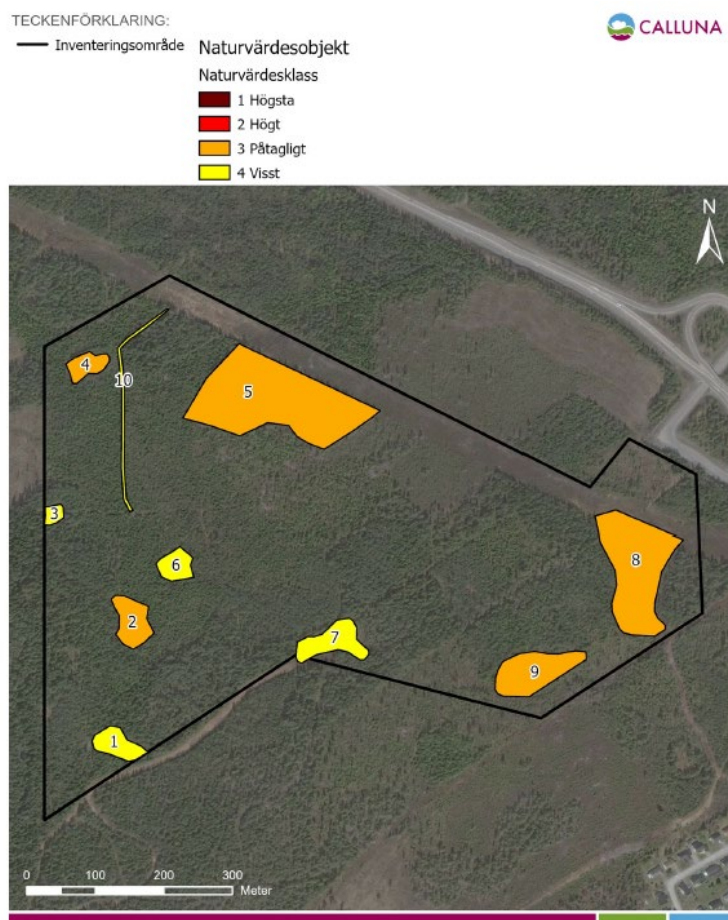
Trots att ett genomförande av planen förväntas medföra en ökning av fordonstrafiken bedöms inte gränsvärden för luft komma att överskridas. Orsaken är bland annat att det är god ventilation längs vägarna i det aktuella området.

6. Planområdets förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Området ligger i en skogsmiljö med delvis avverkad mark där största delen av landskapet består av skog, gräsyta och berg i dagen. Längs planområdet går en kraftledningsgata med luftledningar i sydöstlig riktning. Höjderna i området varierar mellan +72 m till +83 m enligt RH 2000.



Figur 3. Bild från naturvärdesinventering som visar naturvärdesklasserna; påtagligt och visst. Klasserna högsta och högt återfanns inte.

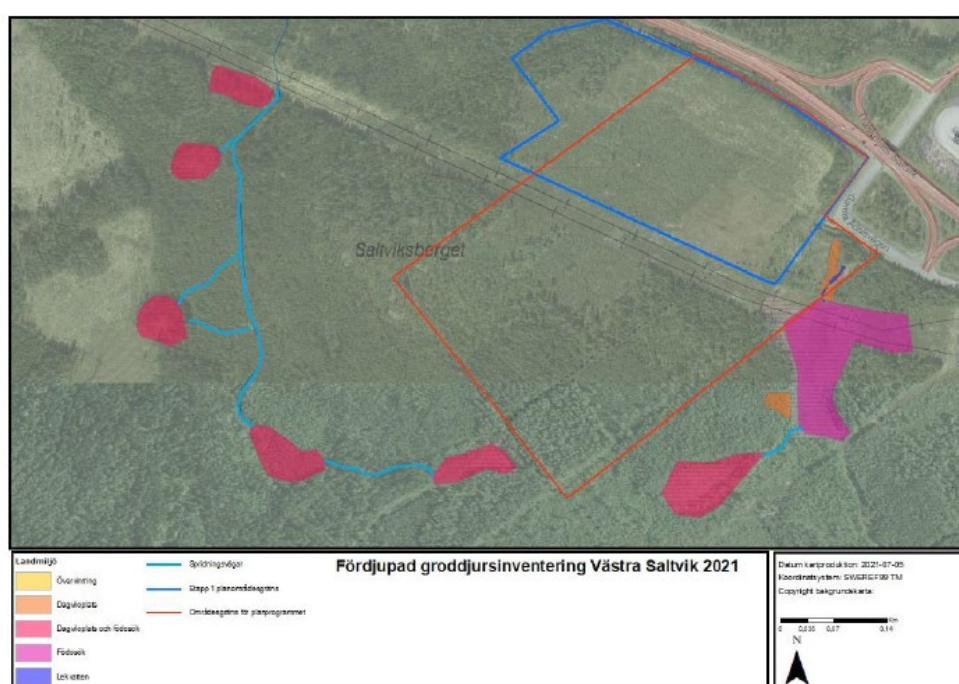
Naturvärden

En naturvärdesinventering (Calluna, 2020) har genomförts i området för att undersöka markens lämplighet för planläggning. I naturvärdesinventeringen 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.

Groddjur

Även två groddjursinventeringar har gjorts (Calluna, 2021,2024). Den första groddjursinventeringen identifierade att vanlig groda leker i östra delen av detaljplaneområdet samt strax utanför. Planområdet har minskats sedan denna inventering gjordes så med nu gällande planförslag ligger samtliga fynd utanför planområdet.



Figur 4. Identifierade groddjursmiljöer vid den fördjupande groddjursinventeringen. Ljusblåa stråk är spridningsvägar för groddjuren att ta sig mellan de rosa områdena som är dagviloplatser och födosöksområden. Det är inte känt var groddjuren övervintrar. Calluna 2021

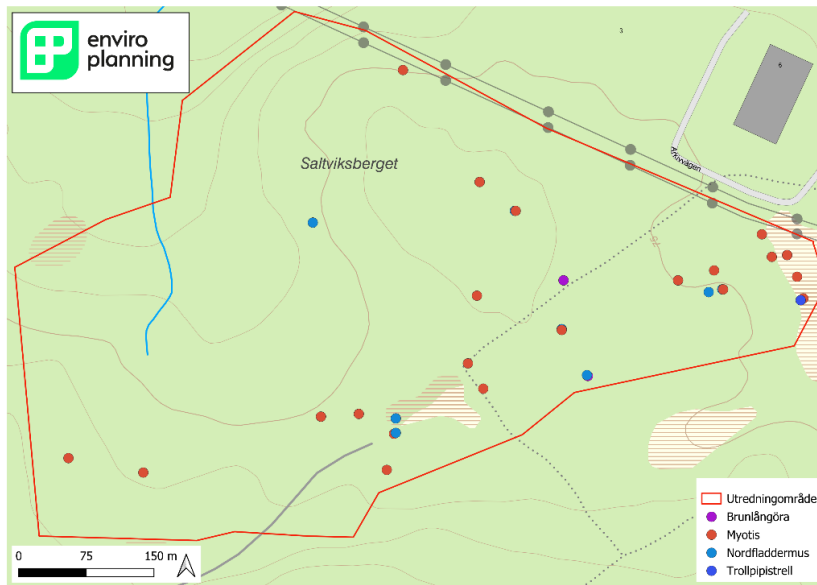
Den andra fördjupade groddjursinventeringen gjordes för att komplettera den första eftersök av åkergroda men även för att kunna besvara de synpunkter som inkommit på grund av att ett fordon hade kört inom levnadsområdet för groddjur i sydöstradelarna. Den andra inventeringen identifierade fynd av vanlig groda och vanlig padda strax utanför planområdets östra del. I samma område hittades även romklumpar från vanlig

groda. Upptäckten baserades på eDNA-analys, som bekräftar artens närvaro men inte ger information om hur den nyttjar miljön.



Figur 5. Kartan visar tidigare utpekade groddjurshabitat och spridningsvägar från inventeringen 2021. Fynd av romklumpar av vanlig groda från 2024 års inventering presenteras med gula trianglar.

Groddjursvandringen under våren är en viktig tid för groddjuren, då de förflyttar sig från övervintringsplatserna till vattendrag och små dammar för fortplantning. För att undvika störningar under denna känsliga period bör inga åtgärder som kan påverka deras vandring eller fortplantning utföras i området under våren. Notera att det i utredningen från 2024 står om eventuella körspår i groddjurens levnadsområde i öster. Där har konsulterna själva gjort ett antagande om att det har skett vid anläggandet av etapp 1. Det har skett ett separat utredningsärende hos polisen angående detta, men det är ingenting som kommer att beröras i denna detaljplan.

Fladdermöss

Figur 6. Fladdermusarter observerade i utredningsområdet. *Myotis* misstänks vara antingen vatten-, mustasch, och eller taigafladdermus.

En fladdermusinventering (Härnösands kommun) har genomförts sommaren/hösten 2024 och där framkom att det vistas fyra olika arter av fladdermöss i området. I rapporten framgår att det är mest aktivitet i områdets södra och östra delar, vilket skulle kunna knytas till de våtare skogspartierna. Utifrån inventeringar har sedan en rapport (EnviroPlanning 2025) tagits fram som bedömer fladdermössens användning av området. Bedömningen är att sammansättningen av skogen (Skoglig grunddata, Skogsstyrelsen) visar att det är framför allt ung produktionsskog, med enstaka partier av något äldre och grövre träd (figur 2 och 5). Det är dock få träd som är så pass gamla att skogen skulle vara attraktiv för fladdermöss med avseende på boplatsmöjligheter. Stora delar av området är dessutom avverkat. Detta har dock skapat brynmiljöer längs vilka fladdermöss ofta rör sig. De ur fladdermusperspektiv mest intressanta skogspartierna finns i det nordvästra hörnet av detaljplaneområdet samt i den östra delen och även söder om området. De största delarna faller utanför planområdet och/eller inom den planerade naturmarken.

Fåglar

I september 2023 påfanns tjäder i kanten av myrmarken. Tjädern är en nationellt skyddsklassad art men bedöms vara livskraftig.

För tjädern omfattar skyddsklassningen bara fynd som kan indikera häckning. Inga sådana indikationer har vi gällande tjäder i området. Även nötkråka har hörts inom planområdet i anslutning till det äldre granskogsområdet (se naturvårdsklass nr 5 i NVI:n) som är planlagt som Natur₂ i planförslaget. Nötkråkan kategoriserades tidigare i Sverige som nära hotad (NT). Sedan 2020 bedöms dock hotstatus för de i Sverige häckande underarterna var för sig. Numera upptas därför enbart nominatformen, "tjocknäbbad nötkråka", på Artdatabankens rödlista, som nära hotad, medan smalnäbbad nötkråka anses ha en livskraftig population.

Geotekniska förhållanden

Den geotekniska undersökningen (Tyréns) från 2020 konstaterar att området består idag till största delen av ytnära berg eller berg i dagen med vissa partier av naturligt lagrade jordar (morän).

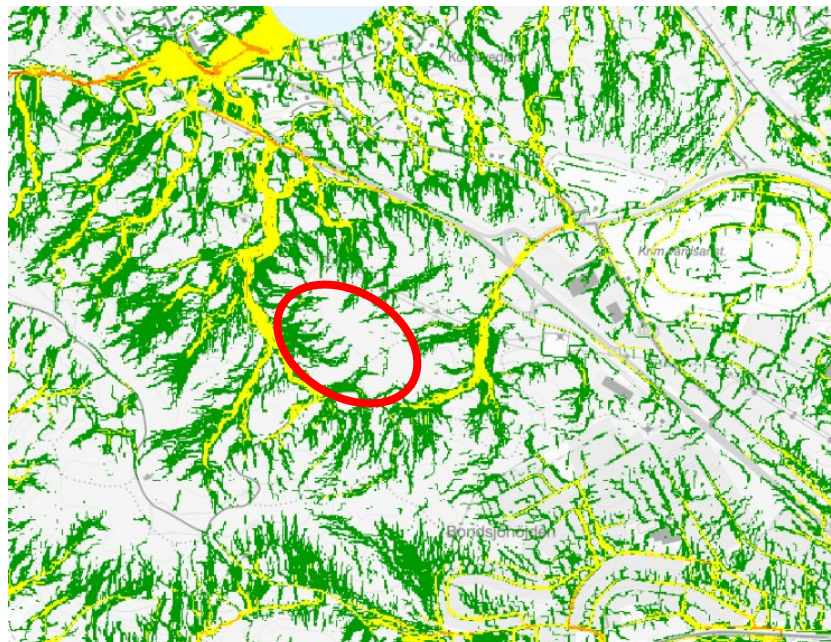
Geohydrologiska förhållanden

I två undersökningspunkter är grundvattennivån uppmätt till +75,1m respektive +78,8m (ca 1m under marknivå). Trycknivå för grundvattenmagasin i berg är inte undersökt. Lokala vattenmagasin kan förekomma i/på berg. (Tyréns, 2020)

I dagvattenutredningen (Sigma 2024) framkommer att inga schakter ska ske i närheten av våtmarkerna för att säkerställa att de inte dräneras. Detta är hanterat i detaljplanen genom att förlägga industrimark på ett säkerhetsavstånd från våtmarkerna. Dels genom ett generellt avstånd om 100 meter, men på vissa ställen är det kortare avstånd men då har dagvattenutredningen påvisat vilket säkerhetsavstånd som bör gälla. I dessa fall är området planlagt som NATUR₂ – våtmark för att påvisa att området inte ska användas ens temporärt för andra ändamål.

I kommunens GIS-skikt skyfallskartering (2020) visar vart vattnet tar vägen vid ett 100-års regn med klimatfaktor 1.25. 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 längs en bäck

och vidare ner till E4. Inom planområdet förutses inga naturliga vattensamlingar, utan troligen gör höjdläget på området kombinerat med markens beskaffenhet att vattnet rinner vidare och samlas utanför planområdet vid stora skyfall.



Figur 7. Utsnitt från kommunens skyfallskartering vid händelse av ett 100-års regn med klimatkfaktor 1.25. Planområdet markerat med röd cirkel. Grönt är lågt flöde och rött är högt flöde. I bild ses låga till mellanhöga nivåer, höga flöden (rött) syns inte i aktuellt planområde.

Markföroreningar

Inga kända markföroreningar finns inom planområdet.

Markradon

Utifrån utförda undersökningar (PM geoteknik, 2020) bedöms området som lågradonmark.

Fornlämningar

Det finns inga registrerade fornlämningar inom planområdet.

Länsstyrelsen har undersökt området i fält utan att hitta kulturhistoriska lämningar. I ett yttrande från 27 april 2020 bedömer de att det är en liten risk att det finns hittills okända fornlämningar. Länsstyrelsen kommer därför inte ställa krav på

ytterligare arkeologisk utredning och kan, utifrån kulturmiljölagen, lämna klartecken till planläggning.

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, Bondsjöhöjden, är ca 500 meter sydost om området och där finns mestadels villabebyggelse.

Verksamheter

Ingen verksamhet finns inom planområdet idag. I etapp 1 som ligger öster om planområdet finns det en större arkivetablering och en etablering för ett trä- och sågverksföretag.

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 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 Bondsjöhöjdens idrottsplats där stigar och skidspår finns utanför planområdet. Det går inga

markerade stigar eller leder inom planområdet förutom under kraftledningsgatan.

Vattenområden

Det finns våtmarker i närheten av planområdet som över vissa tider på året kan ha en öppen vattenspegel.

Upphävande av strandskydd

Det finns ett dike norr/nordväst om planområdet som länkar ihop områdets natur- och djurvärden som troligtvis omfattas av strandskydd om 100 meter. Planområdet är beläget 100 m från detta sammanlänkade dike. Därmed omfattas inte planområdet av strandskyddat område.

Gator och trafik

Gatunät

Området har inget gatunät. Närmsta anslutande gata Arkivvägen i etapp 1. Området ligger angränsande till E4.

Gång- och cykeltrafik

Inom planområdet saknas infrastruktur för gång- och cykeltrafik. Trafikanter hänvisas till befintligt vägnät utanför planområdet. Inom planområdet ska infrastrukturen byggas i samma standard som etapp 1.

Kollektivtrafik

Ny busshållplats finns i anslutning till västra Saltvik etapp 1.

Parkering, utfarter och varumottagning

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

Störningar

Buller och vibrationer

Området är inte utsatt för buller eller vibrationer. E4 ligger 300 meter utanför planområdet och bedöms inte påverka aktuellt område.

Farligt gods

Planområdet ligger väl avskilt från E4 som är närmaste trafikled för farligt gods.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Det finns inga ledningar inom området. Planområdet ligger inte inom kommunalt verksamhetsområde för vatten, spillvatten eller dagvatten.

En spolpost finns i närliggande etapp 1 i gatans vändplan.

Närmsta brandpost ligger långt ifrån planområdet i anslutning till Bondsjöhöjdens bostadsområde.

Värme

Ingen centralproducerad värme finns att tillgå i området i dagsläget. Ledningar för fjärrvärme finns i närliggande bostadsområde, Bondsjöhöjden, och i Arkivvägen i etapp 1.

El och optik

Intill planområdets norra långsida löper en kraftledningsgata med en ledning på 130 KV samt en ledning på 40 KV. Ett byggnadsfritt säkerhetsavstånd på 20 meter från kraftledningarnas mitt gäller. Försiktighetsprincipen ska beaktas.

Kraftledningen som passerar området är en regionnätsluftledning 130 kV, vilket omfattas av Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter (ELSÄK-FS 2022:1). Starkströmsföreskrifterna reglerar bland annat ledningskonstruktion, höjd över mark, avstånd från ledning till byggnad med flera verksamheter. Följaktligen får inte marknivån förändras under eller invid ledningen utan kontakt med E.ON.

För arbete under och bredvid kraftledningar gäller särskilda bestämmelser och både Elsäkerhetsverket starkströmsföreskrifter och Arbetsmiljöverkets föreskrifter måste iakttas. Därför måste, i god tid innan arbete i närheten av strömförande friledning, kontakt tas med E.ON.

Planen får inte hindra E.ONs skötsel och underhåll på ledningen beträffande ev. stolpbyte, röjning eller andra underhållsåtgärder som man hade kunnat utföra innan ändringar inom området. Området får inte utformas så att kraftledningsstolpar riskerar att hamna i vatten eller på öar. I området kring en kraftledningsstolpe måste det finnas utrymme för att kunna utföra arbete på stolparna samt kunna byta densamma. För att säkerställa ett sådant utrymme är det nödvändigt att ett område med en radie på 10 meter runt kraftledningsstolpen är så utformat så att hållfastheten inte äventyras. I annat fall ska markytan utökas och kanten stensättas med slänt 1:2.

Med det sagt, önskar E.ON inga öppna diken under ledningen som på sikt kan vattenfyllas och attrahera fågelliv. Ett ökat fågelliv kan innebära påflygning på kraftledningen.

Tele

Det finns inga ledningar inom området.

Avfall

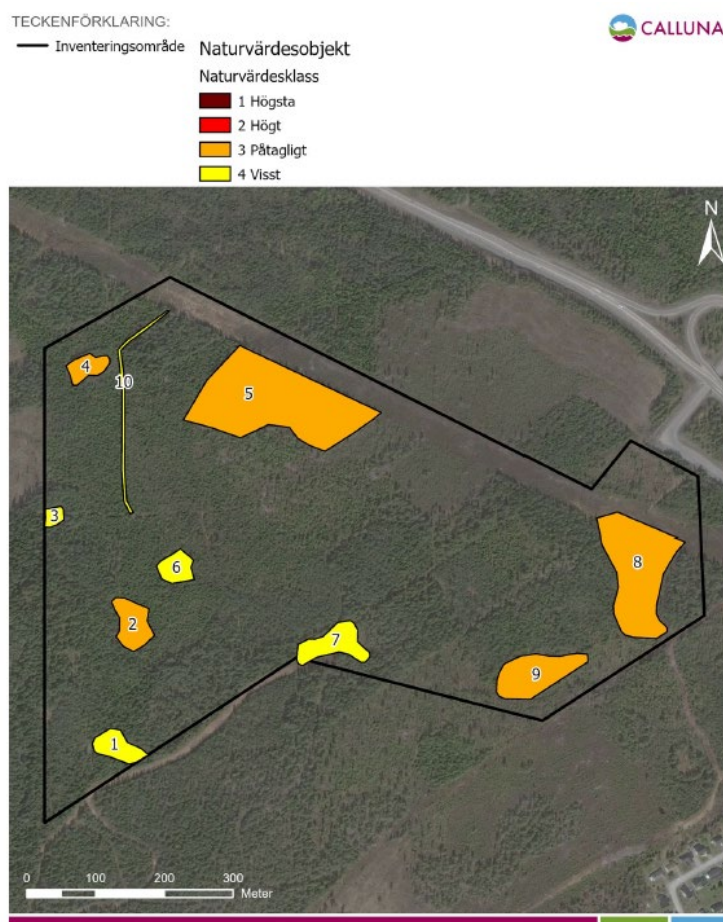
I Härnösands kommuns föreskrifter om avfallshantering framgår hur avfall ska sorteras. Uppställningsplats för kärl ska placeras så att hämtningsväg uppfyller kraven i föreskrifterna.

7. Planförslaget

Natur

Mark och vegetation

Vid exploatering av området bör träd och grönytor inne på kvartermark bevaras i den mån det är möjligt, både för den naturliga infiltrationen av dagvatten, olika ekosystemtjänster samt utifrån landskapsestetiska aspekter. En naturkorridor planläggs i kraftledningsgatan mot etapp 1 för att bibehålla kraftledningsgatan samt för att säkerställa att vi uppfyller säkerhetsavstånd från kraftledningen till bebyggelse. Området planläggs med kommunalt huvudmannaskap.



Figur 8. Bild från naturvärdesinventering som visar naturvärdesklasserna; påtagligt och visst. Klasserna högsta och høgt återfanns inte.

Utifrån naturvärdesinventeringen har vissa anpassningar av planförslaget gjorts. Samtliga utpekade områden förutom område 5 ligger utanför planområdet. Planområdet har avsiktligt minskats för att dessa områden med naturvärden inte ska tas i anspråk för exploatering. För område 7 och 8 finns det skyddsavstånd planlagda i form av naturmark i planförslaget. Område 5 ligger inom planområdet och planläggs delvis som natur och delvis som industrimark. Just för detta område bedöms intresset att kunna planlägga industrimark i Härnösand väga något tyngre än möjligheten att bevara samtliga naturvärden i området. Planförslaget har tillgodosett våtmarkerna och håller sig bortom dessa för att bevara dess värden, men granskogen bedöms vara ett eget värde som inte är sammankopplat med våtmarkerna på samma sätt och bedöms inte påverka dess

fortsatta naturvärde om delar av granskogen tas i anspråk för industrimark.

Gällande groddjur så har inte några ytterligare anpassningar av planförslaget gjorts då naturvärdesinventeringen och groddjursinventeringen förhåller sig väl till varandra. Förslag för att minska påverkan på groddjuren är att den belysning som finns i anslutning till det redan exploaterade området nordväst om inventeringsområdet släcks när det är mörkt för att främja groddjuren som är nattaktiva. Detsamma gäller även för detta planområde. Detta är ingenting som är ett krav för genomförandet av detaljplanen och det går inte att reglera i en detaljplan. Det ges även andra förslag på hur man kan förbättra groddjurens levnadsvillkor, men det faller både utanför planområdet och för vad som är möjligt att reglera i en detaljplan. Detaljplanen förhåller sig väl till groddjurens lekområden genom att hålla sig på ett behörigt avstånd. I område söder om lokalgatan ska myrmarken vid kraftledningsgatan hållas öppen och inte låtas växa igen, vilket skulle kunna öka beskuggningen av en viktig lekmiljö för groddjur och därmed försämra lekvattnets kvalitet.

Gällande fladdermöss görs bedömningen att planområdet anpassar sig väl genom de anpassningar som redan är gjorda utifrån naturvärdesinventeringen. Med tanke på att förhållandevis lite av den skog som kan anses intressant ur ett fladdermusperspektiv finns inom planområdet, bedömer EnviroPlanning att detaljplanen inte kommer att påverka fladdermössens kontinuerliga ekologiska funktion. Rapporten rekommenderar dock, särskilt med tanke på närvaro av brunlångöra och förhållandevis hög aktivitet av *Myotis*-arter, att skapa en buffert mot våtmarkerna öster och söder om planområdet, där fladdermössen förväntas födosöka i störst utsträckning. Planförslaget har dock inte tagit hänsyn till den rekommendationen utan kommunen bedömer att intresset för industrimark i detta fall väger tyngre. Detta eftersom det gäller närhet till födosöksområde och inte riskerar att påverka arternas fortlevnad.

Utanför planområdet i söder finns en myrmark. För att skydda myrmarken är det viktigt att dagvattnet från planområdet eller

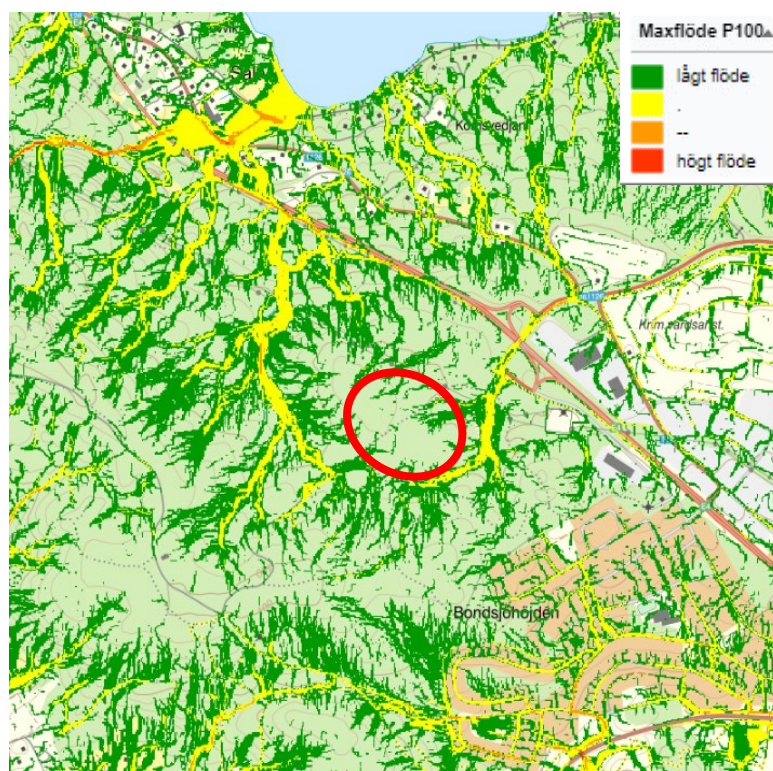
vägen inte avleds dit och att annan påverkan som körskador eller igenväxning sker.

Geotekniska förhållanden

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). Ytavräckning 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



Figur 9. Skyfallsmodellering som visar maxflöden vid ett 100-års regn med klimatfaktor. Planområdet inringat i rött

På grund av förekommande ytnära berg bedöms möjligheterna till naturlig infiltration vara svåra. Omfattande arbeten gällande ledningsschakter och avvattning kan behövas.

Vid stora flöden samlas regnmängderna norr och öster om planområdet. På grund av markens begränsade infiltrationskapacitet finns få möjligheter att naturligt ordna med fördröjande dagvattenmagasin eller liknande. Fastighetsägare bör så långt det är möjligt ta omhand dagvatten och fördröja det innan det leds vidare till de kommunala ledningarna. Mer om dagvatten står under Teknisk försörjning, dagvatten.

Markföroreningar

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

Markradon

Planförslaget gör inga regleringar utifrån radonförhållandena, då marken räknas som normalradonmark. Dock finns det svårigheter med provtagning i 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 9,5 hektar kvartersmark för industri (J), detaljhandel utom handel med livsmedel (H₁), drivmedelsförsäljning (G), centrumändamål, restaurang (C₁) och verksamheter (Z).

Motivet till användningen detaljhandel utom handel med livsmedel är att då gällande översiktsplan (2011) angav att dagligvaruhandeln ska ses som en lokal marknad i stads- och kommundelarna. Vilket gör centrum till en lämpligare lokalisering för dagligvaruhandel och även möjliggör för hållbara resor till och från matvarubutikerna om dessa är lokaliserade i centrala Härnösand än på västra Saltvik.

Högsta nockhöjd är 25 meter och är satt utifrån planerad bebyggelse i etapp 1. Syftet med området är att det ska harmonisera med etapp 1, därför utgår nockhöjden i aktuellt planförslag från planerad bebyggelse i etapp 1. Utöver regleras också en totalthöjd om 30 meter och det är för att motverka höga skorstenar inom området. Byggrätten är begränsad till 40 % av fastighetsarean inom användningsområdet.

I detaljplanen finns även administrativa bestämmelser på kvartersmark för ändrad lovplikt. Där står att bygglov inte krävs inte för transformatorstationer och pumphus upp till 15 kvm med nockhöjd upp till 3 meter (a_1) samt för tillfälliga byggbodar och förrådscontainer som är uppställda under byggtiden med nockhöjd upp till 7 meter (a_2). Syftet med planbestämmelserna är att införa lovlättnader för enklare och mindre byggnader för att skapa mindre administration av vanligt förekommande åtgärder i industri- och verksamhetsområden.

På södra sidan om den allmänna gatan föreslås ett nytt bussgarage att lokaliseras.

Tillgänglighet

Vid ett genomförande av planen kommer tillgängligheten i området att öka eftersom vägar och bebyggelse 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 kommer vara relativt dolt från E4.

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 §.

Det är av vikt att utformningen på bebyggelsen i etapp 2 utformas med hänsyn till planerad bebyggelse i etapp 1 i form av arkitektonisk kvalitet, genomtänkta material och gestaltungsambitioner. Trots att området planläggs för verksamheter ska en god helhetsverkan uppnås och det kommer bli en plats där människor ska vistas, arbeta och besöka. Vilket ställer krav på att ytor som parkeringsplatser, entréer och fasader utformas för att harmonisera med omgivningen och upplevas välkomnande och attraktiva i en mänsklig skala.

En gemensam informations- och orienteringstavla bör placeras i planområdet för att underlätta för besökare att orientera sig till och i området och för att området ska upplevas ordnat. Större fristående skyltar eller stolpskyltar för enstaka företag får inte förekomma utan området ska ha gemensamt skyltläge. Skyltarna får inte ha bländande belysning eller utformas med växlande budskap, reklamtext, telefonnummer eller dylikt för att inte dra uppmärksamhet från körbanan. Skyltar får aldrig konkurrera med trafikskyltningen och kommunen eller Trafikverket ska tillfälle till yttrande när det gäller skyltar i anslutning till genomfarter och huvudgator.

Indelning av kvartersmark

Indelningen som föreslås ingå i planen omfattar två ytor om 3,7 hektar och 0,8 hektar. I den bifogade bilden nedan, är de områden som markeras med rött de som berörs av indelningen. Den större intressenten om 37 000 m² är något oklar och därför är det också viktigt att skapa förutsättningar för andra fastighetsindelningar. Den mindre intressenten

har utvidgats och omfattar hela den södra sidan om den föreslagna gatan.

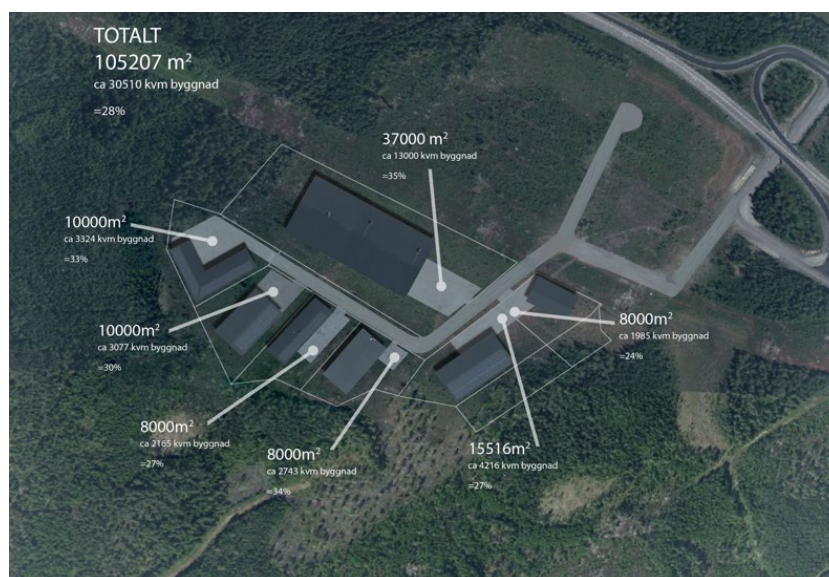


Figur 10. Visar förslag till olika indelningar av fastigheter i nom kvartersmarken.

1. Indelningen utgår från att skapa tre olika ytor om cirka 39 704 m², 36 577 m², 24 674 m² utöver de intressenter som finns nämnda sedan tidigare. Där en större verksamhet samt en verksamhet av mindre storlek kan etableras. Planförslaget reglerar ungefär detta alternativ. Detta för att markytorna om 36 577 m² och 39 704 m² kan då slås ihop och överlätas till en enda exploatör.
2. Indelningen utgår från att skapa tre ytor om cirka 19 713 m², 16 735 m² och 36 577m²,

där en större verksamhet samt två verksamheter av liknande storlek kan etableras.

3. Indelningen utgår från att skapa flera ytor om cirka 10 000 m², 8 000 m² och 7000 m², där flera verksamheter av liknande storlek kan etableras.



Figur 11. Visar ett förslag till fastighetsindelning och hur en exploatering på varje fastighet skulle kunna se ut.

Exempel på hur indelning nummer 4 skulle kunna se ut med byggrätter som håller sig under exploateringsgraden om 40 %.

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.

Inom planområdet så planläggs flera mindre områden som natur. Vissa utav dessa ska bibehålla sina naturvärden som finns idag och vissa har som funktion att agera som buffertzon mot befintliga våtmarker. Detta finns mer beskrivet under Natur, mark och vegetation.

Vattenområden

Inga vattenområden finns inom planområdet.

Gator och trafik

Gatunät

Området ansluts via en anslutande kommunal lokalgata vid namn Arkivvägen (GATA). Vägområdet är 24–25 meter breda och möjliggör för både bil-, lastbil och busstransporter samt gång- och cykelbanor.

Den fria höjden mellan ny lokalgata och befintliga luftledningar som tillhör Hemab kan bli för låg då gatan ska anläggas. Vissa av de befintliga stolparna behöver då bytas ut för att uppnå den fria höjden mellan luftledning och lokalgata.

Gata ska anläggas med tillräckliga diken, gärna fördröjande och renande, för att omhänderta dagvatten och inte påverka kringliggande våtmarker. Gatan ska också placeras lägre än fastigheter/bebyggelse så att gatorna kan avleda dagvatten.

Gatan ska även innehålla den tekniska försörjning och Hemabs installationer som krävs för området. För eventuell fjärrvärme bör en sådan gata inte löpa parallellt med kraftledningen eftersom magnetfältet från ledningarna kan orsaka spänningar i fjärrvärmeledningarna.

I enlighet med kommunens trafikprogram och gång- och cykelprogram är det viktigt att trygga gång- och cykelvägar byggs för att ansluta till planområdet. Eftersom det blir ett tätortsnära verksamhetsområde med arbetsplatser finns stora

möjligheter att få folk att välja gång- eller cykel i stället för bilen.

Gång- och cykeltrafik

Området ska förses med gång- och cykelväg via förlängning av planerad gång- och cykelväg i etapp 1.

Cykelvägar ska placeras avskärmande mot biltrafiken med exempelvis vegetation eller kantsten. Riktlinjerna som finns i kommunens Gång- och cykelprogram (2022–2040) ska gälla. Det vill säga minst 2,25 meter för dubbelriktad cykelbana och minst 1,80 meter för gångbana. Det ska även finnas tillräckligt med utrymme mellan gång- och cykelbanan för stolpar, bänkar, snöupplag osv.

Kollektivtrafik

Möjlighet att ansluta kollektiv till aktuellt planområde finns i närliggande etapp 1. Där finns en busshållplats vid korsningen Gamla ådalsvägen och Hamnleden.

Parkering

I området ska parkering anordnas på egen fastighet utifrån gällande mobilitetsriktlinjer för Härnösands kommun.

Tabell 1. Bilparkeringstal för olika verksamheter utifrån dokumentet Mobilitetsriktlinjer och vägledning för parkering i Härnösand (2019)

Typ av verksamhet	Bilplatser per 1000 m² BTA	Varav arbetsplatser	Varav besöks-parkering
Kontor	22	20	2
Centrumhandel	30	6	24
Restaurangverksamhet	26	5	21

För särskilda verksamheter som t.ex. nöjes- och motionsanläggningar, samlingslokaler, storskalig handel, industri och hotell varierar såväl arbetstäthet som besöksstäthet beroende på inriktning och förutsättning varför särskilda utredningar krävs för dessa verksamheter.

Fastighetsägare kan använda mobilitetsåtgärder för att minska bilplatsbehovet (parkeringsnormen) och minska kostnader för att etablera parkeringar, vilket på sikt bygger en hållbar framtid i Härnösand. Exempel på mobilitetsåtgärder kan vara att samnyttja parkeringsplatser, erbjuda bil- eller cykelpool, förbättra cykelfaciliteter eller erbjuda reskort i kollektivtrafiken eller med andra medel verka för att ens anställda eller besökare väljer att cykla, gå eller åka kollektivt till sitt resmål.

Införs mobilitetsåtgärder för att minska antalet parkeringsplatser ska fastighetsägaren upprätta en mobilitetsplan inom bygglovsprocessen. Därefter är det kommunen tillsammans med fastighetsägaren som beslutar om trafiksituationen är fungerande. Funkar inte mobilitetsplanen på ett tillfredsställande sätt är det fastighetsägarens ansvar att vidta åtgärder i dialog med kommunen eller anlägga de parkeringar som krävs enligt parkeringsnormen.

I kommunens gestaltungsprogram står att parkeringsplatser ska utformas i mindre rumsligheter och vara uppdelade i små enheter. Planteringar ska finnas inom parkeringsytorna för att skapa estetiska och gröna kvalitéer samt omhänderta måttliga mängder av dagvatten samt skapa en god miljö för de som kommer arbeta och vistas i området. Träd kan med fördel placeras i grupper/rader för att skapa mindre enheter och dialog med fördel föras med parkingenjör på kommunen.

Utfarter

Utfarter mot allmänplats GATA beslutas i bygglovet. Det finns ingen reglering om utfartsförbud i detaljplanen.

Varumottagning

Användningsområdena som planförslaget föreslår medför en viss transport med varor. Varumottagning till respektive verksamhet lämplighetsprövas i efterkommande bygg- eller anmälningsärenden, gärna i samband med trafikplanerare på kommunen.

Störningar

Buller och vibrationer

Markanvändningarna industri (J), verksamheter (Z), drivmedelsförsörjning (G), centrumändamål, restaurang (C₁) och detaljhandel utom handel med livsmedel (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.

Ljus/Belysning

För att minska påverkan från störningar så som ljus/belysning utanför planområdet finns det en bestämmelse om att belysning inom planområdet får inte riktas ut från användningsområdet (f₁) Belysning inom användningsområdet får inte riktas ut från användningsområdet. Detta är för att det ska bli mindre ljuspåverkan utanför användningsområdet i naturmarken där vissa känsliga djurarter vistas.

Farligt gods

Några särskilda skyddsåtgärder bedöms inte vara nödvändiga.

Teknisk försörjning

Ny teknisk försörjning i form av ledningar kan komma att förläggas i mark både i gata och naturmark. Dock ska inte ledningar förläggas till känsliga naturområden som i plankartan är specificerade som våtmark eller skogsmark.

Vatten och avlopp

Området föreslås anslutas till kommunalt vatten- och spillvatten, men det föreslås inte ett utökat verksamhetsområde.

Anledningen till att det inte blir ett beslut om att utöka verksamhetsområdet är för att då blir Hemab skyldiga att förse kunderna med vatten och spillvatten och det ska då debiteras enligt taxa. Även om särtaxa tas ut beräknas anslutningen blir dyrare än vad särtaxan möjliggör och då riskerar avgifterna för samtliga som är anslutna till det kommunala vatten- och spillvattennätet att öka över tid. Därmed föreslås inget utökat verksamhetsområde. Hemab förser dock gärna området med vatten och spillvatten, men då får exploatören betala anläggningskostnaden för VA-infrastrukturen. Vid en markanvisning ska kommunen dock ställa krav på att exploatören ansluter sig till det kommunala ledningsnätet för dricksvatten och spillvatten.

En anslutning för vatten- och avlopp är möjlig och ledningar kan förläggas i den gata som kommer anläggas i området. Hemab upprättar i sådana fall förbindelsepunkter som respektive fastighetsägare ansluter sig till ifall respektive fastighetsägare vill ansluta sig till det kommunala VA-nätet.

Gällande frågan om släckvatten så kan det lösas i exploateringsskedet. Detaljplanen kapar förutsättningar för utbyggnation av brandpost och pumpstation eller att exploatören löser det själv på egen fastighet.

Dagvatten

Dagvatten förutsätts lösas med enskilt huvudmannaskap. Det bedöms inte finnas skäl för att kräva att det ska bli ett verksamhetsområde för dagvatten heller då våtmarkerna bedöms kunna ha fortsatt god status. Enskilda dagvattenlösningar kan dock behöva tillsyn av den kommunala miljöavdelningen för att säkerställa dess funktion över tid.

En utredning gällande dagvattenflöden, trumdimensioner och dikeskapacitet för bygghandling lokalgata Västra Saltvik

(Tyréns, 2020) har tagits fram för området. Denna utredning ligger till grund för planförslaget och kommande projektering och exploatering.

Planområdet kommer anslutas till ledningsnätet för dagvatten som blivit utbyggt för etapp 1. Ledningarna går i cykelbanan som är placerad på kommunal natur- och gatumark i etapp 1 och dagvattnet leds sedan vidare parallellt med hamnleden till ett stort grusat dike nordöst om planområdet för att sedan ledas ut i Älandsfjärden.

Ansvar för avvattnings av dagvatten inom planområdet åläggs på de enskilda fastighetsägarna på kvartersmarken och på huvudmannen för de allmänna platserna. Fastighetsägare bör så långt det är möjligt ta omhand dagvatten och fördröja det innan det leds vidare till de kommunala ledningarna. Med avvattnings 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. Principen om lokalt omhändertagande gäller vilket innebär att fastighetsägare själv ska fördröja sitt dagvatten som uppstår från hårdgjorda ytor så som tak och parkeringar. Enligt dagvattenutredning föreslår svackdiken och raingardens för att fördröja och rena dagvatten innan det släpps ut från området.

Dagvattenhanteringen inom planområdet ska inte påverka avvattnings av E4, väg 1126 eller trafikplats Saltvik. Dagvattnet ska heller inte ledas mot våtmarkerna i sydlig, västlig och nordlig riktning omkring planområdet. Krav är därför att fördröja ett 100-års regn för samtliga avrinningsområden som avvattnas norrut och ett 20-årsregn för avrinningsområden som avvattnas söderut.

Åtgärder som kan vara lämpliga är regnrabatter, biofilter och gräsdiken.

I fall annan dagvattenlösning än den som finns redogjord för i dagvattenutredning så ansvarar varje enskild fastighetsägare för att utreda i bygglovsskedet att dagvattenhanteringen blir godtagbar.

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 utan kan förläggas i GATA. För eventuell utbyggnad av fjärrvärme bör en sådan installation inte löpa parallellt med kraftledningen eftersom magnetfältet från ledningarna kan orsaka spänningar i fjärrvärmeledningarna.

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 eller i närheten av området i etapp 1. Nätstationen förser området med el och anläggs efter provning i bygglov. Markreservat för ledningar bedöms inte krävas eftersom ledningarna läggs inom allmän platsmark, gata eller natur.

För att luftledningen ska vara förenlig med detaljplanen yrkar E.ON på att det i plankartan sätts ut ett 40 meter brett l-område med luftledningen i mitten. Den restriktion i markanvändningen som egenskapsbestämmelsen medför bör redovisas i planbestämmelserna. Detta är säkerställt i detaljplanen genom NATUR-området som löper längs med kraftledningen.

Avfall

Avfallshantering bedöms få goda förutsättningar att hanteras i området. Det är i dagsläget inte känt vilket sorts avfall som verksamheterna i planområdet kan generera. Skulle det bli en stor verksamhet som genererar mycket avfall så finns möjlighet att i senare skeden under försäljning av mark och bygglov hantera avfalls- och renhållningsfrågan.

Revideringar efter samrådet

Plankarta

Plankartan kompletteras eller ändras i nedanstående utsträckning:

- Befintligt luftledningsområde med tillhörande planbestämmelse kompletteras utifrån E.ON:s yttrande.
- Fastighetsbeteckningar läggs till i grundkartan.
- Förlängning av Hamnleden har tagits bort från planområdet.
- Bygglovsbefriade åtgärder har lagts till i plankartan.
- Prickmark mot Hamnleden har tagit bort.
- Viss industrimark har ersatts med naturmark.
- Viss naturmark har ersatts med industrimark.
- Bestämmelse om genomsläpplighet har tagits bort och bestämmelse om största exploatering per fastighet har lagts till.

Planbeskrivningen

Planbeskrivningen kompletteras eller ändras i nedanstående utsträckning:

- Sidnumrering läggs till på alla sidor.
- Förtydligande under genomförandebeskrivning om E.ON:s anläggningar och kostnadsfördelning av flytt av dessa.
- Planbeskrivningen har kompletterats utifrån vidare framtagna underlag och utredningar.

Planeringsunderlag

Följande planeringsunderlag har tagits fram utifrån inkomna synpunkter och yttranden:

- Dagvattenutredning
- Trafikutredning
- Fladdermusutredning
- Kompletterande groddjursinventering.

Revideringar efter granskningen

Plankarta

Plankartan kompletteras eller ändras i nedanstående utsträckning:

- Bestämmelse om att belysning inom kvartersmarken får inte riktas ut från användningsområdet.
- Bestämmelsen om att bygglov inte krävs för transformatorstationer upp till 15 kvm mednockhöjd upp till 3 meter (a₁) har kompletterats med att även pumphus ingår i denna bestämmelse.

Planbeskrivningen

Planbeskrivningen kompletteras eller ändras i nedanstående utsträckning:

- Beskrivning av bestämmelse om att belysning inom kvartersmarken får inte riktas ut från användningsområdet.
- Text tillagd angående krav på brandskydd för vissa byggnader och att det kan krävas sprinkler och vattenreservoar. Detta ansvar ligger på exploatören och ska redovisas vid en bygglovsansökan.
- Information om den fria höjden mellan nya gatan och Hemab ledning kan komma att bli för låg. Då behöver vissa stolpar bytas ut och det beställs av kommunen till Hemab och kommunen bekostar också åtgärden.

Planeringsunderlag

Följande planeringsunderlag har tagits fram utifrån inkomna synpunkter och yttranden:

- Grundkartan har uppdaterats med fastighetsbeteckningar.

8. Genomförande

Organisation

Tidplan

Detaljplanen som hanteras med ett standardförfarande och förväntas kunna antas av samhällsnämnden under kvartal 2 2025

Preliminär tidsplan:

Samråd	november 2022
Granskning	kvartal 1 2025
Antagande SAM	kvartal 2 2025

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

Genomförandetid

Planens genomförandetid är fem 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, gata och natur. Kommunen ansvarar således för anläggande samt drift, skötsel och underhåll inom dessa områden. Planområdet ingår inte i verksamhetsområde för dricksvatten, spill- och dagvatten. Härnösand Energi och Miljö AB (HEMAB) kan ändå bli huvudman för allmänna vatten- och spilledningar ifall fastighetsägarna vill ansluta sig till deras nät.

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

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.

Avtal

Inga markanvisningar finns tecknade.

Fastighetsrätt

Fastighetsbildning

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

Namngivning

Fastigheter som bildas genom fastighetsreglering från fastigheterna Saltvik 2:35 och Bondsjö 17:1 föreslås få kvartersnamnen Saltvikshöjden.

Gatan föreslås få namn efter Arkivvägen som en fortsättning på den gatan.

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.

Ga kan behöva inrättas för att samordna dagvattenhanteringen i området mellan olika fastigheter.

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.

En ledningsrätt finns för luftburen teleledning i nordöstra delen av planområdet och är tryggad med ledningsrätt, akt 2262–99/36. Ledningen bedöms inte bli påverkad av planförslaget.

Ledningsrätt finns för den kraftledningsgata som finns nordväst om- och i del av planområdet med akt 2280–81/83 och akt 2280–84/49. Ledningarna bedöms inte bli påverkade av planförslaget.

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

Omprövning och inrättande av ledningsrätt söks av berörd ledningsägare.

Teknik

Dagvatten ska fördröjas inom kvartersmark ned till endera ett 10-års regn eller ett 100-års regn beroende på vilket avrinningsområde som fastigheten avvattnas till.

Dricks- och spillvatten ska lösas genom kommunala ledningsnätet, krav på detta ställs i markanvisningarna.

Teknisk försörjning gällande el och optik stäms av med respektive ledningsägare.

Ekonomi

Planekonomi

Sökande, Härnösands kommuns kommunstyrelseförvaltning, bekostar framtagande av detaljplanen.

Ett planavtal är tecknat mellan kommunen och sökande.

Kostnader för allmän plats

Kommunen och kommunala bolag finansierar kommande investeringar gällande:

- Gata med gång- och cykelvägar
- Skötsel av naturmark

Kostnaden för nya stolpar för luftledning där ny väg planeras (Gata) ska beställas av kommunen till Hemab och kommunen bekostar dessa stolpar.

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 så befintliga marknivåer som möjligt av tomterna kan andelen bergschakt minimeras och kostnaden på så sätt hållas nere.

Fördröjning och rening utav dagvatten

För kvartersmarken måste en lantmäteriförrättning genomföras för att marken ska säljas av kommunen till exploatören. 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.

Teknisk försörjning

Utbyggnad och drift av teknisk försörjning för dricksvatten och spillvatten finansieras av Hemab genom avtal med fastighetsägare. Enskilda lösningar för dagvatten finansierar och driftar sökande själva. För uppgift om kostnad kontakta respektive ledningsägare.

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.

9. Konsekvenser av planens genomförande

Ekologiskt

En undersökning om betydande miljöpåverkan har gjorts och ett undersökningssamråd har genomförts med Länsstyrelsen.

Undersökningssamrådet 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 etableringar. Resterande delar söder och norr om planområdet kvarstår som blandad skogsmark.

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. 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.

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 har fortfarande en rejäl barriär av skogsområde innan verksamhetsområdet. Barn som bor i närheten bör därmed bli ytterst lite berörda. Barn som lever utanför planområdet påverkas förmodligen inte av planen, eftersom platsen inte är ett aktivt besöksmål eller en rekreativ miljö.

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.

Ekonomiskt

Ett genomförande av detaljplanen medför möjlighet till industri, verksamheter, drivmedelsförsäljning, centrumändamål (restaurang) 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 2025-04-14

Thomas Jenssen
Tf. Plan- och byggchef

Malin Nyberger
Plansamordnare

Bilaga: Planprocessen

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

Standardförfarande

Tidsåtgång cirka 1–1,5 år

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.

.