

Upphävande av detaljplan Aa 434
Härnösands kommun, Västernorrlands län



PLANKARTA
Område 1



PLANKARTA
Område 2



Härnösands
kommun

ALLMÄNT

Planbeskrivningen ska redovisa planens syfte samt förutsättningar och förändringar. Planbeskrivningen har ingen rättsverkan.

Till förslaget hör följande handlingar:

- Plankarta Aa 434
- Planbeskrivning
- Behovsbedömning
- Förteckning över samrådskrets
- Fastighetsförteckning



Översiktskarta detaljplan Aa 434, delområde 1 och 2.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
FÖRENLIGT MED 3 OCH 5 KAP MB	4
MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING	4
MILJÖKVALITETSNORMER	4
PLANDATA	4
LÄGE	4
AREAL OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	4
ÖVERSIKTSPLAN.....	4
RIKSINTRESSE	5
DETALJPLAN	5
FASTIGHETSPLAN	5
STRANDSKYDD.....	5
PLANBESLUT	5
BEDÖMNING OCH KONSEKVENSER AV ETT UPPHÅVANDE	5
ORGANISATION	6
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	6

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet är att upphäva detaljplan Aa 434 som i huvudsak anger område för friliggande bostäder. Planen möjliggör för ungefär 20 tomter totalt. Anledningen till upphävandet är att fastighetsägarna bedömer att planutformningen inte har givit någon efterfrågan på tomter. Detaljplanen har inte genomförts i någon del.

FÖRENLIGT MED 3 OCH 5 KAP MB

Miljökonsekvensbeskrivning

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

Miljö kvalitetsnormer

Vid planering ska miljö kvalitetsnormer, MKN, enligt miljöbalkens 5 kapitel säkerställas. Härnösands kommun omfattas av MKN för utomhusluft och för vattenförekomster.

Hemsösundet (SE624335-180000) bedöms ha måttlig ekologisk status samt uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Utsläpp från verksamheter via vatten och luft samt spridning från förorenade sediment bidrar enligt påverkansanalys troligen tillsammans med andra påverkanskällor till att god kemisk status inte uppnås.

Ett upphävande av detaljplanen bedöms inte påverka MKN varken för vatten eller för luft.

PLANDATA

Läge

Planområdet är beläget på västra Hemsön. Detaljplanen omfattar två delområden varav det ena ligger cirka 500 meter från färjeläget och det andra ligger cirka 3,5 km från färjeläget norr om befintlig bostadsbebyggelse vid Kojbacken.

Areal och markägoförhållanden

Planområdet omfattar totalt cirka 2,4 ha (240 000 m²).

Delområde 1: Granudden 1:1
Sanna 1:22

Carl Michael Unger
TALLATA AB

Delområde 2: Hultom 1:34
Sanna 1:22

Birgitta Von Hutten.
TALLATA AB

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I kommuntäckande översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige den 30 maj 2011, och aktualiserad i april 2016, redovisas området som BR, *bebyggelse och rekreation*. Det innebär ett område som i huvudsak utgörs av fritidsboenden där omkringliggande områden är värdefulla för det rörliga friluftslivet. Bebyggelsemiljön ska inte försämrats vid ny- om- eller tillbyggnader.

I tematiskt tillägg till översiktsplanen gällande landsbygdsutveckling i strandnära läge antagen av kommunfullmäktige 31 mars 2015 anges området som lämpligt för landsbygdsutveckling i strandnära läge.

Riksintresse

Planområdet omfattas inte av något riksintresse.

Detaljplan

Syftet med gällande detaljplan var att möjliggöra för cirka 20 tomter. Planbestämmelserna anger i huvudsak friliggande bostäder med en största byggnadsyta för huvudbyggnad på 150 m² och för uthus/garage 50 m². Minsta tomtstorlek är 1 500 m². För delområde 1 är högsta tillåtna byggnadshöjd 7 meter och för delar av delområde 2 är den 3,5 meter.

Område för gemensam avloppsanläggning finns angivet.

Området omkring och närmast vattnet är planlagt som allmän plats, Natur.

Område med bestämmelse Wb anger bryggor och badplats för intilliggande fastigheter.

Detaljplanen fastställdes 2005-12-27 och har en genomförandetid på tio år, vilket innebär att den har gått ut. Under en detaljplans genomförandetid har markägaren en ekonomisk garanti för att kunna utnyttja planens byggrätter. En detaljplan kan inte ersättas, ändras eller upphävas under genomförandetiden om en berörd fastighetsägare motsätter sig det. Krav på ersättning till den berörda fastighetsägaren kan då uppstå. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras, ersätts eller upphävs.

Fastighetsplan

Ingen fastighetsplan har upprättats.

Strandskydd

Strandskyddet är upphävt genom detaljplanen men område för bostadsändamål är placerad utanför strandskyddat område sett från kusten. I planområdets båda delområden finns även bäckar där strandskyddet är upphävt.

Planbeslut

Samhällsnämnden beslutade i § 264 2010-11-11 att planarbetet kan påbörjas.

BEDÖMNING OCH KONSEKVENSER AV ETT UPPHÄVANDE

Ingen bebyggelse har uppförts sedan planen fastställdes 2005. Fastighetsägarna bedömer att efterfrågan svikit på grund av att det bland annat är för många tomter inom planområdet. Bedömningen är också att den högsta tillåtna byggnadshöjden på 3,5 meter, som gäller för en del av området är för lågt samt att byggrätten är placerad för långt ifrån stranden.

Konsekvensen av ett upphävande är att den garanterade byggrätten som ges med Aa 434 upphör att gälla. Det innebär att det inte finns någon garanti för att någon bostadsbebyggelse får uppföras på platsen.

För uppförande av enstaka bostad utanför detaljpanelagt område ställs normalt inte krav på detaljplan. Lämpligheten kan istället prövas av kommunen genom förhandsbesked. En sådan prövning kan dock resultera i krav på upprättande av detaljplan. Det om det t.ex. bedöms vara en exploatering som är av sådan beskaffenhet att planläggning är nödvändig eller om det finns någon eller några frågor som behöver lösas i ett större sammanhang eller annat. Utöver detaljplan Aa 434 finns ingen detaljplan som reglerar bostadsbebyggelsen på Hemsöns västra sida.

Planområdet består i huvudsak av skogsmark som delvis är avverkad. Närmast vattnet är det sten- respektive sandstrand. Vid upphävande av detaljplanen återinträder strandskyddet. För att upphäva eller få dispens från strandskyddet ska ett särskilt skäl åberopas i enlighet med miljöbalkens 7 kapitel. Motivet till varför åtgärden väger tyngre än strandskyddets syften ska också framgå tydligt.

GENOMFÖRANDE

Organisation

Tidplan

Eftersom planarbetet påbörjades innan 2 maj 2011 ska tidigare plan- och bygglagen (1987:10) tillämpas.

Upphävande av detaljplanen hanteras med ett enkelt planförfarande. Ett enkelt förfarande kan tillämpas när förslaget är av begränsad betydelse, saknar intresse för allmänheten samt är förenlig med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande.

Preliminär tidsplan:

Samråd

april 2017

Antagande

augusti 2017

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

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Upprättande av planbeskrivningen har utförts av samhällsförvaltningen, Härnösands kommun.

Härnösand 2017-04-10

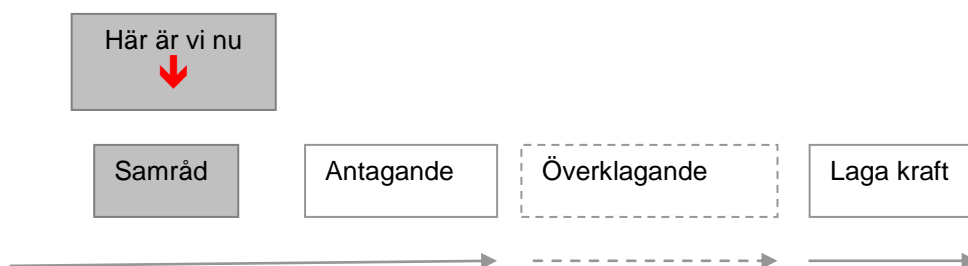
Thomas Jensen
Förvaltningschef

Ulrika Bylund
Samhällsplanerare

PLANPROCESSEN

Den kommunala planprocessen regleras i 5:e kapitlet plan- och bygglagen (1987:10).

Enkelt planförfarande



- **Samråd** Ett planförslag upprättas och myndigheter, sakägare och andra berörda ges möjlighet att lämna sina synpunkter. Samrådsredogörelse upprättas.
- **Antagande** Samhällsnämnden antar detaljplanen.
- **Laga kraft** Detaljplanen vinner laga kraft tre veckor efter antagandet om den inte överklagas.