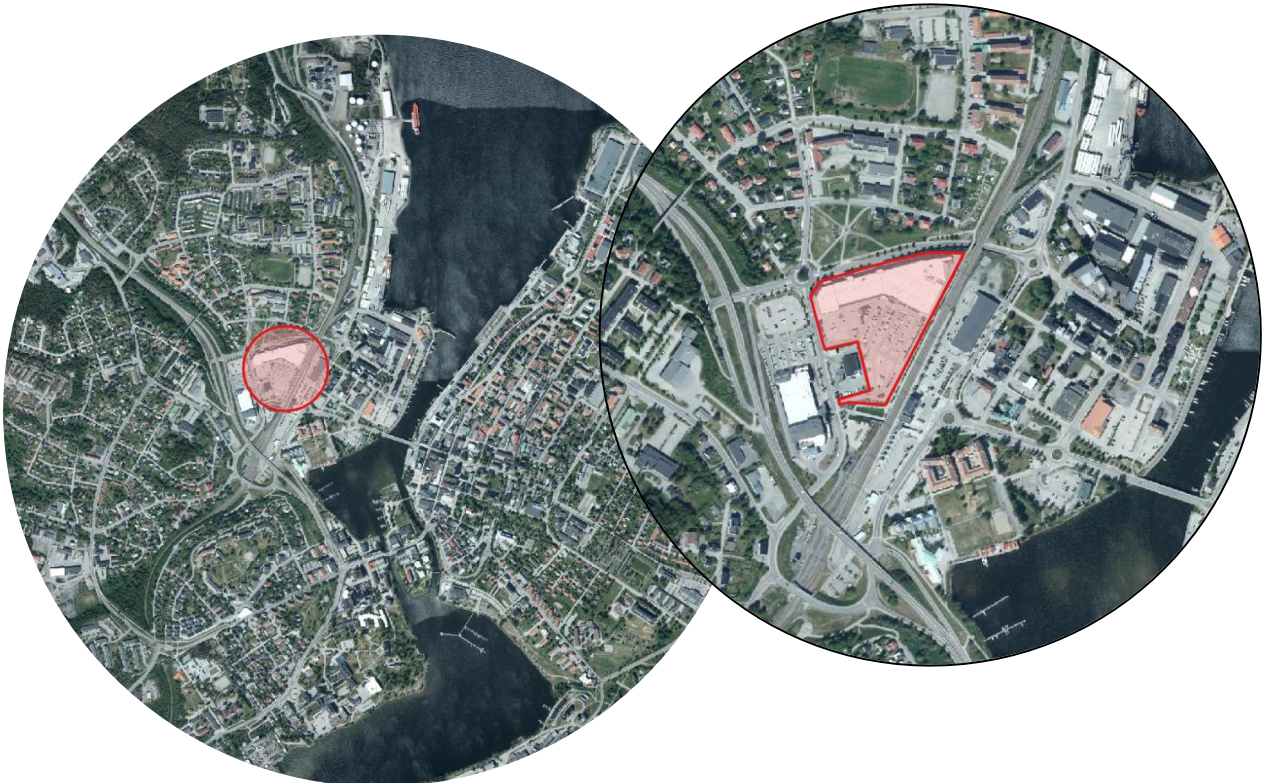




Härnösands
kommun

Detaljplan för fastigheterna Fastlandet 2:91, Fastlandet 2:93 samt del av Fastlandet 2:64 i Härnösands kommun, Västernorrlands län



Planbeskrivning- Antagandehandling			Aktnummer: 2280-DP-524	Diarienummer: SAM-2024-1347
Gällande lagstiftning: PBL 2010:900 BFS 2020:5 BFS 2020:6 BFS 2020:8	Planbesked: SAM § 78 2024-05-30	Detaljplan påbörjad: 2024-05-30	Antagen: 2025-06-18	Laga kraft: 2025-07-09

Om planbeskrivningen

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

Plankartan och dess bestämmelser är juridiskt bindande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Plankartan har tagits fram i AutoCAD 2023 med Focus Detaljplan 2023 och "BFS_2022_11_01_Bestammelsekatalog.xml"

Planbeskrivning är ett vägledande och förtydligande dokument till hur detaljplanen ska förstås och genomföras. Grundkartan är ett underlag för detaljplanearbetet som redovisar topografi och fastighetsförhållanden inom planområdet och dess närmaste omgivning.

Avsändare

Härnösands kommun

871 80 Härnösand

Telefon: 0611-34 80 00

E-post: kommun@harnosand.se

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

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

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av planarkitekt Sofia Carlsson och plansamordnare Malin Nyberger på plan- och byggavdelningen, Samhällsförvaltningen. Medverkande i planarbetet har även varit representanter från miljöavdelningen, teknikavdelningen samt enheten för strategisk samhällsutveckling.

Medverkande konsulter

Planarkitekt, Maria Falkö Palm, Tyréns Sverige AB

Planarkitekt Hanna Krämmer, Tyréns Sverige AB

Trafikplanerare, Linda Karlsson, Tyréns Sverige AB

Riskutredare, Gustav Rällfors, Tyréns Sverige AB

Arkitekt, Jacob Wesström, PE Teknik & Arkitektur

Detaljplaneprocessen

Om detaljplaner

En detaljplan reglerar hur mark och vatten får användas och hur bebyggelse och byggnadsverk får se ut. Detaljplanen reglerar rättigheter och skyldigheter. Plankartan är bindande vid prövning av exempelvis bygglov.

Planbeskrivningen beskriver detaljplanens syfte och hur plankartan ska tolkas.

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

Standardförfarande



Samråd

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

Granskning

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

Antagande

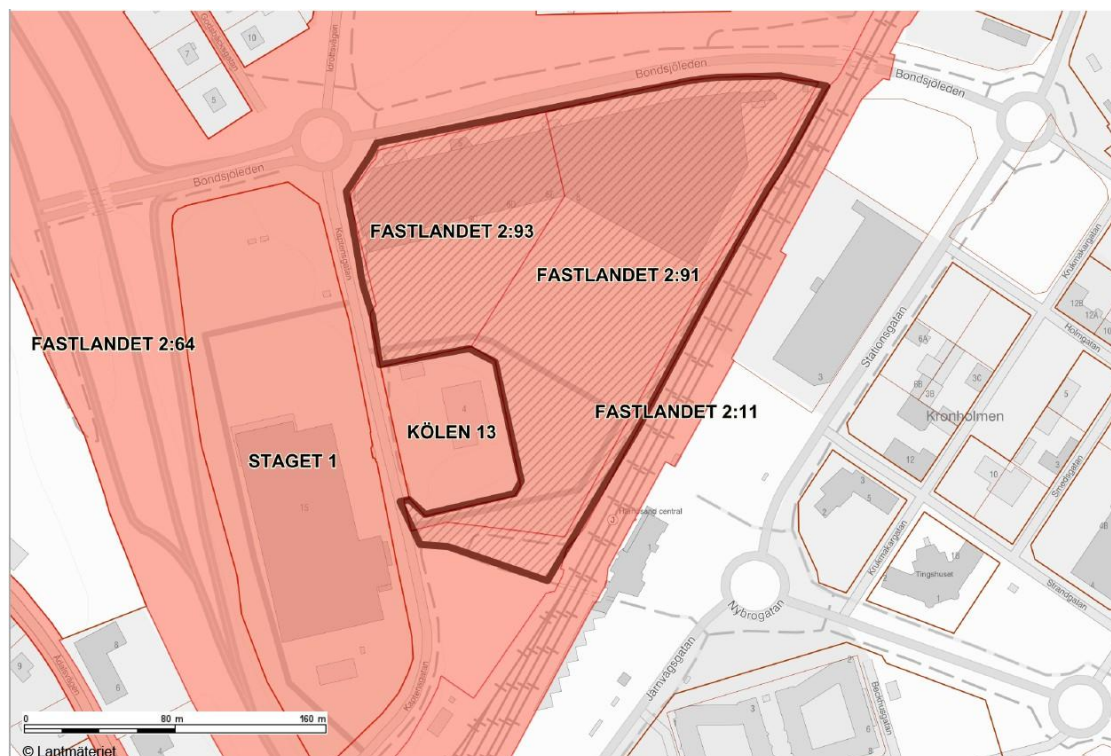
Detaljplanen antas genom ett politiskt beslut av byggnadsnämnden eller kommunfullmäktige.

Laga kraft

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

Sakägarkrets

Detaljplanens sakägarkrets består av närliggande fastighetsägare samt andra som bedöms beröras direkt av planens genomförande. I bilden nedan redovisas detaljplanens sakägarkrets (röd). Planområdets ungefärliga avgränsning syns med svart streckad linje. Planområdet utgörs av fastigheterna Fastlandet 2:91, Fastlandet 2:93 samt del av den större kommunala fastigheten Fastlandet 2:64. Avgränsningen av planområdesgränsen har gjorts med avsikt att rätta till gränser mellan allmän platsmark och kvartersmark.



Figur 1. Sakägarkrets visas i rött. Planområdesgränsens ungefärliga läge visas med svart streckad linje.

Innehållsförteckning

PLANENS SYFTE	1
BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	1
PLANENS HUVUDDRAG	1
PLANDATA	1
GENOMFÖRANDETID	2
GRUNDKARTA	2
UTREDNINGAR	2
PLANFÖRSLAGET	2
ALLMÄN PLATSMARK	2
<i>Huvudmannaskap</i>	3
KVARTERSMARK	3
PLANBESTÄMMELSER	3
FÖRUTSÄTTNINGAR I PLANOMRÅDET OCH KONSEKVENSER AV PLANFÖRSLAGET	7
BEBYGGD MILJÖ	7
<i>Bostäder</i>	7
<i>Verksamheter och andra anläggningar</i>	8
<i>Service</i>	8
<i>Bebyggelsekaraktär och gestaltning</i>	8
<i>Kulturmiljö</i>	9
<i>Fornlämningar</i>	10
MARK- OCH VATTENFÖRHÅLLANDEN	10
<i>Stads- och landskapsbild</i>	10
<i>Grönstruktur och rekreation</i>	12
<i>Geotekniska förhållanden</i>	13
<i>Hydrologiska förhållanden</i>	13
SOCIALA FAKTORER	13
<i>Barnperspektiv</i>	13
<i>Tillgänglighet, trygghet och jämställdhet</i>	14
KOMMUNIKATIONER	14
<i>Gång- och cykeltrafik</i>	14
<i>Kollektivtrafik</i>	15
<i>Fordonstrafik</i>	15
<i>Parkering, varumottagning och angöring</i>	16
HÄLSA OCH SÄKERHET	17
<i>Risk för översvämning och skyfall</i>	17
<i>Risk för ras, skred och erosion</i>	18
<i>Förorenad mark</i>	18
<i>Miljöfarlig verksamhet</i>	19
<i>Brandsäkerhet</i>	20
<i>Transportled för farligt gods</i>	21
<i>Elektromagnetiska fält</i>	21
<i>Radon</i>	21
<i>Buller</i>	21
TEKNISK FÖRSÖRJNING	22
<i>Vatten och spillvatten</i>	22
<i>Dagvatten</i>	22
<i>Snöhantering</i>	23

<i>El, fiber och tele</i>	23
<i>Avfall</i>	23
BEFINTLIGA PLANERINGSUNDERLAG	24
KOMMUNALA UNDERLAG	24
<i>Översiktsplan</i>	24
<i>Planprogram</i>	24
<i>Detaljplaner och områdesbestämmelser</i>	25
<i>Planbesked</i>	25
FÖRENLIGT MED MILJÖBALKEN	26
UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	26
RIKSINTRESSEN	26
<i>Kulturmiljö</i>	27
MILJÖKVALITETSNORMER	28
<i>Miljökvalitetsnorm för luft</i>	28
<i>Miljökvalitetsnorm för vatten</i>	28
STRANDSKYDD	29
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	29
PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING	29
ORGANISATORISKA FRÅGOR	29
<i>Tidplan</i>	29
<i>Genomförandetid</i>	30
<i>Huvudmannaskap för allmän plats</i>	30
<i>Huvudmannaskap för vatten, spillvatten och dagvatten</i>	30
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR	31
<i>Fastighetsbildning</i>	31
<i>Gemensamhetsanläggning</i>	32
<i>Markreservat</i>	33
<i>Rättigheter</i>	34
TEKNISKA FRÅGOR	35
<i>Tekniska åtgärder</i>	35
EKONOMISKA FRÅGOR	35
<i>Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare</i>	35
<i>Ekonomiska konsekvenser för kommunen</i>	36
<i>Ekonomiska konsekvenser för övriga berörda</i>	36
<i>Planavgift</i>	36
<i>Inlösen</i>	36
KÄLLOR	37

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för en utökning av byggrätt inom befintligt område för handels- och centrumändamål. Planen har reglerats utifrån dess närhet till riskkällor från järnväg och drivmedelsstation samt utifrån att skapa en god gestaltning samt säker trafikmiljö. Planen har reglerats med hänsyn till kringliggande bebyggelse i volym och utformning samt utifrån riksintresse kulturmiljö. Planen har även reglerats med hänsyn till nuvarande ledningsrätter och gemensamhetsanläggningar samt för att rätta till tidigare planstridigheter.

Beskrivning av detaljplanen

Under detta avsnitt beskrivs detaljplanen mer översiktligt. Här redovisas detaljplanens huvuddrag såsom användning, lägesbestämning, huvudmannaskap och genomförandetid. Motiv till regleringarna finns under "Förutsättningar i planområdet och konsekvenser av planförslaget" under berörd rubrik.

Planens huvuddrag

Planen tas fram för att möjliggöra utbyggnad/tillbyggnad samt nybyggnation inom befintligt handels- och centrumområde.

Hänsyn har tagits till ett markreservat för underjordisk ledning (u-område), befintlig ledningsrätt, riskavstånd från järnväg och en befintlig drivmedelsstation samt riksintresse för kulturmiljövården. Hänsyn har även tagits till områdets trafiksituation.

I planförslaget föreslås användningsändamålen detaljhandel, centrum samt gata. Planen berör kvartersmark och en mindre del allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap.

Detaljplanen bedöms överensstämma med gällande översiktsplan och kommunens intentioner om utveckling i övrigt.

Plandata

Tätort eller kommundelscentrum: Härnösands tätort

Planområdets area ca: 34 700 m²

Avstånd till Stora torget: ca 1 km

Markägoförhållanden: Privat fastighetsägare samt del av kommunal fastighet

Vattenområden: Älandsfjärden ca 500 meter öster om planområdet



Figur 2. Översiktsbild över planområdets ungefärliga utbredning visas i gult.

Genomförandetid

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

Grundkarta

Grundkartan är upprättat i koordinatsystemet SWEREF99 17 15 och i höjdsystemet RH2000 den 2025-01-14.

Utredningar

- Geoteknisk utredning, Ramböll, 2008
- Trafikutredning, Tyréns, 2025
- Riskutredning, Tyréns, 2025
- Gestaltungsunderlag, PE Teknik & Arkitektur, 2025

Planförslaget

Allmän platsmark

Planen reglerar allmän platsmark för gata **[GATA]** samt allmän platsmark för gång- och cykelväg **[GCVÄG]**.

Huvudmannaskap

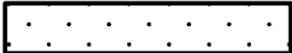
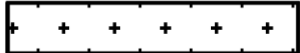
Huvudmannaskapet är kommunalt för allmän platsmark inom planområdet.

Kvartersmark

Planen reglerar användningsändamålen detaljhandel **[H]** och centrum **[C]**.

Planbestämmelser

Planbestämmelse	Motivering	Lagstöd
Allmän platsmark		
GATA	Gata Syftet är att justera gränsen mellan kvartersmark och allmän platsmark och möjliggöra en fastighetsreglering som bättre överensstämmer med nuläget. Vidare är syftet att bekräfta nuvarande markanvändning och fortsatt möjliggöra gång- och cykelbana inom området.	4 kap. 5 § PBL
GCVÄG	Gång- och cykelväg Syftet är att bekräfta gällande markanvändning och ersätta tidigare detaljplan för att skapa en tydligare planmosaik.	4 kap. 5 § PBL
Kvartersmark		
C	Centrum Syftet är att möjliggöra för centrumändamål så som handel, service, tillfällig vistelse, samlingslokaler, kontor och liknande verksamheter som behöver ligga centralt eller vara lätta att nå samt komplement till dessa verksamheter.	4 kap. 5 § PBL
H	Detaljhandel Syftet är att möjliggöra för detaljhandel. Både för dagligvaruhandel, sällanköpshandel samt tjänster, service och hantverk av olika slag samt komplement till dessa verksamheter.	4 kap. 5 § PBL
Prickad mark	Marken får inte förses med byggnad.	4 kap. 16 § 1 p. PBL

	Syftet är att inga byggnader ska uppföras på markområdena. Bestämmelsen syftar till att skapa ett 4 meters säkerhetsavstånd till drivmedelsstationens fastighetsgräns utifrån ett riskperspektiv. Bestämmelsen syftar till säkerställa att ingen bebyggelse placeras inom område där ledningar finns.	
Korsmark 	Marken får endast förSES med komplementbyggnad och transformatorstation. Syftet är att möjliggöra mindre komplementbyggnader så som kundvagnsgarage eller mindre skärmtak för parkering som komplement till centrum- och handelsändamålet. Syftet är även att möjliggöra för mindre tekniska anläggningar/transformatorstationer som krävs för att anordna parkering eller i övrigt behövs för handelsområdet.	4 kap. 16 § 1 p. PBL
Utfartsförbud 	Utfartsförbud Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att inga utfarter placeras mot cirkulationsplatsen eller Kaptensgatan längs sträckan utifrån ett trafiksäkerhetsperspektiv.	4 kap. 9 § PBL
b ₁	Entré för besökare får endast finnas mot norr Syftet är att reglera att huvudentrén för besökare placeras på den mest lämpade fasaden utifrån ett riskperspektiv. Resterande fasader är inte lämpade för besöksentré utan ska endast användas för lastning och andra ändamål med hänsyn till risker från järnvägsstationen och drivmedelsstationen.	4 kap. 12 § PBL
b ₂	Fasader, fönster och dörrar inom 13 meter från drivmedelsstationens	4 kap. 12 § PBL



	fastighetsgräns ska utföras brandteknisk avskilda. Syftet är att hantera risker från drivmedelsstationen där brännbara ämnen och vätskor finns.	
b ₃	Friskluftsintag ska utföras på taket. Syftet är att hantera risker från järnvägen där farligt gods färdas.	4 kap. 12 § PBL
b ₄	Centralt avstängningsbar ventilation ska finnas. Syftet är att säkerställa att nybyggnation uppförs enligt riskutredningens åtgärder med hänsyn till risker från järnvägsstationen och drivmedelsstationen.	4 kap. 12 § PBL
n ₁	Lastning ska ske mot söder. Syftet är att reglera så att lastning sker mot söder med hänsyn till trafiksäkerhet.	4 kap. 13 § PBL
n ₂	Parkering ska finnas och anläggas minst 15 meter från järnvägen, räknat från spårmitt på närmaste spår. Syftet är att bekräfta nuvarande markanvändning och säkerställa att marken fortsatt är tillgänglig för parkering samt att säkerställa tillräckligt skyddsavstånd och uppfylla gällande riktlinjer.	4 kap. 13 § PBL
m ₁	Utemiljö för vistelse ska placeras minst 30 m från närmsta spårmitt. Syftet är att möjliggöra utemiljö för vistelse med hänsyn till risker från järnvägen. Exempel på vistelse kan vara uteservering, torgyta eller liknande.	4 kap. 12 § PBL
f ₁	Byggnad ska utformas i dämpad varm eller neutral kulör. Syftet är att nybyggnation inom planområdet ska utformas med hänsyn till befintlig bebyggelse samt utifrån	4 kap. 16 § 1 p. PBL



	riksintresset och stationshusets värden. Bebyggelsen ska underordna sig stationshuset och smälta in i områdets befintliga karaktär. Val av kulör (varm eller neutral) innebär således en kulör som harmonierar med kulör på befintlig bebyggelse.	
f ₂	Fasader mot syd och mot spårområde ska utformas med vegetation och/eller träraster förutom glasade delar. Syftet är att byggnaden ska utformas med hänsyn till riksintresset och stationshusets värden. En fasad med vegetation underordnar sig stationshuset i form och uttryck. Bestämmelsen medger träraster eller dylikt som möjliggör för klätterväxter att växa. Bedömningen är att det tar tid att få fasad vegetationsklädd givet säsongsvariation och tidpunkt för sådd. Detta medges således.	4 kap. 16 § 1 p. PBL
0 ₁	Största takvinkel är 25 grader Syftet är att möjliggöra platta och låglutande tak (under 25 grader) för att bekräfta nuvarande takprofil samt bibehålla låg taklutning inom planområdet. Syftet är även att möjliggöra olika takmaterial, så som papp, tegel, plåt etc.	4 kap. 16 § 1 p. PBL
j ₁	Högst två in- och utfarter får finnas mot Bondsjöleden Syftet är att säkerställa att dagens trafiksituation är planenlig samt att reglera så att inga ytterligare in- och utfarter tillskapas mot Bondsjöleden med hänsyn till trafiksituationen.	4 kap. 9 § PBL
h ₁	Högsta nockhöjd är 13 meter Syftet med regleringen är att begränsa byggnaders höjd för att säkerställa att byggnaden blir liknande i höjd som	4 kap. 16 § 1 p. PBL



	kringliggande bebyggelse samt utifrån kulturmiljöavseende.	
h ₂	Högsta nockhöjd är 4 meter Syftet med regleringen är att begränsa komplementbyggnaders och transformatorstationers höjd för att säkerställa att det inte uppförs för höga byggnader.	4 kap. 16 § 1 p. PBL
u ₁	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Syftet är att säkerställa befintliga och tillkommande ytor för ledningar.	4 kap. 6 § PBL
g ₁	Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning. Syftet är att bekräfta nuvarande gemensamhetsanläggningar inom planområdet.	4 kap. 6 § PBL
Gäller hela plankartan	Genomförandetiden är 5 år och börjar gälla fr.o.m. laga kraft. Genomförandetiden motiveras av att det bedöms vara möjligt med ett genomförande inom 5 år.	4 kap. 21 § PBL

Förutsättningar i planområdet och konsekvenser av planförslaget

Bebyggd miljö

Bostäder

Området är ett befintligt handels- och centrumområde och det finns inga bostäder inom planområdet eller i planområdets direkta närhet. Ca 50 meter norr om planområdet finns villabebyggelse.

Konsekvenser

Ingen påverkan finns på befintlig bostadsbebyggelse eftersom området redan är bebyggt med centrum- och handelsändamål och den tillkommande byggnationen möjliggörs väl avskilt från närmsta bebyggelse.

Verksamheter och andra anläggningar

Området är ett befintligt handels- och centrumområde som kompletterar innerstadens utbud av handel och service. En drivmedelsstation samt restauranger finns tillgängligt i planområdets direkta närhet.

Konsekvenser

Den utökade byggrätten ger möjlighet för större eller fler etableringar inom användningarna handel och centrum i ett område som redan tagits i anspråk för ändamålet.

Service

Inom planområdet och i dess närhet finns matvarubutiker, klädbutiker samt restauranger. Även en drivmedelsstation, laddningsstation och återvinningsstation (ÅVS) finns tillgängligt. Planområdet ligger i direkt anslutning till väg och järnväg och tillgängligheten är således god.

Konsekvenser

Den utökade byggrätten ger möjlighet för större eller fler etableringar inom användningarna handel och centrum i ett område som redan tagits i anspråk för ändamålet. Planen möjliggör att områdets serviceutbud ökar.

Bebyggelsekaraktär och gestaltning

Området präglas av större byggnadsvolymer i en miljö karakteristisk för extern handel. Miljön är storskalig men viss uppdelning av volymer har gjorts med hjälp av skiftande val av material och skillnader i höjd samt förskjutningar i fasadliv. Mindre vegetation har skapats i avsikt att skapa tydlighet på de ytor som används till in- och utfart samt parkering. Mot de gator eller gång- och cykelvägar som omger planområdet finns trädplanteringar.

Konsekvenser

I syfte att anpassa ny bebyggelse till befintlig bebyggelse samt kulturmiljön omkring stationsområdet reglerar planen utformningsbestämmelser i form av kulör, tak samt fasadvegetation. Planen reglerar även nockhöjd för byggnader för att säkerställa en lämplig skala inom planområdet.



Figur 3. Vy från öster (spårområdet). Ny byggrätt möjliggörs i planområdets södra del (byggnad till vänster i bild) och i planområdets nordvästra del (i form av tillbyggnad). Bilden är endast en illustration.
Källa: PE Arkitektur

Kulturmiljö

Planområdet tangerar riksintresse för kulturmiljövården som omfattar stora delar av centrala Härnösand. Riksintresset innefattar Härnösands långa historia som stifts- och residensstad med många framträdande karaktärsbyggnader samt en oregelbunden gatustruktur som talar om Härnösands historia som sjöfartsstad.

Riksintresset inom planområdet syns framförallt i Nybrogatan som med dess bredd och raka sträckning skapar en monumental mittaxel vinkelrät mot stranden och dess äldre gatustruktur. I bägge ändarna av Nybrogatan finns två fondbyggnader som utgör enskilda solitärer i sina sammanhang. Järnvägsstationen är en av två fondbyggnader och dess upplevelse som fristående solitär ska inte förtas.

Konsekvenser

Ny bebyggelse i planområdets södra del utformas för att underordnas järnvägsstationen i form och uttryck genom bestämmelser att byggnaden ska utformas i dämpad varm eller neutral kulör [f₁]. Val av kulör (varm eller neutral) innebär således en kulör som harmonierar med kulör på befintlig bebyggelse. Fasad mot syd och mot spårområdet ska utformas med vegetation [f₂]. Bestämmelsen medger träraster eller dylikt som möjliggör för klätterväxter att växa. Bedömningen är att det tar tid att få fasad vegetationsklädd givet säsongvariation och tidpunkt för sådd. Detta medges således.

Planen reglerar att tak ska ha en största takvinkel om 25 grader [o₁]. Gestaltningen harmonierar med befintlig bebyggelse. Även byggrätten i norr har utformningsbestämmelser för att tillbyggnaden ska utformas i dämpad varm eller neutral kulör [f₁], samt att tak ska ha en största takvinkel om 25 grader [o₁] samt ennockhöjd på 13 meter [h₁].



Figur 4. Ny byggrätt i södra delen av området gestaltas med vegetationsklädd fasad. Ny bebyggelse ska utformas för att underordna sig mot järnvägsstationen i form och uttryck. Järnvägsstationen illustreras med vit volym motstående den nya byggrätten. Bilden är endast en illustration. Källa: PE Arkitektur

Fornlämningar

Fornlämningar är skyddade av kulturmiljölagen (SFS 1988:950).

Det finns inga kända fornlämningar i planområdet eller dess närhet. Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas. Den som leder arbetet ska skyndsamt anmäla förhållandet till länsstyrelsen.

Konsekvenser

Ingen påverkan.

Mark- och vattenförhållanden

Stads- och landskapsbild

Planområdet är en del av entrén till Härnösands tätort och är väl synligt från E4:an. Planområdet angränsar direkt mot centrala noder- och transportstråk så som järnvägen, busstationen och E4:an. Planområdet tangerar riksintresse för kulturmiljövården, där stora delar av Härnösands tätort ingår.

Området präglas av storskalig handel och har stora parkeringsytor med få inslag av grönska. Området angränsar mot en drivmedelsstation.

Historiskt har området varit en mindre stadsdel med inslag av verksamheter, verkstäder och småskaliga bostäder, se figur 5 nedan. Området gjordes om under 2000-talet och genom detaljplanen från 2008 möjliggjordes utbyggnad av handelsområdet så som det ser ut idag, se figur 6 nedan.



Figur 5. Hur området såg ut 1955-1967 (Källa: Eniro, 2025)



Figur 6. Hur området ser ut 2018-2020 (Källa: Eniro, 2025)

Konsekvenser

Detaljplanen möjliggör utökad byggrätt med hänsyn till kringliggande bebyggelse och är en vidareutveckling av befintlig stadsbild.

Grönstruktur och rekreation

Det finns ingen grönstruktur eller ytor för rekreation inom planområdet. Planområdet har få träd och låg krontäckningsgrad, se figur 7 nedan. Norr om planområdet finns en park som gjorts om för att gynna ekosystemtjänster och pollinatörer.



Figur 7. Trädäckningsgrad inom planområdet (Källa: Boverket, 2025) samt befintlig park markerad med grön streckad yta

Konsekvenser

Planområdet har förutsättningar att förbättra områdets grönstruktur genom gröna planteringar och grön dagvattenhantering. Planen reglerar att fasad mot spårområde ska utformas med vegetation förutom glasade delar [f₂].

Geotekniska förhållanden

Planområdet är flackt. Marken består till stor del av utfyllnadsmaterial till ett djup av cirka 1-1,5 meter. Fyllnadsmaterialet underlagras av silt och siltig lera. Under silt och lerlagren återfinns moränmaterial (Geoteknisk utredning, Ramböll, 2008).

Konsekvenser

Stabiliteten och de geotekniska förutsättningarna inom området bedöms som goda. Planen reglerar inga åtgärder i syfte att säkerställa stabilitet och grundläggning. Lämplig grundläggningsmetod avgörs i byggskedet.

Hydrologiska förhållanden

Grundvattenytan ligger på omkring 0,6 – 1,2 meter under markytan. Bedömningen är att grundvattnet huvudsakligen strömmar i nordlig riktning (Geoteknisk utredning, Ramböll, 2008).

Konsekvenser

De hydrologiska förhållanden föranleder ingen reglering i planen.

Sociala faktorer

Barnperspektiv

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

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

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

Konsekvenser

Ett genomförande av planförslaget bedöms inte få påtagliga, direkta eller indirekta konsekvenser för barn. Bedömningen görs utifrån att området redan är bebyggt för handels- och centrumändamål.

Tillgänglighet, trygghet och jämställdhet

Byggnader och lokaler ska vara tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Markplaneringen ska utföras så att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga kan nå målpunkter som entréer med mera utan problem.

Ljussättning, orienterbarhet och god sikt gynnar tillgängligheten och den upplevda tryggheten. Tillgänglighet på lika villkor är en förutsättning för jämställdhet.

Konsekvenser

Givet ett flackt planområde är förutsättningarna goda för att skapa en tillgänglig miljö. Den utökade byggrätten skapar förutsättningar för ett område med mer liv och rörelse vilket brukar gynna upplevelsen av trygghet.

Planområdet är tillgängligt genom goda kommunikationer vilket är positivt sett ur ett jämställdhetsperspektiv.

Kommunikationer

Gång- och cykeltrafik

Planområdet är tillgängligt för fotgängare och cyklister givet en god tillgång på gång- och cykelstråk i angränsning till området, se figur 8. Den gröna klassningen vittnar om en god trafiksäkerhet för de oskyddade trafikanterna.



Figur 8. Områdets kringliggande gång- och cykelvägar (Källa: NVDB, 2025)

Konsekvenser

Ett genomförande av planen ger inga konsekvenser för gång- och cykeltrafiken. In- och utfart till och från området genom gång- och cykelstråk ska tydligt gestaltas genom exempelvis kantsten, färgsättning eller markbeläggning.

Planen bekräftar nuvarande gång- och cykelbana i öster genom att planlägga för allmän plats, gång- och cykelväg [GCVÄG] inom tidigare planlagd yta.

Kollektivtrafik

Det finns kollektivtrafikhållplatser för alla lokala busslinjer på endera Bondsjöleden eller Kaptensgatan. Landsbygdstrafiken och regionaltrafiken angör Härnösands central som också är bytespunkt mellan buss och tåg. Härnösands central ligger på andra sidan av järnvägen sett från planområdet.

Konsekvenser

Ett genomförande av planen ger inga konsekvenser för kollektivtrafiken.

Fordonstrafik

E4:an ligger strax väster om planområdet och har nationell prioritering och är huvudled för farligt gods samt tung trafik. Bondsjöleden är en huvudgata med vägklass 4 och har hög prioritering. Kaptensgatan är en liten lokalgata med

väggklass 7 och har lägre prioritering. Angränsande vägar till planområdet har 50km/h som hastighetsbegränsning (hämtat ur nationell vägdatas).

Konsekvenser

En trafikallstring har utförts i syfte att säkerställa att kringliggande vägnät klarar ett genomförande av planen i termer av ökade trafikrörelser till och från planområdet. Bedömningen är att den allstring som blir vid ett genomförande av planen klaras. Detta gäller även vid en uppräknig av trafik enligt prognosår 2045 (Trafikutredning, Tyréns, 2025).

Parkering, varumottagning och angöring

Angöring till planområdet sker via två in- och utfarter från Kaptensgatan. Lastning och lossning av gods sker via interngata som angörs från två in- och utfarter från Bondsjöleden.

Utbudet av parkeringsplatser är tilltaget. Inom handelsområdet Ankaret finns det i dagsläget 680 stycken parkeringsplatser. 400 stycken av dem är lokaliserade inom planområdet. Antalet ger ett snitt på 38 parkeringar per 1000 kvm BTA (bruttototalarea). Siffran exkluderar parkering för rörelsehindrade och personal. Ett maxnyttjande har beräknats till 22 parkeringsplatser per 1000 kvm BTA vilket vittnar om en parkering med mycket vakanser (Trafikutredning, Tyréns, 2025).

Konsekvenser

En trafik- och parkeringsutredning har tagits fram i syfte att säkerställa en fungerande trafiksituation vid ett genomförande av planen. Parkeringstalet för planområdet blir 24 parkeringsplatser per 1000 kvm BTA (exkluderat parkering för rörelsehindrade och personal) vid ett maximalt nyttjande av den bygggrätt som medges i planen. Bedömningen är att antalet parkeringsplatser är erforderliga enligt nu gällande parkeringsnorm. Planen säkerställer ytor för parkering genom bestämmelse [n₂], parkering ska finnas och anläggas minst 15 meter från järnvägen, räknat från spårmittpå närmaste spår. Parkeringsbehovet avgörs slutligt vid ansökan om bygglov och är avhängigt av vid tidpunkteuten gällande parkeringsnorm samt vad ansökan avser (handel eller centrum eller båda delar). Planen säkerställer gemensam skötsel och drift av parkeringsytor genom att möjliggöra för gemensamhetsanläggning [g₁].

De två in-och utfarter som används till planområdet idag från Kaptensgatan fortsätts att användas även efter ett genomförande av planen (A och B i figur 9). Planen reglerar ett utfartsförbud mot Kaptensgatan för att säkerställa att inga nya utfarter placeras mot cirkulationsplatsen eller Kaptensgatan utifrån ett trafiksäkerhetsperspektiv.

Dagens godstransporter använder de två in- och utfarterna från Bondsjöleden (C och D i figur 9).Transporterna angör kajer via en lastgata som vetter mot Bondsjöleden och löper via befintlig byggnads fasad. Utformningen gör gällande även efter ett genomförande av planen. I planen regleras att endast två in- och utfarter mot Bondsjöleden medges [j₁], då fler in- och utfarter mot

Bondsjöleden bedöms olämpligt. Angöring av gods för tillkommande byggrätt i södra delen av planområdet sker även den via in- och utfart från Bondsjöleden för vidare transport på interngata längs med järnvägen (se orange sträckning i figur 9).



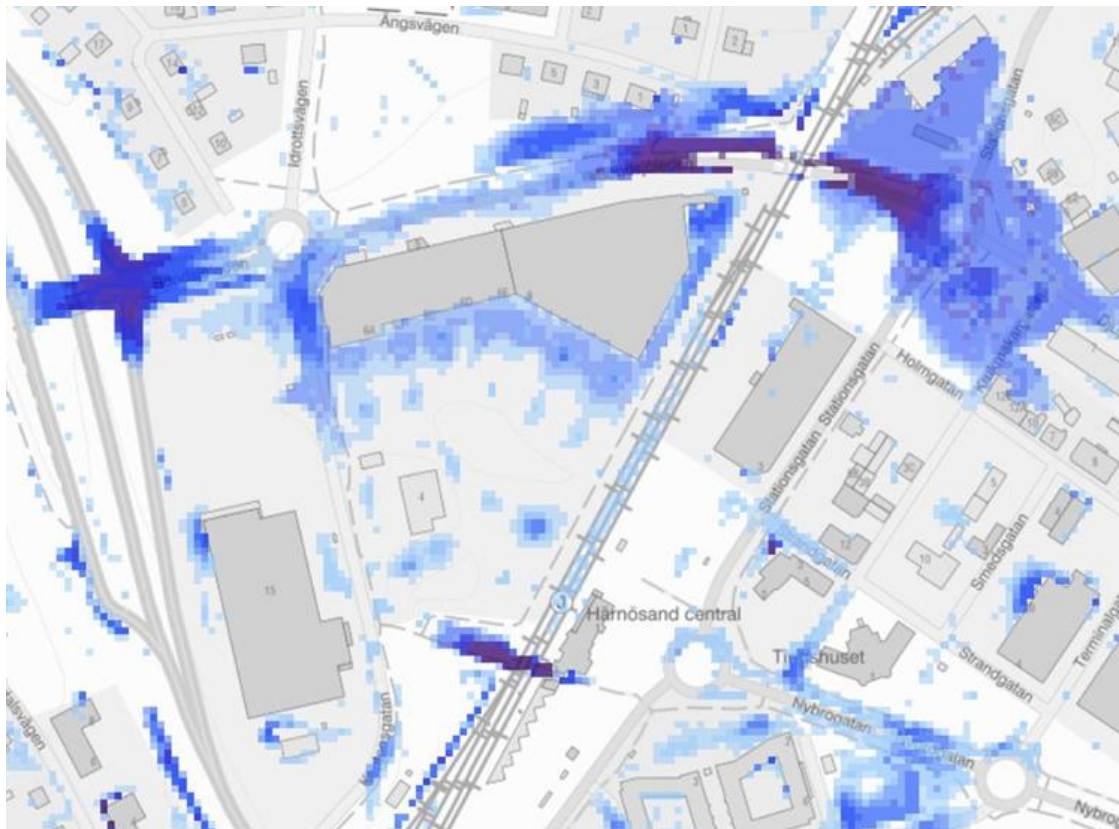
Figur 9. Planområdets in- och utfarter.

En möjlig drive-thru för den nya byggrätten i södra delen av planområdet möjliggörs mot fastigheten Kölen 13 (i dagsläget en drivmedelsstation). Intern gata för drive-thru behöver vara enkelriktad (Trafikutredning, Tyréns, 2025). Marken är planlagd med prickmark, det vill säga mark som inte får förses med byggnad.

Hälsa och säkerhet

Risk för översvämning och skyfall

Utförd kommunal skyfallskartering (2020) visar på stora ansamlingar vatten vid viadukten norr om planområdet där Bondsjöleden går under järnvägen (Ådalsbanan) samt vid en gång-och cykelväg strax söder om planområdet.



Figur 10. Skyfallskartering 100-årsregn (2020).

Konsekvenser

Planområdet är flackt och bedömningen är att risk för översvämning vid skyfall är liten. Marken är redan hårdgjord och den utökade byggrätten som planförslaget medger förändrar inte situationen negativt. Planen reglerar inga åtgärder i syfte att undvika översvämning vid skyfall. Höjdsättning av ny bebyggelse ska alltid anpassas så att skador vid skyfall och översvämning undviks.

Risk för ras, skred och erosion

Planområdet är flackt med endast små variationer i höjd.

Konsekvenser

Bedömningen är att det inte finns någon risk för ras, skred eller erosion inom planområdet eller i dess närhet och planen reglerar således inga åtgärder. Lämplig grundläggningsmetod får presenteras i kommande bygglovsprocess.

Förorenad mark

Planområdet utgör ett befintligt handels- och centrumområde och tidigare föroreningar har sanerats i samband med byggnation. Inom fastigheten Fastlandet 2:91 fanns tidigare en verkstadsindustri (avslutad under 1980-talet) och inom fastigheten Fastlandet 2:93 har det funnits en bilvårdsanläggning. Verksamheterna ingår i Naturvårdsverkets metodik för inventering av förorenade områden (MIFO). Den befintliga drivmedelsstationen på

angränsande fastighet Kölen 13 medför en potentiell förorening då alla drivmedelsanläggningar klassificeras som riskklass 2, stor risk, enligt Naturvårdsverkets branschlista.

Konsekvenser

Bedömningen är att det inte föreligger något behov av undersökning av eventuella markföroreningar och således ingen sanering av fastigheterna före byggnation. Planen reglerar ingen åtgärd.

Miljöfarlig verksamhet

Detaljplanen skapar inte förutsättningar för miljöfarlig verksamhet. En befintlig drivmedelsstation på angränsande fastighet Kölen 13 påverkar planområdets förutsättningar och regleringar. En riskutredning har tagits fram för att utreda planområdets risker (Riskutredning, Tyréns, 2025).

Konsekvenser

Planområdet ligger nära järnväg och E4 där farligt gods transporteras samt drivmedelsstation. Den nära lokaliseringen till riskkällor gör att en riskutredning tagits fram för att säkerställa tolerabel/acceptabel risk. Planområdets risker har identifierats och analyserats och följande åtgärder presenteras för planområdet, se tabell 1 nedan.

Riskkälla	Riskreducerande åtgärder
Transport av farligt gods på järnväg	- Ingen utformning som uppmuntrar till stadigvarande vistelse inom 30 m från järnvägen. - Friskluftsintag placeras på taket av byggnad - Centralt avstängningsbar ventilation - Möjlighet att utrymma bort från järnvägen, i skydd av byggnad Samtliga åtgärdskrav gäller byggrätten närmst järnvägen.
Drivmedelsstation, Kölen 13	Utföra fasader inom 13 meter från drivmedelsstationens fastighetsgräns brandteknisk avskilda i EI60. Dörrar och fönster är acceptabla men ska också utföras i lägst EI60. Denna lösning bibehåller stor frihet för Kölen 13 och en ev. framtida omformning på fastigheten. Vid svårutrymd lokal behöver skyddsavstånden till utrymningsvägar beaktas särskilt, med hänsyn till förvaringen av gasol.

Tabell 1. Riskreducerande åtgärder, Riskutredning, Tyréns, 2025

Utifrån riskutredningens åtgärder har följande skyddsbestämmelser införts för nybyggnaden mellan drivmedelsstationen och järnvägen:

- Fasader, fönster och dörrar inom 13 meter från drivmedelsstationens fastighetsgräns ska utföras brandteknisk avskilda [b₂]
- Friskluftsintag ska utföras på taket [b₃].
- Centralt avstängningsbar ventilation ska finnas [b₄].

För tillbyggnaden mot Kaptensgatan krävs inga riskreducerande åtgärder (Riskutredning, Tyréns, 2025).

Utöver riskutredningens planbestämmelser finns bestämmelse om att entréer för besökare ska placeras mot norr [b₁]. Detta är den fasad där entréer är bäst lämpade med tanke på att övriga fasader vetter antingen mot järnväg eller drivmedelsstation samt att södra fasaden ska användas för lastning.

För svårutrymd byggnad (exempelvis hotell, skola, vårdbyggnad eller dylikt) ska skyddsavstånd till utrymningsvägar utformas enligt gällande föreskrifter. Syftet är att uppfylla gällande skyddsavstånd till utrymningsväg med hänsyn till förvaringen av gasol på Kölen 13. Skyddsavstånd bestäms utifrån gällande föreskrifter (MSBFS 2020:1) och är antingen 25 eller 50 meter. I efterföljande bygglovsprocess genomförs lämplighets- och säkerhetsbedömning avseende skyddsavstånd.

Brandsäkerhet

Det finns en brandpost inom planområdet. Tryck och flödesmätning har gjorts av VA-huvudmannen. Befintliga byggnader har sprinkleranläggningar, fastighetsägaren har magasin som försörjer dessa.

Konsekvenser

Nuvarande tryck och flöde bedöms vara tillräckligt för befintlig och tillkommande bebyggelse. Tillkommande bebyggelse förväntas ha sprinkleranläggningar vilket kräver att bebyggelsen kopplas på befintlig anläggning.

Ytterligare brandposter kan eventuellt anläggas i samband med de ledningsomdragningar som krävs vid ett genomförande av planen.

Krav vad gäller brandsäkerhet och behov av eventuella magasin och sprinkleranläggningar fastställs i bygglovsprocessen utifrån verksamhetens behov. Om prövningen visar att fler åtgärder behövs bekostas dessa av exploatören.

Planbestämmelse om att fasader, fönster och dörrar inom 13 meter från drivmedelsstationens fastighetsgräns ska utföras brandteknisk avskilda finns för att skydda bebyggelse från risker i närområdet [b₂].

Prickad mark (mark som inte får förses med byggnad) läggs ut till ett avstånd av 4 meter från fastighetsgräns mot drivmedelsstationen för att säkerställa ett visst skyddsavstånd.

Transportled för farligt gods

Planområdet ligger nära järnväg och E4 där farligt gods transporteras. Den nära lokaliseringen till riskkällor gör att en riskutredning tagits fram för att säkerställa tolerabel/acceptabel risk (Riskutredning, Tyréns, 2025)

Konsekvenser

Planområdets risker har identifierats och analyserats och följande åtgärder presenteras för planområdet utifrån risker från farligt gods: (se även tabell 1 ovan)

- Utemiljö för vistelse ska placeras minst 30 m från närmsta spårmitt **[m₁]**.
- Friskluftsintag ska utföras på taket **[b₃]**

Samtliga åtgärdskrav gäller nybyggnad inom planområdets södra del, ej tillbyggnaden mot Kaptensgatan. Åtgärderna behövs för att hantera risker från järnvägen, från väg E4 krävs inga riskreducerande åtgärder planläggas för (Riskutredning, Tyréns, 2025).

Utöver riskutredningens åtgärder finns planbestämmelse för att säkerställa att parkering ska finnas och anläggas minst 15 meter från järnvägen, räknat från spårmitt på närmaste spår **[n₂]** för att säkerställa skyddsavstånd samt uppfylla gällande utformningskrav i VGU.

Elektromagnetiska fält

Inga elektromagnetiska fält finns i närheten av planområdet.

Konsekvenser

Planen reglerar inga åtgärder.

Radon

Radon är en radioaktiv gas som finns naturligt i mark och grundvatten och som, beroende på markens genomsläpplighet och husgrundens täthet, kan sippra in i huset och skapa en ohälsosam inomhusmiljö. Oavsett typ av riskområde för markradon är det viktigt att husgrunder utförs med tillräcklig täthet. Markens radonhalt inom planområdet är inte detaljundersökt men har i gällande detaljplan angetts vara lågradonmark.

Konsekvenser

Vidare undersökning bör göras i efterföljande byggprocess för att utreda radonhalt samt fastställa grundläggningsmetod för att säkerställa att radonhalten i den färdiga byggnaden inte blir för hög.

Buller

Området ligger utsatt för väg- och järnvägsbuller från E4, intilliggande vägar och järnvägsspår.

Konsekvenser

Planområdet planläggs för detaljhandel och centrumändamål som möjliggör för verksamheter där människor inte stadigvarande vistas. Området möjliggör inte för bostäder eller annan känslig markanvändning med riktvärden för buller.

Det finns inga riktvärden för högsta bullernivåer utomhus vid fasad för lokaler (exempelvis kontor, hotell). BBR (Boverkets byggregler) hänvisar till ljudklass C enligt svensk standard som minimikrav för högsta ljudnivå i lokaler inomhus.

Buller beaktas i samband med bygglovsprocessen för att säkerställa att gällande riktvärden uppfylls.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Anslutningspunkter anges av huvudman. Det finns ledningar för vatten och spillvatten inom planområdet som är skyddade med ledningsrätt.

Konsekvenser

Befintliga ledningar för vatten och spillvatten behöver dras om vid ett genomförande av planen.

Det finns två alternativ för anläggandet av förbindelsepunkt för att möjliggöra anslutning av den nya byggrätten inom planområdet. Beslut om förbindelsepunktens placering görs i samband med efterföljande bygglovsprocess.

Dagvatten

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

Ett lokalt omhändertagande av dagvatten samt fördröjning nära källan förordas inom kvartersmarken (Vattentjänstplan, 2024). Inom planområdet finns det tre underjordiska magasin som omhändertar dagvatten. Magasinens sammanlagda volym är 1 657 m³ vilket har kapacitet att ta emot ett 5-årsregn med varaktighet på 10 minuter.

Planområdet avrinner mot Älandsfjärden.

Konsekvenser

Planområdet är redan hårdgjort och bedömningen är att ett genomförande av planen inte har någon negativ påverkan på möjligheten att omhänderta dagvatten. Vid ett genomförande av planen kan föroreningsituationen förbättras genom att tidigare asfalterad mark för parkering omvandlas till byggnad. Dagvatten från byggnad kan avledas till yta för fördröjning eller magasin. Planen reglerar inga åtgärder.

Snöhantering

Snöhantering sker privat av fastighetsägaren och placeras på befintliga parkeringsytor, framförallt södra parkeringen. Vi behov transporteras snö bort till kommunens snöupplag.

Konsekvenser

Snöhantering kommer att hantera på samma sätt i framtiden och läggas på parkeringsplatser som används i mindre omfattning. Bortforslingen kan behöva bli mer frekvent till följd av att parkeringsytorna minskar.

El, fiber och tele

Det finns ledningar för fjärrvärme, opto, el och fiber samt kabelskåp/elskåp inom planområdet. Ledningarna är inte skyddade med ledningsrätt. Möjlighet att ansluta till befintliga ledningar finns. Område för ledningsstråk för fjärrvärme ska vara 5-8 m.

Konsekvenser

Ett genomförande av planen innebär att ledningar behöver flyttas. Planen reglerar ett u-område (område för underjordisk ledning) där ledningar kan flyttas. Kostnad och ansvarsfördelning regleras i ett separat avtal mellan exploatören och ledningsägarna. För ledningar vars placering inte är skyddad med ledningsrätt kan kostnader för flytt av ledningar att hamna på ledningsägaren. Vid markarbeten behöver kontakt tas med berörda ledningsägare.

Avfall

HEMABS gällande riktlinjer för ny- och ombyggnationer ska följas vid bygglovsprövning.

Det finns en återvinningsstation (ÅVS) inom planområdet med nyttjanderätt mellan HEMAB och fastighetsägaren till och med 2026-12-31. ÅVS:en är välbesökt men ska på grund av lagförändringar så småningom avvecklas.

I markavtalet står att på grund av aktuell detaljplan kan det bli aktuellt att flytta återvinningsstationen till annan fastighet. Dialog ska tas i god tid så att en annan placering för återvinningsstationen kan utredas.

Konsekvenser

Planen föranleder ingen förändring. Återvinningsstationen kan flyttas om behov finns, men det krävs inte för att genomföra planen.

Befintliga planeringsunderlag

Kommunala underlag

Översiktsplan

I gällande översiktsplan¹ redovisas områdets markanvändning som Mångfunktionell bebyggelseyta, handel (pågående) med ställningstagandet: "Större handelsområde som över tid kan förtätas. Området ska komplettera stadens handel. Då området är centrumnära ska hållbara transportsätt premieras."

I översiktsplanen finns även riktlinjer om att vid befintliga handelsplatser är tillgängligheten för gång-, cykel- och kollektivtrafik mycket angelägen. Samt att ytkrävande handel ska lokaliseras till Saltviks och Ankarets industri- och verksamhetsområden och att deras handelskaraktärer ska förstärkas och komplettera centrumhandeln.

Länsstyrelsens bedömer i sitt granskningsyttrande att berörda riksintressen samt mellankommunala frågor i huvudsak tillgodoses på ett tillfredsställande sätt i planförslaget.

Konsekvenser

Planförslaget bedöms vara förenligt med gällande översiktsplan och Länsstyrelsens granskningsyttrande.

Planprogram

Planområdet ingår i visionen Det nära livet – Kronholmen och Torsvik som togs fram 2008. I visionen finns strategier och förslag till hur bägge sidor kring järnvägen kan utvecklas med handel, boende och kultur. För planområdet beskrivs att tanken är att koncentrera storköpshandeln hit och skapa ett handelsområde som kompletterar utbudet i stadskärnan.

Konsekvenser

Planförslaget bedöms vara förenligt med visionen om att utveckla Ankaret som ett storköpshandelsområde.

¹ Översiktsplan 2040 för Härnösands kommun. Antagen av kommunfullmäktige 26 september 2022

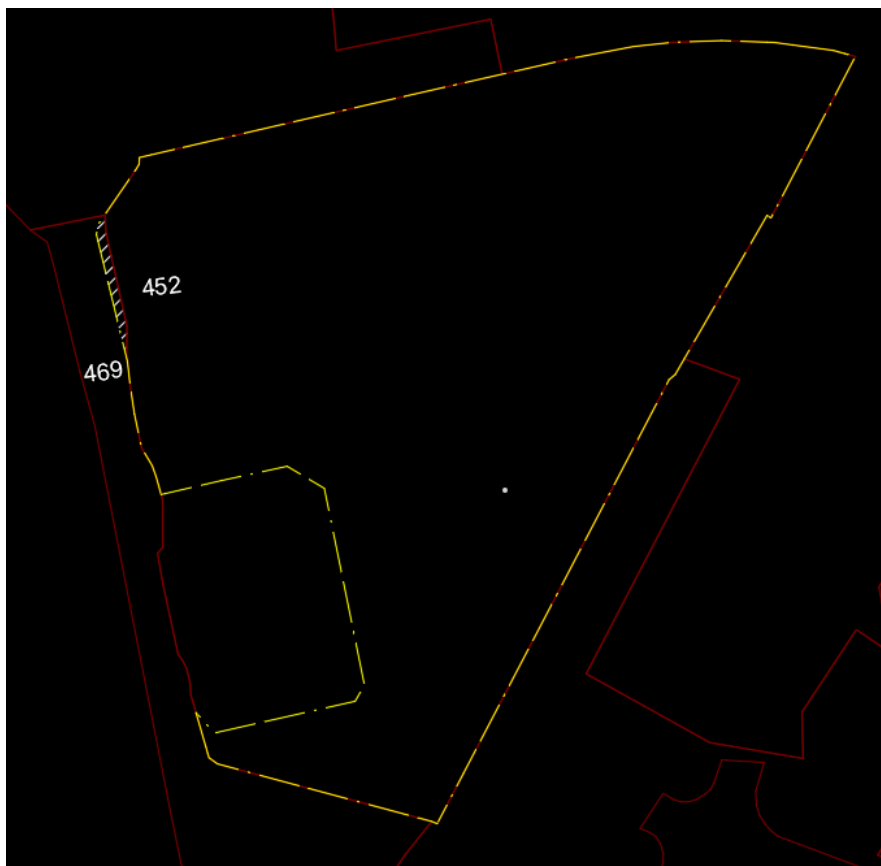
Detaljplaner och områdesbestämmelser

Nu gällande detaljplan (nr 452), fastställd 2008-07-08, anger markanvändningen som handel och centrumändamål. I området finns även prickad mark (mark som inte får bebyggas), ett u-område (markreservat för ledningar), mark med utfartsförbud samt bestämmelser om att parkering ska finnas. Genomförandetiden för detaljplanen är utgången.

Aktuell detaljplan berör del av detaljplan nr 469, fastställd 2011-09-27. Markanvändningen är lokalgata. Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut.

Konsekvenser

Planområdesgräns för aktuell detaljplan visas i gult enligt figur 11. Del av gällande detaljplan 452 släcks ut vid ett genomförande av planen. Del av gällande detaljplan 469 släcks ut med aktuell detaljplan (se skrafferad yta i figur 11).



Figur 11. Planområdesgräns för aktuell detaljplan visas i gult.

Planbesked

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

Samhällsnämnden beslutade 2024-05-30 §78 att inleda planläggning för fastigheterna Fastlandet 2:91 och Fastlandet 2:93.

Konsekvenser

Beslutet innebär att planarbetet påbörjas.

Förenligt med miljöbalken

Undersökning av betydande miljöpåverkan

När en detaljplan upprättas eller ändras ska kommunen ta ställning till om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Planförslaget ska genomgå en undersökning enligt 6 kap. miljöbalken och miljöbedömningsförordningen (SFS 2017:966), där omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan ska identifieras. Om undersökningen resulterar i att en betydande miljöpåverkan kan antas ska planförslaget utredas i en miljökonsekvensbeskrivning (MKB). En MKB ska redovisa kommunens bedömning av den påverkan på miljön som planens genomförande kan få. Det som framkommer i en MKB ska integreras i planarbetet och handlingen ska samrådats i samband med planprocessen. Enligt kommunens genomgång finns det inte anledning att anta att det finns risk för betydande miljöpåverkan. Inte heller vid sammanvägning av faktorer med risk för inverkan bedöms inverkan vara jämförbar med betydande miljöpåverkan.

- Det finns inte anledning att anta att planen medför påverkan på riksintresse för kulturmiljövård eller kommunikationer (järnväg och väg E4).
- Det finns inte anledning att anta att planen medför betydande påverkan på Natura 2000-område.
- Det finns inte anledning att anta att planen medför att miljökvalitetsnorm kommer att överskridas.

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

Länsstyrelsen har tagit del av beslutet och meddelade den 2025-01-17 att de delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan.

Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla från 2025-02-28 till den 2025-03-22.

Riksintressen

Riksintressen är geografiska områden som på grund av sina speciella förutsättningar är av nationellt intresse. Områdena avser såväl olika bevarandebaserade intressen som områden som är viktiga för exploatering för ett visst

ändamål. Bestämmelserna om riksintressen finns i 3–4 kapitlen miljöbalken (MB). Planområdet tangerar del av riksintresse för kulturmiljövård, se figur 12.



Figur 12. Riksintresse för kulturmiljövård i skrafferat.

Kulturmiljö

Planområdet tangerar del av riksintresse för kulturmiljö, centrala Härnösand (Y21). Som uttryck för riksintressets värden anges, bland annat;

- Domkyrkan från 1856 och andra karaktärsbyggnader som vittnar om Härnösands betydelse som stifts-, residens-, skol- och regementsstad.
- Området Östanbäcken med bevarad oregelbunden planstruktur från 1500 – talet och träbebyggelsen från 1800-talet.
- Rutnätsplanen i stadskärnan och utvidgningarna på Kronholmen och arbetarförstaden Rotudden som representerar stadbyggnadsutvecklingen under slutet av 1700-talet och 1800 talet.

Konsekvenser

Genomförandet av planen bedöms inte innebära en negativ påverkan på riksintresset. I syfte att anpassa ny bebyggelse till riksintresse för kulturmiljö reglerar planen gestaltning genom utformningsbestämmelser och höjdangivelser, se bestämmelser [f₁], [f₂], [o₁], [h₁] och [h₂].

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel, vars syfte är att komma till rätta med miljöpåverkan från mer diffusa utsläppskällor såsom trafik och jordbruk. Normen ska avspegla den lägst godtagbara miljökvaliteten eller det önskade miljötillståndet, men tar vanligtvis sikte på hur mänsklig verksamhet ska utformas. Det finns idag miljökvalitetsnormer för utomhusluft (SFS 2010:277), vattenförekomster (SFS 2004:660), fisk- och musselvatten (SFS 2001:554) samt omgivningsbuller (SFS 2004:675). En MKN kan anges som en halt eller ett värde, men kan även beskrivas i ord. Ett genomförande av en detaljplan får inte medföra att en norm överträds.

Miljökvalitetsnorm för luft

Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft syftar till att skydda människors hälsa och miljön genom att ange föroreningsnivåer som inte får överskridas (gränsvärden) och nivåer som inte bör överstigas (riktvärden). Dessa värden regleras i luftkvalitets-förordningen (2010:477). Det finns MKN för den högsta tillåtna halten i utomhusluft av kvävedioxid och kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, ozon, bensen, fina partiklar (PM10 och PM2,5), bens(a)pyren, arsenik, kadmium, nickel och bly i utomhusluft.

I delar av centrala Härnösand överskrider gränsvärdena för luftföroreningar (kvävedioxid). Kommunen arbetar därför med ett åtgärdsprogram för att uppfylla normen, med syftet att uppfylla miljökvalitetsnormen som anger lägsta godtagbara miljökvalitet.

Konsekvenser

Ett genomförande av planen antas innebära vissa ökade trafikorörelser men inte i den utsträckning att det äventyrar kommunens arbete med att uppfylla miljökvalitetsnormen i delar av centrala Härnösand som i dagsläget överskrider normen.

Miljökvalitetsnorm för vatten

Vattenmyndigheterna har det övergripande ansvaret att se till att EU:s ramdirektiv för vatten (vattendirektivet) genomförs i Sverige. Grundvatten, sjöar, vattendrag och kustvatten har delats in i vattenförekomster för vilka bedömning har skett vilken ekologisk, kemisk eller kvantitativ status som vattnet har och vilka krav som ställs för att kunna upprätthålla och förbättra denna status. Ett genomförande av en detaljplan får inte medföra att statusen försämras för någon av kvalitetsfaktorerna (ekologisk och kemisk).

Närmsta recipient för planområdet är Älandsfjärden som är belägen knappt 500 meter öster om planområdet. Älandsfjärden omfattas av miljökvalitetsnorm för ytvatten med ett kvalitetskrav på "God ekologisk status 2027" och "God kemisk ytvattenstatus". Nuvarande status är "Måttlig ekologisk status" och "Uppnår ej god kemisk ytvattenstatus", se tabell 2 nedan.

Ekologisk status		
Kvalitetskrav	Status	Kommentar
God ekologisk status 2027	Måttlig	Baserat på växtplankton och näringsämnen.
Kemisk ytvattenstatus		
Kvalitetskrav	Status	Kommentar
God kemisk ytvattenstatus	Uppnår ej god	Baserat på att gränsvärden för kvicksilver (Hg) och polybromerade difenyletrar (PBDE) överskrids i alla Sveriges ytvatten på grund av atmosfärisk deposition.

Tabell 2. Miljökvalitetsnorm (MKN) för Ålandsfjärden (Vatten-ID: SE623980-175600), VISS 2025-01-22

Konsekvenser

Ålandsfjärden uppnår ej god status avseende kemisk ytvattenstatus där kvalitetskravet är "god kemisk ytvattenstatus". Kravet överskrids i alla Sveriges ytvatten på grund av atmosfärisk deposition. Ett genomförande av planen bedöms inte påverka den atmosfäriska depositionen.

Delar av planområdet som idag används till parkering kan vid ett genomförande av planen omvandlas till bebyggelse. Graden av förorening bedöms således minska då vatten som avleds från tak är renare än vatten som avleds från parkering.

Strandskydd

Planområdet ligger utanför strandskyddat område.

Konsekvenser

Ingen påverkan.

Genomförandefrågor

Prövning enligt annan lagstiftning

Vid genomförande av detaljplanen kommer fastighetsbildningslagen och anläggningslagen att tillämpas. Fastighetsbildning sker efter ansökan om lantmäteriförrättning. Efter att detaljplanen fått laga kraft kan ansökan om fastighetsreglering lämnas in till Lantmäteriet.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Målsättningen är att detaljplanen ska antas juni 2025. Den preliminära tidplanen baseras på att inga större förändringar sker under planprocessens

gång. Vid ett överklagande kan tidpunkten då detaljplanen får laga kraft förskjutas upp till två år framåt i tiden, vilket medför motsvarande förskjutning av genomförandet.

Genomförandetid

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

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad byggrätt i enlighet med detaljplanen. Om planen ersätts, ändras eller upphävs under genomförandetiden kan berörda fastighetsägare ha rätt till ersättning av kommunen. Efter genomförandetidens utgång kan kommunen ändra eller upphäva detaljplanen utan att fastighetsägare får någon ersättning för byggrätt som inte kan utnyttjas. Detaljplanen fortsätter gälla till dess att den ändras eller upphävs.

Huvudmannaskap för allmän plats

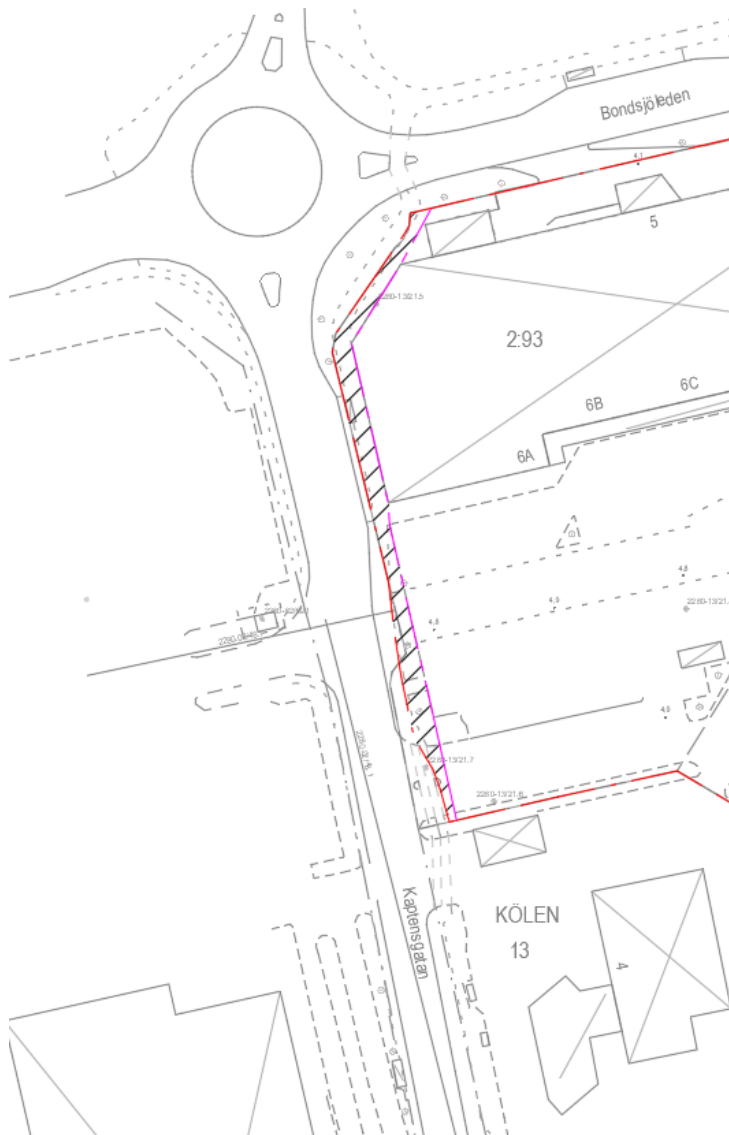
Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet.

Huvudmannaskap för vatten, spillvatten och dagvatten

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för dricks-, spill- och dagvatten. HEMAB ansvarar för utbyggnad och drift av vatten, spillvatten samt dagvatten.

Fastighetsrättsliga frågor

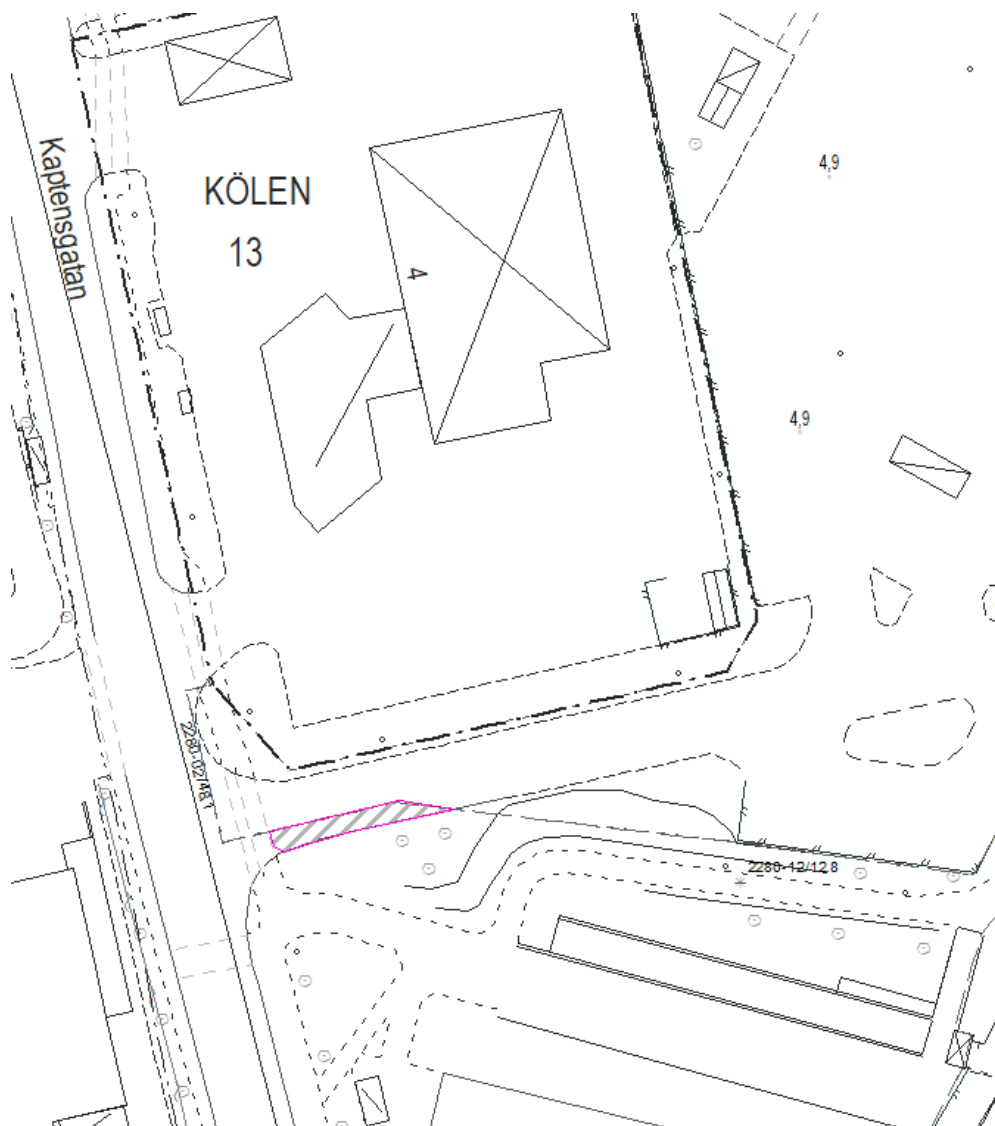
Fastighetsbildning



Figur 13. Ett genomförande av planen föranleder fastighetsbildning.

Del av fastigheten Fastlandet 2:93 används som allmän gång- och cykelväg, se skrafferad yta i figur 13. Ny användningsgräns rättar upp befintliga förhållanden och ett genomförande av planen ger en fastighetsreglering där del av Fastlandet 2:93 (skrafferad yta, figur 13) regleras till Fastlandet 2:64 för ändamålet allmän gata.

Även del av Fastlandet 2:64 kommer att regleras till Fastlandet 2:91, då denna yta utgör utfart/infart till Fastlandet 2:91 men är i den äldre detaljplanen planlagt som allmän plats (skrafferad yta, figur 14).



Figur 14. Ett genomförande av planen föranleder fastighetsbildning.

Fastighet	Konsekvenser
Fastlandet 2:93	Skrafferad yta ska överföras till Fastlandet 2:64. (allmän plats). Figur 13.
Fastlandet 2:64	Skrafferad yta ska överföras till Fastlandet 2:91 (kvartersmark). Figur 14.

Gemensamhetsanläggning

Det finns två gemensamhetsanläggningar inom området. Fastlandet ga:11 avser parkering och omfattar all yta tillgänglig för parkering/angöring inom planområdet (se blå yta i figur 14). Fastlandet ga:12 avser sprinklercentral med tillhörande anordningar och omfattar befintlig byggnad inom planområdet.

Enligt 40 a § anläggningslagen ska ägaren till den mark som blir av med belastning av en gemensamhetsanläggning betala ersättning till de fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningen om det uppkommer en skada.

Den som äger en fastighet som har andel i en gemensamhetsanläggning har rätt att ansöka om en omprövning. Som ägare till en fastighet som har upplåtit mark från din fastighet har man också rätt att ansöka om omprövning av de delar av anläggningen som berör dennes fastighet.

Konsekvenser

Vid ett genomförande av planen ska ga:11 omprövas av lantmäteriet sett till den nya utbredningen.



Figur 15. Ett genomförande av planen föranleder en omprövning av gemensamhetsanläggning Fastlandet ga:11.

Markreservat

Bestämmelser om markreservat för allmännyttiga ändamål används för att reglera att ett område reserveras för att ge utrymme för ett visst allmännyttigt ändamål. Bestämmelsen kan tillämpas på såväl allmän plats som på kvartersmark och vattenområde. Ett markreservat för allmännyttiga ändamål begränsar användningen av området.

Planen reglerar ett markreservat för allmännyttig underjordisk ledning [u] för att säkerställa nuvarande vatten- och avloppsledning (VA-ledning) samt möjliggöra flytt vid ett genomförande av planen.

Rättigheter

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 typer av servitut, officialservitut och avtalsservitut. Ett officialservitut bildas genom lantmäteriförrättning, efter ansökan och prövning. Servitutet redovisas i fastighetsregistret och är knutet till fastigheten och gäller oavsett vem som äger den. Bildandet av officialservitut bekostas i huvudregler av sökanden.

För området finns följande officialservitut, rättigheterna är daterade 2025-01-13.

Belastad fastighet	Förmånstagare	Akt, ändamål, övrigt
FASTLANDET 2:93		
	FASTLANDET 2:93	Officialservitut, VATTENLEDNING 2280-13/21.8
	FASTLANDET 2:93	Officialservitut, PARKERING 2280-13/21.2
	FASTLANDET 2:93	Officialservitut, LASTBRYGGA 2280-13/21.3

FASTLANDET 2:91		
	FASTLANDET 2:91	Officialservitut, UTRYMME FÖR EN STORTAVLA(SKYLT) 2280-13/21.6
	FASTLANDET 2:91	Officialservitut, UTRYMME FÖR EN SKYLT (PYLON) 2280-13/21.7
	FASTLANDET 2:91	Officialservitut, UTRYMME FÖR SKYLT PÅ HUSVÄGG 2280-13/21.5
	FASTLANDET 2:91	Officialservitut, KUNDVAGNSGARAGE 2280-13/21.4

Konsekvenser

Kommunen bedömer att inga servitut behöver omprövas som följd av planförslaget.

Ledningsrätter

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. Ledningsrätt kan endast inrättas av lantmäterimyndigheten.

För området finns följande ledningsrätter, rättigheterna är daterade 2025-01-13.

Belastad fastighet	Förmånstagare	Akt, ändamål, övrigt
FASTLANDET 2:91		
	HÄRNÖSAND ENERGI & MILJÖ AB	Ledningsrätt, VATTEN OCH AVLOPPSLEDNINGAR 2280-13/21.1, <i>Ledningshavare</i>

FASTLANDET 2:93		
	HÄRNÖSAND ENERGI & MILJÖ AB	Ledningsrätt, VATTEN OCH AVLOPPSLEDNINGAR 2280-13/21.1, <i>Ledningshavare</i>

Konsekvenser

Ledningar behöver flyttas till följd av detaljplanen. När ledningen flyttas behöver ledningsrättigheten omprövas av lantmäterimyndigheten. Efter att detaljplanen vunnit laga kraft kan ansökan lämnas in till Lantmäterimyndigheten. Det är ledningshavaren som ansöker om ledningsrättsförrättning.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Ett genomförande av planen medför att ledningar behöver flyttas, förbindelsepunkter anordnas samt att parkeringsplatser och angöring anordnas.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare

Kostnader som belastar fastighetsägare/exploatören:

- Kostnader för ledningsflytt (fördelning av ansvar och kostnader regleras i ett avtal upprättat mellan ledningsägare och fastighetsägare).
- Ersättning för mark utgår vid fastighetsreglering. Kostnad för fastighetsreglering (förrättningskostnad) åligger mottagaren av mark.
- Framtagande av detaljplan med tillhörande utredningar.

- Drift och kostnader för enskild dagvattenanläggning och snöhantering etc.
- Anläggande av släckvattenlösning. Om bygglovsprövningen visar att åtgärder behövs så bekostas dessa av fastighetsägare/exploatör.
- Anslutningskostnader för VA, el och fjärrvärme.

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

- Ersättning för mark utgår vid fastighetsreglering. Kostnad för fastighetsreglering (förrättningskostnad) åligger mottagaren av mark.

Ekonomiska konsekvenser för övriga berörda

Kostnader som belastar HEMAB:

- Kostnader för ledningsflytt (fördelning av ansvar och kostnader regleras i ett avtal upprättat mellan ledningsägare och fastighetsägare).
- Kostnad för eventuell utbyggnad av ledningsnät.
- Eventuell kostnad för fastighetsbildningsåtgärder, gemensamhetsanläggning eller andra rättigheter.

Respektive ledningsbolag får kostnader för utbyggnad av deras ledningsnät. De får intäkter genom anslutningsavgifter när fastighetsägarna ansluter till nätet och löpnade intäkter från årliga driftsavgifter.

Planavgift

Planavgift regleras i ett särskilt avtal. Planavgift vid bygglov tas inte ut för åtgärder enligt planförslaget.

Inlösen

För mark utlagd som allmän platsmark gäller att kommunen har en ovillkorlig rätt och en ovillkorlig skyldighet att lösa in marken på fastighetsägarens begäran. När detaljplanen fått laga kraft kan ansökan om fastighetsbildning inlämnas till Lantmäteriet.



Källor

Fotografier: Härnösands kommun, om inte annat anges

Ortofoton: Lantmäteriet, om inte annat anges

Kartor och illustrationer: Härnösands kommun, om inte annat anges

Thomas Jenssen
T.f. Plan- och byggchef
Härnösands kommun

Sofia Carlsson
Planarkitekt
Härnösands kommun

Malin Nyberger
Plansamordnare
Härnösands kommun