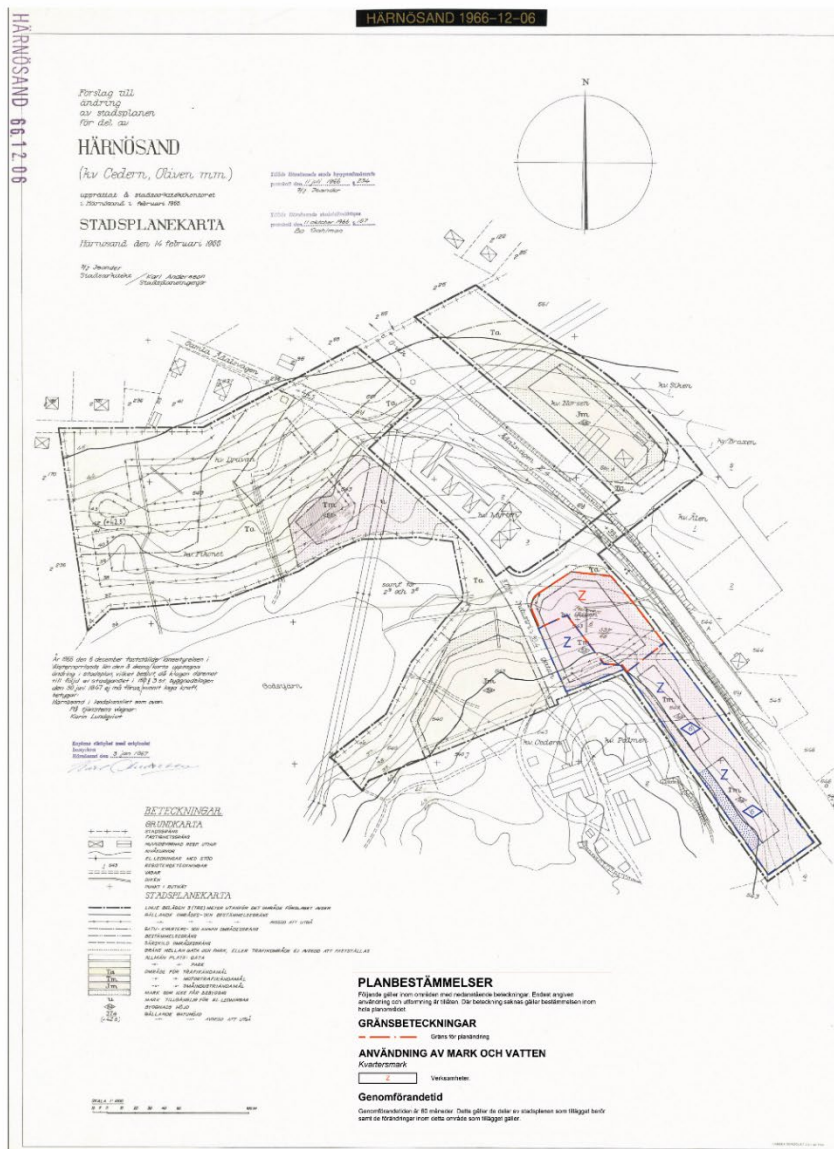


Planbeskrivning

Ändring för del av stadsplan

Förslag till ändring av stadsplan för del av Härnösand (kv. Cedern, Oliven m.m.), Härnösand kommun

Samrådsförslag



TILL ÄNDRINGEN HÖR:

- Ändring i befästigt plankarta Forslag till ändring av stadsplan för del av Hårnösand (kv. Cedem, Oliven) fastställt 6 december 1968.
- Tillägg i Beskrivning till förslag till ändring av stadsplan för del av Hårnösand (kv. Cedem, Oliven m.m.)
- Miljöteknisk undersökning (2022-08-24 Markförordning Norland AB)

Ändring av detaljplan för PALMEN 6

Härnösands kommun	Västernorrlands län
ANTAGANDEHANDLING	
Upprättad 2022-09-13	
Antagen 2022-12-15	
Laga kraft 2023-01-10	
Malin Sjöstrand Plan- och bygghöf	Jonas Nyberg Planhändigare
	Jonas Smedberg Planinsekt, Söco

*Bild av gällande stadsplan fastställd 6 december 1966, med tidigare ändring för
Palmen 6 ritat i rött och nu förslagen ändring för Palmen 1 ritat i blått.*

Innehållsförteckning

Planbeskrivningen till detaljplan 194 - *Förslag till ändring av stadsplan för del av Härnösand (kv. Cedern, Oliven m.m.)* fastställd 6 december 1966, tillsammans med ändring nummer 515 i ursprunglig detaljplan, fastställd 10 januari 2023. Planbeskrivningen innefattar även nu förslagen ändring i befintlig detaljplan för den del som omfattar fastigheten Palmen 1.

- 1. Förslag till ändring av stadsplan för del av Härnösand
(kv. Cedern, Oliven m.m.) 1**
- 2. Ändring nr 515, i befintlig detaljplan för del som omfattar
fastigheten Palmen 6..... 3**
- 3. Ändring i befintlig detaljplan för del som omfattar
fastigheten Palmen 1 8**

194

661206

1(1)

Beskrivning till
förslag till ändring av
stadsplanen för del
av
H ä r n ö s a n d
(kv. Cedern, Oliven m.m.)

upprättat å stadsarkitektkontoret i Härnösand i februari 1966.

Förslaget är avfattat å karta i ett blad (stadsplane-karta) och i särskild handling (stadsplanebestämmelser).

Förslaget åtföljes av:

Bil. 1 Kopia av grundkarta utvisande fastighetsindelningen.

Bil. 2 Utredning ang. vatten och avlopp.

I söder gränsar stadsplane-förslaget till av Kungl. Maj:t fastställd stadsplan den 20 april 1956 och i öster till stadsplan fastställd av Kungl. Maj:t den 25 juli 1958. I norr och väster gränsar planen mot Säbrå kommun.

Det framlagda förslaget till stadsplaneändring omfattar delar av stadsplan fastställd den 12 april 1961. Den berör trafik-korsningen vid den norra utfarten från staden, där bensinstationer, motell och industrier äro belägna. I korsningen vid Industrigatan är enl. förslag från vägförvaltningen avsikten att anknyta en från väster kommande tillfartsväg från nya bostadsområden och från Helgum. Det visar sig därvid att trafiken i korsningen med E 4 kommer att bliva av så stor omfattning att E 4 vid nybyggnad måste förses med mittremsa och att en planskild korsning härigenom torde bliva nödvändig.

Då det är aktuellt att utbygga motellet i kv. Myrten med annex på förut fastställt område väster om Industrigatan samt vidare att utbygga kv. Oliven har civilingenjör P.O. Klevemark gjort en utredning ang. planfri korsning varvid tagits hänsyn till ovannämnda bebyggelse. Det har därvid visat sig att genom en framtida ändring av Gamla Ådalsvägens anknötning till stadens gatunät en underfart under E 4 kan erhållas norr om kv. Myrten.

I området väster och norr om kv. Myrten har i planförslaget utlagts det begränsade område som kan bebyggas och som är avsett för utbyggnad av motell. Här finnes även område för kraftledning. I övrigt har området utlagts till park samt till trafikområden reserverande mark för en kommande utbyggnad av planskild korsning med E 4. I dagens läge bibehålles Gamla Ådalsvägens sträckning men är avsikten att vid genomförande av planskild korsning justera planen genom att slopa gatan mellan kv. Myrten och på andra sidan beläget byggnadsområde som då ev. kan sammanslås till en tomt.

På östra sidan av E 4 har befintligt industriområde inskränkts med hänsyn tagen till kommande gatubreddningar. Vad beträffar kv. Oliven så har detta kvarter minskats för gatans breddning så mycket det varit möjligt med hänsyn till planerad bebyggelse.

Grönområdet söder om detta kvarter har slopats och här har föreslagits viss bebyggelse (garage för begagnade bilar. Tack vare terrängen måste detta område ingå i en tomt tillsammans med nuvarande kv. Oliven. Tillfart till området kommer att ske från Industrigatan och någon in- eller utfart mot E 4 är ej tillåten.

Vidare har grönområdet sydost om Industrigatan utlagts för industri och område för el-ledningar slopats då, dessa ledningar numera äro flyttade.

Slutligen kan nämnas att befintliga gatuhöjder kan bibehållas.

Härnösand den 14 februari 1966.

Hj. Isander
Stadsarkitekt

Förslag till
ändring av stadsplanen
för del av
Härnösand
(kv. Cedern, Oliven m.m.)

upprättat å stadsarkitektkontoret i Härnösand i februari 1966.

Stadsplanebestämmelser.

Beteckningarna hänföra sig till stadsplanekartan.

§ 1.

STADSPLANEOMRÅDETS ANVÄNDNING

Mom. 1 Byggnadskvarter

Med Jm betecknat område får användas endast för småindustriändamål av sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägenhet med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad.

Bostäder få dock anordnas i den utsträckning som fordras för tillsyn och bevakning av anläggning inom området.

Mom. 2 Med Tm betecknat område får användas endast för ändamål samhörigt med motorfordonsservice.

§ 2.

SPECIALOMRÅDE

Med Ta betecknat område får användas endast för gatutrafik och därmed samhörigt ändamål.

§ 3.

MARK SOM ICKE FÅR BEBYGGAS

Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

§4.

SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR LEDNINGAR

Åmed u betecknad mark få icke vidtagas anordningar som hindrar framdragande och underhåll av elektriska ledningar.

§ 5.

VÅNINGSANTAL

Där våningsantal ej finnes angivet, får byggnad uppföras med det antal våningar som bestämmelserna angående byggnadshöjd möjliggöra.

§ 6.

BYGGNADS HÖJD

Å med siffran i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran angiver.

§ 7.

ANORDNANDE AV STÄNGSEL

I kvarters- eller annan områdesgräns som betecknats med streckad linje skall med hänsyn till trafiksäkerheten fastighet fördes med stängsel vari ej får anordnas öppning som medgiver utfart mot gata eller allmän plats.

Härnösand den 14 februari 1966.

Hj. Isander
Stadsarkitekt /

Karl Andersson
Stadsplaneingenjör

ÄNDRING AV DETALJPLAN

Ändringen avser område för kvartersmark som är ritad med röda gränser i plankartan. Underliggande detaljplan Förslag till ändring av stadsplan för del av Härnösand (kv. Cedern, Oliven m.m.) fastställd 6 december 1966 gäller jämsides.

BESKRIVNING**Planens syfte och huvuddrag**

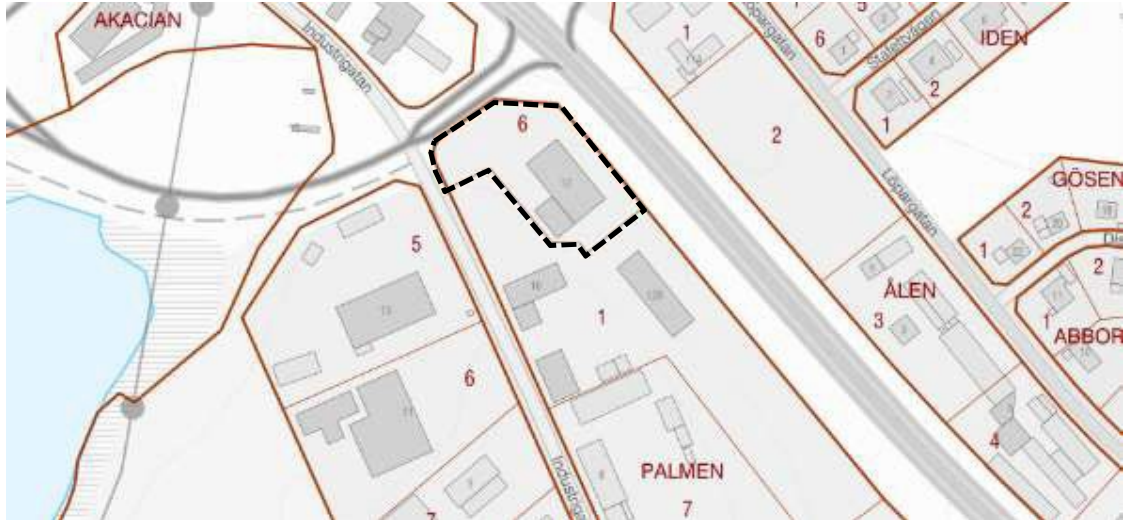
Syftet med ändringen är att möjliggöra utveckling av verksamheter genom ändrad användning. I gällande detaljplan regleras användningen, i den del av området som berörs av planändring, till [Tm] – område för motortrafikändamål. Genom ändring av detaljplan möjliggörs en bredare användning för att andra verksamheter ska kunna etablera sig på platsen.

PLANDATA, AVGRÄNSNING och MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdet omfattar fastigheten Palmen 6, belägen längs E4 cirka 2 km nordöst om Härnösands centrum. Fastigheten är cirka 3 500 m².

Fastigheten avgränsas av E4 i öster, Industrigatan samt annan bebyggelse inom Palmen 1 i väster, fastigheterna Palmen 7 och 8 i söder och anslutningsväg mellan E4 och Stigsjövägen i norr. Fastigheten angörs via Industrigatan.

Fastigheten Palmen 6 är i privat ägo.



Översigtsbild. Gräns för planändring markeras med svart streckad linje.

PLANPROCESS

Planbesked

Beslut om positivt planbesked togs med stöd av delegationsordningen för Samhällsnämnden den 2022-05-25.

Planförfarande

Ändring av detaljplan hanteras med begränsat standardförfarande under förutsättning att samrådskretsen godkänner ändringen under samrådet. Om samrådskretsen godkänner förslaget kommer därmed inget granskningsskede att ske. Förfarandet bedöms lämpligt då ändringen innebär en åtgärd av mindre betydelse med en liten samrådsrets som berörs. Enligt gällande översiktsplan, antagen 2011, ingår fastigheten i område för tätortsbebyggelse. Ändringen bedöms förenlig med översiktsplanen.

Då det endast får finnas en detaljplan för ett geografiskt område görs ändring av detaljplan direkt i den ursprungliga planen.

LÄMPLIGHETSPRÖVNING

Vid en ändring av detaljplan, liksom vid all planläggning, är utgångspunkten lämplighetsprövning enligt 2 kap. plan- och bygglagen. Vid ändring av detaljplan görs dock inte någon fullständig lämplighetsprövning då denna redan anses vara gjord genom gällande plan. Ändring av detaljplan omfattar förändring, borttagande och införande av nya bestämmelser inom ett detaljplanlagt område.

För att ändring av detaljplan ska kunna genomföras måste ändringen inrymmas inom den ursprungliga planens syfte.

Fastigheten är planlagd som kvartersmark för motortrafikändamål inom ett område som brett medger verksamheter inom fordon, verkstad och småindustri. Drivmedelsanläggning har funnits på fastigheten. Fastighetsägaren önskar möjliggöra tvätterier inom fastigheten vilket inte bedöms inrymmas inom befintlig användning varför detaljplanen behöver ändras. Verksamheten avser att nyttja befintlig byggnad inom fastigheten.

Planområdet angränsar till väg E4 som är riksintresse för kommunikation enligt 3 kap 8§ miljöbalken. Riksintresset berörs inte av ändringen. Planområdet berörs enligt översiktlig kartering delvis av markavvattningsföretag (dikningsföretag) för sjön Godstjärn. Sjön används som buffertmagasin för dagvatten från Bondsjöns bostadsområde. Godstjärn besitter måttliga till höga naturvärden. Påverkan på sjön riskerar inte att öka till följd av ändringen. I övrigt berörs inte planområdet av några särskilda intressen.

Föreslagen ändring bedöms lämplig utifrån gällande plan. Inget uttalat syfte finns i den befintliga detaljplanen, men då ändringen avser en mindre del av den totala detaljplanen anses inte den befintliga detaljplanens syfte frångås.

FÖRSLAG TILL ÄNDRING

Ändring av detaljplan reglerar markanvändningen för den berörda fastigheten till verksamheter [Z]. Ändringen möjliggör en större flexibilitet för fastighetens utveckling. Användningen verksamheter [Z] är bred och innehåller olika typer av ytkrävande verksamheter som har begränsad omgivningspåverkan exempelvis lokaler för serviceverksamheter, tillverkning, lager och verkstäder. Även verksamheter med behov av lokaler för material eller utrustning så som el- och byggföretag eller företag som erbjuder hushållsnära tjänster ingår. I användningen ingår även komplement till verksamheten, så som parkering och kontor.

Med begränsad omgivningspåverkan menas att verksamheten i begränsad utsträckning avger lukt, buller, ljusstörningar eller andra typer av störningar. I det aktuella området finns ett flertal verksamheter av liknande karaktär som den som avses uppföras inom fastigheten Palmen 6. Omgivningspåverkan bedöms inte förändras nämnvärt från dagens situation. I viss mån bedöms störningar minska då möjligheterna för hantering och försäljning av drivmedel minskar.

Se sammanställning av de ändrade och upphävda bestämmelserna och dess konsekvenser i tabell 1 nedan.

Tabell 1. Sammanställning av gällande och ändrade bestämmelser enligt planförslaget.

Gällande stadsplan	Förslag till ändring	Konsekvenser
[Tm] – Område för motortrafikändamål	Ändring av detaljplan reglerar markanvändningen för den berörda fastigheten till verksamheter [Z].	Ändringen möjliggör en större flexibilitet för fastighetens utveckling.
Prickmark	Oförändrad	Inga ändringar av befintlig byggrätt görs och befintlig byggnad med anslutning avses nyttjas.

Geoteknik

Marken är i huvudsak belagd med asfalt och har naturlig avrinning väster till öster. Under asfalten finns ett lager fyllningsmaterial med en mäktighet om cirka 1 meter bestående av bergkross. Underlagat fyllningsmaterial finns en sandig morän. Uppgifterna är hämtade från den miljötekniska undersökningen.

Föroreningar

Då drivmedelsstation funnits på fastigheten bedöms det finnas risk för föroreningar.

En miljöteknisk undersökning av fastigheten Palmen 6 har genomförts (*Miljörapport NSI Invest Palmen 6, Markförädlingar i Norrland AB, 2022-08-24*) som underlag för aktuell ändring. Skruvborrtagning med borravn har utförts i 8 punkter. Resultatet visar inga förhöjda halter av de parametrar analysen avser och ligger under gränsvärdet för KM enligt Naturvårdsverkets klassning.

Lagret fyllningsmaterial tyder på att sanering eller annan åtgärd har genomförts i samband med pumpstationens avveckling. Enligt MIFO utdrag har verksamheten hanterats och kontrollerats av SPIMFAB.

Inga ytterligare åtgärder bedöms därmed krävas för att säkerställa markens lämplighet för det avsedda ändamålet.

Teknisk försörjning

I fastighetens norra och östra avgränsning finns ledningsrätt för markförlagda ledningar. Rättigheterna påverkas inte av ändringen.

KONSEKVENSER OCH BEDÖMNING

Undersökning av betydande miljöpåverkan

En genomgång av faktorer med risk för miljöpåverkan har gjorts och kommunens samlade bedömning är att ändringen inte riskerar att påverka aspekter som är av sådan karaktär att risk för betydande miljöpåverkan föreligger. Genomgången visar att undersökning av markföroreningar ska genomföras. Det finns i övrigt inte anledning att anta att planen:

- medför påverkan på riksintressen
- medför betydande påverkan på Natura 2000-område
- medför att miljökvalitetsnorm kommer att överskridas
- äventyrar eller hindrar uppfyllande av kvalitetskraven för någon vattenförekomst

Sammanfattande bedömning

Ändringen innebär en justering av användning av kvartersmark i syfte att möjliggöra utveckling för fler typer av verksamheter. Inga ändringar av befintlig byggrätt görs och befintlig byggnad med anslutning avses nyttjas. Ändringen bedöms vara av mindre karaktär och förenlig med gällande plans syfte. Inga andra olägenheter eller konsekvenser bedöms föreligga. Genomförandet bedöms inte medföra risk för betydande miljöpåverkan.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Tidplan

Ändringen bedöms kunna antas kvartal 4 2022.

Genomförandetid

Genomförandetiden för ändringen är fem år (60 månader).

Huvudmannaskap

Ändringen omfattar ingen allmän plats.

SAMRÅD

Efter samråd kommer inkomna synpunkter att sammanställas i ett granskningsutlåtande (om begränsat förfarande med endast en remissrunda) och handlingarna därefter revideras om det bedöms vara relevant.

Härnösands kommun 2022-09-13

Antagande 2022-12-15

Laga kraft 2023-01-10

Malin Sjöstrand
Plan- och byggchef

Malin Nyberger
Planhandläggare

Johanna Smedberg
Planarkitekt, Sweco

Ändring av detaljplan, nummer 194 med tidigare ändring nummer 515

Ändringen avser område för kvartersmark se figur 1. Underliggande detaljplan, *Förslag till ändring av stadsplan för del av Härnösand (kv. Cedern, Oliven m.m.)* fastställd 6 december 1966 gäller jämsides. Detsamma gäller tidigare ändring i befintlig detaljplan av användningsbestämmelse för den del som omfattar fastigheten Palmen 6, fastställd 10 januari 2023.

Då det endast får finnas en detaljplan för ett geografiskt område görs ändring av detaljplan direkt i den ursprungliga planen tillsammans med tidigare ändring.

Områdets gränser, byggnader samt markhöjder är utredda och inmätta och har en bra noggrannhet.

BESKRIVNING

Planens syfte och huvuddrag

Syftet är att genom en planändring möjliggöra för en mer flexibel användning för del av fastigheten som enligt gällande detaljplan är planlagd för motortrafikändamål [Tm]. Genom ändring av användningsbestämmelse från, motortrafikändamål [Tm] till Verksamheter [Z], möjliggörs en bredare användning för att andra verksamheter ska kunna etablera sig på platsen. Befintliga byggrätters egenskapsbestämmelser som nockhöjd samt begränsningar av markens nyttjande ändras för att bättre tillgodose kommande verksamheters behov.

Inom planområdets nordvästra del finns en obebyggd byggrätt samt två byggrätter i öster, varav en av dessa är bebyggd. Planförslaget föreslår ändring av byggnadshöjd från 4 m till nockhöjd på 8 m för de två byggrätter i öster av planområdet. Vidare föreslås att ändra delar av punktprickad mark i anslutning till obebyggd byggrätt i öster till korsmark för att möjliggöra uppförande av plank. Bägge byggrätterna i utökas byggrätten mot väster. Prickad mark finns kvar med en bredd om 4,5 meter från fastighetsgränsen i väster och med en anslutning till fastighetsgränsen mot norr. För byggrätten i nordväst föreslås en ändring av byggrätten i höjdled, från 5 meter till 6 meter byggnadshöjd.

Sammanfattande bedömning

Förslagna ändringar innebär en justering av användning av kvartersmark i syfte att möjliggöra utveckling för fler typer av verksamheter samt att ändring av områdets byggrätter och punkt prickad mark, bättre tillgodoser dagens behov för verksamheter. Ändringen bedöms vara av mindre karaktär och förenlig med gällande detaljplans syfte. Inga andra olägenheter eller konsekvenser bedöms föreligga. Genomförandet bedöms inte medföra risk för betydande miljöpåverkan.

Planens läge och markförhållanden

Planområdet omfattar del av fastigheten Palmen 1 och är lokaliserat i Härnösands nordvästra delar, ca 4 km från centrala Härnösand. Fastigheten är 10 852 m². Området angränsar till E4:an i öster, Industrigatan i väster samt fastigheterna Palmen 7 och 8 i söder och fastigheten Palmen 6 i norr, se figur 2 ovan. Fastigheten Palmen 1 är privatägd.



Figur 1 Översiktsbild. Fastighetsgräns markerad med streckad linje. Område för planändring markerad med orange färg.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktsplan

Kommunens gällande översiktsplan, antagen 2022-09-26, anger att området ska användas för sammanhängande bostadsbebyggelse av typen verksamheter med ställningstagandet:

"Icke störande verksamheter inom den sammanhängande bostadsbebyggelsen ska uppmuntras då de tillför en funktionsblandning på stadsdelsnivå samt skapar liv och rörelse till sitt närområde."

Ändringen bedöms förenlig med nu gällande översiktsplan.

Riksintresse

Planområdet angränsar till europaväg 4 (E4) som är riksintresse för kommunikation enligt miljöbalken.

Detaljplan

Gällande detaljplan (dp. 194) anger för området som ändringen berör, markanvändning motortrafikändamål [Tm], vilket innefattar t.ex. bilverkstäder. I befintlig detaljplan regleras också byggnadshöjd för de två byggrätter som finns inom planområdet till 4 m samt att bestämmelsen punktprickningsbetecknad mark är angiven över resterande område, vilket innebär att marken inte får bebyggas. Detaljplanen antogs 1966-10-11 och genomförandetiden för detaljplanen har gått ut.

En tidigare ändring har genomförts i ursprunglig detaljplan, ändring nummer 515. Ändringen fick laga kraft 2023-01-10. Ändringen berör fastigheten, Palmen 6 och avser ändring av användningsbestämmelse motortrafikändamål [Tm] till Verksamheter [Z].

Fastigheten Palmen 1 omfattas av två detaljplaner, nummer 194 med ändring nummer 515 och detaljplan nummer 136, ändringen berör endast de delar av fastigheten som ryms inom detaljplan 194 med tidigare ändring.

PLANPROCESS

Planbesked

Beslut om positivt planbesked togs med stöd av delegationsordningen för Samhällsnämnden den 2023-09-26.

Planförfarande

Ändringen av detaljplanen hanteras med ett begränsat standardförfarande. Vilket innebär, till skillnad från standardförfarande, att detaljplanen inte genomgår granskningsskedet. Det bedöms möjligt eftersom det är få sakägare och att liknande verksamheter bedrivs i området. Vilket innebär att detaljplaneförslaget måste vara färdigarbetat innan det ställs ut för samråd, eftersom inga ändringar i planförslaget får göras efter samrådet.

Om inte samtliga i samrådsgruppen godkänner planförslaget eller att det inkommer synpunkter som bidrar till revidering av planförslaget kommer ärendet istället att gå över till att hanteras med ett standardförfarande och behöver då genomgå granskningsskedet.

FÖRSLAG TILL ÄNDRING

Ändring av detaljplan reglerar markanvändningen för delar av berörd fastighet till verksamheter [Z]. Ändringen möjliggör en större flexibilitet för fastighetens utveckling samt bidrar till en mer hållbar varierad användning av byggnaden över tid, så att både fastighet och byggnader kan fortleva längre.



Figur 2. Område som berörs av ändring.

Användningen verksamheter [Z] innebär att mindre till mellanstora ytkrävande verksamheter tillåts inom fastigheten som har en begränsad omgivningspåverkan, exempelvis lokaler för serviceverksamheter, tillverkning, lager och verkstäder, m.fl. Industriändamål ingår inte i användningsbestämmelsen verksamheter [Z]. Begränsad omgivningspåverkan menas att verksamheten i begränsad utsträckning avger lukt, buller, ljusstörningar eller andra typer av störningar. I planområdets närhet finns ett flertal verksamheter av liknande karaktär som den som

föreslås i ändringen av planförslaget. Omgivningspåverkan bedöms därför inte förändras nämnvärt från dagens situation.

I planförslaget föreslås ändring av byggnadshöjden från 4 m, till en nockhöjd på 8 m för de två byggrätterna lokaliserade i öster av planområdet. Detta är anpassat efter omgivande byggrätter för angränsande fastigheter både på den västra sidan och östra sidan om E4:an. En ändring av nockhöjd till 8 m kan bättre tillgodose dagens behov för verksamheter, exempelvis att högre lastportar kan placeras på byggnaden. Ändring av nockhöjd har bedömts som rimligt eftersom det överensstämmer med tolkningar av tidigare detaljplaner.

Ändringen omfattar även den del punktprickad mark mellan den obebyggda byggrätten i öster fram till fastighetsgräns mot industrigatan, den punktprickade marken utgår och ersätts med korsmark för att möjliggöra uppförande av plank inom angivet område. Endast plank med en maxhöjd på 3 m är tillåtet inom området, vilket regleras i plankartan. Punktprickad mark i syd- och östlig riktning är kvar enligt original detaljplan.

De östra byggrätterna utökas i västlig riktning. Prickmark finns kvar om 4,5 meter för den norra av byggrätterna och för den södra läggs det korsmark 4,5 meter mot fastighetsgräns i väster enligt ovanstående stycke.



Se sammanställning av de ändrade och upphävda bestämmelserna och dess konsekvenser i tabell 1 på nästa sida.

Tidigare bestämmelser för gällande detaljplan upphävs i och med planförslaget.

Gällande detaljplan	Förslag till förändring	Konsekvenser
Tm	Z	Ändringen möjliggör en större flexibilitet för fastighetens utveckling.
Byggnadshöjd 4 m	Nockhöjd 8 m	Ändringen möjliggör att det i området kan tillkomma verksamheter som är i behov av en högre byggnadshöjd än vad gällande detaljplan medger idag.
Byggnadshöjd 5 m	Byggnadshöjd 6 m	Ändringen möjliggör en något högre byggnadshöjd för den norra byggrätten.
Prickad mark	Korsmark med tillhörande egenskapsbestämmelse om att endast plank med maxhöjd 3 m får uppföras. Ingen förändring i övrig punktprickad mark.	Ändringen innebär att plank kan uppföras, längs med byggrätt i västlig riktning. Ändringen innebär ingen förändring av befintlig byggrätt i övrigt.
Byggrätt	Större byggrätt till ytan för byggrätterna som är placerade i det östra området.	Ändringen innebär att huvudbyggnad kan placeras 4,5 meter från fastighetsgräns och att det är möjligt att bygga en något djupare byggnad på de båda byggrätterna.
Anordnande av stängsel	Ingen ny bestämmelse	Regleringen av anordnande av stängsel upphör för planområdet.

Tabell 1. Sammanställning av gällande och ändrade bestämmelser enligt planförslaget.

Geoteknik och hydrologi

Planområdets nordvästra del består av en grusad upplagsyta med en slänt från grannfastighet nordväst. I planområdets östra del är marken till störst del asfalterad förutom den del av området i anslutning till obebyggd byggrätt som under våren 2024 iordningställs för byggnation.

Planområdets östra del har en lutning åt sydöst, där en brant slänt skiljer bebyggelsen närmast väg E4 åt från övrig bebyggelse längre upp i landskapet. Höjdskillnaden är ca 5-7m på vissa ställen.

Föroreningar

Utifrån genomförd miljöteknisk markundersökning (2024-06-14) visas det att det inte finns några föroreningar som överskrider mindre känslig markanvändning. Inget krav på sanering krävs.

Provpunkterna som är testade kan ses i figur 4. nedan. Provpunkterna är baserade på historiken för platsen vad gäller verksamheter som eventuellt kan ha bidragit till föroreningar i marken. Det finns inga uppgifter om undersökning av fogmassor utförts. Eftersom byggnaderna är uppförda före 1973 finns risk att fogmassor med innehåll av PCB använts. Vid bilvårdsanläggningar och liknande kan oljeföroreningar, tungmetaller, PAH, klorerade lösningsmedel och glykoler förekomma. Då bilförsäljningen bara varit ett showroom så är det inte sannolikt att det skulle förekomma klorerade lösningsmedel och glykoler.

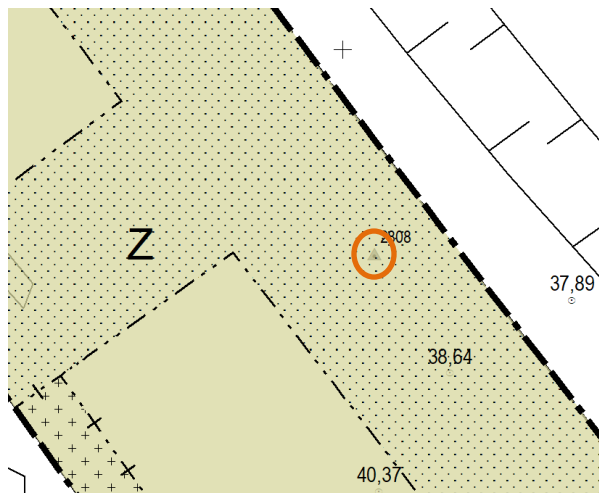


Figur 4. Visar ett ortofoto över området med markerade provpunkter.

Teknisk försörjning

I fastighetens östra del finns ledningsrätt för markförlagda ledningar. Rättigheterna påverkas inte av detalplaneändringen.

Inom fastighet Palmen 1, öster om obebyggd byggrätt finns en stomnätspunkt i berg som bör bevaras vid byggnation av byggrätt. Markerad 2808 i figur 5 nedan.



Figur 5. Stomnätspunkt inringad i plankarta. Öster om obebyggd byggrätt.

Vattenverksamhet

Planområdet berörs enligt översiktlig kartering delvis av markavvattningsföretag (dikningsföretag) för sjön Godstjärn. Sjön används som buffertmagasin för dagvatten från Bondsjöns bostadsområde. Godstjärn besitter måttliga till höga naturvärden. Påverkan på sjön riskerar inte att öka till följd av planändringen.

LÄMPLIGHETSPRÖVNING

Vid en ändring av detaljplan, liksom vid all planläggning, är utgångspunkten lämplighetsprövning enligt 2 kap. plan- och bygglagen. Vid ändring av detaljplan görs dock inte någon fullständig lämplighetsprövning då denna redan anses vara gjord genom gällande plan. Ändring av detaljplan omfattar förändring, borttagande och införande av nya bestämmelser inom ett detaljplanlagt område.

För att ändring av detaljplan ska kunna genomföras måste ändringen inrymmas inom den ursprungliga planens syfte.

Föreslagen ändring bedöms lämplig utifrån gällande plan. Inget uttalat syfte finns i den befintliga detaljplanen, men då ändringen avser en mindre del av den totala detaljplanen anses inte den befintliga detaljplanens syfte frångås.

Aktuellt planområde är i gällande detaljplan, planlagt som kvartersmark för motortrafikändamål [Tm] inom ett område som brett innehåller verksamheter inom fordon, verkstad och med inslag av handel. Användningsbestämmelsen motortrafikändamål [Tm] är en smal bestämmelse avsett endast för motorfordonsservice ändamål.

Ändring av markanvändningen i detaljplanen medför en större flexibilitet för fastighetens utveckling och bidrar även till en mer hållbar varierad användning av byggnaden över tid. Ändring av användningsbestämmelsen motortrafikändamål [Tm] till verksamhet [Z] innebär att mindre och mellanstora verksamheter tillåts inom fastigheten däremot ej industri.

Riksintresse

Planområdet angränsar till väg E4 som är ett riksintresse. Planförslaget föreslår ändring av punktprickad mark i västlig riktning, till korsmark längsmed den vid tillfället obebyggda byggrätten. Ingen förändring föreslås med punktprickad mark, öster om byggrätten i syfte att bevara säkerhetsavståndet till väg E4. Ändringen bedöms därför inte påverka riksintresset mer än i dagsläget.

KONSEKVENSER OCH BEDÖMNING

Undersökning av betydande miljöpåverkan

En genomgång av faktorer med risk för miljöpåverkan har gjorts och kommunens samlade bedömning är att ändringen inte riskerar att påverka aspekter som är av sådan karaktär att risk för betydande miljöpåverkan föreligger. Genomgången visar att en undersökning av markföroreningar ska genomföras. Det finns i övrigt inte anledning att anta att planen:

- medför påverkan på riksintressen
- medför betydande påverkan på Natura 2000-område
- medför att miljökvalitetsnorm kommer att överskridas
- äventyrar eller hindrar uppfyllande av kvalitetskraven för någon vattenförekomst

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Tidplan

Preliminärt antagande beräknas kunna antas fjärde kvartalet 2024.

Genomförandetid

Genomförandetiden för ändringen är fem år (60 månader).

Huvudmannaskap

Ändringen omfattar ingen allmän plats.

Antagande 2024-10-24

Laga kraft 2024-11-19

Maria Söderlund
Plan- och byggchef

Linnea Korpi
Planarkitekt

Malin Nyberger
Planarkitekt