



Detaljplan för fastigheterna Sländan 45 m.fl. i Härnösands kommun, Västernorrlands län



Figur 1 Volontärskolans sydvästfasad och parken framför. ca 1930 tal. Bildkälla okänd.

Planbeskrivning- samrådshandling 2025-06-02			Aktnummer:	Diarienummer: SAM- 2024/1287
Gällande lagstiftning: PBL 2010:900 BFS 2020:5 BFS 2020:6 BFS 2020:8	Planbesked: SAM § 77 2024-05-30	Detaljplan påbörjad: 2024-05-30	Antagen:	Laga kraft:

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 (PBL). Plankartan har tagits fram i Geosecma.

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

Planhandläggare: Malin Nyberger, planarkitekt

Planhandläggare: Ersättare Frida Näsman, planarkitekt

Medhandläggare: Thomas Indseth-Nylund, Arkitekt (arkitektkompetens i gestaltungsfrågor)

Planarkitekt: Jens Karmert, atom arkitekter

Arkitekt: Jens Karmert, atom arkitekter

Arkitekt: Johan Skoog, Skoog arkitekter

Trafikplanerare: Alexander Persson, Joel Roos, Bouvier Sverige.

Detaljplaneprocessen

I planbeskedet beslutades om att planförfarandet skulle bedrivas genom ett utökat planförfarande. Detta beslut togs på det tidigare ställningstagandet att planområdet ansågs omfattas av kulturmiljö som enligt både Plan- och bygglagen samt Miljöbalken anses vara ett allmänt intresse.

Enligt kulturmiljöutredningen gjorts inför denna detaljplan har detta antagande bedömts vara felaktigt. Miljön utgör inte längre någon särskilt värdefull kulturmiljö enligt kulturmiljöutredningen.

Därför prövas nu planprocessen att bedrivas genom ett standardförfarande.

Standardförfarande tillämpas för att förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande. Det är inte av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse och detaljplanen anses inte heller antas medföra en betydande miljöpåverkan.

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.



Figur 2. Fastigheterna som tillhör sakägarkretsen är markerade med blått.

Innehållsförteckning

PLANENS SYFTE	1
BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	1
PLANENS HUVUDDRAG	1
PLANDATA	4
GENOMFÖRANDETID	5
GRUNDKARTA	5
UTREDNINGAR	5
PLANFÖRSLAGET	6
ALLMÄN PLATSMARK	6
<i>Huvudmannaskap</i>	6
KVARTERSMARK	6
VATTENOMRÅDE	6
PLANBESTÄMMELSER	6
FÖRUTSÄTTNINGAR I PLANOMRÅDET OCH KONSEKVENSER AV PLANFÖRSLAGET	22
BEBYGGD MILJÖ	22
<i>Bostäder</i>	22
<i>Verksamheter och andra anläggningar</i>	30
<i>Service</i>	30
<i>Bebyggelsekaraktär och gestaltning</i>	31
<i>Kulturmiljö</i>	32
<i>Fornlämningar</i>	37
<i>Byggnadsminnen</i>	37
<i>Kyrkligt kulturarv</i>	37
MARK- OCH VATTENFÖRHÅLLANDEN	38
<i>Stads- och landskapsbild</i>	38
<i>Naturmiljö</i>	39
<i>Grönstruktur och rekreation</i>	39
<i>Geotekniska förhållanden</i>	40
<i>Hydrologiska förhållanden</i>	41
SOCIALA FAKTORER	41
<i>Friytor</i>	41
<i>Ljusförhållanden</i>	46
<i>Skuggförhållanden</i>	48
<i>Barnperspektiv</i>	55
<i>Tillgänglighet, trygghet och jämställdhet</i>	56
KOMMUNIKATIONER	57
<i>Gång- och cykeltrafik</i>	57
<i>Kollektivtrafik</i>	58
<i>Fordonstrafik</i>	59
<i>Parkering, varumottagning och angöring</i>	62
HÄLSA OCH SÄKERHET	64
<i>Risk för översvämning och skyfall</i>	64
<i>Risk för ras, skred och erosion</i>	64
<i>Förorenad mark</i>	65
<i>Miljöfarlig verksamhet</i>	65
<i>Brandsäkerhet</i>	65
<i>Transportled för farligt gods</i>	67

Radon	67
Väg- och spårtrafiksbuller	67
TEKNISK FÖRSÖRJNING	69
Vatten och spillvatten	69
Dagvatten	72
Snöhantering	74
El, fiber och tele	74
Avfall	77
BEFINTLIGA PLANERINGSUNDERLAG	79
KOMMUNALA UNDERLAG	79
Översiktsplan	79
Detaljplaner och områdesbestämmelser	80
Planbesked	82
Kommunala beslut i övrigt	82
FÖRENLIGT MED MILJÖBALKEN	86
UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	86
MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING	87
RIKSINTRESSEN	87
Kulturmiljö	87
HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER	87
MILJÖKVALITETSNORMER	87
Miljökvalitetsnorm för luft	88
Miljökvalitetsnorm för vatten	88
STRANDSKYDD	89
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	89
PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING	89
ORGANISATORISKA FRÅGOR	90
Tidplan	90
Genomförandetid	90
Exploateringsavtal	90
Huvudmannaskap för allmän plats	90
Huvudmannaskap för vatten, spillvatten och dagvatten	91
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	91
Fastighetsbildning	91
Gemensamhetsanläggning	92
Markreservat	93
Rättigheter	94
TEKNISKA FRÅGOR	96
Tekniska åtgärder	96
Behov av ytterligare utredningar eller tillstånd	96
EKONOMISKA FRÅGOR	96
Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare	96
Ekonomiska konsekvenser för kommunen	96
Ekonomiska konsekvenser för övriga berörda	97
Planavgift	97
Ersättning och inlösen	97
KÄLLOR	97

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder. Bostädernas utformning och gestaltning ska samspela med omgivande bostadsbebyggelse och miljöer. Byggnaderna på Sländan 44 och 45 ska bevaras och skyddas på grund av deras kulturhistoriska värden. Planen ska ge möjlighet till att bygga om dessa två befintliga fastigheter till bostäder samt att skapa planenliga förutsättningar för nya bostäder i form av flerfamiljshus. Planområdets bostäder ska utformas så att det skapas möjligheter till tillräckliga friytor och parkeringsytor inom planområdet. Syftet är även att säkerställa trafiksäkra utfarter och gaturum och bekräfta befintlig gång- och cykelbana.

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

Detaljplanens möjliggör i huvudsak för bostäder (B) samt inom kvartersmarkens norra delar parkering (P). Inom planområdet bekräftas även befintlig allmän platsmark för gata och gång- och cykelväg. Planområdet omfattar ca 18,2 hektar.

Detaljplanen tas fram för att möjliggöra nya bostäder, dels i form av nya flerfamiljshus, dels genom ombyggnad av områdets befintliga kulturmiljöbyggnader. Några av planområdets befintliga byggnader med låga kulturhistoriska värden avses rivas för att ge rum för de nya bostadshusen och deras friytor och parkering. Dagens stora, samfälliga parkeringsytor avses att ses över avseende det faktiska behovet. Planen ger förslag till omstrukturering av parkeringsytor för att tillgodose parkeringsbehov för den nya markanvändningen.

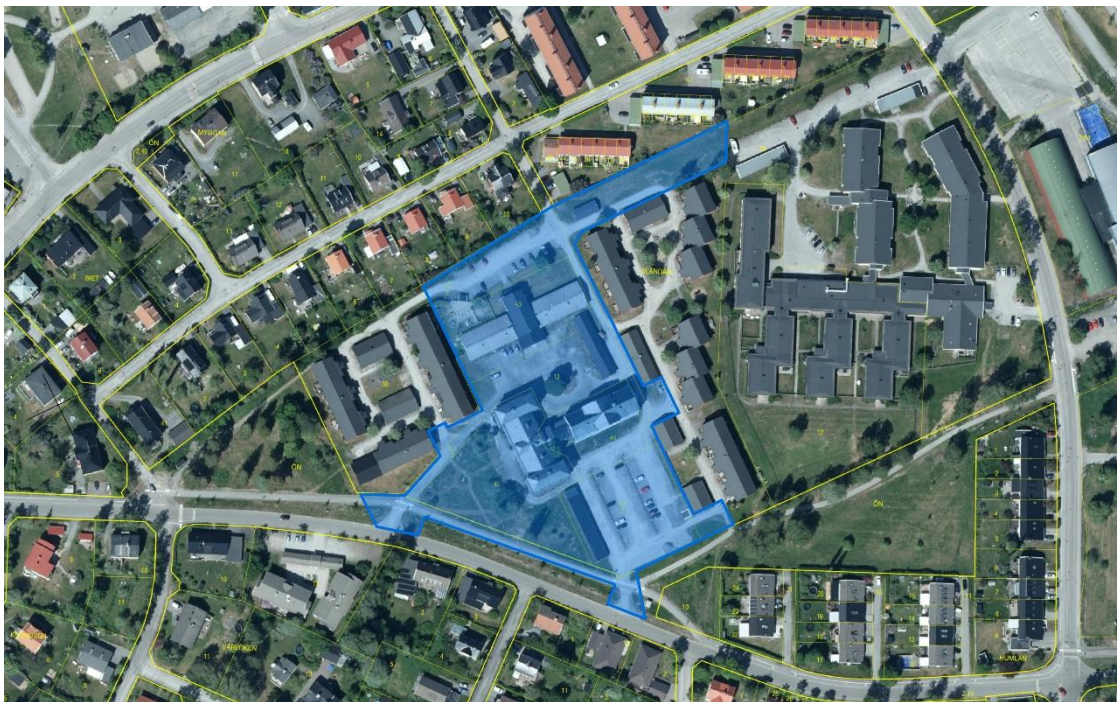
Detaljplanen bidrar till en förtätning av innerstaden som ligger i linje med översiktsplanen. Detaljplanen främjar också kommunens främsta utmaning när det gäller bostadsförsörjning, att motverka en negativ befolkningstillväxt, förbereda för en ökad efterfrågan på tillgängliga bostäder för äldre samt att skapa förutsättningar för nya Härnösandsbor att införlivas i samhället. I gällande översiktsplan redovisas områdets mark- och vattenanvändningen som mångfunktionell bebyggelse. Planförslaget bedöms av Länsstyrelsen stämma överens med översiktsplanen.

Detaljplanen överensstämmer med kommunens intentioner om en hållbar utveckling i övrigt enligt kravet om lämplighetsbedömning i plan- och bygglagen.

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte innebära en negativ påverkan på något riksintresse enligt miljöbalken.

Ett genomförande av planförslaget, att möjliggöra för bostäder, bedöms inte få påtagliga, direkta eller indirekta negativa konsekvenser för barn. Detaljplanen skapar möjlighet för fler trygga friytor för barn på planområdet.

Detaljplanen överensstämmer med kommunens Bostadsförsörjningsprogram med riktlinjer 2017-2022. Lokaliseringen av bostäder i område anses lämpligt i avseende områdets placering i staden. Planområdet ligger mitt i ett större bostadsområde med mycket goda förbindelser. Området kan därmed bygga vidare på befintlig infrastruktur och samlokaliseringar i form av gemensamhetsanläggningar.



Figur 3. Detaljplaneområdet markerat med blått. Källa, Lantmäteriet.se

Ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till omgivande bebyggelse och miljöer. I gällande detaljplan för området har Härnösands kommun pekat ut två av de befintliga byggnaderna som kulturhistoriskt värdefulla. De historiska byggnaderna och deras kvaliteter avses tas tillvara genom varsam ombyggnad till bostäder. Byggnaderna är i stort behov av underhåll och återbruket innebär resurshushållning som gagnar en hållbar utveckling av området.

Gestaltningen av tillkommande, ny bostadsbebyggelse i form av flerfamiljshus ska varsamt relatera till kulturmiljöns bebyggelser och skapa en sammanhållen helhet med omkringliggande bostadskvarter.

Den föreslagna byggrätten på planområdet inklusive de ombyggda kulturmiljöbyggnaderna uppgår till ca 9100 m² BTA vilket motsvarar ca 50% av planområdets kvartersmark. Bebyggelsens höjd regleras med högsta nockhöjd på byggnad i meter över havet (RH2000). De angivna höjderna på de nya flerfamiljshusen, Hus C och D är +63,2 som relaterar till Hus B, vårdhemmets befintliga nockhöjd. Höjdsättningen underordnar sig höjdsättningen på Hus A, volontärskolan som har en befintlig högsta nockhöjd på +63,2.



Figur 4. Illustration över placeringen av Hus A-D.

Detaljplanen bidrar till en förtätning av innerstaden som ligger i linje med översiktsplanen. Detaljplanen främjar också kommunens främsta utmaning när det gäller bostadsförsörjning, att motverka en negativ befolkningstillväxt, förbereda för en ökad efterfrågan på tillgängliga bostäder för äldre och att skapa förutsättningar för nya Härnösandsbor att införlivas i samhället.

Området har goda kommunikationsmöjligheter med lokal och regional buss- och tågtrafik samt prioriterade gång- och cykelvägar. En tät och

funktionsblandad stad med korta geografiska avstånd minskar transportbehovet och gör alternativ till bilen mer konkurrenskraftiga.

Dagens stora markparkeringsytor på planområdet planeras att effektiviseras till fördel för att skapa ny byggbar mark för två nya flerfamiljshus. Omstruktureringen av parkeringsytorna på planområdet ökar möjligheten till ny grön friyta. Tillsammans med att trafiksituationen på planområdet ses över skapas genom omstrukturering av trafikflöden inom kvartersmarken trafiksäkrare bostadsmiljöer för samtliga trafikanter.

Detaljplanprocessen hanteras genom ett standardförfarande.

Plandata

Detaljplaneområdet ligger i den nordöstra delen av Härnösand på ön i stadsdelen Norrstaden, Norra Brännan mellan Högslettens idrottsområde och Härnösands gymnasium. Planområdet ligger i ytterkanten av innerstaden. Det är nära till flertalet förskolor och både grundskola och gymnasium ligger i närheten av området.

Tätort eller kommundelscentrum: Härnösands tätort

Planområdets area: 18 220 m²

Avstånd till Stora torget: cirka 1,3 km via vägnätet.

Markägoförhållanden: Kommunal ägt fastighetsbolag, Härnösandshus.

Vattenområden: Älandsfjärden cirka 700 meter nordväst om planområdet.



Figur 5. Översiktsbild över planområdets placering i staden Härnösand. Planområdet markerat med blå färg.



Figur 6. Detaljplaneområdets fastigheter.

Detaljplaneområdet består av fastigheterna Sländan S:2, 13, 43, 44 och 45 samt del av Sländan 38, 39 och del av Ön 2:52.

Markägare är Härnösandshus för Sländan 38, Sländan 43 samt delägare i Sländan S:2. För Sländan 13 samt del av Sländan S:2 är Härnösands kommunfastigheter AB ägare och för Sländan 44, Sländan 45, del av Sländan S:2 och Ön 2:52 är Härnösands kommun, fastighetsägare.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen får laga kraft.

Grundkarta

Grundkartan är upprättat i koordinatsystemet SWEREF99 17 15 och i höjdsystemet RH2000 den 2025-05-13.

Utredningar

- Kulturmiljöutredning Dp Sländan 45 m.fl. Dat. 2024-11-13, Hille Hus o Historia ab
- Trafik- mobilitets- och parkeringsutredning. Dat.2025-04-10, Bouvier Sverige.

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 Bostäder **[B]** och parkering **[P]**.

Vattenområde

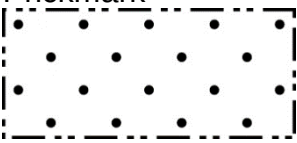
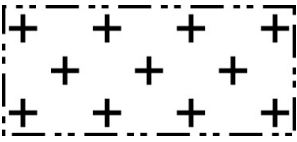
Planen berörs inte av något vattenområde.

Planbestämmelser

Eftersom varje reglering ska ha stöd i detaljplanens syfte ställs krav på att stödet ska motiveras i planbeskrivningen.

Planbestämmelse	Motivering	Lagstöd
Användning av allmän plats		
GATA	Gata Syftet är att bekräfta markanvändningen för de befintliga delar av lokalgatan som utgör planområdets anslutning till Volontärvägen så att området blir planenligt.	4 kap. 5 § 1st 2 p PBL
GCVÄG	Gång- och cykelväg Syftet är att bekräfta gällande markanvändning och ersätta tidigare detaljplan för att skapa en tydligare planmosaik. Exploateringsfastighetens planerade anslutning till gång- och cykelvägen bekräftas genom planbestämmelsen.	4 kap. 32 § PBL

Egenskapsbestämmelser för allmän plats		
Stängsel, utfart och annan utgång		
Utfartsförbud 	Utfartsförbud, gäller inte gång- och cykelväg. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att inga utfarter placeras mot gång- och cykelvägen förutom i anslutning till nuvarande utfarter till Volontärvägen. Syftet är att säkerställa att dagens trafiksituation är planerlig samt att reglera så att inga ytterligare in- och utfarter tillskapas mot Volontärvägen. Utfartsförbudet gäller inte för nya gång- och cykelutfart från kvartersmarken då detta inte anses sänka trafiksäkerheten.	4 kap. 9 § PBL
Kvartersmark		
B	Bostäder Användningen bostäder ska tillämpas för områden för olika former av boende av varaktig karaktär. Syftet är att möjliggöra uppförandet av flerbostadshus samt byggnader för bostadskomplement. Syftet är också att ändra den befintliga markanvändningen till bostäder.	4 kap. 5 § 1 st 3 p. PBL

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark		
Begränsning av markens utnyttjande		
Prickmark 	Marken får inte förSES med byggnad. Syftet är att begränsa möjligheten att uppföra komplementsbyggnader mellan de större byggnader på området. Syftet är att ge de särskilt värdefulla kulturbyggnaderna de större friytor som dess arkitektoniska uttryck förtjänar så att de inte förlorar sitt sammanhang. Större rena friytor utan komplementsbyggnader lyfter fram dessa byggnader så att de åter kan ta den plats i miljön som de högst stående i den hierarkiska byggnadsordningen. Högst står volontärskolan och därefter vårdhemmet och de övriga byggnaderna i fallande ordning. Genom större friyta och avstånd i förhållande till övrig bebyggelse skapas samtidigt bättre solvärden för bostadsbebyggelsen och ger plats för ny grön friyta och utblickar mellan husen för de boende.	4 kap. 32 § PBL
Korsmark 	Marken får endast förSES med komplementbyggnad. Syftet är att begränsa markens utnyttjande till att endast tillåta komplementbyggnad. Motiveringen är att det ska ges tillräcklig plats för grön friyta för den befintliga förskolan.	4 kap. 11 och 16 §§ PBL
Ö1	Marken får endast förSES med entrétak, upphöjda uteplatser, trappor och ramper. Syftet är att möjliggöra en anpassning av markens höjd så att tillgänglighetskraven kan tillgodoses genom entrétak, upphöjda uteplatser, trappor och ramper.	4 kap. 11 och 16 §§ PBL



Ö2	Marken får endast förses med entrétak, entrétrappor och ramper. Syftet är att möjliggöra en anpassning av markens utformning och höjd så att tillgänglighetskraven kan tillgodoses genom entrétak, entrétrappor och ramper.	4 kap. 11 och 16 §§ PBL
Ö3	Marken får endast förses med garage och avfallsstation. Syftet är att hindra all annan bebyggelse än garage och avfallsstation.	4 kap. 11 och 16 §§ PBL
Ö4	Marken får endast förses med förrådsbyggnad. Syftet är att bekräfta gällande markanvändning för förskolans förråd.	4 kap. 11 och 16 §§ PBL
Ö5	Marken får endast förses med avfallsstation. Syftet är att hindra all annan bebyggelse än en avfallsstation nedgrävd eller i en byggnad.	4 kap. 11 och 16 §§ PBL
Ö6	Marken får endast förses med nedgrävd avfallsstation. Syftet är att hindra annan bebyggelse än en nedgrävd avfallsstation.	4 kap. 11 och 16 §§ PBL
Höjd på byggnadsverk		
h1	Högsta nockhöjd på byggnad är <i>kartan angivet</i> i meter över havet (RH2000). Syftet med nockhöjden är att de nya flerfamiljshusen, Hus C och D, inte ska tillåtas vara högre än Hus B, vårdhemmets högsta nockhöjd på	4 kap. 11 och 16 §§ PBL



	+63,2. Hus B, C och D avses underordna sig nockhöjden på Hus A varför denna nockhöjd är angiven.	
h ₂ 5,0 h ₂ 4,0	Högsta nockhöjd är angivet i meter. Syftet med nockhöjden är att anpassa höjderna till att inte bli för dominerande i miljön men att ändå möjliggöra för tillräcklig höjd för ett nytt parkeringsgarage som även kan innehålla en avfallsstation samt en mindre befintlig förrådsbyggnad för förskoleverksamheten. Bestämmelsen syftar också till att hålla nere skalan på de två komplementbyggnader som möjliggörs för på bostädernas friytor.	4 kap. 11 och 16 §§ PBL
Markens anordnande och vegetation		
n ₁	Kvartersgata. Syftet är att avsätta kvartersmark för det gemensamma behovet av gator som inte är avsedd för allmänplats. Syftet är att ge markägaren rätt till att utforma gator för lätt och tung trafik inom kvartersmark så att tillgängligheten tillgodoses till och mellan kvartersmarkens byggnader.	4 kap. 13 § PBL
n ₂	Marken får inte användas för parkering. Syftet är att säkerställa framkomligheten för räddningstjänstens fordon. Syftet är också att skapa tydlighet och ett trafiksäkert gaturum. Syftet är också att på prickmark hindra möjligheten till att anlägga bilparkering där det annars är tillåtet.	4 kap. 13 § PBL

n3	Endast cykelparkering får anordnas. Syftet är att skapa tydlighet var cyklar får parkera och var andra fordon inte tillåts parkera.	4 kap. 13 § PBL
n4	Trädet ska finnas kvar och får endast fällas om trädet är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk, i det fallet ska träd återplanteras. Syftet är att de utvalda, befintliga träden ska ges ett skydd för att även i framtiden finnas kvar även om trädet har ersatts med ett återplanterat träd, på grund av sjukdom eller säkerhetsrisk. De utvalda träden är viktiga rumsskapande element i bebyggelsemiljön.	4 kap. 13 § PBL
n5	Grönområde med parkkaraktär. Området ska vidmakthållas i ordnat skick som grönyta med träd och buskar. Parkering, upplag och dylikt får ej förekomma. Syftet är att bekräfta skyddsbestämmelsen i gällande plan för grönområdet och göra den planenlig så att parken hålls i ordnat skick som grönyta med träd och buskar utan parkering, upplag och dylikt.	4 kap. 13 § PBL
Markreservat för allmännyttiga ändamål		
u1	Marken ska hållas tillgänglig för underjordiska ledningar. Syftet är att säkerställa befintliga och tillkommande ytor för underjordiska ledningar.	4 kap. 6 § PBL



Markreservat för gemensamhetsanläggningar		
g ₁	Markreservat för gemensamhetsanläggning. Syftet är att bekräfta nuvarande gemensamhetsanläggningar inom planområdet och ge möjlighet att omforma dessa. Det finns behov av att skapa gemensamhetsanläggningar för parkeringsytor, kvartersgator och avfallsstationer inom planområdet.	4 kap. 6 § PBL
Rivningsförbud		
r ₁	Byggnad får inte rivas. Syftet är att inte tillåta rivning av de särskilt värdefulla byggnaderna inom området.	4 ka p. 16 § 1 st. 4 p. PBL
Takvinkel		
O ₁	Takvinkel ska vara 38 grader. Syftet är att genom att endast tillåta denna takvinkel skapa tydlig relation till Hus B, vårdhemmets befintliga taklutning.	4 kap. 16 § 1 p. PBL
O ₂	Största takvinkel är 18 grader. Syftet är att ge valmöjligheter i utformningen men ändå tydligt underordna sig volontärskolans takutformning.	4 kap. 16 § 1 p. PBL
Utformning		
f ₁	Endast flerbostadshus, lamellhus, stadsradhus, radhus eller kedjehus. Syftet är att reglera så att det inte kan byggas småskaligare bostadsformer. Byggnadsytan bör bebyggas i hela sin längd så att kulturmiljöns	4 kap. 16 § 1 p. PBL

	bebyggelsestruktur förstärks genom en tydlig relationen till vårdhemmet.	
f ₂	Tak ska utformas som centrerat sadeltak. Taknockens riktning ska vara parallell med byggrättens långsida. Syftet är att takens riktning ska ge byggnaderna en tydlig relation till vårdhemmets befintliga taknocksriktning. Repetitionen av tak i samma riktning skapar en koppling till den historiska militärarkitekturen och gör att de nya byggnaderna blir en del av kulturmiljöns bebyggelse.	4 kap. 16 § 1 p. PBL
f ₃	Tak ska utformas som valmat tak eller sadeltak. Syftet är att endast tillåta dessa två takformer för att underordna sig Hus A, volontärskolans karaktäristiska, befintliga takformer.	4 kap. 16 § 1 p. PBL
f ₄	Takkupor eller frontespis får uppföras med en sammanlagd maxbredd av 45% av långfasadens längd samt får avvika från övriga takets riktning och taklutning och takform. Syftet är att tillåta takkupor eller frontespis på de nya flerbostadshusen. 45 % av långfasadens längd relaterar till Hus B, vårdhemmets storlek på frontespis i förhållande till långfasadens längd. Härmed skapas en relation till Hus B och samtidigt ges möjlighet att skapa bra lägenheter även på vindsplanet. Avsikten med att reglera en friare takform, lutning och riktning är att skapa möjlighet till att	4 kap. 16 § 1 p. PBL



	minimera påverkan av upplevelsen av huvudtakets riktning.	
f5	Takfönster och öppningsbara takfönsterbalkonger tillåts. Placeringen ska relatera till fasadens fönstersättning. Syftet är att ge möjlighet till fönster i de flesta av lägenheternas rum på vindsplanet. Syftet är också att ge möjlighet till öppningsbara takfönster som i öppet läge skapa upplevelsen av en invändig balkong.	4 kap. 16 § 1 p. PBL
f6	Tak, takkomplement och detaljer ska vara av plåt. Kulör ska vara matt, grå eller svart. Undantag lågreflekterande solceller. Syftet är att taklandskapet på planområdet ska ges en enhetlig färg och materialitet för att skapa en så tydlig sammanhållen bebyggelsemiljö som möjligt. Syftet med matt kulör och undantaget lågreflekterande solceller, är att undvika bländningseffekter för att inte störa upplevelsen av byggnaden som en del i kulturmiljön.	4 kap. 16 § 1 p. PBL
f7	Fasaderna ska utföras i trä eller puts. Vid val av trä som fasadmaterial ska fasaderna relatera till volontärskolans fasadindelning. Vid val av puts som fasadmaterial ska fasaderna relatera till vårdhemmet. Delar av fasaden får utföras i glas och plåt. Fasaderna ska utformas med matta, ljusa och dämpade kulörer, alternativt undantag, kulör Faluröd. Syftet är att fasadindelningen på Hus C	4 kap. 16 § 1 p. PBL



	och D ska harmoniera med fasadindelningen på Hus A, volontärskolan alternativt Hus B, vårdhemmet. Valmöjligheten av fasadmateriäl trä eller puts relaterar till träfasaden på Hus A eller putsfasaden på Hus B. Valmöjligheten av ljusa och dämpade kulörer syftar till att harmoniera med kulör på befintlig kulturmiljöbebyggelse. Undantagsalternativet, kulör Faluröd syftar till att relatera till övriga områdets röda färgskala.	
f ₈	Sockel ska vara av betong, puts eller natursten. Syftet är att på de nya flerfamiljshusen ställa krav på en sockel som kan relatera till socklarna på de befintliga kulturmiljöbyggnaderna.	4 kap. 16 § 1 p. PBL
f ₉	Fasaderna ska utformas med matta, ljusa och dämpade kulörer. Syftet är att tillåta en palett av flera nyanser av ljusa och dämpade kulörer och matthet som kan relatera till volontärskolans nuvarande färgskalor och utseende.	4 kap. 16 § 1 p. PBL
f ₁₀	Balkongkonstruktionen ska utföras som ett fristående stomkomplement i trä. Nedersta balkongen på plan 1 ska förses med en stensockel lika övrig byggnad. Balkongräcken ska utföras i trä. Balkongerna ska vara i samma kulörer som fasaden. Syftet är att balkongerna ska utformas som en naturlig del av den befintliga byggnadens fasadarkitektur i trä.	4 kap. 16 § 1 p. PBL

f11	Balkongkonstruktionen ska utföras som ett fribärande stomkomplement. Balkong, maximal längd 5 meter, djup 1,5 meter. Balkonger ska utgöra högst 20% av fasadytan. Vertikalt bärande konstruktion mellan de enskilda balkongerna får inte utföras synligt på fasad. Balkongräcken ska utföras som ett öppet, svart metallräcke. Balkongkonstruktionens undersida ska utföras i samma kulör som fasaden. Syftet är att balkongerna ska utformas som en naturlig del av den befintliga byggnadens fasadarkitektur. Att tillåta 5 meter breda balkonger avser att förstärka byggnadernas horisontalitet. 20 % faktorn är en avvägning för att inte balkongerna ska ta över fasadens uttryck. Att endast fribärande balkongkonstruktioner tillåts relaterar till 30-talets avskalade arkitekturideal där nya material och konstruktioner möjliggjorde smäckra, fribärande fasadelement vars kraftöverförande delar oftast doldes i konstruktionen. Att endast tillåta svart metallräcke motiveras av den historiska kopplingen av stål som oftast utfördes som svartmålade. Avsikten med att endast tillåta svarta, öppna stålräcken på balkongräckena är för att skapa en enhetlig och sammanhållen arkitektur för Hus B,C och D. Kulören på balkongkonstruktionens undersida bör vara lika fasaden så att de smälter in.	4 kap. 16 § 1 p. PBL
-----	--	----------------------------

f ₁₂	Balkongräcken ska utföras som ett öppet, svart metallräcke. Balkongkonstruktionens undersida ska utföras i samma kulör som fasaden. Övrig motivering för räcketts utförande och kulörkrav, se motivering för f₁₂.	4 kap. 16 § 1 p. PBL
f ₁₃	Byggnadens fasader ska underordna sig volontärskolans fasader. Byggnad ska endast uppföras som en komplementbyggnad. Fasadmateriäl ska vara trä och glas eller helt i glas. Glas tillåts även som takmateriäl i växthus. Syftet är att hindra all annan bebyggelse än en komplementbyggnad som i sitt utförande och materiälitet underordnar sig Hus A, volontärskolans fasader.	4 kap. 16 § 1 p. PBL
f ₁₄	Ramp och trappa till entré ska utföras i stenmateriäl lika sockel. Räcke ska utföras som ett öppet, svart metallräcke. Syftet är att ramp och trappor blir en del av sockeln och att räcket tydligt bryter av mot träfasaden. Kravet på ett svart, öppet metallräcke, relaterar till övrig bebyggelse på planområdet för att skapa en sammanhållen helhet.	4 kap. 16 § 1 p. PBL
f ₁₅	Entrétak får utföras med en konstruktionstyp lika befintligt entrétak i trä. Takmateriäl plåt. Kulör matt grå eller svart. Syftet är att endast större tak med en liknande takkonstruktionen som befintliga entrétaket tillåts.	4 kap. 16 § 1 p. PBL



f ₁₆	Entrétag får utföras över källartrappa. Takkonstruktion ska vara i trä. Takmaterial plåt. Kulör matt grå eller svart. Syftet är att endast tillåta byggnation av ett tak över källarentrén för att hindrar snö och regn att ansamlas efter att nuvarande kopplingsbyggnad rivits.	4 kap. 16 § 1 p. PBL
f ₁₇	Balkonger får endast placeras på långsidorna. Syftet är att inte tillåta balkonger på gavlarna och motiveras av att det är trånga gaturum som har behov av luftrummet fram till fasad för framkomlighet och brandtekniska åtgärder.	
f ₁₈	Balkongerna får inte glasas in eller förses med tak. Syftet är att inte tillåta inglasning eller tak över balkongerna. Motiveringen är att balkongerna då skulle bli för dominerande.	
Varsamhet		
k ₁	Vid underhåll och ändringar skall material och metoder användas som vidmakthåller byggnadens kulturvärden. Dörrar och fönster skall vara av trä och taket skall vara belagt med falsad plåt. Syftet är att bevara de befintliga fasadernas kulturvärden så att de inte går förlorade på grund av fel val av material eller fel utförda åtgärder. Både volontärskolan och vårdhemmet uppfyller i flera avseenden kriterierna för särskilt värdefull enligt plan- och bygglagens definition.	4 ka p. 16 § 1 st 2 p. PBL



	Motiveringen för volontärskolans exteriör är att den fortfarande är välbevarad med en hög historisk läsbarhet trots att vårdhemmet byggts till och fönster och dörrar är utbytta. De rikt dekorerade fasaderna i nyrenässans har få motsvarigheter i Härnösand. Fasadarkitekturen är medvetet vald för funktionen som militärskola. Motiveringen för vårdhemmet är att byggnadens exteriör fortfarande är välbevarad med avseende på uppbyggnad och indelning samt dekorativa element som listverk och huvudentréns omfattning. Fönstren är utbytta till största del men bevarar den ursprungliga indelningen. Vid ändring av byggnaden tillåts inte de särskilt värdefulla kulturhistoriska karaktärsdragen förvanskas. De värdefulla karaktärsdragen ska vidmakthållas och underhåll ska ske med ursprungliga material, kulörer och byggnadsteknik. För att möjliggöra kommunens tillsyn över varsamhetsbestämmelsen har den kombinerats med en utökad lovplikt, bestämmelsen a₂ -.	
Skyddsbestämmelser		
Q ₁	Byggnadens symmetriska, panelklädda träfasader skall bevaras med lister, tandsnittsfriser, fältindelningar och skurna dekorationer. Det flacka, valmade taket skall bevaras. Syftet är att de särskilt värdefulla, kulturhistoriska värdena som beskrivs i kulturmiljöutredningen över befintliga fasader och tak ska bevaras.	4 ka p. 16 § 1 st 3 p. PBL
Q ₂	Byggnadens symmetriska fasader skall bevaras med frontespiser, lister och dekorativ inramning av entrén med ovanliggande fönster. Syftet är att genom q-bestämmelse bevara de särskilt värdefulla	4 ka p. 16 § 1 st 3 p. PBL



	kulturhistoriska värdena över befintliga fasader och tak som beskrivs i kulturmiljöutredningen.	
Utförande		
b ₁	Minst 80 % av marken ska vara genomsläpplig. Syftet är att skapa grönyta som tillgodoser ett lokalt omhändertagande av dagvatten och att ändå möjliggöra för hårdgjorda gångytor.	4 kap. 12 § PBL
b ₂	Minst 40 % av marken ska vara genomsläpplig. Syftet är att skapa en grönyta som tillgodoser ett lokalt omhändertagande av dagvatten. Bestämmelsen reglerar också kvartersgatan i anslutning till den södra infarten från Volontärvägen så att det ges tillräcklig grön yta för snöupplag ut mot parkstråket. Bestämmelsen ska också hindra en alt för hårdgjord förskolegård.	4 kap. 12 § PBL
b ₃	Minst 20 % av marken ska vara genomsläpplig. Syftet är att hindra att områdets markbeläggning görs helt ogenomsläpplig. Bestämmelsen hindrar dock inte att 80% hårdgörs och 20 % av området görs genomsläpplig för omhändertagande av dagvatten.	4 kap. 12 § PBL
b ₄	Marken ska vara genomsläpplig. Syftet är att ytan ska vara grön och genomsläpplig.	4 kap. 12 § PBL
Ändring av lovplikt		
a ₁	Marklov krävs för trädgård. Syftet är att ge kommunen möjlighet till	4 kap 14§ 1 st. 1 p. PBL

	tillsyn över att träd inte fälls enligt skyddsbestämmelsen, n4 -.	
a2	Inom område med q- och k-bestämmelser, som utgör särskilt värdefull bebyggelse, gäller bygglovsplikt för yttre ändrings- och underhållsåtgärder. Syftet med bestämmelsen är att kommunen ska ges möjlighet att genom bygglovet kunna ge vägledning av materialval och viktiga utförandeinstruktioner för yttre ändringar och underhållsåtgärder. En välmenad renovering kan lätt orsaka större skada än vad som var syftet med åtgärden. En fel vald färgtyp och ett fel utförande kan bli en dyr affär för fastighetsägaren att åtgärda och risk finns att kulturvärdena kan gå förlorade. En utökad bygglovsplikt kräver enligt PBL att byggnaden är särskilt värdefull byggnad och att den är en del av en värdefull kulturmiljö. Volontärskolan står i dag som en solitär utan sitt ursprungliga sammanhang. Inte desto mindre vittnar den om Härnösands militära historia samtidigt som den är ett karaktärsfullt och miljöskapande inslag i omgivningen. Volontärskolans roll i stadsbilden är av stor betydelse för upplevelsen av närområdet. Grönytan framför volontärskolan längs Volontärvägen är en rest av den tidigare skogsdungen och trädgården framför volontärskolan. Grönytan är fortfarande en viktig miljö för förståelsen av platsens historiska struktur och utseende. Bebyggelsens hierarkiska ordning syns både i arkitekturen och färgsättningen. Högst står volontärskolan och därefter vårdhemmet och de övriga byggnaderna i fallande ordning. Tillsammans utgör särskilt volontärskolan tillsammans med vårdboendet och dess	4 kap 13 § PBL 4 kap. 15 § 1 st. 1p. PBL 8 kap. 13§ PBL

	direkta omgivning en miljö värd att värna om så att byggnaderna åter kan annektera sin plats i närmiljön och i staden. Kulturmiljöutredningen uttrycker dock i sin slutsats att kulturmiljön inte uppfyller kriterierna för ett särskilt värdefullt bebyggelseområde.	
Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark		
Genomförandetid		
	Genomförandetiden är 10 år och börjar gälla fr.o.m. laga kraft. Genomförandetiden motiveras av att det bedöms vara möjligt med ett genomförande inom 10 år. Alternativet skulle vara att dela upp planens genomförandetid till 5 år för Hus A, som bedöms vara möjligt att genomföra inom tidsramen då projektet redan förprojekterats. Den omfattande renoveringen av både Hus A och B är relativt långa och kostsamma processer som inte bör förhastas för att inte förvanska kulturvärdena. Marknaden får visa på om Hus C och D är ekonomiskt genomförbart och att det finns behov av fler bostäder. Därför blir avvägningen att genomförandetiden bör ligga på 10 år.	4 kap. 21 § PBL

Förutsättningar i planområdet och konsekvenser av planförslaget

Bebyggd miljö

Bostäder

Det finns i dag inga befintliga bostäder på planområdet. Inom gällande plan finns markanvändningen (U) Lager vilken också tillåter en privatbostad för fastighetsägaren. Möjligheten till en privatbostad har inte utnyttjats.

Planområdet omges av befintliga bostadskvarter med både villor, flerfamiljshus och särskilt boende för äldre. Planområdet gränsar i norr till befintliga villatomter och tomtmark för flerbostadshus. Mot öster ligger tomtmark för ett befintligt flerbostadshusområde på Sländan 39. I söder avgränsar vägområdet för Volontärvägen, och på andra sidan vägen ligger stora villakvarter. I väster ligger tomtmark för ett befintligt flerbostadshusområde på fastigheten Sländan 38.

Konsekvenser

Detaljplanen möjliggör för nya bostäder i form av ombyggda, befintliga verksamhetsbyggnader Hus A och B. Planen skapar också möjlighet till två nya flerbostadshus i form av lamellhus, stadsradhus, radhus eller kedjehus.

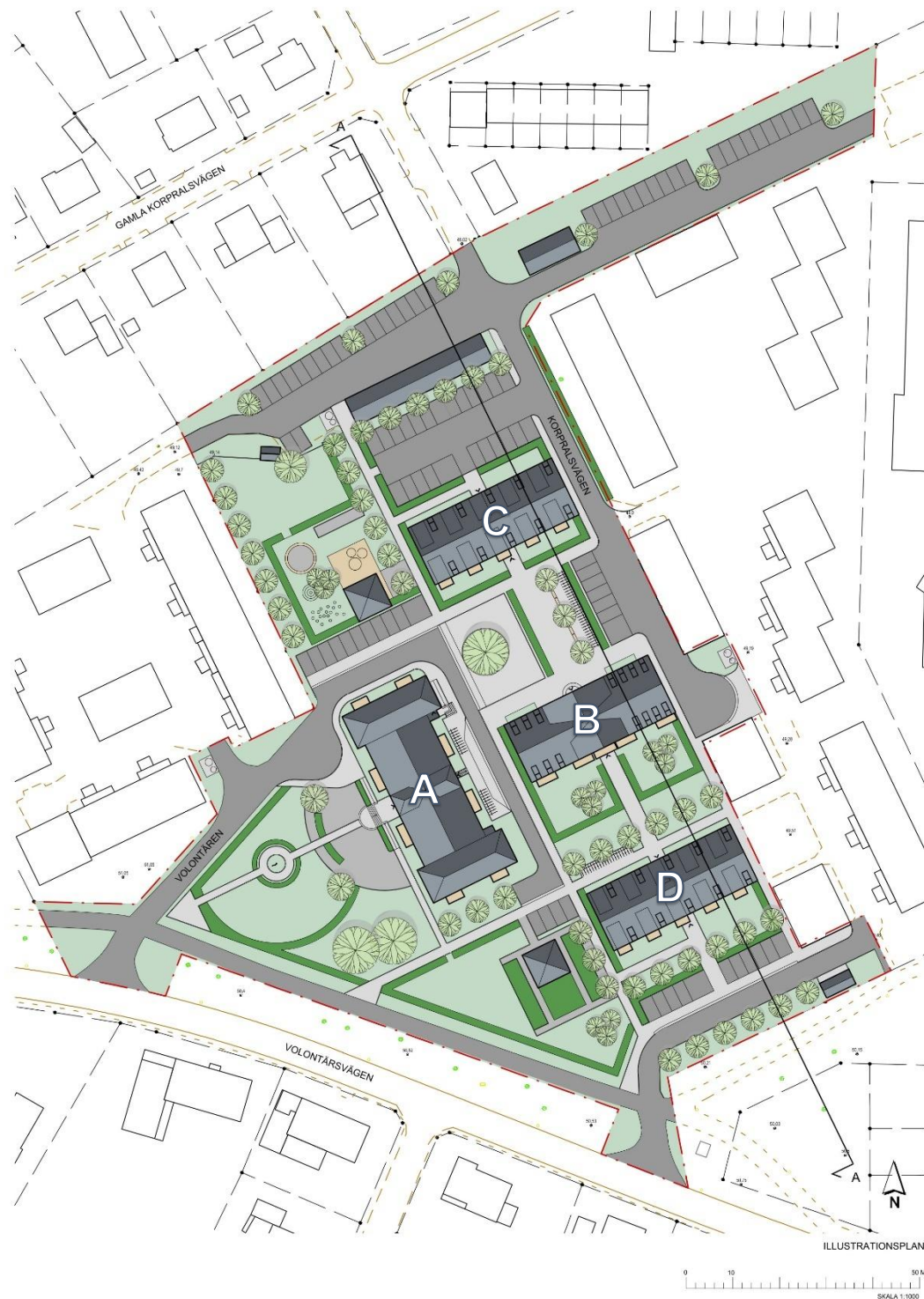
Planförslaget som redovisas utgör en fullt utbyggd detaljplan.

Exploateringsnivån är anpassad till kulturmiljöns byggnader.

Hus C och D. Sporthotellets byggnad avses rivas för att ges plats för ett av de nya flerfamiljshusen. Totalt skapar planförslaget möjligheter för 88 nya bostadslägenheter med olika bostadsformer, dels hyreslägenheter, dels ett trygghetsboende.



Figur 7. Flygperspektiv över en fullt utbyggd detaljplan. Vy från sydväst. Röd linje är planområdet. Förslaget är gestaltat av Atom arkitekter, 3D modellen är framtagen av Patrik Pettersson, GIS-utvecklare, Härnösands kommun. Skoog arkitekter har upprättat 3D modellen



Figur 8. Detaljplanens illustrationsplan skala 1:1000.

Illustrationsplanen och flygperspektivet ovan redovisar planområdet fullt utbyggt till bostadsområde. Hus A, den ombyggda volontärskolan avses byggas om till trygghetsboende med 19 lägenheter. Hus B, det ombyggda vårdhemmet avses rymma uppskattningsvis 17 bostadslägenheter. Hus C och D är de två nya flerfamiljshus som planeras rymma 26 lägenheter vardera.

SBO (Statens Bostadsomvandling AB) har genom Skoog arkitekter upprättat ett programförslag över hur de önskar omvandla volontärskolan till ett trygghetsboende för äldre 65+.



Figur 9. Volontärskolan Hus A, Fasad mot sydväst samt fasad mot sydöst. SBO Programhandling daterad 2025-01-07, Skoog arkitekter.

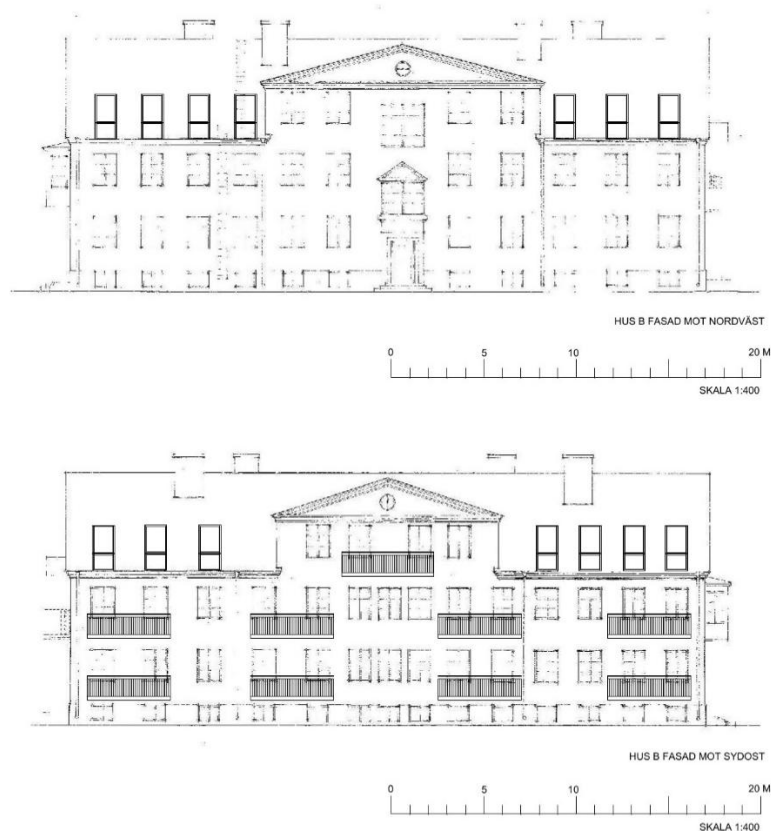
SBOs programförslag över ombyggnaden av volontärskolan till trygghetsboende innebär att befintliga fasader och miljön runt byggnaden rustas upp. Kopplingsbyggnaden mellan volontärskolan och vårdhemmet tillåts genom detaljplanens bestämmelser att rivas och därmed skapas förutsättning för att bilda två skilda fastigheter.



Figur 10. Volontärskolan Hus A efter föreslagen ombyggnad till bostäder, 3D vy från sydöst, SBO Programhandling daterad 2025-01-07, Skoog arkitekter.



Figur 11. Volontärskolan Hus A efter föreslagen ombyggnad till bostäder, 3D vy från sydväst, SBO Programhandling daterad 2025-01-07, Skoog arkitekter.



Figur 12 Hus B, vårdhemmets nya fasader med balkonger och takfönsterbalkonger. Atom arkitekter. Underlagsritning ur kommunarkivet. Upprättade 1966.

Detaljplanen tillåter en ombyggnad av Hus B, vårdhemmet till bostäder men byggnaden får inte rivas. De byggnadsdelar som ändå tillåts att rivas är kopplingsbyggnaden mot hus A och hissutbyggnaden på nordostgaveln.

Dagens placering av befintlig hiss på nordostfasaden rimmar dåligt med en effektiv och bra fördelning av lägenheter i byggnaden. Genom att tillåta en ombyggnad av interiören och rivning av befintlig hiss på nordostgaveln, möjliggör det för en ny, centralt placerad hiss som skapar goda förutsättningar för både tillgängligheten och bra lägenhetslösningar.

Detaljplanens planbestämmelser möjliggör att byggnaden kan kompletteras med generösa balkonger och takfönster för att skapa attraktiva och ljusa lägenheter.

De befintliga fasaderna på vårdhemmet är utformade utifrån en till synes strikt symmetrisk fasadutformning. Likt 30-talets asymmetriska arkitekturideal visar fasaderna på en väl avvägd subtil förskjutning i fasadutformningen, frontespisernas och fönstrens placering. Dessa knappt märkbara förskjutningar skapar i första anblicken ett symmetriskt uttryck, men asymmetrin skapar här spänning åt fasaderna.



De stora gavelmotiven på långfasaderna har fönster även på våning tre och möjliggör ljusa lägenheter även på vindsvåningen. Nya takkupor är inte tillåtet eftersom det skulle förvanska byggnadens ursprungsgestalt men nya takfönstren tillåts att utföras som öppningsbara takfönsterbalkonger.

Figur 13. Takfönsterbalkonger,
Bild från Velux.se.

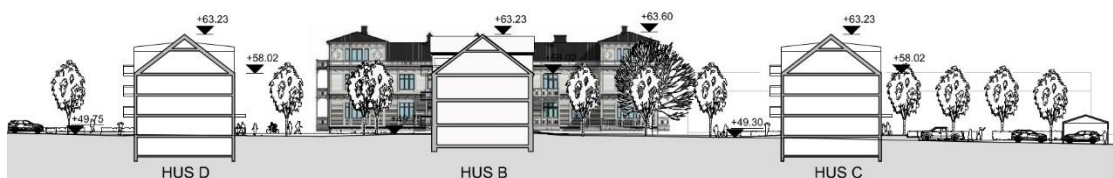
De nya bostadshusen i form av lamellhus, Hus C och D, är tänkta att bli en del av kulturmiljön, en miljö där byggnaderna är tillsynes strikt symmetriskt placerade men även här finns en viss asymmetri i husens placering och gårdarnas storlekar och karaktärer i kulturmiljön.

Vårdhemmets byggnadsgestalt både i form, storlek och riktning ger förutsättningarna för de nya lamellhusens utformning. Tillsammans med hus B skapar de nya bostadslamellhusen karaktären av en sammanhållen miljö som står ut från den annars brokiga bostadsmiljön i två våningar runt omkring. De två lamellhusen tillsammans med vårdhemmet (Hus B) blir volontärskolans ryggrad. En strikt symmetrisk uppbyggnad av tre likartade byggnadsvolymer skapar en balans i byggnadsstrukturen som för tankarna till den historiska militärarkitekturen.

Samtliga bostadshus tillåts fördes med genomgående entréer i bottenplan så att det underlättar för de boende att nå friytor på båda sidor om huset.

Taknockshöjden på de nya flerfamiljshusen Hus C och D får inte överskrida taknockshöjden på hus B. Takvinkel skall var samma som Hus B.

De nya bostäderna är placerade utifrån att inte täppa till utblickar från grannfastigheternas bostäder eller från hus A. Placeringen släpper också fram mycket av dygnets solstrålar till de omkringliggande bostäderna och minimerar skuggningen av grannfastigheterna. Samtidigt skapar placeringen av de nya bostadshusens långfasader med morgonsol mot sydostfasaderna och kvällssol mot nordvästfasaderna.



Figur 14 Sektion A-A. Atom arkitekter.



Figur 15. 3d model vy från öst. Fult utbyggd plan.

Planområdets befintliga mark lutar svagt ned mot nordöst men de nya flerfamiljshusen C och D föreslås ligga strikt kvar med samma taknockshöjd och bjälklagshöjder för att inte tappa relationen till Hus B och Hus A. Detta medför att markbearbetningen kring Hus C kommer att behöva anpassas upp till entréplanet.



Figur 16 Befintlig sydostfasad över hus A och hus B med den befintliga kopplingsbyggnaden som avses rivas. Beskuren bild ur Kulturmiljöutredningen.



Figur 17. Fasad mot sydost. Hus A och D samt paviljongbyggnad. De nya lamellhusen Hus C och D underordnar sig hus A. Atom arkitekter.



Figur 18. Vy från sydöst. Fullt utbyggd plan. Med ny grön förgårdsmark som binder ihop planområdets till en sammanhållen helhet.

Hus C och D blir de moderna, nya flerfamiljshusen utformade som tre våningar höga lamellhus med lägenheter även på takvåningen. Taklägenheterna kan erbjuda utblickar över takåsar och havsutsikt.

Byggnadsytan för Hus C och D har samma längd som det befintliga vårdhemmet. Vårdhemmets långfasad är 34,2m vilket lämpar sig bäst för ett centralt placerat trapphus med en korridorlösning med genomgående lägenheter på gavlarna. Marknaden får visa vilken lägenhetsfördelning och storlekar som blir aktuellt vid genomförandet. Dimensionerande lägenhetsfördelning för detaljplanen har valts till 70 % 2 rum och kök och 30% 3 rum och kök.

Flerbostadshusen ska uppföras med ett centrerat sadeltak i byggnadens längdriktning och en högsta taknockshöjd på +63.2 över havet, RH2000. Samma taknockshöjd som befintliga Hus B, volontärskolan har i dag. Flerbostadshusen ska ha 38 graders taklutning för att relatera till Hus B, vårdhemmet.

Ovanstående utformningsbestämmelser reglerar tillsammans med byggnadsytans bredd och längd att takfotshöjden på Hus C och D inte blir högre än vårdhemmets takfotshöjd, ca +58,02 över havet.

Hus C och D får utformas med takkupor, takfönster och balkonger. Takfönster får utföras som öppningsbara takfönsterbalkonger. Takkupor får utformas enligt en bestämmelse som medger att takkupornas sammanslagna bredd får utgöra max 45% av långfasadens längd. Takkupornas taklutningar får avvika från övriga takets lutning och riktning så att de inte motverkar upplevelsen av huvudtakets längsgående riktning. Balkongerna ska utformas med öppna, svarta stålräcken, samma bestämmelse som på vårdhemmet. Tillsammans skapar balkongerna och takutformningen på Hus C och D en sammanhållen helhet som underordnar sig vårdhemmet.



Figur 19 Hus C och D typfasader i trä. Atom arkitekter.

Verksamheter och andra anläggningar

Hotellverksamhet har bedrivits på fastigheten Sländan 43 genom Sporthotellet. På fastigheten Sländan 44 har det bedrivits hotellverksamhet genom Sleep and Go. På fastigheten Sländan 45 har det senast bedrivits en loppmarknad och en byggvaruhandel. Samtliga verksamheter är i dag nerlagda. På fastigheten Sländan 38 bedrivs det en förskoleverksamhet som har sin förskolegård på planområdet.

Konsekvenser

Inga av de tidigare verksamheterna planeras vara tillåtna på planområdet förutom den befintliga förskoleverksamhetens förskolegård som utgör del av planområdet.

Service

Det finns en förskola på intilliggande fastighet Sländan 38 som har sin förskolegård på planområdet.

Konsekvenser

Detaljplaneförslaget möjliggör att förskoleverksamhet kan fortsätta.

Bebyggelsekaraktär och gestaltning

Det är relativt låg skala i närområdets bostadsbebyggelse vilket innebär en våningshöjd upp till två våningar. Befintlig bebyggelse inom planområdet utgörs i huvudsak av byggnader som uppfördes vid 1880-talets slut då de etablerades för militär verksamhet. Idag har stora delar av de tidigare militära markområdena tagits i anspråk för bostadskvarter.

De två befintliga byggnader är uppförda i 2½-våningar. En av byggnaderna uppfördes i trä och en i sten. Träbyggnaden uppfördes som infanterivolontärskola år 1891. Stenbyggnaden uppfördes senare, kring 1930. I dessa två byggnader hade Statens Skola för Vuxna sin verksamhet fram till omkring år 2000. I dag är byggnaderna sammanbyggda men planeras att åter separeras till två skilda byggnader. De två före detta, militära skolpaviljongerna i en våning har byggts om till sporthotell och vid ombyggnaden sammanlänkats med en byggnad i två våningar.

Kulturmiljöutredningen lyfter särskilt fram de värdebärare i gestaltningen som har särskilt kulturhistoriskt värde:

”- Volontärskolan ingår numera i ett tätt bebyggelseområde men har ännu stor miljöskapande betydelse sett från sydväst, söder och sydost. Byggnadens öppna placering mot Volontärvägen bör värnas.

- Vårdhemmets placering i vinkel till volontärskolan bör vara utgångspunkten för en ny bebyggelsestruktur inom planområdet. Eventuella nya byggnader bör placeras parallellt med vårdhemmet i vinkel till volontärskolan.

- Eventuella nya byggnader bör underordna sig volontärskolan avseende volym och höjd. Exempelvis bör intenock- och takfotshöjderna vara högre. Däremot kan ett övre våningsplan inredas med fönster i form av takkupor i takfallen.

- Gestaltningen av nya byggnader bör likaså vara underordnad volontärskolan. Genom att ta upp trä som fasadmateriäl och den röda färgsättningen som finns i närområdet kan volontärskolan behålla sin historiska roll som huvudbyggnad inom området. Ett annat alternativ är ljusa putsade fasader som anspelar på vårdhemmet. På så vis skulle ett nytt sammanhang kunna skapas i en ny struktur kring gemensamma gårdsbildningar, skild från volontärskolan.

- Tillägg av exempelvis nya balkonger eller entréer på volontärskolan och vårdhemmet bör anpassas så att de stil- och materialmässigt infogar sig i respektive byggnad.

- Volontärskolan bör även fortsättningsvis vara en självständig byggnad genom en avvikande färgsättning.

- För att bibehålla volontärskolans karaktär bör dess fasta inredning vara utgångspunkten för den invändiga gestaltningen åtminstone i gemensamma utrymmen, företrädesvis genom återbruk, annars som nyproduktion.”

Konsekvenser

Det finns goda förutsättningar till att lyckas skapa en levande kulturmiljö genom ombyggnaderna till bostäder. Kulturmiljön är relativt tålig för förändringar och är i stort behov av upprustning.

Nya, välanpassade byggnadstillskott ska genom planbestämmelserna i detaljplanen utformas så att de underordnar sig de två kulturmiljöbyggnadernas högre hierarkiska byggnadsordning. Nya byggnader tillsammans med nya gröna friytor mellan husen skapas en miljö det äldre byggnadsbeståndet förtjänar och därmed kan de stolt återta sin naturliga plats i staden.



Figur 20. Vy från Volontärvägen mot Hus A med nyrenoverad fasad och grön friyta framför huset. I bakgrunden skymtas de nya bostadshusen Hus C och D. Fullt utbyggd plan.

Kulturmiljö

I gällande detaljplan för området har Härnösands kommun pekat ut två av de befintliga byggnaderna som kulturhistoriskt värdefulla. Det har tagits fram en kulturmiljöutredning till detaljplanen och av denna utredning framgår att området kring Sländan skapades för militära ändamål.



Figur 21. Flygfoto. Uppskattningsvis från 1930 talet. Här syns den tidiga exersisbyggnaden till höger i bild som sedan revs och ersattes med två lägre byggnader som i dag är sammanbyggda. I bild syns den dåvarande skogen som då avgränsade områdets bebyggelse mot Volontärvägen.

”De två stora kasern- och exersisbyggnaderna avgränsade en öppen grusplan avsedd för de blivande befälens exercisövningar och i områdets nordöstra del kunde enklare fältövningar genomföras.

På 1960-talet var denna, den nordöstra delen, fortfarande ett öppet fält. Men med militärens avflyttning och stadens övertagande av fastigheten påbörjades en genomgripande förändring. Först byggdes vårdhemmet på den före detta exercisplanen, senare revs exersis- och stabsbyggnaderna och slutligen även officersmässen. Under samma period byggdes Härnögården på det gamla övningsfältet och strax därefter de två bostadsområdena på vardera sida av volontärskolan. Resultatet har blivit en blandning av historiska verksamheter, byggnadsstilar, byggnadsmaterial och funktioner.

Men tydligast är att det ursprungligen glest bebyggda området är förhållandevis tätbebyggt idag, ”

Volontärskolan och vårdhemmet är byggnader som är särskilt värdefulla. De gamla ombyggda skolpaviljongerna i en våning och Sporthotellets byggnad har låga kulturhistoriska värden enligt kulturmiljöutredningen och kan rivas.



Figur 22. Den före detta volontärskolan till höger och det nya huset till vänster. Årtalet 1931 ovanför entrén markerar nybyggnadsåret.

Mot bakgrund av de värdegrunder som omnämns under rubriken Bebyggelsekaraktär och gestaltning ovan är bedömningen att både volontärskolan och vårdhemmet i flera avseenden uppfyller kriterierna för särskilt värdefull enligt plan- och bygglagens definition.



Figur 23. Volontärskolans sydostfasad vätte på 30 och 60 talet mot en frodig grön trädgård med odlingar.

Enligt kulturmiljöutredningen uppfyller inte området som helhet kriterierna för särskilt värdefullt bebyggelseområde.

"Volontärskolan representerar en del av den ursprungliga funktionen som militärskola medan de två byggnaderna tillsammans representerar två andra betydelsefulla funktioner i Härnösands historia, den kommunala fattigvården och vuxenskolan.

Baserat på Boverkets tolkning av begreppet särskilt värdefull (BBR 1:2213) är följande egenskaper relevanta för bedömningen:

- Volontärskolan och vårdhemmet tillsammans representerar i egenskap av ålderdoms- och vårdhem (fattigvård) en tidigare vanlig byggnadskategori som nu blivit sällsynt.*
- Volontärskolan och vårdhemmet belyser tidigare sociala och ekonomiska villkor, olika grupper livsvillkor, arkitektoniska ideal och värderingar.*
- Volontärskolan och vårdhemmet är byggnader som har representerat för lokalsamhället viktiga funktioner och verksamheter.*
- Volontärskolan är ett exempel på en byggnad som präglats av en stark arkitektonisk idé.*
- Volontärskolan och vårdhemmet är byggnader inom Härnösands kommun som särskilt väl belyser samhällsförhållanden med få motsvarigheter som kan belysa samma förhållande.*
- Volontärskolan är uppförd före 1920-talets bebyggelseexpansion och har sin huvudsakliga karaktär bevarad.*

Kulturmiljöutredningen daterad 2024-11-13 beskriver på vilket sätt detaljplanen tangerar Riksintresset:

I planbeskedet för den nu aktuella detaljplanen (daterat 2024-05-30) framgår att området inte omfattas av den geografiska avgränsningen av riksintresset för kulturmiljö Y21 Härnösand men att det ändå omfattas av formuleringen av det. Planbeskedet citerar Länsstyrelsen Västernorrlands värdebeskrivning för att tydliggöra vad som avses:

"Karaktäristiskt för riksintresset Härnösand är de många byggnader som man förknippar med Härnösands mångsidiga roll som förvaltningsstad. Det finns en tyngdpunkt på nyklassicistiska byggnader men mer typiskt är att alla förvaltnings- och institutionsbyggnader representerar sin tids ideal och är uppförda med höga arkitektoniska värden. Flertalet utgör solitärer i stadsbilden omgivna av grönska."

Det kan dock diskuteras huruvida volontärskolan är en förvaltnings- eller institutionsbyggnad eller ej. Mer relevant för riksintresset är den av Riksantikvarieämbetet antagna formuleringen av dess uttryck: Domkyrkan från 1856, den märkliga gymnasiebyggnaden ritad av Tempelman och residenset båda från sent 1700-tal, samt andra stifts-, residens-, skol- och regementsstadens karaktärsbyggnader. [...] ”



Figur 24. Härnösand med riksintresset markerat med röd skraffering och volontärskolan inringad. Karta från www.boverket.se 2024-10-23.

Konsekvenser

Detaljplanen skapar förutsättningar och krav för att bevara och förvalta de miljöer och särskilt värdefulla byggnaderna som lyfts fram i kulturmiljöutredningen. Planbestämmelserna ger också kommunen möjlighet till tillsyn över att bestämmelser följs. Genom att tillåta en ombyggnad till bostäder skapas möjligheter för ett långsiktigt hållbart innehåll och därmed ett långsiktigt bevarande.

Detaljplanens bestämmelser är utformade i relation till den framtagna Kulturmiljöutredningen.

De särskilt värdefulla byggnaderna volontärskolan och vårdhemmet tillåts genom detaljplanens planbestämmelser att varsamt byggas om till bostäder.

De värdebärare som berör exteriören och som lyfts fram i kulturmiljöutredningen för att kunna ligga tillgrund för eventuella skydds- och / eller varsamhetsbestämmelser i en kommande detaljplan är de nedan utvalda:

”- Volontärskolans roll i stadsbilden är av stor betydelse för upplevelsen av närområdet.

- Bebyggelsens hierarkiska ordning syns både i arkitekturen och färgsättningen. Högst står volontärskolan och därefter vårdhemmet och de övriga byggnaderna i fallande ordning.

- Grönytan längs Volontärvägen är en rest av den tidigare skogsdungen men ändå viktig för förståelsen av platsens historiska struktur och utseende.

- *Volontärskolans arkitektur är medvetet vald för funktionen som militärskola. De rikt dekorerade fasaderna i nyrenässans har få motsvarigheter i Härnösand.*

- *Volontärskolans exteriör är fortfarande välbevarad trots att vårdhemmet byggts till och fönster och dörrar är utbytta.*

- *Vårdhemmets exteriör är fortfarande välbevarad med avseende på uppbyggnad och indelning samt dekorativa element som listverk och huvudentrés omfattning. Fönstren är utbytta till största del men bevarar den ursprungliga indelningen.”*

Genom detaljplanen beläggs Volontärskolan, Sländan 45 och Vårdhemmet, Sländan 44 med rivningsförbud, utformnings-, varsamhets- och skyddsbestämmelser som tillsammans med utökad lovplikt för yttre ändringar och underhållsåtgärder skapar goda förutsättningar för en hållbar utveckling utan att kulturvärdena ska gå förlorade.

Storhotellets byggnad, Sländan 13, planeras att rivas till fördel för ett nytt flerfamiljshus som bättre passar in i dagens miljö och sammanhang. Målet är inte att återskapa det för länge sedan förvanskade miljöerna men avsikten är att återskapa förutsättningen för att byggnaderna som är särskilt värdefulla åter ska kunna ges nytt liv och samband i kulturmiljön och åter bli en värdig del i staden. Målet är att de nya byggnaderna och dess förgårdsmarker ska lyfta fram den historiska kulturmiljöns byggnader så att de åter annekterar platsen de står på.

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

Det behövs inga vidare utredningar.

Byggnadsminnen

Byggnadsminnen är skyddade av kulturmiljölagen.

Det finns inga kända byggnadsminnen inom planområdet eller i dess närhet.

Konsekvenser

Inga byggnadsminnen påverkas av planläggningen.

Kyrkligt kulturarv

Kyrkliga kulturminnen har skydd i 4 kapitlet kulturmiljölagen.

Det finns inga kända kyrkliga kulturminnen inom planområdet eller i dess närhet.

Konsekvenser

Planläggningen påverkas inte av kyrkliga kulturarv.

Mark- och vattenförhållanden

Stads- och landskapsbild

Planområdet ligger i de högre delarna av Norrstadens ytterområde i Norra Brännan. Den övre våningen och taket på gamla volontärskolan sticker upp ur den lägre villa- och flerbostadshusstruktur som i dag omger planområdet. Från den övre våningen på den gamla volontärskolan blickar man ut över takåsar och staden. När volontärskolan byggdes utgjorde bygganden en visuell målpunkt i landskapet i utkanten av stadsbilden. I dag flyter byggnaden in i sin omgivning och den visuella målpunkten är så gott som förlorad i landskapsbilden. I dag ligger planområdets kvartersmark väl inbäddat i stadsbilden och har mist sin dignitet i landskapet och stadsbilden i stort. Det är först när man närmar sig området särskilt ifrån väster på Volontärvägen som den gamla volontärskolan fortfarande annekterar sin plats och blir en visuell del av regementsstadens ståtliga karaktärsbyggnader.

Markområdet närmast Volontärvägen (del av Sländan S:2) har i dag parkkaraktär. Ytan är huvudsakligen gräsbevuxen med inslag av ett äldre grusvägssystem. Växtligheten består främst av fullvuxna björkar, några barrträd och viss buskvegetation. Infarten från Volontärsvägen in på Volontären utgör brytpunkten för markens svaga lutning. Väster om infarten sluttar marken ner mot nordväst. Marken på planområdet sluttar svagt mot nordost. Gårdsbildningen mellan byggnaderna inom Sländan 13 utgörs av en grusad plan med en mindre gräsbevuxen yta där det finns ett vackert vårdträd (en tall av ädlare slag) värd att bevara. Nordväst om sporthotellet finns gräsytor och en lekplats tillhörande den förskoleverksamhet som bedrivs inom Sländan 38. Inom Sländan 38 finns en lekplats, gräsytor, planteringsytor och viss vegetation.

Konsekvenser

Den i dag öppnare trädgården framför Volontärskolan har skapats efter att de höga tallarna och de vildvuxna äppelträden tagits ned.

Trots de förlorade värdena i att det inte finns mycket kvar från den ursprungliga äppelträdgården så skapar den öppna ytan nya förutsättning för volontärskolan att lyftas fram i ljuset för att åter ta platsen i besittning genom en upprustning av parken.

Trädgården utgör en visuell del av ett större grönstråk genom stadsdelen. Genom att den stora asfalterade parkeringsytan och det avgränsande långa

parkeringsgaraget på planområdets södra del nu avses rivas och ersättas med grön förgårdsmark skapas förutsättning för att grönstråket ska upplevas som ett sammanhängande grönstråk som sträcker sig in i staden.

Naturmiljö

Det finns ingen naturmark, jordbruk- eller skogsbruk inom planområdet eller i dess närhet.

Konsekvenser

Frågan behöver inte beaktas i planläggningen.

Grönstruktur och rekreation

Inom planområdet finns en sammanlagd grönstruktur som uppgår till 0,55 hektar. Planområdet omfattar del av det grönområde som innehåller den allmänna gång- och cykelvägen som inom 200 meter leder ut till Högslettens elljusspår med goda rekreationsmöjligheter i kommunens stora skogsmarker i öster.

Konsekvenser

Planområdet skapar inga nya rekreationsområden. Inte heller tar planen i anspråk några befintliga grönstrukturer. Planen förstärker kopplingen till den befintliga grönstrukturen och säkerställer därmed god tillgängligheten till rekreation.

Geotekniska förhållanden



Figur 25. Jordartskarta Källa: Sveriges geologiska undersökning (SGU).

Jordartskartan ovan visar på planområdets geotekniska förutsättningar. Blå yta representerar morän och den orangefärgade prickytan representerar postglacial sand.

Konsekvenser

Jordartskartan visar att planområdets jordarter har god bärighet och lämplighet för byggande.

Då planområdet redan är bebyggt med tunga byggnader på denna typ av mark och inga problem med markens lämplighet för grundläggning har noterats, bedöms behovet av en geoteknisk undersökning inte nödvändig i detta skede.

Hydrologiska förhållanden



Figur 26 Utdrag ur Lantmäteriets kartdatabas. Avrinningsområden. Källa: Sveriges meteorologiska och hydrologiska institut (SMHI)

Kartan ovan visar tydligt den brytpunkt för ytvattnets avrinningsområde som illustreras med den röda linjen på kartan.

Konsekvenser

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

Sociala faktorer

Friytor

För bostäder, lokaler för fritidshem, förskola, skola eller annan jämförlig verksamhet, ska det inom fastigheten eller i närheten av den finnas tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utevistelse. Friyta definieras som markområde som inte är avsett för byggnader eller trafikanläggningar (exempelvis cykel- och bilparkering eller angöringsväg).

Vid planläggning av bostadsmiljöer ska barns behov av friytor särskilt beaktas. Barnens möjligheter till säker och utvecklande lek och rekreation ska tillgodoses.

Konsekvenser

Detaljplanen ska säkerställa att det finns tillräckligt med friyta för lek och utevistelse i direkt närhet till bostaden.

Friyta för lek och utevistelse som begrepp omfattar den yta som barnen kan använda på egen hand vid sin utevistelse. En friyta har i planen definierats som en yta som går att leka på och som är tillgänglig för barn.

Planförslagets samtliga bostäder utgör efter en fullt utbyggd detaljplan ca 9110 m² BTA. Planområdets friyta omfattar ca 5 500 m² av planområdets totala 18 220 m².



Figur 27. Karta över planområdets friytor markerade med grönt.

Detaljplanens konsekvenser innebär att dagens stora hårdgjorda angörings- och parkeringsytor kommer att ersättas med nya bostadshus men också med flera gröna friytor som uppmanar till lek och rörelse.

Gatustrukturen inom planområdet ska uppmuntra till få och långsamma fordonsrörelser, vilket gör gatorna till säkra platser att gå och cykla på. Tillgången till gröna friytor mellan husen och närheten till rekreationsområden är också kvaliteter som bedöms som positiva för barn och unga.

Upprustningen av befintlig bebyggelse och de nya bostäderna kommer att förändra upplevelsen av området. Från att i dag upplevas som en ganska hård och ogästvänlig plats för barn kommer platsen att efter planens genomförande upplevas som en trygg och gästvänlig plats. Genom rivningen av kopplingsbyggnaden mellan Hus A och B byggs de otrygga "baksidor" bort och skapar uppsikt och förståelse över området.

Den allmänna gång- och cykelvägen utmed Volontärvägen bidrar till att öka närvaron i området och uppsikten över friytorna och skapar därmed en tryggare miljö för barnen.

Planområdet gränsar också till ett kommunalt grönstråk sydost om planområdet där gång- och cykelvägen löper. Område lämpar sig väl som friyta för kommunens barn och kan utgöra ett komplement om större öppen grönska önskas för leken.

I den gällande detaljplanen beskrevs grönytan framför Sländan 45 som kulturhistoriskt värdefull att skyddas. (se bilden nedan och jämför med bild 1)



Figur 28. Bild ur Kulturmiljöutredning Dp Sländan 45 m.fl. Bilden visar grönytan framför Sländan 45.

"Tomten består i praktiken av tre delområden: en grönyta söder och sydväst om volontärskolan (skyddad i gällande detaljplan), en parkeringsyta söder om vårdhemmet samt en hårdgjord yta/parkeringsplats norr om vårdhemmet. Växtligheten är begränsad till grönytan med undantag för en centralt placerad tall norr om vårdhemmet (skyddad i gällande detaljplan). Det finns dock ingen uppenbar struktur, växtligheten upplevs tvärtom som slumpmässig och

vildvuxen. De tre delområdena är alla avgränsade med hus och gator/cykelvägar. Det finns ett påtagligt underhållsbehov inom alla delområden.” (text ur Kulturmiljöutredning Dp Sländan 45 m.fl.)

De tidigare gröna ytorna med träd, buskar och planteringar har ersatts med grusplaner och asfalterade parkeringsytor och många av de uppvuxna träden har tagits ned. En förvandling som gjort att kulturmiljöns byggnader nu står frigjorda från sitt tidigare sammanhang. Kvar finns till exempel endast en stor silvertall på innergården framför volontärskolan, tydligt en kvarleva från 30-talets trädgårdsplanteringar.



Figur 29. Den hårdgjorda ytan/parkeringen norr om vårdhemmet. Här finns en storvuxen silvertall placerad nästan som ett traditionellt vådräd. Bild, Kulturmiljöutredning Dp Sländan 45 m.fl.



Figur 30. Volontärskolan med vårdhemmet till höger och en av garagelängorna i förgrunden. Till vänster om skolan finns en mindre grönyta ("park") i anslutning till Volontärvägen. Bild, Kulturmiljöutredning Dp Sländan 45 m.fl.

Det planeras för en ny, grön friyta för lek på planområdet i anslutning till den förskolegård som ligger på Sländan 38. Friyta planeras utgöra en gemensamhetsanläggning som kan nyttjas av planområdets boende och barn i grannområdet. Här kan man samlas för samvaro och här finns möjlighet att anlägga en boulebana. Småbarnsföräldrar kan här träffas i samband med barnens lek, en social knutpunkt att träffas på. Här finns också möjlighet att på byggrätten bygga en paviljong eller en vinterträdgård för att utöka friytans kvalitet och öka den sociala samanhållningen i området.



Figur 31. Grönytan med befintlig förskolegård i förgrunden och den planerade paviljongen och friyta för lek nordväst om Hus A.

Gestaltningsförslaget bygger på att åter ge dessa byggnadsverk sin givna placering i miljön och visa på historiens kraft att skapa något nytt utifrån kunskapen om dess historia. Väldefinierade, nya friyor återskapar i förslaget idén om den strikta symmetriska grönstrukturen som skapades på 30- och 60-talet kring vårdhemmet och volontärskolan.

Ljusförhållanden

Sol- och dagsljusförhållanden är en viktig miljöfaktor i ett övervägande kallt klimat och solvärmen är en god energitillgång under sommarhalvåret. Vid nybyggnation ställs krav på tillgång till dagsljus för rum eller avskiljbara delar av rum där människor vistas mer än tillfälligt.

De krav på tillgång till dagsljus som ställs i BBR är dock endast motiverade av kravet i plan- och bygglagen, på att byggnadsverk inte ska ge upphov till oacceptabla risker för hälsan. Kravet gäller inte för studentbostäder på högst 35 m².

En skuggstudie syftar till att bedöma soltillgången för utomhusområdena inom planområdet utifrån planförslaget. Vår- och höstdagjämning används traditionellt för bedömning av utomhusutrymmen i Sverige.

Konsekvenser

En skuggstudie har tagits fram inom ramen för detaljplanearbetet. Bebyggelsen i studien redovisas som fullt utbyggd plan.

Skuggstudien redovisar skuggförhållanden för de tidpunkter under året som valts ut. Vårdagjämningen 20 mars, högsommar 20 juli, höstdagjämningen 23 september samt vintersolståndet 21 december. Representativa tidpunkter har valts för att illustrera de tidpunkter som föreslagna bebyggelse påverkar omkringliggande bebyggelse mest samt tidpunkter då även annan befintlig bebyggelse skuggar. Vintersolståndet 21 december redovisas endast i syftet att visa på att solen då knappt når över horisonten även mitt på dagen.

Bilderna redovisar förhållandet vid klockslagen 09.00, 12.00, 15.00 och 18.00 för de respektive dagarna förutom för vintersolstånd då endast klockslaget 12.00 eftersom det är mörkt klockan 09.00, 15.00 och 18.00. Hänsyn har tagits till vinter- respektive sommartid.

Solens placering är beräknad utifrån platsens specifika koordinater utifrån tidszon UTC +01 koordinerad universell tid. Vid sommartid har tidszonen ställts om till UTC +02 för att simulera omställningen av tiden.

Befintlig vegetation i området har även den en skuggpåverkan. Redovisad vegetation är de befintliga träd som är inmätta utifrån laserdata och avser de träd som avses sparas.

Planområdet är i dag exponerat för direkt solljus utan möjlighet till platser som diffuserar ljuset soliga sommandagar. Friyor för lek behöver sådana platser.

Den ursprungliga skogsmarken på planområdet som fungerade som en skyddande barriär mot Volontärsvägen och som tidigare hjälpt till att diffusera ljuset har successivt försvunnit och är idag till största del utplånad.

Planförslaget skapar genom förslag till nya trädplanteringar goda chanser till ett mer diffuserat och nyanserat ljus.

Den befintliga bebyggelsestrukturen på planområdet utgörs av Hus A, och Hus B. Hus A ligger vänd med sin långsida mot sydväst. Denna byggnad har goda förutsättningar för lägenheter med bra dagsljusförhållanden under större delen av dagen. Hus A, Volontärskolan är placerad relativt nära Hus B och detta medför att Hus A skuggar Hus B på eftermiddagarna.

Storleken på friytorna och avståndet mellan hus B, C och D är avvägda för att byggnadernas skuggor inte ska försämra bostädernas ljusförhållanden. Vid klockan 10.00 på förmiddagen då solen står 90 grader mot långfasaderna kommer inte byggnadernas skuggor att krypa upp på bakomliggande byggnadsfasad vid vår- och höstdagjämning.

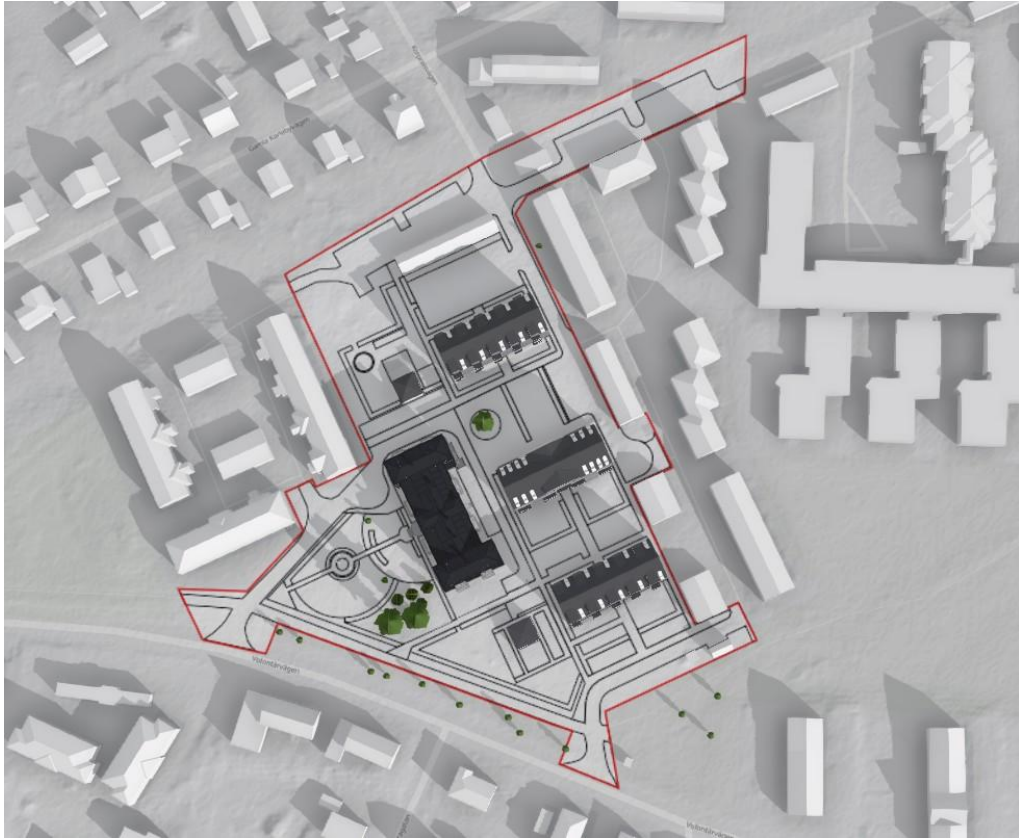
Friytor framför långfasaderna som vänder sig mot sydost vad gäller husen B, C och D har tillräckligt goda ljusförhållanden för att klara av att ge stora delar av friytan minst 3-5 timmars solljus per dag under vår- och höstdagjämning. Friytorna runt Hus B påverkas mycket av befintliga byggnaden Hus A som från klockan 15.00 skuggar större delen av friytorna runt Hus B under vår och höstdagjämning.

Den nya bebyggelsen kommer delvis påverka den intilliggande bostadsbebyggelsen på Sländan 39. På senare eftermiddagarna kommer skuggorna av de nya byggnaderna att vandra över långfasaderna på den närmsta bebyggelse. Omfattningen av denna skuggning får anses som acceptabelt med tanke på att de nya byggnaderna är planerade i vinkel mot denna bebyggelse och eftermiddagsskuggorna blir där med smalare än om hus C och D vore placerade parallellt med denna bebyggelsestruktur. De negativa effekterna av förtätningens ljusförhållanden får ändå ses som rimliga i och med att området av kommunen är utpekade som ett område som lämpar sig för förtätning och ger kommunen möjlighet till nya attraktiva bostäder.

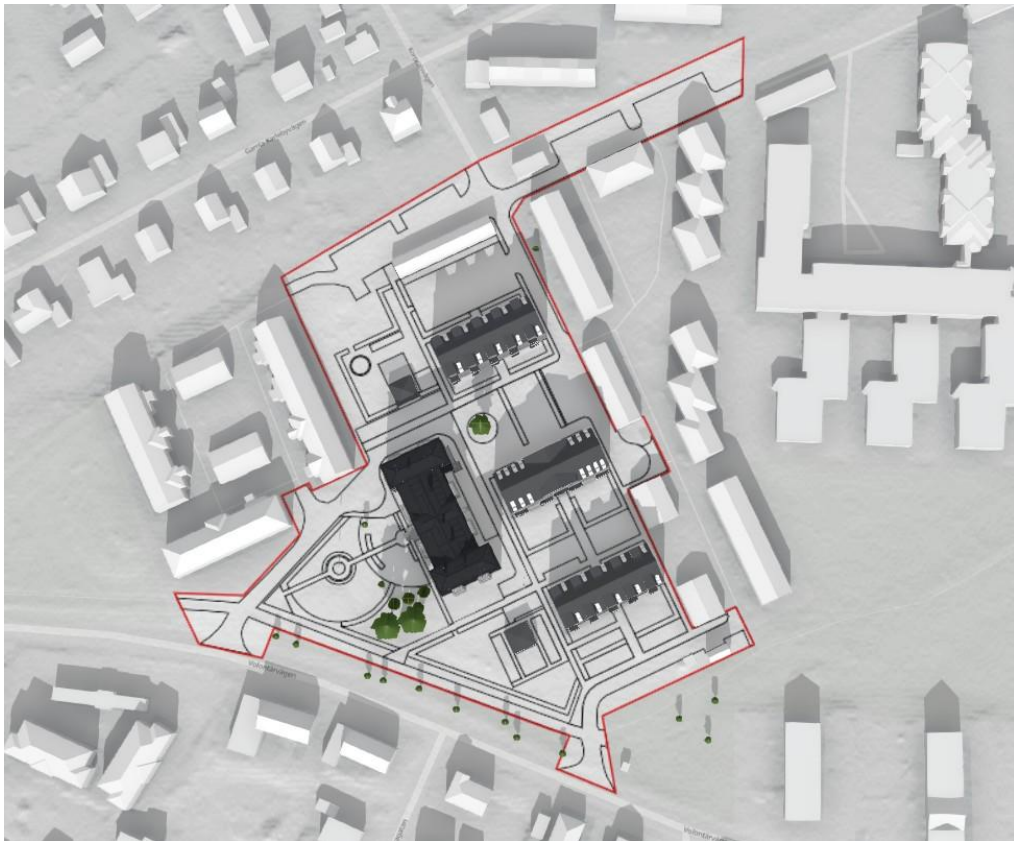
Den största påverkan för fastigheterna på Sländan 39 blir under eftermiddag och kväll på vinterhalvåret. Skuggpåverkan bedöms dock inte utgöra en större olägenhet för de befintliga fastigheternas bostäder.

Skuggstudien har gjorts utifrån en fullt utbyggd detaljplan och det är den maximala bygggrätten som illustrerats i skuggstudierna nedan.

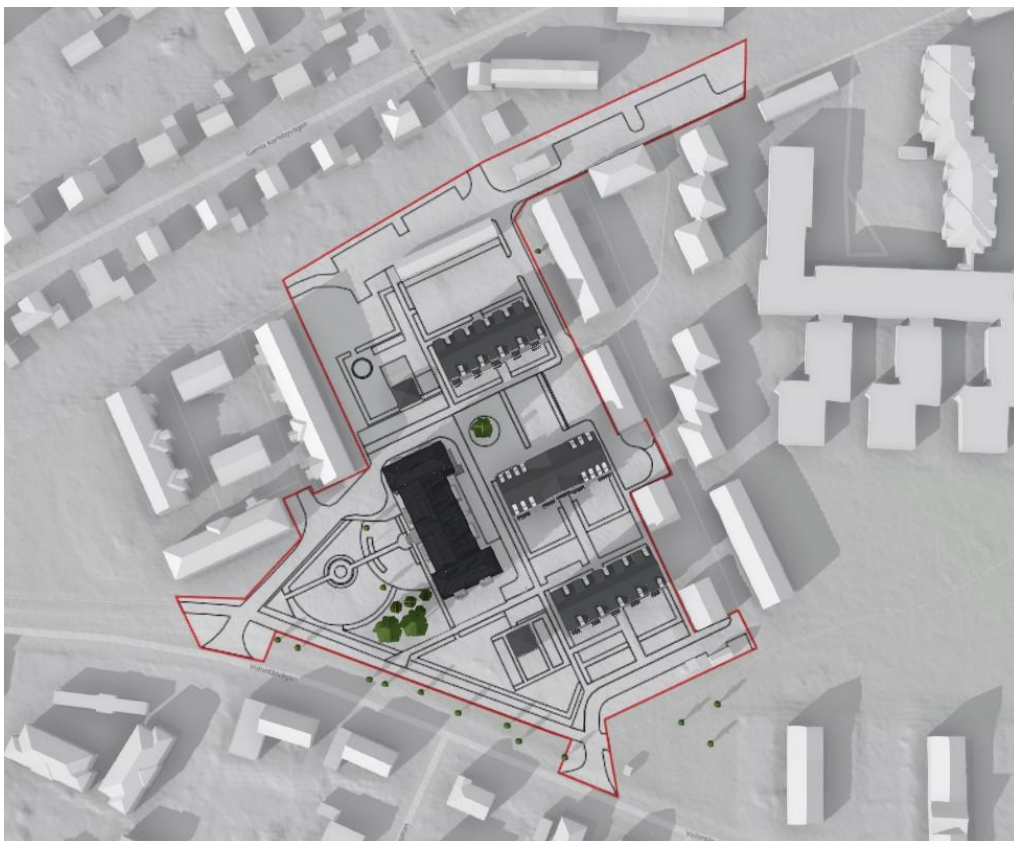
Skuggförhållanden



Figur 32. Vårdagjämning kl.09.00, 20 mars.



Figur 33. Vårdagjämning kl.12.00, 20 mars.



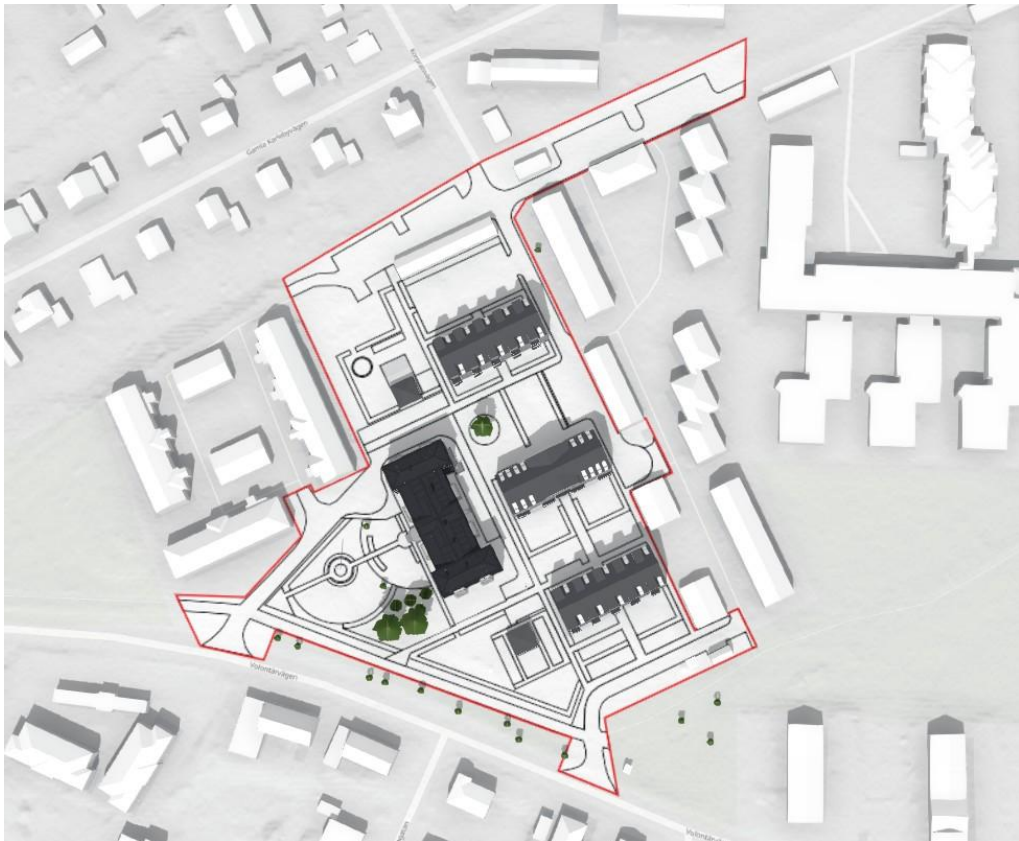
Figur 34. Vårdagjämning kl.15.00, 20 mars.



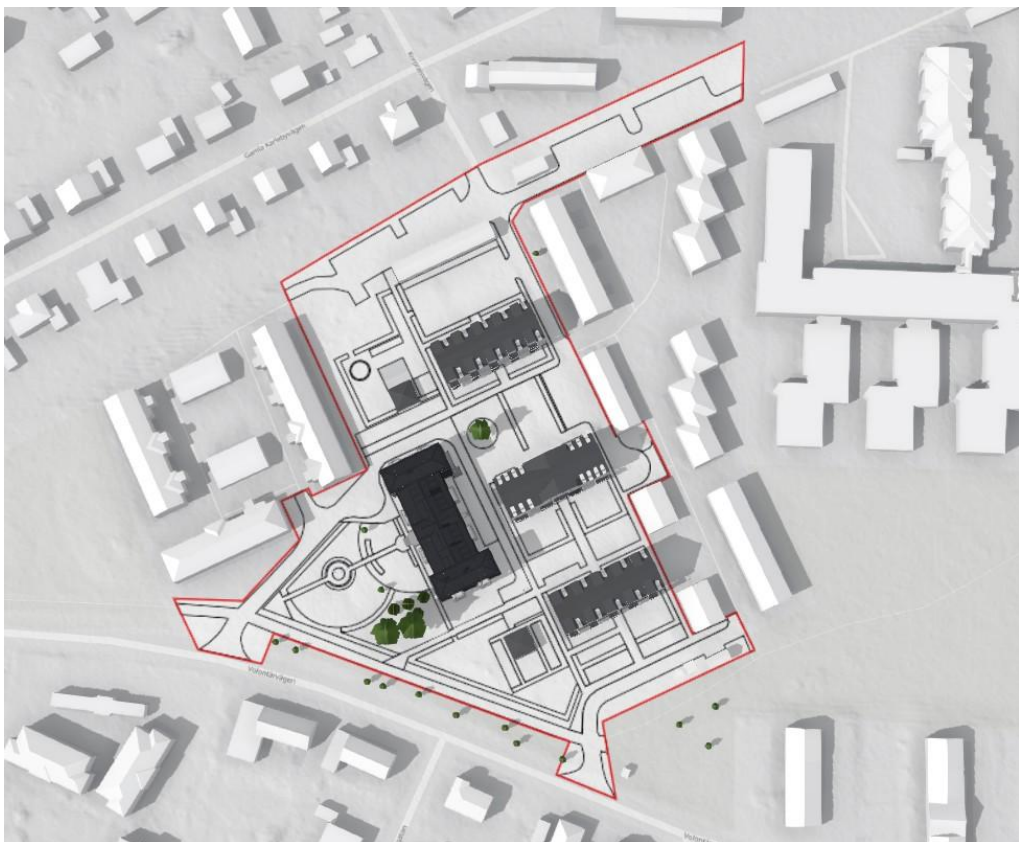
Figur 35. Vårdagjämning kl.18.00, 20 mars.



Figur 36. Högsommar kl.09.00, 21 juli.



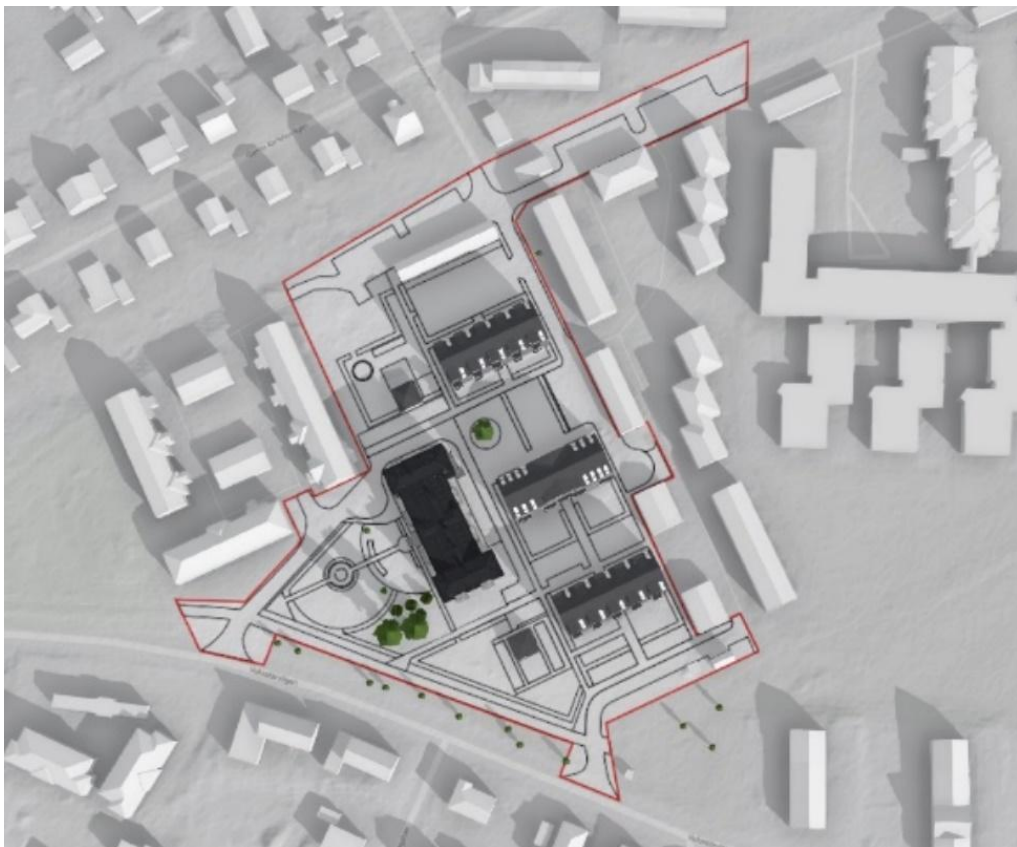
Figur 37. Högsommar kl.12.00, 21 juli.



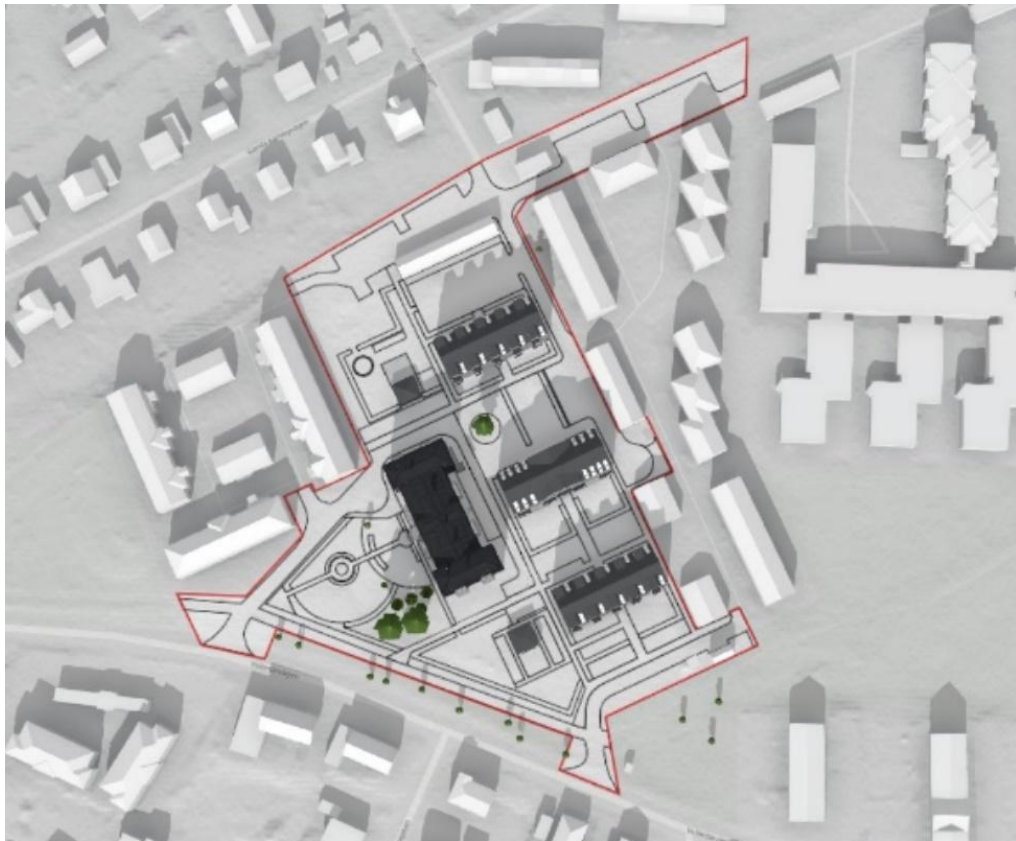
Figur 38. Högsommar kl.15.00, 21 juli.



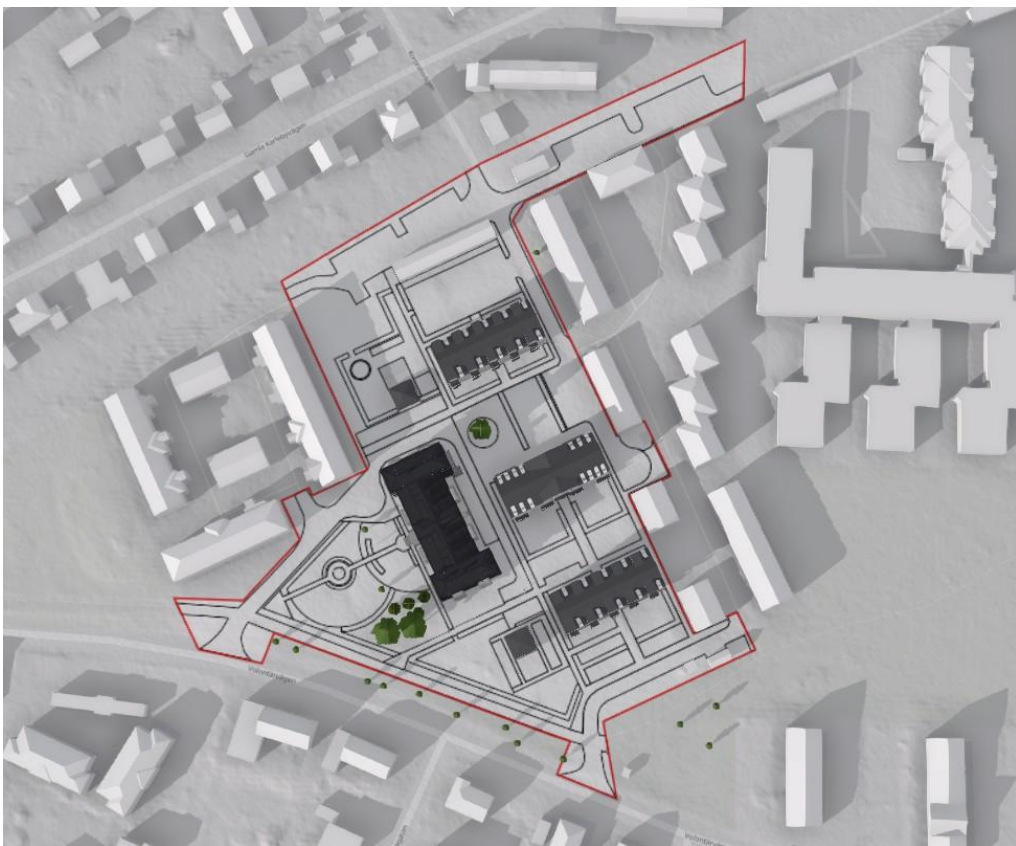
Figur 39. Högsommar 18.00, 21 juli.



Figur 40. Höstdagjämning kl.09.00, 22 september.



Figur 41. Höstdagjämning kl.12.00, 22 september.



Figur 42. Höstdagjämning kl.15.00, 22 september.



Figur 43. Höstdagjämning kl.18.00, 22 september.



Figur 44. Vintersolståndet kl.12.00, 21 december.

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.

Ett genomförande av planförslaget, möjliggöra för bostäder bedöms inte få påtagliga, direkta eller indirekta konsekvenser för barn. Bedömningen görs bland annat utifrån att den Checklista för barnkonsekvensanalys för detaljplan för Sländan 45 m.fl., Härnösands kommun har tagits fram som bilägga till denna plan.

Konsekvenser

Planområdet utformas för att skapa intima och avskilda gårdsmiljöer som kan anses gynna barn och deras säkerhet.

Detaljplaneområdets friitor har planerats för att vara tillgänglig för alla barn, oavsett bakgrund eller behov.

Särskild hänsyn har tagits till fysisk tillgänglighet genom trafikseparerade stråk vilket möjliggör en inkluderande miljö för barn med olika förutsättningar.

Utformningen av friitorna tar hänsyn till barns behov av lek och rörelse.

Projektet syftar till att skapa en hälsosam och stimulerande miljö genom att säkerställa goda ljus-, ljud- och luftförhållanden.

Barns direkta synpunkter har inte inhämtats inom ramen för detaljplanearbetet men projektet bygger på forskning och beprövad erfarenhet av vad som utgör en god boendemiljö.

Sammanfattningsvis innebär projektet att barnets bästa har vägts in i beslutsprocessen. Kommunens mål är att skapa en boendemiljö som är trygg, tillgänglig och utvecklande för alla barn.

Den nya bebyggelsen kommer att bidra positivt för barn och unga, främst för de som bor i området men även för andra barn då friitor avsedda för lek kommer att vara möjlig att besöka för alla.

Detaljplaneområdet är redan idag exploaterat med bebyggelse, parkeringsplatser och angöringsvägar. Mot bakgrund av detta bedöms inga särskilda kompensatoriska åtgärder vara nödvändiga.

Projektet innebär positiva konsekvenser för barn och ungdomar eftersom det planeras att anläggas specifik friyta för lek som inte funnits tidigare i området. Utbyggnaden innebär också att man som gående eller cyklande kan röra sig tryggare inom området eftersom avsikten är att begränsa fordonstrafik inom detaljplaneområdet och inte tillåta genomfartstrafik. Gaturummen har utformats för att understryka att kvartersgatorna är att betrakta som lågfartsområden där fordon färdas på de gåendes premisser vilket ger en trafiksäkrare miljö för barn.

Tillgänglighet, trygghet och jämställdhet

Att känna sig trygg och kunna röra sig fritt är en demokratisk rättighet för alla människor. Alla ytor ska göras tillgängliga, trygga och användbara för alla grupper av människor så långt det är möjligt inom rimliga kostnader. Hinder för tillgänglighet kan, beroende på vem du är, finnas i allt från den fysiska miljön till platsens upplevda trygghet. Det är viktigt att identifiera aspekter som kan skada tillgängligheten för vissa för att skapa rum för så många som möjligt.

Byggnader och lokaler ska vara tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Vid nybyggnation av bostäder ska alla lägenheter beläggas högre upp än två våningsplan ha tillgång till hiss. Nybyggda entréer ska vara tillgängliga och angöringsavstånden får inte överstiga 25 meter. Markplaneringen ska utföras så att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga kan nå målpunkter som entréer m.m. utan problem.

Konsekvenser

De planerade bostadsfastigheterna är relativt plana vilket skapar god tillgänglighet till och från platsen. Fler bostäder i området kan höja känslan av trygghet, då det generellt skapar mer liv och rörelse till platsen. Fler bostäder innebär även fler ljuskällor, vilket även det gynnar den upplevda tryggheten.

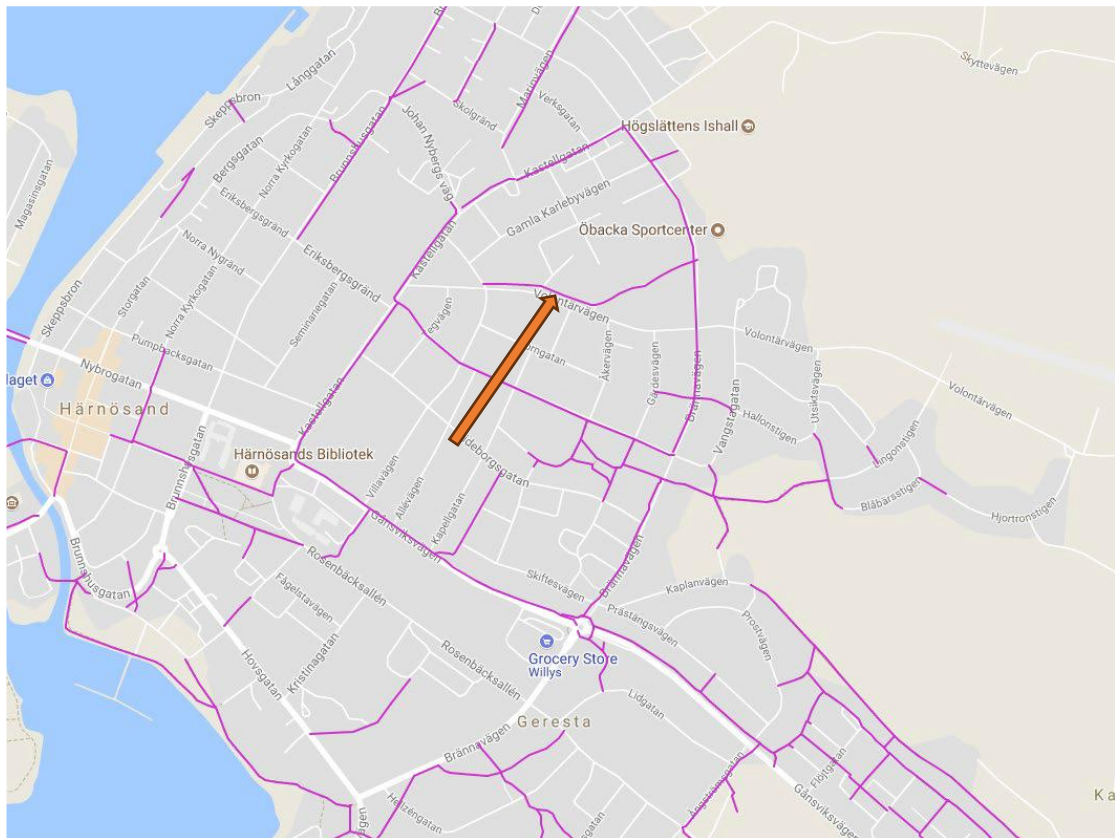
Vid framtagandet av programhandlingarna för ombyggnaden av Sländan 45, Hus A, till trygghetsboende har en översiktlig avstegsanalys gjorts i hur ombyggnaden klarar att uppnå de nya ombyggnadskraven i BBR.

Tillgänglighetskraven uppfylls i stort men ett mindre avsteg har uppdagats. Avvikelsen beror på att man önskar tilläggsisoleras på insidan med 95 mm isolering. Avvikelsen är så liten att de borde kunna tillåtas som en mindre avvikelse.

Sländan 4, Hus B uppskattas genom ombyggnaden kunna uppfylla tillgänglighetskraven liksom de nya bostadshusen Hus C och D.

Kommunikationer

Gång- och cykeltrafik



Figur 45. Gång- och cykelvägar i Härnösand, markerade med lila linje. Pilen pekar på den sträcka längs Volontärvägen där det redan idag finns en friliggande gc-väg. Figur från kommunkartan - Cartesia. Utsnittet och bildförklaringen är hämtat från Rambolls Förstudie Volontärvägen Gång- och cykel, från 2019.

Planområdet omfattar del av den befintliga gång- och cykelvägen som pilen visar på i figuren ovan. Planområdet säkrar denna sträcka genom planområdet och skapar förutsättning för att ansluta sig till planområdets kvartersgatustruktur. Sträckan utgör en viktig länk i gc-nätet mellan centrala delarna av Härnösand och bostadsområden samt friluftsområdet i stadens östra del. Härnösands kommun har beslutat att trafikslagen gång och cykel ska prioriteras framför motorfordon på den aktuella sträckan. Detta innebär att gaturummet måste anpassas för att skapa en trygg och tillgänglig miljö för de oskyddade trafikanterna.

Inne på området finns ingen allmän gång- och cykelväg men på kvartersgatunivå kopplar ett rakt gång- och cykelstråk ihop bebyggelsen på området. Stråket sträcker sig från den södra infarten från Volontärsvägen genom bostadskvarteret, mot parkeringsytorna i norr.

Kommunens Mobilitetsriktlinjer och vägledning för parkering, har legat till grund för den parkeringsutredning som är genomförd. Trafikutredningen

redogör för planförslagets cykelparkeringskrav, vilket tillgodoses i detaljplanen.

Bostädernas cykelparkering anordnas väderskyddat inom huvudbyggnaden alternativt i de två mindre komplementbyggnaderna. Samtliga besökscykelparkeringar anordnas utomhus. Inga cykeltak får byggas på prick- och plusmark.

I anslutning till samtliga huvudentréer bör det finnas ett tillgängligt utrymme på minst 15 m² för cykelparkering.

Cykelparkering för Hus A. Cykelparkeringskravet är 38 permanenta platser samt 10 besökscykelplatser. Alla permanenta cyklar får plats i komplementbyggnaden sydost om huvudbyggnaden eller undersöks om de kan placeras i källaren. Illustrerat finns 20 besöksplatser för att även de boende ska ha möjlighet att parkera utomhus.

Cykelparkering för Hus B. Cykelparkeringskravet är 34 permanenta platser samt 9 besökscykelplatser. Alla permanenta cykelplatser får plats i källaren på huset. Illustrerat 20 besöksplatser för att även boende ska ha möjlighet att parkera utomhus.

Cykelparkering för Hus C och D. Cykelparkeringskravet är 52 permanenta platser och 13 besökscykelplatser. Alla permanenta cykelplatser får plats i källaren. Besöksparkeringen planeras utomhus. Illustrerat är 20 besöksplatser för att även boende ska ha möjlighet att parkera utomhus.

Inga cykeltak tillåts förutom i paviljongerna för att inte planområdet ska upplevas som brokigt och sönderbyggt. Bestämmelsen motiveras av att den strikta militärarkitekturen inte ska gå förlorad.

I detalj hur parkeringsbehovet ska tillgodoses redovisas vid ansökan om bygglov, där den vid tidpunkten gällande parkeringsnormen tillämpas. Planhandlingarna säkerställer endast att yta finns för att kunna tillämpa nu gällande parkeringsnorm.

Konsekvenser

Planområdets gång- och cykeltrafik inom kvartersmarken avses att ansluta till den allmänna gång- och cykelvägen.

Planförslaget ökar trafiksäkerheten inne på planområdet och säkrar den allmänna platsmarkens gång- och cykelbana.

Kollektivtrafik

Enligt trafikutredningen:

"Möjligheten att transportera sig med kollektivtrafik anses vara goda. Det finns busshållplatser både på Kastellgatan och Brännavägen, distansen till dessa är ca 200 meter. Vilket bör anses mycket bra då Sveriges kommuner och regioner i handbok för attraktiv kollektivtrafik anser att gångavståndet till en hållplats i tätorter bör inte vara längre än 400 meter (fågelvägen).

Även Härnösand station ligger inom 1,5 km fågelvägen, vilket innebär bland annat 6 minuter med cykel, från detaljplaneområdet. Detta medför goda möjligheter att resa hållbart till och från stationen.”

Konsekvenser

Tillgången till kollektivtrafik anses vara god. För de som väljer att resa kollektivt finns det busshållplatser nära (ca 200 m) där busslinjerna även trafikeras till och från resecentrum, vilket gör det möjligt att pendla utanför staden om man inte har tillgång till bil. Detaljplaneförslaget innebär ingen förändring av kollektivtrafiken.

Fordonstrafik



Figur 46. Översigtsbild med vägnätet i området kring Sländan 45 med flera.

Området Sländan ligger placerat centralt i Härnösand och omringas av gatorna Volontärvägen, Kastellgatan och Brännavägen. Området längs med Kastellgatan och Brännavägen innehåller mestadels bostäder i form av villor och lägenheter. Volontärvägen som angränsar till planområdet är belägen i söder. Längs med Volontärvägen finns det parkeringsplatser och bostäder. Inne i planområdet finns även en förskola och vandrahemsverksamheter. Förskolan nås via den norra infarten, via Korpralsvägen. På förskolan är de 4 anställda och förskolan har plats för 17 barn. Figuren ovan visar en översigtsbild med det befintliga vägnätet som utgör tillfartsvägar till planområdet.

Förutsättningar för att de boende i området ska kunna använda sig av hållbara transportmedel (gång-, cykel- och kollektivtrafik) för sina transportbehov inom Härnösand är goda.

Till planområdet finns det tre infarter, en via Korpralsvägen som ansluter från Kastellgatan och två som ansluter till området via Volontärvägen.

Gång- och cykelanslutningarna i området är relativt goda. Längs med samtliga gator (Volontärvägen, Kastellgatan och Brännavägen) finns kombinerade gång- och cykelbanor. Gång- och cykelbanorna finns på Volontärvägens norra sida, Kastellgatans södra sida och Brännavägens västra sida. Längs med Volontärvägen finns det även cykelöverfarter vid infarterna till området, vilket anses vara cykelfrämjande.

Angöring till planområdet kommer kunna ske likt nuläget, med två infarter från Volontärvägen och en ifrån Korpralsvägen/Gamla Karlebyvägen. Majoriteten av parkeringsplatserna kommer att nås via Korpralsvägen/Gamla Karlebyvägen. Figuren 11 visar detaljplanens illustrationskarta efter exploatering.

Eftersom merparten av parkeringsplatserna planeras att placeras i planområdets norra del så har tre potentiella in- och utfarter identifierats norrifrån. Dessa tre är via Korpralsvägen från Kastellgatan, Gamla Karlebyvägen vidare till Korpralsvägen samt en förlängning av infarten till Sländan 39 via Brännavägen, dessa visas i Figur 28. Vägen in längs med Korpralsvägen är smal, och det saknas en separerad gång- och cykelbana, dessutom är sikten begränsad. Vägen går igenom ett bostadsområde med villor på båda sidorna. På grund av detta anses vägen inte vara lämplig att använda som in- och utfart till och från planområdets parkeringsplatser.



Figur 47. Identifierade potentiella in- och utfarter.

De andra två infarterna, via Gamla Karlebyvägen och Sländan 39, anses mer lämpliga. Längs med båda sidorna av Gamla Karlebyvägen finns det bostäder i form av lägenheter, vilket innebär att biltrafiken inte går riktigt lika nära bostäderna. Det finns en trottoar (om än smal) längs med båda sidorna för fotgängare och sikten anses vara god. Nackdelarna med denna infartsväg är

att den också är relativt smal, i synnerhet när bilar står parkerade längs med vägen vilket kan begränsa sikten även om sikten överlag anses vara god.

Om man väljer att ha infarten till området via Korpralsvägen eller Gamla Karlebyvägen så kommer det att bli svårt att förbjuda trafiken att välja antingen ena eller andra vägen. Vill man undvika trafik på Korpralsvägen krävs någon form av fysiskt hinder vilket troligen kommer vara svårt att få till. I stället kommer man då behöva jobba med genomfartsförbud och påverkanskampanjer för att få trafiken till och från planområdet att välja Gamla Karlebyvägen som ändå ses som det bättre alternativet av de två vägarna.

Infarten till Sländan 39 via Brännavägen finns redan idag och att öppna upp för en förlängning av vägen in till planområdet medför att man väljer att koncentrera infartstrafiken till både planområdet och Sländan 39 till en och samma plats. Fördelarna med detta är att det blir tydligt, all biltrafik använder samma väg och det är möjligt att anpassa miljön runt omkring.

Nackdelarna är att det kan bli trångt vid tillfällena och det kommer krävas att man identifierar nya platser för snöupplag. Det kommer även krävas ombyggnationer och troligen någon form av samfällighet för att sköta om driften av en sådan infart.

De två södra infarterna till området, via Volontärsvägen, kommer att finnas kvar som möjliga anslutningar till området. Eftersom merparten av parkeringsplatserna är placerade i norr kommer dessa infarter inte trafikeras i samma utsträckning som den norra.

Konsekvenser

Exploateringarna i planområdet väntas ha minimal påverkan på det omkringliggande vägnätet.

Av de potentiella infarterna till området bedöms vägen via Korpralsvägen vara sämst lämpad som ny in- och utfart till området på grund av att vägen är smal med bebyggelse på nära avstånd på bägge sidor och för att det saknar gång- och cykelbanor samt har en mycket begränsad sikt. Sikten är även begränsad vid korsningspunkten med Kastellgatan. Här bör åtgärder vidtas för att minimera riskerna på sträckan och vid korsningspunkten. Åtgärder kan vara till exempel att försöka leda trafiken till andra vägar och säkerställa sikten på sträckan och vid korsningspunkten.

Eftersom trafiken leds till planområdets norra del och möjligheten att använda de övriga infarterna (via Volontärsvägen) för att nå merparten av parkeringsplatserna tas bort, bedöms trafiksäkerheten inom planområdet som tillräcklig. Runt planområdet, särskilt längs Volontärsvägen, finns angivna gång- och cykelvägar som tydligt separerar fotgängare och cyklister från biltrafiken, vilket också bidrar till en god trafiksäkerhet. Trafikmängden vid de södra infarterna, via Volontärsvägen, förväntas dessutom minska avsevärt jämfört med dagens situation. Som nämnts ovan är trafiksäkerheten vid dessa korsningar redan god och därför krävs inga ytterligare åtgärder.

Parkering, varumottagning och angöring

Planområdet ligger inom Härnösands tätort där parkeringslösningar ska vara smarta och yteffektiva. I planförslaget föreslås det parkering i markplan. Parkerings uttryck och påverkan på den gemensamma gårdsmiljön ska minskas så mycket som möjligt. Träd och grönska kan med fördel planteras i anslutning till parkeringsfickor.

Parkeringsnormen för bilar i Härnösands kommun är 0,75 platser per lägenhet i tidiga planeringsskeden om lägenhetsfördelningen inte är känd. För lägenheter som är 1–2 rum är parkeringsnormen 0,60/lägenhet. För lägenheter som är 3 rum eller fler är parkeringsnormen 0,90/lägenhet. 5% av dessa ska vara handikapparkeringar. Besöksparkeringsnormen är alltid 0,1/lägenhet oavsett storlek.

Konsekvenser

En Trafik-, mobilitets- och parkeringsutredning har genomförts över planområdet och dess angränsande fastigheter på kvarteret Sländan.

Dimensionerande lägenhetsfördelning redovisas i tabellen nedan.

Tabell 1. Redovisning av fördelning mellan lägenhetsstorlekar (antal rum och kök, rok) per byggnad/hus inom planområdet.

Hus	Antal lägenheter	1 rok	2 rok	3 rok
Hus A	19	0 %	100 %	0 %
Hus B	17	30 %	60 %	10 %
Hus C	26	30 %	70 %	0 %
Hus D	26	30 %	70%	0 %

Lägenhetsfördelningen i respektive hus ligger till grund för beräkningen av antalet parkeringar som krävs enligt kommunens Mobilitetsriktlinjer och vägledning för parkering. Parkeringsutredningen har behövt beakta samtliga fastigheter som ingår i dagens samfälliga parkeringsytor för att komma fram till de enskilda fastigheternas faktiska parkeringsbehov enligt gällande detaljplaner. Två olika beräkningsscenarier har legat till grund för utredningen, Scenario 1 och 2.

Scenario 1, utgör en beräkningsgrund där samtliga fastigheter utgör bostäder. Detta innebär att de ursprungliga 36 bostäderna på Sländan 38 återställs och att förskola och gruppboende blir lägenheter. De befintliga ettorna byggs om till de förråd de var initialt.

Scenario 2, utgör en beräkningsgrund där Sländan 38 behåller sina nuvarande 28 bostadslägenheter samt att förskolan och gruppboendet kvarstår. Sländan 44 byggs om till trygghetsboende. Övriga byggnader och fastigheter utgör bostadslägenheter.

Genom parkeringsutredningen har det kunnat konstateras att stora ytor som tidigare varit avsatta för samfällid parkering nu har kunnat planeras om till fördel för nya bostäder och omstrukturering av de ytor som krävs för att tillgodose de berörda detaljplanernas behov till parkering.

Det scenario som alstrar det största behovet av parkeringsytor är Scenario 1 varpå detta scenario har legat till grund för detaljplanens dimensionering.

Det har påvisats i parkeringsutredningen att fastighet Sländan 39 inte är i behov av samtliga parkeringsplatser inom planområdet som idag finns under samfälligheten.

Idag finns det 67 parkeringsplatser inom fastighet Sländan 39, fördelat på 12 förhyrda platser, 36 besöksparkeringar, 17 garageplatser samt 2 platser för rörelsehindrade. Efter beräkning påvisas att fastighetens minimumkrav på parkeringsplatser är 74, vilket innebär att det inom fastigheten fattas 7 platser. Det innebär också att de inte är i behov av samtliga platser som försvinner från samfälligheten. De platser som saknas för att uppnå parkeringsbehovet inom Sländan 39 kommer att tillgodoses inom planområdet för den nya detaljplanen på det utökade samfällida parkeringsområdet i norr. Denna utökning av parkeringsytan tar i anspråk en del av prickmarken i nordvästra hörnet av fastigheten Sländan 39.

Det behövs 92 (Scenario 1) eller 87 (Scenario 2) parkeringsplatser inom planområdet beroende utformningen av Sländan 38. Det har nu planerats för 70 parkeringsplatser som nås via den norra infarten, 11 parkeringsplatser som nås via den sydöstra infarten (Volontärsvägen) samt 15 platser via den sydvästra infarten (Volontörsvägen), vilket blir totalt 96 parkeringsplatser.

Utöver dessa 96 parkeringsplatser finns det möjlighet att bygga en garagelänga med ca 10 p-platser för uthyrning på den norra parkeringsytan.

Tabell 2. Parkeringsbehov Scenario 1. P-platser Inom parentes har slagits samman då dessa tillsammans utgör exploateringsfastigheten.

	P-platser	Besöksparkering	Parkering rörelsehindrade	Totalt
Sländan 38	22	3	2	27
Planområdet	49	6	3	58
Hus A	(11)			(11)
Hus B	(12)			(12)
Hus C	(16)			(16)
Hus D	(16)			(16)
Sländan 39	62	8	4	74

Parkeringsutredningen påvisar att fastighet Sländan 39 inte är i behov av samtliga parkeringsplatser inom planområdet som idag finns under samfälligheten. Det finns utrymme att plocka bort ca 75% av platserna som

tillhört Sländan 39, vilket skulle innebära att de behövs som mest 92 parkeringsplatser inom planområdet beroende utformningen av Sländan 38 och om det byggs om till bostäder i volontärskolan. Planförslagets illustrationsplan visar på en exploatering och parkeringslösning där det planerats för 78 parkeringsplatser som nås via den norra infarten, dels som öppna markparkeringar, dels parkeringar i en ny garagelänga. 10 parkeringsplatser nås via den sydöstra infarten (Volontärsvägen) och 14 platser via den sydvästra infarten (Volontörsvägen), vilket blir totalt 102 parkeringsplatser plus 4 parkeringsplatser för funktionshindrade inom ett avstånd om 25 meter intill de nya bostädernas entréer.

Det har planerats för en vändplan för personbilar intill Hus A för att minimera trafiken inne på området. Här kan färdtjänst och taxibilar hämta och lämna sina kunder. Inne på området finns det en vändplan runt den stora, sparade silvertallen på gården mellan Hus A, B och Hus C. Här kan personbilar också hämta och lämna men ingen parkering är här tillåten. Vändplanen är något upphöjd och avviker i material från vägens asfaltering för att poängtera att det trafikeras på de gåendes premisser.

Förslagets antal parkeringsplatser är tillräckliga för att tillgodose exploateringskravet. Förslaget visar på en effektivisering av parkeringsytorna så att överskottet som tidigare fanns på området nu planeras att minimeras och därmed ge möjligheter till nya bostäder och grön förgårdsmark.

De parkeringsplatser som saknas för Sländan 39 efter att fastighet S2:2 rivs tillgodoses inom fastigheten Sländan 39 där planförslaget nu föreslår en gemensamhetsanläggning. Om det vid genomförandet visar sig att parkeringsbehovet är mindre än beräknat kan grönytor och ytor för snöupplag anläggas istället.

Därmed finns det goda marginaler för att tillgodose parkeringskravet för den föreslagna exploateringen.

Hälsa och säkerhet

Risk för översvämning och skyfall

Enligt kommunal kartering finns ingen risk för översvämning inom planområdet.

Konsekvenser

Det finns inget behov av reglering med planbestämmelser i detaljplanen.

Risk för ras, skred och erosion

Enligt kommunal kartering finns det ingen risk för skred inom planområdet eller i dess närhet.

Konsekvenser

Det finns inget behov av åtgärder i detaljplanen.

Förorenad mark

Enligt kommunal kartering finns det inga kända föroreningar inom planområdet.

Konsekvenser

Förorenad mark behöver inte beaktas i detaljplanearbetet.

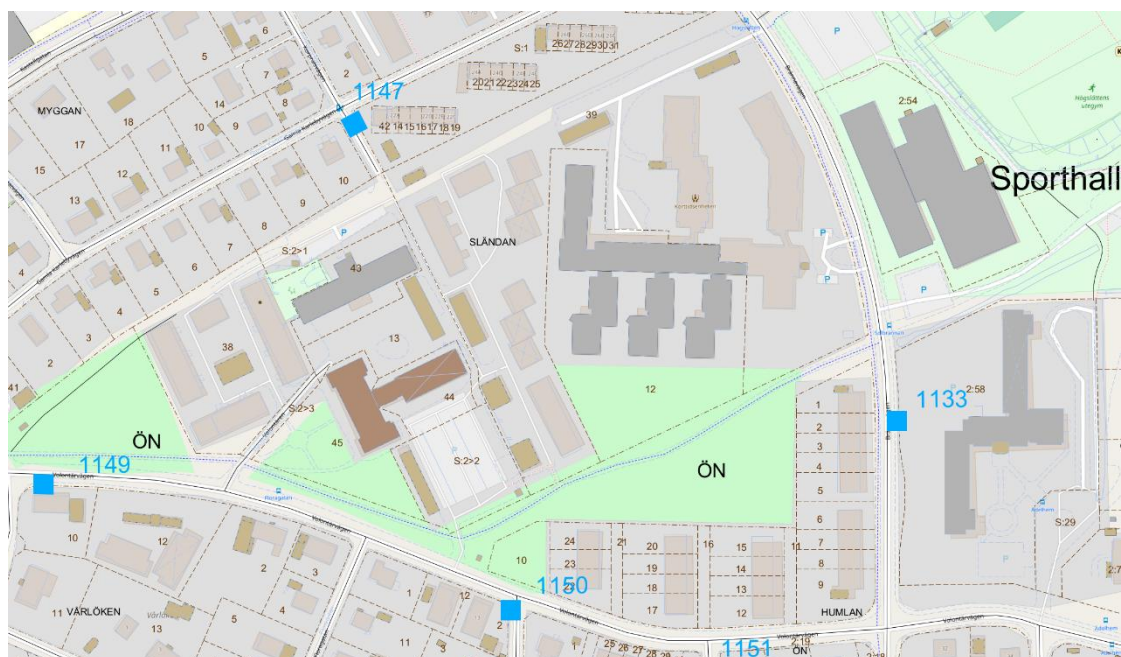
Miljöfarlig verksamhet

Detaljplanen skapar inte förutsättningar för miljöfarlig verksamhet.

Konsekvenser

Det finns inget behov att reglera med skyddsbestämmelser.

Brandsäkerhet



Figur 48. Karta med närliggande brandposter.

Befintliga brandpost finns i direkt närhet till planområdet. Brandpost 1147, ligger på ca 30 meter från planområdet. Brandpost 1149 ligger ca 85 meter från planområdet och brandpost 1150 ligger på ca 25 meter från planområdet.

Räddningstjänsten ska ha tillgång till byggnaderna för brandsläckning via det allmänna vägnätet och via kvartersgatorna. Uppställningsplatser ska finnas med ett avstånd som ej får överstiga 50 meter mellan uppställningsplats och närmaste angreppspunkts som utgörs av bostäderna entréer.

Enligt Svenskt Vatten P114 ska en kommunal brandpost vara placerad inom 75 meter från räddningstjänstens uppställningsplats.

Konsekvenser

Projektet omfattar ombyggnad av befintlig bebyggelse till bostäder. Detaljplanen möjliggör också för nybyggnation av bostäder vilket kan påverka kapaciteten i befintligt släckvattensystem.

Bostäderna ska utformas i enlighet med Räddningstjänsten Höga Kusten – Ådalens dokument, *Riktlinjer, Dimensionering av utrymning med hjälp av räddningstjänst*.

De förutsättningar som behöver vara uppfyllda avseende räddningsvägar och uppställningsplatser för att räddningstjänsten Höga Kusten - Ådalens fordon och utrustning ska kunna användas för utrymning har tillgodosetts i planens utformning. Att bostadsutformningen tillgodoser dessa riktlinjer ska säkerställas vid bygglov.

De närmsta uppställningsplatserna för stegbil är längre än 75 meter från närmaste brandpost. Räddningstjänsten har möjlighet till alternativ brandvattenförsörjning och då kan avståndet till brandpost/vattenkälla utökas till 1 km. Detta förutsätter att räddningstjänstens utryckningsorganisation sker med tillräckligt många tankbilar med tillräcklig kapacitet.

Räddningstjänsten i Härnösand har stegutrustning i form av bärbara stegar så kallade utskjutsstegar som kan användas upp till 11 meter från mark till fönstrets karmunderstycke. Att endast förlita sig på dessa utskjutsstegar anses inte vara lämpligt då detta kan öka angreppstiden för insatsen. Äldre personer och rörelsehindrade kan också ha svårt att på egen hand ta sig ut via dessa stegar. Därför är det önskvärt att det ska finnas uppställningsplatser för stegbil där så är möjligt.

Dels finns möjlighet till uppställningsplats framför Hus A längs sydvästfasaden och en vändplan för backvändning finns inne på gården mellan husen vid det gamla vårdträdet. Avsikten är att Räddningstjänstens fordon vänder här och backar ner vid behov mellan Hus A och B där yta finns för uppställning.

Där räddningstjänstens stegbil inte når fram kan utskjutsstegar komplettera räddningsinsatsen.

Hemab ansvarar för tillgången på dricksvatten fram till fastighetsgräns. Brandposter är kopplade på detta drickvattensystem.

Räcker inte befintlig kapaciteten och trycket i dessa ledningar åligger det fastighetsägaren att åtgärda detta genom till exempel en släckvattenreservoar med en ny centralt placerad brandpost på planområdets.

Räddningstjänsten ska bedöma om kapaciteten är tillräcklig för behovet av släckvatten för den nu planerade detaljplanens exploatering och ge rekommendationer om det behövs nya åtgärder för att klara detta.

Frågan om vilka åtgärder som krävs för att uppnå en tillräcklig nivå på kapacitet och tryck ska utredas vidare i under planprocessens fortsatta arbete alternativt utredas inför en bygglovsansökan.

Både befintligt hus på fastigheten Sländan 44 (Hus B) och ett av de nya bostadshusen Hus D är placerade närmare än 8 meter till ekonomibyggnad vilket medför att särskilda brandtekniska åtgärder krävs för byggnaderna. Brandtekniska åtgärder ska redogöras för vid bygglovsansökan.

Transportled för farligt gods

Planområdet är inte beläget inom påverkansområde för transportled för farligt gods.

Konsekvenser

Planförslaget behöver inte beakta transportled för farligt gods.

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. Eftersom förhöjda radonhalter inomhus är en olägenhet för människors hälsa så finns det gränsvärden som ska följas för nybyggda bostäder.

Planområdet utgör lågriskområde för markradon.

Konsekvenser

Eftersom planområdet ligger inom ett område som är karterat som lågriskområde krävs ingen åtgärd.

Väg- och spårtrafiksbuller

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte bidra till någon förändring avseende buller som kräver att bullerdämpande åtgärder behöver vidtas.

Tabell 2. Riktvärden för omgivningsbuller från väg- och spårtrafik vid bostadsbyggnads fasad. Källa: Naturvårdsverket

	Ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad	Ekvivalent ljudnivå vid uteplats om sådan anordnas	Maximal ljudnivå vid uteplats om sådan anordnas
För bostäder upp till 35 m ²	65 dBA	50 dBA	70 dBA
För bostäder över 35 m ²	60 dBA	50 dBA	70 dBA

Om bullernivåerna vid en exponerad fasad överskrider bör en skyddad sida uppnås där bullret uppgår till högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad mellan kl. 22.00 – 06.00. Som minst ska hälften av bostadsrummen vändas mot den skyddade sidan. Även här gäller högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats

om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Maximalnivån vid uteplats bör inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 – 22.00.

Konsekvenser

Kommunen har låtit göra två bullerkarteringar på Volontärvägen 38 m från Hus A. Bullernivån uppgick till 49 dBA. Det gjordes en till mätning på 15 m avstånd från Hus A. Mätningen visade en bullernivå under 53 dBA.

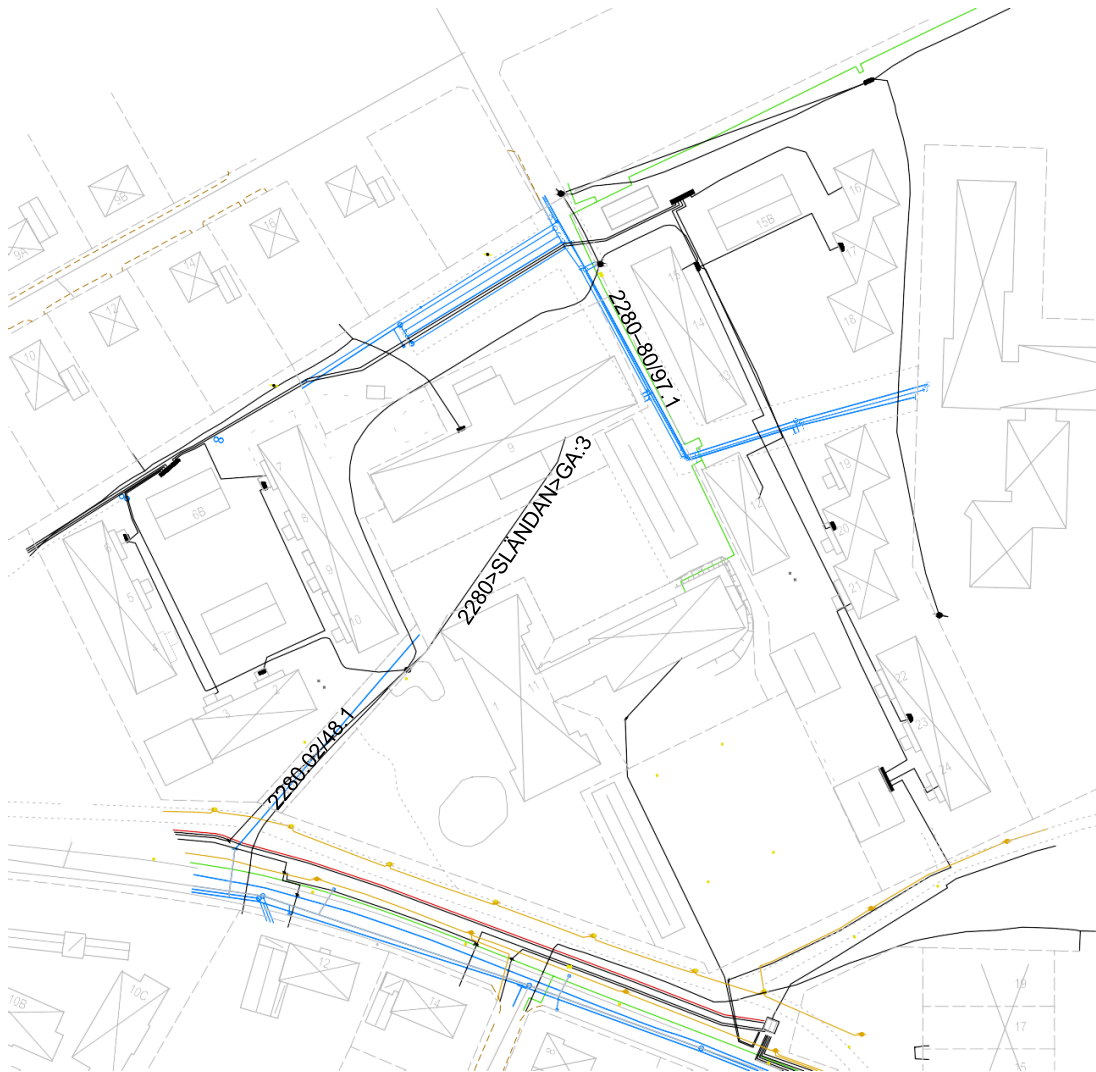
Kommunens bedömning är att det inte behöver göras en bullerutredning eftersom bullernivåerna är långt under riktvärdena.

Även om trafikmängden skulle öka till det dubbla till följd av exploateringen på detaljplaneområdet så bedöms bullernivån endast öka med 2-3 dBA.

Därmed uppskattar kommunen att bullerfrågan inte behöver utredas vidare i samband med detaljplanen.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten



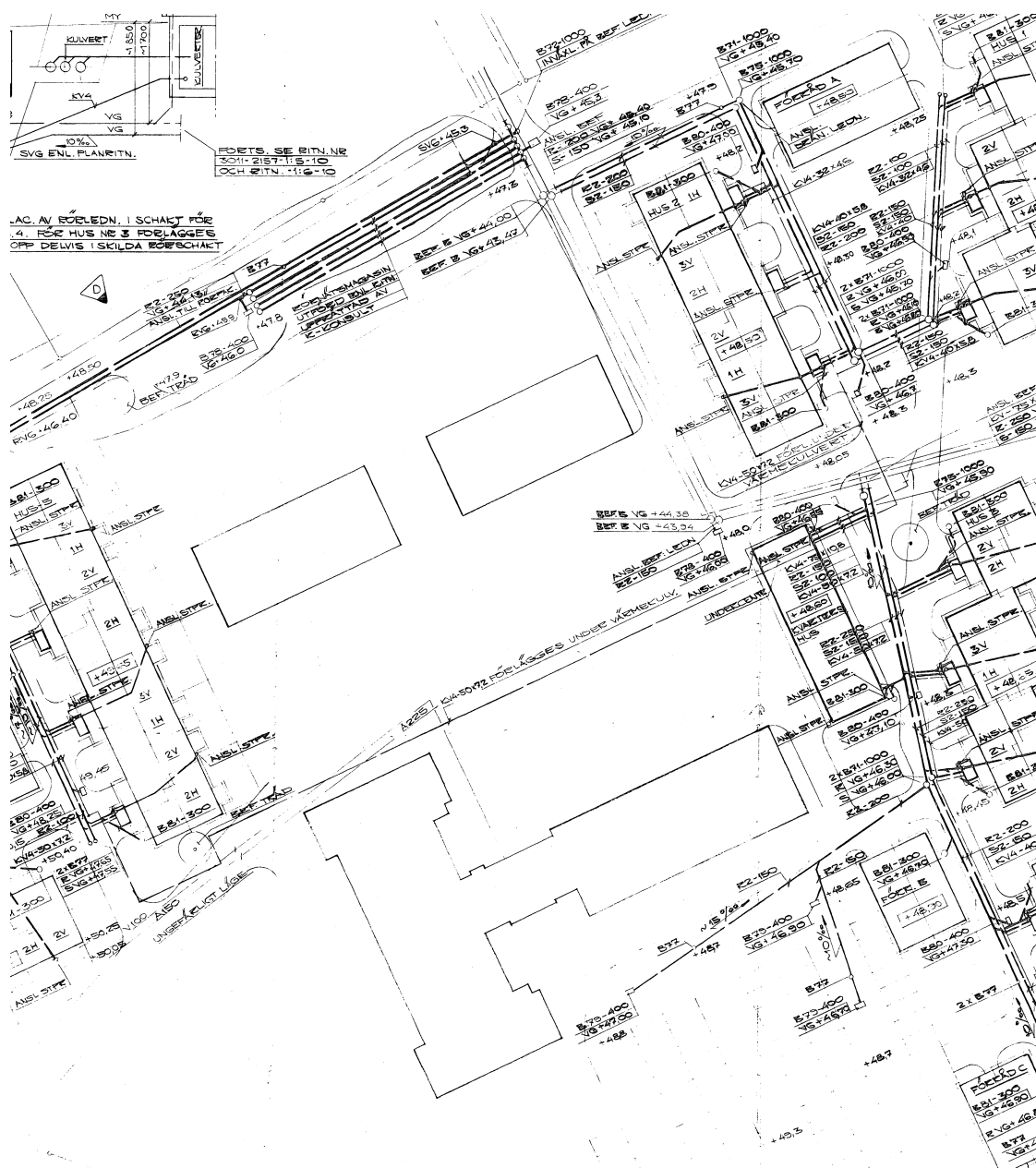
Figur 49. Hemab har ledningsrätter på planområdet. Ledningsrätt 2280-80/97.1 i Korpralsvägen samt ledningsrätt 2280.02/48.1 i Volontärvägen vidare över Volontären till Sländan GA:3.

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten.

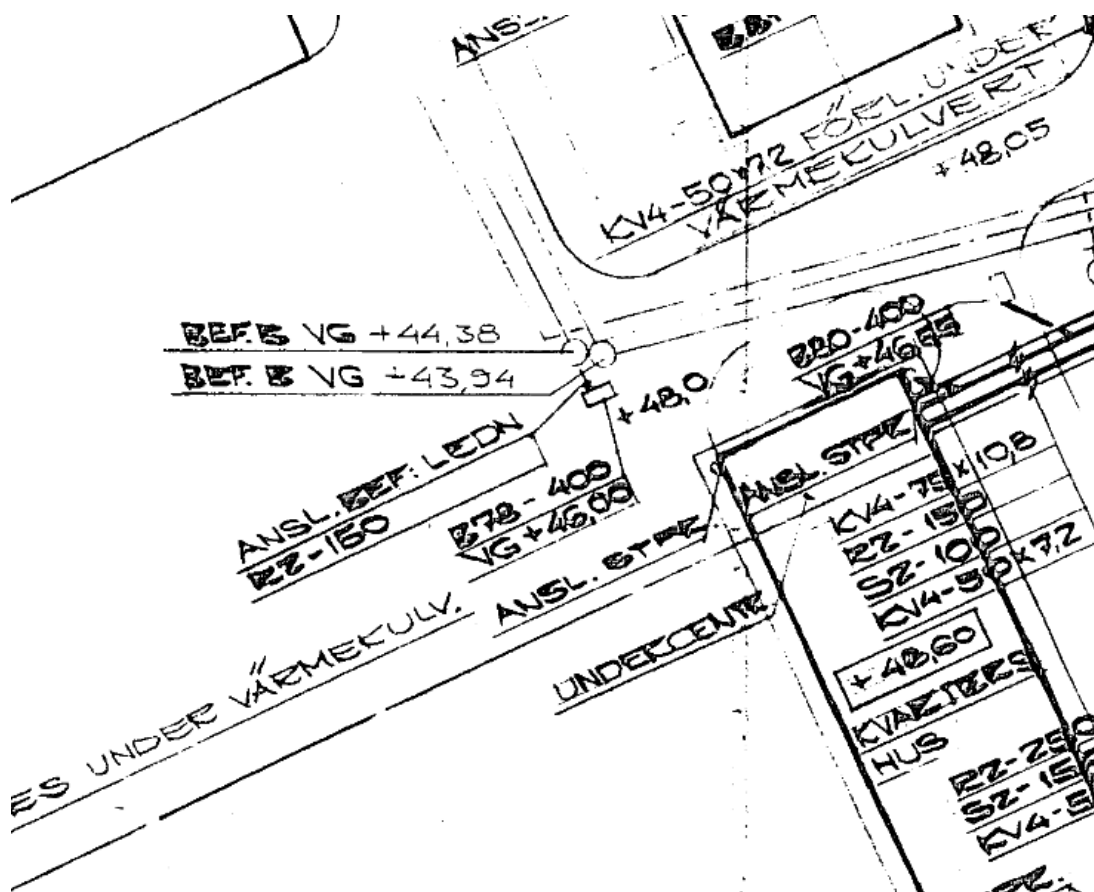
Befintliga anslutningspunkt för planområdets befintliga fastigheter har anvisats av huvudman, Hemab

Befintliga ledningsreservat för VA och dagvatten finns i Korpralsvägen att direkt ansluta exploateringsfastigheten till.

Befintliga fastigheter är i dag kopplade på kommunaltekniken. På vilket sätt detta sker i detalj är inte utrett i detta skede men planeras att utredas inför ett bygglovsskede.



Figur 50. Arkivbild över utsnitt av Relationsritning över VA-anläggning på planområdet. Stämplad av byggnadsnämnden 1982.



Figur 51. Utsnitt från relationsritningen som visar vattengången i anslutningspunkterna för Ledningsrätt 2280-80/97.1.

De befintliga ledningsrätterna för vatten och spillvatten är följande:

Ledningsrätt 2280-80/97.1

Hemab är huvudman
VA och ledningarna i Korpralsvägen.

Ledningsrätt 2280.02/48.1

Hemab är huvudman
Dricksvattenledning i Volontärvägen vidare över Volontären till
Sländan GA:3

Ledningsrätt 2280-11/19.1

Vattenledning inom byggnad.
Förmån, Sländan 44, Last, Sländan 45.

Konsekvenser

VA-ledningarna utgör ett befintligt ledningsservitut på planområdets nordöstra delar på parkeringsytan och på Korpralsvägen i anslutning till Sländan 39.

Det finns också ett servitut på Voltären för dricksvattenledning till området. Det är ännu oklart hur befintliga Hus A och Hus B är kopplade till kommunaltekniken i dag. Detta ska klarläggas i bygglovsskedet.

Ingen pumpstation för avlopp uppskattas idag behövas för att ansluta exploateringsfastigheten till det kommunala avloppet.

Om exploateringsfastigheten delas upp i flera fastigheter efter ett antagande behövs eventuellt nya servitut för kommunaltekniken. Detta får utredas i samband med en eventuell framtida uppstyckning i flera enskilda fastigheter.

Dagvatten

I dagsläget finns ingen kännedom om att området har någon problematik med dagvattenhanteringen. Enligt skyfallskarteringen finns det inga lågpunkter där vatten riskerar att bli stående.

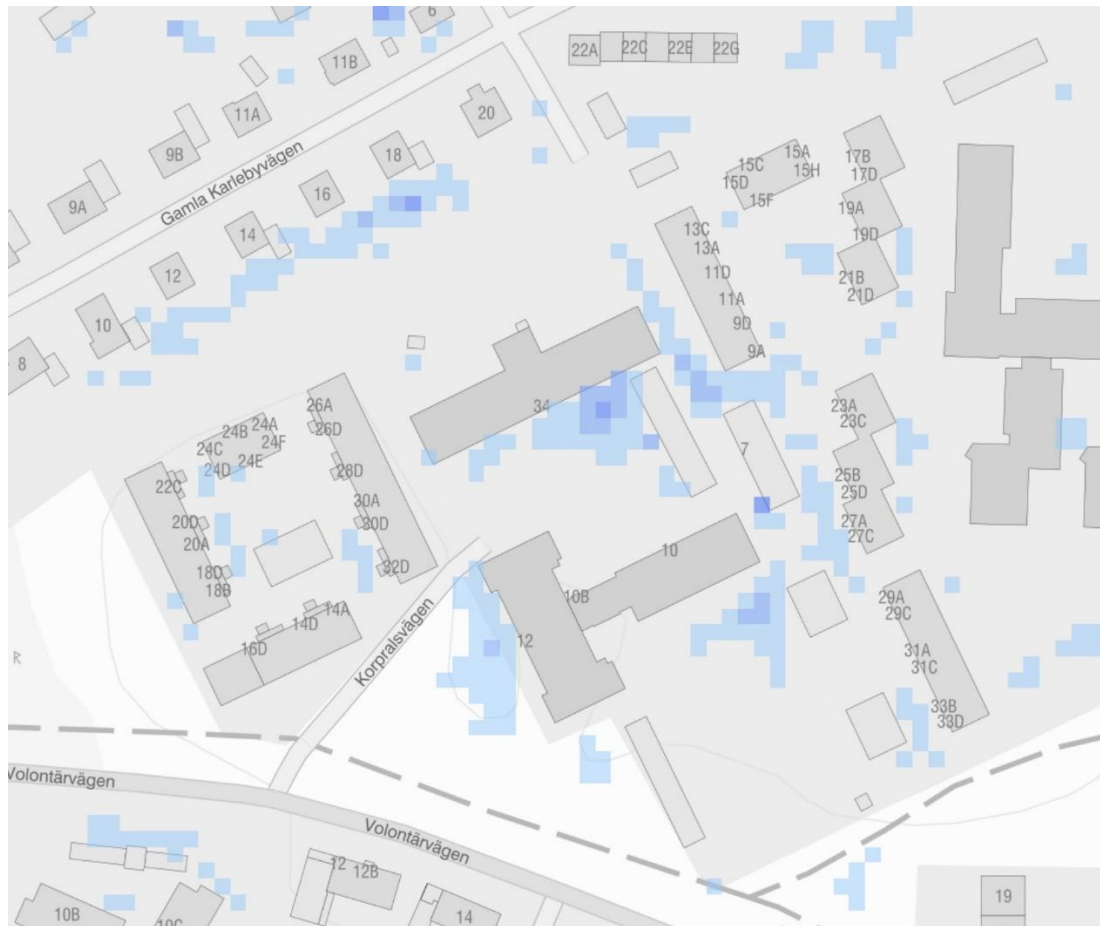
Framför Sporthotellet finns det dock en antydning om problematik. Här är marken hårdgjord genom att ytan är anlagd med finkornigt grus som inte hinner släppa igenom ytvattnet vid skyfall. Markens naturliga lutning mot nordöst hindras också av den garagebyggnad som är uppförd i vinkel till Sporthotellet.

Garaget avses rivas vid planens genomförande vilket medför att risken för vattenansamling försvinner.

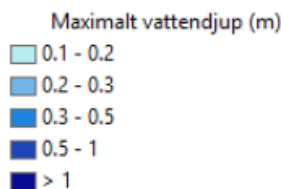


Figur 52. Sporthotellet och den yta där vatten idag riskerar att ansamlas garagebyggnaden ans höger i bild. Bild Martin Åhrén.

Skyfallskarteringen nedan och bilden ovan visar på det område som i dag har en antydning till problem.



Figur 53. Kyfallskartering som visar maxdjup vid ett 100 årsregn. Skyfallet är beräknat med en klimatfaktor på 1,25.



De nya bostadshusen planeras att anslutas till det kommunala dagvattensystemet i Korpralsvägen. Planområdets nya grönytor ökar också möjligheterna för ett lokalt omhändertagande av dagvattnet inom fastigheten.

Rivningen av det befintliga garaget norr om hus B och de nya flerfamiljshusens riktning i förhållande till markens befintliga lutning ger också goda förutsättningar för att ytvatten inte ska ansamlas.

Ingen specifik dagvattenutredning har gjorts i samband med framtagandet av detaljplanen.

Planområdets dagvattenhantering ska så långt som möjligt ske genom ett lokalt omhändertagande av dagvattnet (LOD) för att rena och fördröja dagvattnet innan det kopplas på det kommunala dagvattensystemet.

Recipienten är Älandsfjärden.

Konsekvenser

Hemab har anvisat anslutningspunkter för det kommunala dagvattensystemet och bedömer att det kommunala systemet klarar att ta emot planområdets dagvatten även efter en exploatering. Många hårdgjorda ytor kommer att ersättas med permeabla grönytor som på naturlig väg kommer att infiltrera dagvattnet på planområdet.

Snöhantering

I Härnösand faller mycket snö och för att säkerställa funktioner för parkering, angöring och dagvatten ska tillräckliga ytor för snöupplag finnas. Även om snö kan flyttas till snödeponi eller andra platser är planarkitektens bedömning att snön ändå till största del ska kunna hanteras inom den egna fastigheten eller på närliggande fastighet. Det planeras för att det ska finnas tillräckliga ytor som under vinterhalvåret ska kunna rymma de snömängder som alstras på planområdet.

Yta för snöupplag bör motsvara ca 10 - 15% av ytan för parkeringsanläggning. Övriga vägar inom fastigheten bedöms kunna hanteras genom att ploga ut snön längs med vägen.

Snöupplag samordnas lämpligen med dagvattenfunktioner och ytor för vegetation. Snöupplaget bör placeras så att snön kan knuffas rakt ut till snöupplaget, antingen från gata, bakom parkeringsplatser eller mellan parkeringsplatser.

Konsekvenser

Räcker inte de gröna ytorna till som upplag kommer snön behövas transporteras till kommunal uppsamlingsplats.

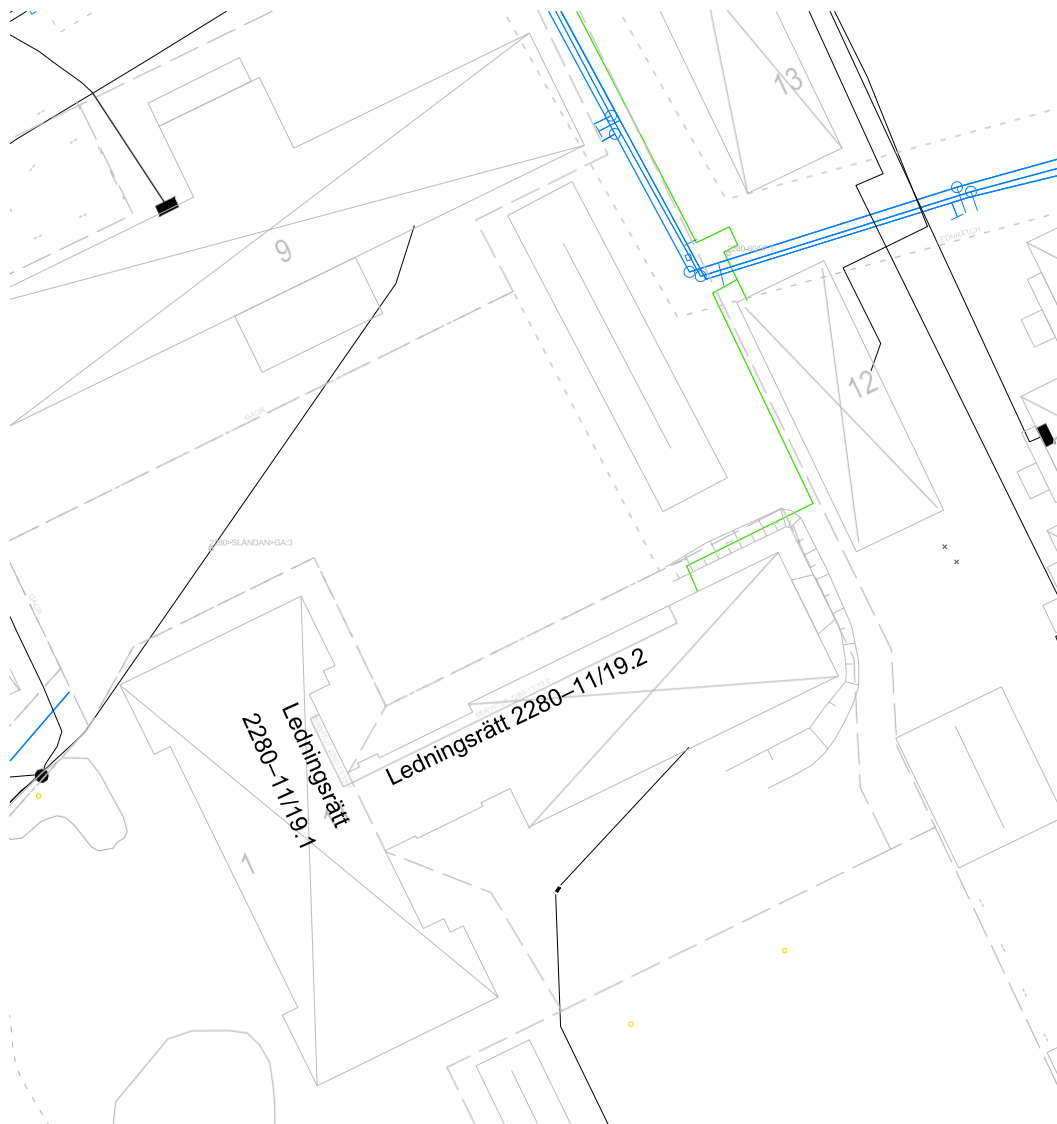
El, fiber och tele

Hemab har elledningar på området:

Ledningsrätt 2280-11/19.2

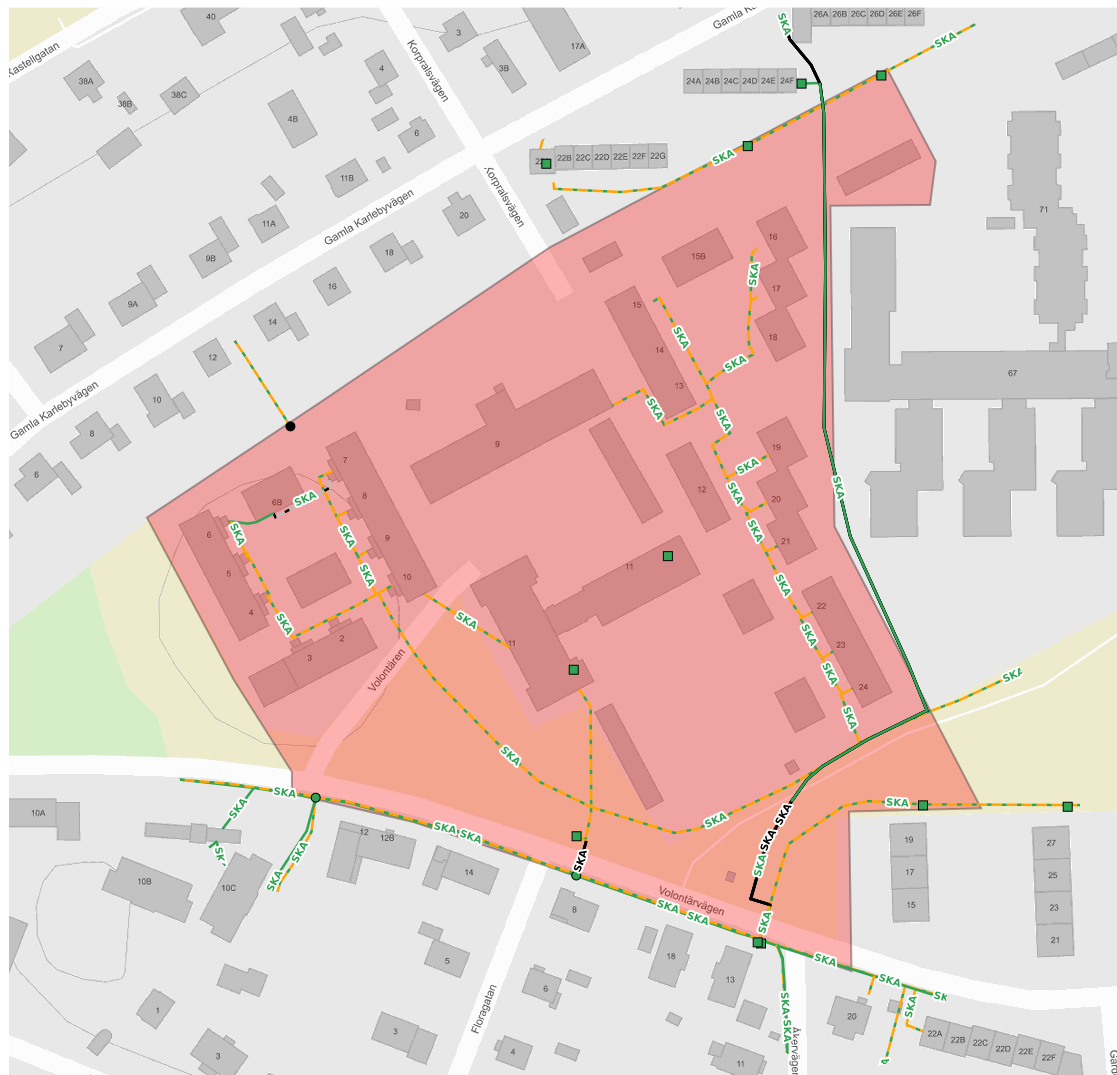
Elledning inom byggnad. Rätt att behålla, underhålla, förnya och ha tillträde till elledningen B.

Förmån, Sländan 45, Last, Sländan 44.

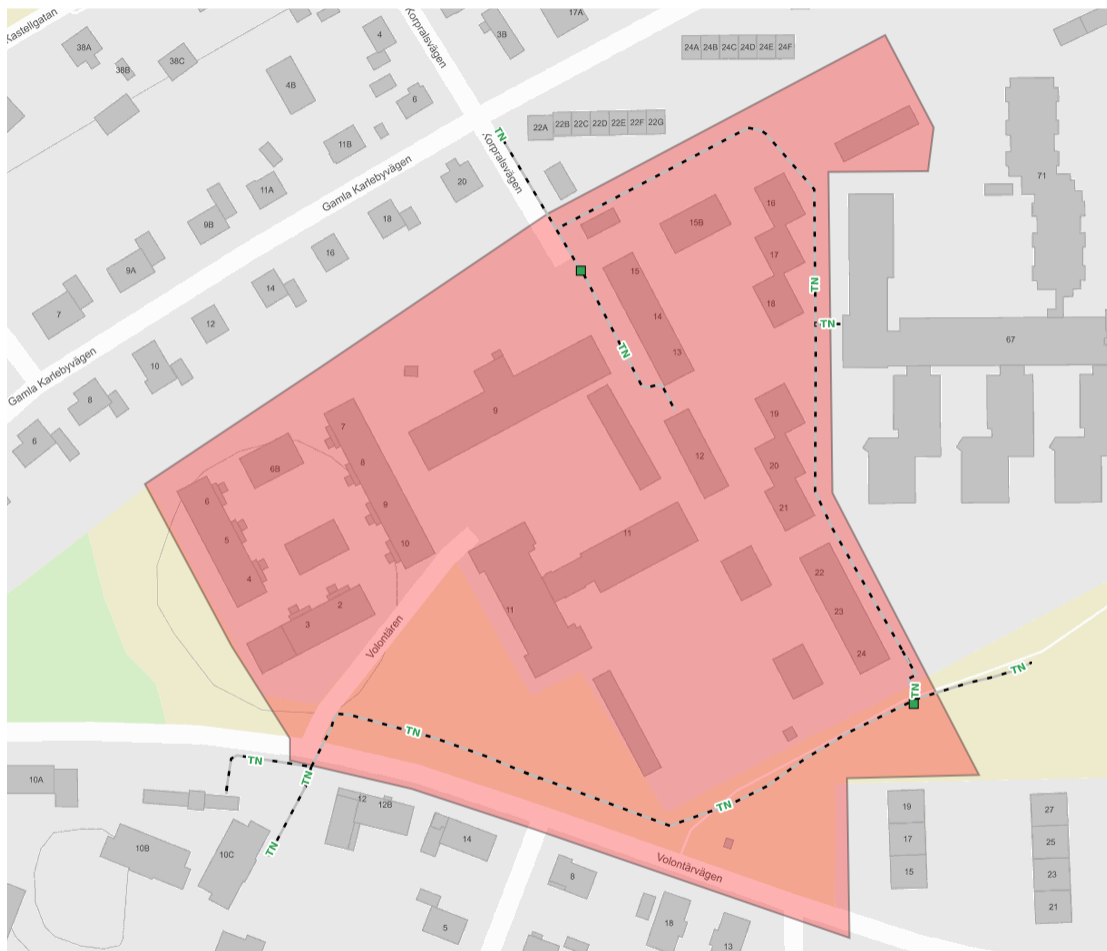


Figur 54. Ledningsrätt 2280-11/19.2, elledning inom byggnad. Ledningsrätt 2280-11/19.1, vattenledning inom byggnad.

Både Skanova och Telenor har ledningar på området.



Figur 55. Skanova har ledningar på området. Källa Geomatikk.



Figur 56. Telenor har ledningar på området. Källa Geomatikk.

Konsekvenser

De befintliga ledningsrätterna och servituten ska säkerställas och vid eventuellt behov av omläggning ska ledningsägaren underrättas i god tid innan åtgärderna genomförs.

Avfall

Ytor för utsortering av samtliga fraktioner av avfall som uppkommer ska finnas. Det innebär att det ska finnas plats för hushållsavfall (restavfall och matavfall), förpackningar och eventuellt verksamhetsavfall. Vakins gällande anvisningar för ny- och ombyggnationer av plats för avfallshämtning (NOA) ska följas vid bygglovsprövning.

Avfallsutrymmet ska placeras så att det är tillgängligt för avfallslämnarna och hämtningspersonal. Vägen ska vara framkomlig och sikten ska vara god. Körning på gång- och cykelväg är inte tillåten. Vaghållaren är ansvarig för vägens utformning, skyltning, skötsel och framkomlighet.

Konsekvenser



Figur 57. Illustration över de fyra avfallsstationerna som regleras inom planområdet. Nummer 1 och 3 är befintliga, nedgrävda avfallsstationer. Nummer 2 och 4 är möjlig placering av avfallsstationer nedgrävda eller inbyggda i byggnad.

I dag ligger det en nedgrävd avfallsstation på Sländan 38 och en på Sländan 39. Dessa två ligger dock inte inom planområdet och ingår inte i någon gemensamhetsanläggning. Planen säkrar att de befintliga avfallsstationerna på grannfastigheterna även ska kunna nyttjas av planrådets bostäder genom att dessa nu avses ingå i planområdet för att omformas till gemensamhetsanläggningar.

Kravet på ett maximalt avstånd på 50 meter till närmaste avfallsstation kan därmed uppfyllas. Beroende på vilken sida huvudentréerna på de nya flerbostadshusen förläggs, kan det uppkomma krav på att nya avfallsstationer behövs iordningställas på de anvisade platserna i detaljplanen. Där kan det uppföras två nya byggnader för avfallssortering av förpackningar. Behovet av

en central återvinningsstation för hela området anses inte finnas eftersom förpackningsavfall ska samlas fastighetsnära efter år 2027.

Befintliga planeringsunderlag

Under rubrikerna nedan går det att utläsa vilka planeringsunderlag samt lagstiftning som både ligger till grund för och påverkar utformningen av detaljplanen.

Kommunala underlag

Översiktsplan

Gällande översiktsplan 2040 Dnr KS2022-000256.

I gällande översiktsplan 2040, antagen av Kommunfullmäktige den 26 september 2022, redovisas områdets mark- och vattenanvändningen som mångfunktionell bebyggelse. Motiveringen för mångfunktionell bebyggelse lyder:

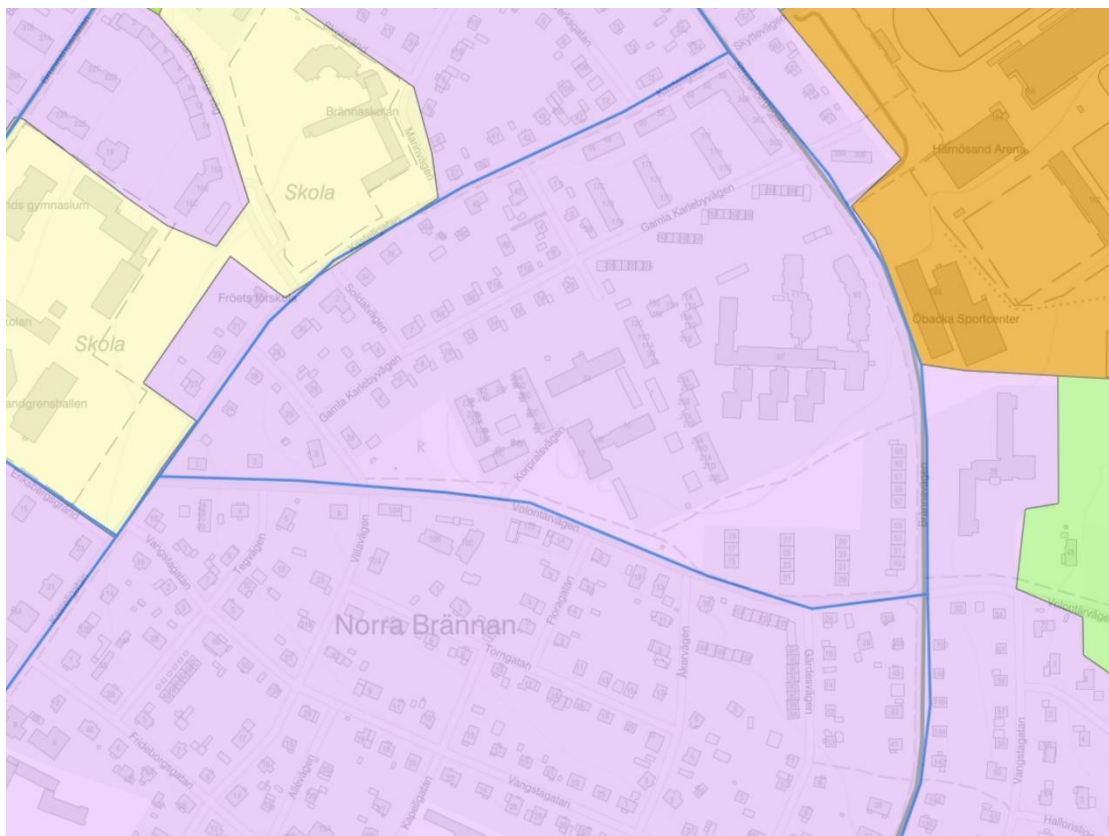
"Mångfunktionella bebyggelseområden ska fortsätta utvecklas med en blandning av småskalig handel, service och kontor tillsammans med bostäder. Utvecklingen innefattar oftast förtätningsåtgärder, i dessa fall ska grönområden värnas och ny bebyggelse komplettera den befintliga. Smarta och yteffektiva parkeringslösningar ska premieras."

Länsstyrelsens granskningsyttrande

Kommunens ärendenummer: SAM-2024-1287

Länsstyrelsen bedömer att detaljplaneförslaget överensstämmer med översiktsplanen enligt 4 kap. 33 § p.5 PBL.

Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning att rubricerad detaljplan inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 5 kap. 11 a § PBL.



Figur 58. Utdrag ur gällande översiktsplan.

Mångfunktionell bebyggelse

Detaljplaneförslaget bedöms stämmer överens med Översiktsplan 2040 i och med att det är en förtätning av befintligt tätortsområde och att det inte tar grönområden i anspråk.

Det finns två gällande detaljplaner på planområdet i dag. Dels Detaljplan för Sländan 13,38 och S:2, fastställd 2007-10-18 och dels Detaljplan 2280-DP-189 från 1966.

Detaljplanen anger markanvändningen centrumändamål med inriktning hotell/vandrarhem och konferensändamål för den norra byggnaden. Den södra byggnaden är planlagd för detsamma men omfattas även av lager med tillhörande privatbostad för fastighetsägare samt handelsändamål.

Genomförandetiden var 5 år och är därmed inte längre gällande.

Detaljplanen 2280-DP-189 fastställd 1966-03-23

På fastigheten Sländan 39 öster om detaljplaneområdet anges markanvändning allmänt ändamål (A). Byggnaders byggnadshöjd får vara högst 10.0 meter över markplanet. På fastigheten Ön 2:19 väster och söder om detaljplaneområdet anges markanvändning anlagd park (PARK).

Genomförandetiderna har löpt ut.



Figur 59. Översikt över gällande detaljplaner.

Detaljplan 2280-DP-182 fastställd 1964-09-24

På fastigheten Sländan 4-10 norr om detaljplaneområdet anges markanvändning bostäder (B), Hustyp: friliggande hus. På fastigheten Sländan 14-37, 42 och s:1 nordost om detaljplaneområdet anges markanvändning bostäder (B), Hustyp: radhus.

Genomförandetiderna har löpt ut.

Konsekvenser

Den nya detaljplanen ersätter de delar som planområdet omfattar i de två detaljplaner som berörs. De gällande detaljplanerna ersätts i sin helhet på dessa områden, inklusive alla gällande planbestämmelser.

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. Kommunen kan också inleda planläggning utan att planbesked lämnats.

Byggnadsnämnden beslutade 2024-05-30 §77 att inleda planläggning för fastigheten Sländan 45 m.fl.

Konsekvenser

Planläggningen inleddes 2024-05-30.

Kommunala beslut i övrigt

Tillväxtstrategi – Mitt Härnösand 2040

I tillväxtstrategin lyfts Härnösands bostadsförsörjningsprogram (2017-2022) fram i avseende att tar höjd för 31 500 nya invånare till år 2035 vilket vid översiktsplanarbetet reviderats till 30 000 invånare till 2040. Detta ligger i samstämmighet med tillväxtstrategins mål.

Renhållningsordning 2022-2030

Härnösands vision och mål med avfallshanteringen i kommunen. Kommunen är enligt miljöbalken skyldig att upprätta en renhållningsordning med avfallsplan och lokala föreskrifter om avfallshantering.

VA-policy

Härnösands kommun ansvarar för att kommunens invånare har tillgång till bra dricksvatten och att avloppshantering från bostäder och verksamheter sköts på ett ur miljö- och hälsoperspektiv säkert sätt. VA-policyn ska vara vägledande vid alla kommunala VA-frågor för att säkerställa att kommunala beslut och planer bidrar till att vattenförsörjningen tryggas och att miljöbelastningen från avloppsvatten minimeras.

Klimatanpassningsplan 2100

Målbilden med klimatanpassningsarbetet i Härnösands kommun är att arbetet med klimatförändringar ska bli en naturlig del i beslutsunderlagen vid planering, genomförande, kontroll och uppföljning av åtgärder i verksamhets- och samhällsutvecklingen.

Klimat och energiplan 2017-2020

Klimat- och energiplanen avses användas som ett verktyg för kommunens strategiska och långsiktiga klimat- och energiarbete. Planen ger även bättre förutsättningar att hantera frågorna på lokal nivå. Fokus i planen är en handlingsplan med åtgärder

indelade i fem (5) prioriterade insatsområden. Insatsområdena är: fysisk planering, förnybar energiförsörjning, energieffektivisering och ett hållbart byggande, hållbara transporter, hela Härnösand är med!

Bostadsförsörjningsprogram 2017-2022

Härnösands bostadsförsörjningsprogram med riktlinjer tar sikte mot år 2035. Härnösands kommuns bostadsförsörjningsprogram med riktlinjer syftar till att: utgöra underlag för kommunens agerande i bostadsfrågor, utgöra underlag för översiktsplanens inriktning och ställningstaganden, ge en helhetsbild till bostadsmarknadens aktörer om vilka insatser som behövs för att tillgodose efterfrågan på bostäder i kommunen.

Friluftsprogram 2023-2030

Härnösand har goda förutsättningar att bli en framstående friluftskommun med ett stort utbud av upplevelser som bidrar till en hållbar tillväxt, attraktiva boendemiljöer och en god folkhälsa. För ett hållbart samhällsbyggande bör kommunen ha en strategi för att förvalta och utveckla naturområden som nyttjas och kommer att nyttjas för friluftsliv. Friluftsprogrammet är en del i det arbetet. Med friluftsprogrammet vill Härnösands kommun bidra till att nå de nationella friluftslivsmålen, Höga Kustens besöksnärringsstrategi, kommunens tillväxtstrategi och förverkligandet av kommunens Översiktsplan 2040.

Gestaltningsprogram

Härnösands gestaltningsprogram är en samling riktlinjer för utformning av det offentliga stadsrummet och ett kommunalt beslut om hur kommunen vill att stadsmiljöer ska utvecklas.

Gång- och cykelprogram 2022-2040

Programmets mål är att öka andelen resor som görs med cykel samt att trafiksäkerheten för cyklister ska förbättras.

Gång- och cykelprogrammet består av ett strategiskt dokument som berör hur Härnösand ska arbeta långsiktigt med gång- och cykelplaneringen, samt en handlingsplan.

Programmet beskriver kommunens arbete med gång- och cykel med målet att främja fler hållbara resor till och med 2040.

Den sträckan som är aktuell för planförslaget ingår i Härnösands huvudnät för cykelvägar. Huvudnätet utgör ett skelett av gång- och cykelvägar inom tätorten som förbinder stadsdelar och viktiga målpunkter i staden. Ställningstagandet enligt programmet är att huvudcykelvägar ska ha god framkomlighet och i övrigt hög standard. Utformningen bör vara sådan att cykeln har företräde framför bilen längs med dessa sträckor.

Naturvårdsprogram

Naturvårdsprogrammet ska utgöra underlag för fysisk planering i kommunen och för verksamhet som påverkar naturmiljön och fungera som utgångspunkt för kommunens naturvårdsarbete i framtiden. Samtidigt ska programmet tjänstgöra som informationsunderlag för en naturintresserad allmänhet.

Trafikprogram 2015-2050

År 2025 ska 65 procent av Härnösandsbornas resor ske genom kollektivtrafik, cykel eller till fots. Kollektivtrafikprogrammet pekar ut riktning och åtgärder för tillgänglig och förbättrad kollektivtrafik i takt med att Härnösand kommun växer.

Parkeringsriktlinjer, gällande från 2022-06-16

Kommunen har ansvar för planering av parkering för bil, cykel och andra fordon. Det finns en tydlig kommunal ambition att stimulera ökat bostadsbyggande genom framförallt förtätning i centrala områden och samtidigt värna om möjligheten till handel, upplevelser och avkoppling.

Planering av parkeringar är ett kommunalt ansvar. Tillgång till ändamålsenliga parkeringsplatser är därför en förutsättning för att trafiken ska fungera på ett tillfredsställande sätt.

Parkeringsriktlinjerna ska tillämpas när det gäller all parkering för vilken Samhällsförvaltningen har drift-och/eller övervakningsansvar.

Mobilitetsriktlinjer och vägledning för parkering

Genom parkeringsnorm anger kommunen det lägsta antal parkeringsplatser som ska tillföras fastigheten vid ny- och tillbyggnad av bostäder, verksamheter samt vid ändrad användning. Parkeringsbehovet ska tillgodoses på ett hållbart och godtagbart sätt samt bidra till att främja minskat bilanvändande.

Konsekvenser

Detaljplanen bidrar till en förtätning av innerstaden som ligger i linje med Tillväxtstrategi – Mitt Härnösand 2040. Detaljplanen främjar kommunens främsta utmaning när det gäller bostadsförsörjning, att motverka en negativ befolkningstillväxt, förbereda för en ökad efterfrågan på tillgängliga bostäder för äldre samt att skapa förutsättningar för nya Härnösandsbor att införlivas i samhället.

Detaljplanen säkerställer genomförbarheten av kommunens gång- och cykelprogram som siktar på förbättrad infrastruktur för oskyddade trafikanter, och ökar därmed möjligheten till hållbara resor.

Den nyligen upprustade gång- och cykelbanan ligger på planområdets allmänna platsmark och ingår i ett grönstråk som i sin förlängning når ut till naturmarken nordöst om planområdet. Detaljplanens värnande om grönstråket kan därmed bedömas ligga i linjen med målen i Friluftsprogram 2023-2030 om att i förtätningsåtgärder ska värna om grönområden som ökar tillgängligheten till natur och friluftsliv. Planförslagets utökade gröna friytor blir också en visuell del av detta grönstråk och stärker upplevelsen av ett sammanhållet grönt stråk.

Detaljplanen överensstämmer med kommunens Bostadsförsörjningsprogram med riktlinjer 2017-2022. Lokaliseringen av bostäder i område anses lämpligt avseende områdets placering i staden. Planområdet ligger mitt i ett större bostadsområde med mycket goda förbindelser. Området kan därmed bygga vidare på befintlig infrastruktur och samlokaliseringar i form av gemensamhetsanläggningar.

Detaljplanen tas fram för att möjliggöra nya bostäder, dels i form av nya flerfamiljshus, dels genom ombyggnad av områdets befintliga kulturmiljöbyggnader. Några av planområdets befintliga byggnader med låga kulturhistoriska värden avses rivas för att ge rum för de nya bostadshusen och deras friytor och parkering. Dagens stora, samfälliga parkeringsytor avses att ses över i avseende det faktiska behovet. Planen ger förslag till omstrukturering av parkeringsytor för att tillgodose parkeringsbehov för den nya markanvändningen.

Detaljplanen överensstämmer med kommunens intentioner om en hållbar utveckling i övrigt enligt kravet om lämplighetsbedömning i plan- och bygglagen.

Ett genomförande av planförslaget, att möjliggöra för bostäder, bedöms inte få påtagliga, direkta eller indirekta negativa konsekvenser för barn. Detaljplanen skapar möjlighet för fler trygga friytor för barn på planområdet.

Ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till omgivande bebyggelse och miljöer. I gällande detaljplan för området har Härnösands kommun pekat ut två av de befintliga byggnaderna som kulturhistoriskt värdefulla. De historiska byggnaderna och deras kvaliteter avses tas tillvara genom varsam ombyggnad till bostäder. Detta tar tillvara redan byggd miljö som är i stort behov av underhåll och omvandlar dessa till nya bostäder. Detta återbruk innebär god resurshushållning och gagnar en hållbar utveckling av området.

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 bedömning kan detaljplanens genomförande inte antas innebära en betydande miljöpåverkan, varför ingen MKB har upprättats.

Behovsbedömningen grundas på bifogad genomgång av planens miljöpåverkan.

Enligt genomgången 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.
- 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 instämmer i kommunens bedömning att rubricerad detaljplan inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 5 kap. 11 a § PBL. Länsstyrelsens bedömning av miljöpåverkan är daterad 2024-06-28.

Diarienummer 5971-2024.

Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla från den 27 maj till den 18 juni år 2025.

Miljökonsekvensbeskrivning

Ingen miljökonsekvensbeskrivning är upprättad för denna detaljplan i enlighet med ovanstående beslut över UBMP (*Undersökningen av betydande miljöpåverkan*).

Riksintressen

Kulturmiljöutredningen daterad 2024-11-13 beskriver på vilket sätt detaljplanen tangerar Riksintresset:

"skulle volontärskolan kunna betraktas som en av regementsstadens karaktärsbyggnader och därmed vara inkluderad i riksintresseanspråket. Den ligger dock utanför riksintressets nuvarande avgränsning och har därtill förlorat sitt historiska sammanhang som militär utbildningsplats. De tillhörande byggnader som ursprungligen ingick i anläggningen är borta sedan länge och närområdet är idag tätt bebyggt med bostadshus och verksamhetsbyggnader. Således är det bara den tidigare kasernen som ännu vittnar om platsens militärhistoria. Bedömningen är därför att volontärskolan endast har en marginell betydelse för riksintresset. Risken för att riksintresset påtagligt skadas av en ny detaljplan bedöms som närmast obefintlig. Förutsättningarna är dock att detaljplanen inte medger en rivning av volontärskolan eller en bebyggelse vars höjd kan påverka riksintresset visuellt på långt håll."

Kulturmiljö

Planområdet bedöms inte omfattas av den geografiska avgränsningen av riksintresset för kulturmiljö Y21 Härnösand men att det ändå omfattas av formuleringen av det. Se vidare under, Bebyggd miljö / Kulturmiljö.

Hushållningsbestämmelser

Hushållningsbestämmelser är grundläggande bestämmelser som styr hur den fysiska planeringen ska tillvarata mark- och vattenområden som utgör allmänna intressen, antingen utifrån dess nuvarande användning eller potentiella framtida användning. Dessa områden ska så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada de utpekade intressena. Exempel på användningsområden som skyddas av hushållningsbestämmelserna är rennäring, yrkesfiske, mark och vatten av betydelse för natur, kultur och friluftsliv samt behov och närhet av grönområden i tätorter, skogsbruk och jordbruk.

Planområdet omfattas dock inte av några av dess allmänna intressen.

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. Endast kommuner med en större befolkning än 100 000 invånare omfattas av MKN för buller.

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 överskrids 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

Tillkommande trafik i och med detaljplanens genomförande bedöms inte innebära betydande luftutsläpp som leder till att MKN riskerar att överskridas.

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.

Bottenvikens vattendistrikt är Sveriges nordligaste vattendistrikt och omfattar hela Norrbottens län samt större delen av Västernorrlands län. Inget av distriktets vatten uppnår god kemisk status till följd av storskalig och långväga spridning av kvicksilver och polybromerade difenyletrar (PBDE, används bland annat som flamskyddsmedel), vilka sprids till miljön via läckage från varor, avfallsupplag med mera. Bortsett från dessa är det ett femtiotal vattendrag, sjöar och kustvatten som inte uppnår god kemisk status på grund av påverkan från olika tungmetaller och tributyltenn (TBT).

Vattenkvaliteten är överlag god inom distriktet, men vissa utmaningar finns att särskilt ta hänsyn till i samband med samhällsutvecklingen:

- Fysiska förändringar, exempelvis utvinning av energi, vägar, ökad produktionen inom jord- och skogsbruk som påverkar vattnen negativt. Fysisk påverkan är den vanligaste orsaken till att god ekologisk status inte nås i distriktet.

- Läckage av metaller och sura ämnen från sulfidjordar i kustområden, beroende av bland annat bearbetning och dikning.
- Storskalig påverkan från areella näringar, exempelvis genom gödsling, utdikning, ökad instrålning vid avverkning samt effekter från körskador i marken.
- Läckage av metaller från avslutad och pågående gruvverksamhet.

Vattentäkter som saknar vattenskyddsområde eller där föreskrifter och skyddsområdets avgränsningar behöver revideras. I Bottenvikens vattendistrikt är det bara drygt 10 % av de allmänna vattentäkterna som har fullgott skydd.

Ett genomförande av en detaljplan får inte medföra att statusen försämras för någon av kvalitetsfaktorerna (ekologisk och kemisk).

Konsekvenser

Planförslaget bedöms inte öka föroreningsbelastningen från området i och med att stora asfalterade ytor omvandlas till gröna friytor. Även om planförslaget innebär en ökning av hårdgjorda takytor som följd av nya bostadsbyggnader så bedöms dagvattnets föroreningar inom planområdet inte att öka. Målet är att dagens föroreningsnivåer inte ska öka efter detaljplanens genomförande utan snarare minska innan dagvattnet släpps ut på det kommunala nätet. Risken att förslaget medför en negativ påverkan MKN och recipienten Älandsfjärden bedöms som låg.

Strandskydd

Planområdet ligger utanför strandskyddat område.

Konsekvenser

Detaljplanen påverkar eller påverkas inte av något strandskydd.

Genomförandefrågor

Prövning enligt annan lagstiftning

Här lyfts de prövningar som görs enligt annan lagstiftning under processens gång. Här ska även framgå vilka prövningar enligt annan lagstiftning som behöver göras för att planen ska kunna genomföras.

Finns det behov av sådan prövning genom annan lagstiftning så ska detta utredas under planarbetet och redovisas för nedan i granskningsskedet.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Målsättningen är att detaljplanen ska antas i november 2025. Den preliminära tidplanen baseras på inga större förändringen sker under planprocessen. 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 10 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.

Exploateringsavtal

Härnösand kommun avser inte att teckna exploateringsavtal.

Huvudmannaskap för allmän plats

Alla allmänna platser ska ha en huvudman. Huvudmannen för de allmänna platserna är ansvarig för att ställa i ordning och förvalta de allmänna platserna, till exempel för att bygga ut och sköta gator. När kommunen är huvudman för allmänna platserna ska kommunen, efter hand som bebyggelsen färdigställs enligt detaljplanen, ordna de allmänna platserna så att de kan användas för avsett ändamål i enlighet med planen. Om kommunen anser att allmänhetens tillträde till platsen är viktig bör kommunen planlägga med kommunalt huvudmannaskap. Om det finns särskilda skäl kan kommunen med en planbestämmelse reglera att huvudmannaskapet för de allmänna platserna ska vara enskilt. Vid enskilt huvudmannaskap åligger ansvaret för allmän plats på fastighetsägarna gemensamt.

Härnösands kommunfastigheter AB planeras bli huvudman för den föreslagna exploateringsfastigheten.

Huvudman för fastigheterna Sländan 13 samt del av S:2 är Härnösands kommunfastigheter AB.

Huvudman för Sländan 38, 39 och 43 Är Härnösandshus

Huvudman för Sländan 44 och 45 samt del av S:2 och Ön 2:52 är Härnösands kommun.

Del av Sländan 39 som omfattas av planområdet avses omvandlas till att ingå i S:2. Fördelningen inom S:2 ska ses över vid förrättning.

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet. Kommunen ansvarar för utbyggnad och drift av allmän plats. Respektive fastighetsägare svarar för alla åtgärder inom kvartersmark.

Huvudmannaskap för vatten, spillvatten och dagvatten

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för dricks-, spill- och dagvatten.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Kvartersmarken för bostäder och kvartersmarken för parkering avse bilda två nya fastigheter.

Parkeringsfastigheten har för avsikt att utgöra en gemensamhetsanläggning som utgörs av kvartersmark för [P].

Exploateringsfastighet för bostäder avses utgöras av kvartersmark för [B].

De delar av planområdet som utgör allmän platsmark utgör redan en del av en större kommunal fastighet Härnösand ÖN 2:52 och planeras inte att ombildas.

Det fortsatta arbetet med projekteringen av ombyggnaderna och de nya bostadshusen får tillsammans med marknaden utvisa om exploateringsfastigheten kommer att brytas upp i flera fastigheter och gemensamhetsanläggningar.

Fastighet	Konsekvenser
Sländan S:2	Fastighetsgränsen avses utgöra kvartersmarken för [P]. Delar av fastigheten 39 överförs till Sländan S:2. Delar av fastigheten S:2 överförs till exploateringsfastigheten för bostäderna.
Sländan 13	Samtliga fastigheter avses överföras till exploateringsfastigheten för kvartersmark för [B].
Del av Sländan 38	
Del av Sländan 39	
Sländan 43	
Sländan 44	
Sländan 45	

Del av Ön 2:52.

Fastigheten avses inte att ändras.

Gemensamhetsanläggning

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som är gemensam för flera fastigheter, ofta vägar eller vatten- och avloppsledningar. I gemensamhetsanläggningen deltar flera fastigheter och de bekostar både anläggandet och driften enligt andelstal som fastställs av lantmäterimyndigheten.

En gemensamhetsanläggning kan, efter prövning av ansökan, bildas genom en så kallad anläggningsförrättning. Det kan bli aktuellt när det finns gemensamma behov hos flera fastigheter som behöver lösas i ett gemensamt sammanhang, exempelvis tillfartsvägar, avloppsledningar etcetera.

Fördelning av kostnader och regler för skötsel beslutas i förrättningen och fördelas på deltagande fastigheter. Vid bildande, omprövning eller upphävande av gemensamhetsanläggning kan det bli aktuellt med ersättningar till fastighetsägare som upplåter utrymme alternativt ersättning till deltagande fastigheter vars rättigheter påverkas. Lantmäterimyndigheten beslutar om den eventuella ersättningens storlek.

Gemensamhetsanläggning Konsekvenser

Parkeringsytor. Befintliga samfälligheter S2.1, 2	Befintliga samfälligheter S2.1 och S2.2 avses ombildas, alternativt utgå till fördel för nya gemensamhetsanläggningar för parkering för att tillgodose behovet.
Kvartersgator	Kvartersgatorna på planområdets två nya fastigheter har för avsikt att genom gemensamhetsanläggningar ges möjlighet att samutnyttja kvartersgatorna som tillfartsgator till fastigheterna. Kvartersgatorna utgör också lämplig plats att anlägga gemensamhetsanläggningar för markledningsreservat för VA-anslutningar.
Befintliga avfallsstationer på fastigheterna Sländan 38 och Sländan 39.	Planområdets befintliga byggnader som avses byggas om till bostäder har behov av att de befintliga avfallsstationerna på Sländan 38 och 39 ingår i en ny gemensamhetsanläggning för att kunna

	nyttja dessa stationer. Detaljplanen lämnar det öppet för berörda fastighetsägare att efter behov bilda en eller flera gemensamhetsanläggningar för att syftet ska uppnås. Det finns också möjlighet till två nya avfallsstationer på planområdet och dessa kan även komma fastigheterna Sländan 38 och 39 till gagn om de ingår i den berörda gemensamhetsanläggningen.
Volontären utgörs av samfälligheten S2.3	Volontären utgörs i dag av en samfällighetsanläggning S2.3 som möjliggöra tillfartsväg till Sländan 38 och till planområdets fastigheter Sländan 13 och Sländan 45. Gemensamhetsanläggningen avses ombildas så att den omfattar den befintliga avfallsstationen på Sländan 38.
Befintliga delen av Sländan 38 som i dag nyttjas som förskolegård och planområdets övriga friytor.	Förskolegården och delar av friytorna på planområdets kvartersmark för [B] kan genom en gemensamhetsanläggning ges möjlighet till ett samutnyttjande.
Vatten och avlopp	Nya gemensamhetsanläggning kan komma att behövas för vatten- och avloppsledningar inom planområdet för att ge möjlighet till ett samutnyttjande av anslutningspunkter.
Komplementbyggnader	Komplementbyggnaderna på planområdet kan genom en gemensamhetsanläggning ge möjlighet till ett gemensamt nyttjande och underhåll.

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.

Det finns i dag fyra befintliga markledningsreservat på planområdet.

Två av dessa regleras i detaljplanen av bestämmelsen [u₁], *Marken ska hållas tillgänglig för underjordiska ledningar*. Bestämmelsen avser bekräfta dessa ledningsrätter.

I de befintliga byggnaderna på Sländan 44 och 45 finns två ledningsreservat som kommer att behöva omprövas i samband med fastighetsbildningen av exploateringsfastigheten för kvartersmarken för [B]. Vid ett genomförande av planen ska behovet av dessa två ledningsrätter också omprövas.

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.

Ett avtalsservitut bildas genom avtal mellan berörda fastighetsägare. Avtalet måste innehålla vissa moment som framgår av jordabalken. Servitutet gäller tills vidare om inte annat har överenskommits. Ett avtalsservitut kan skrivas in i fastighetsregistret. Inskrivning sker genom en skriftlig ansökan till Fastighetsinskrivningen.

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 de ledningar som omfattas av markreservat i form av u-område kan ledningsrätt bildas. Nya ledningsrätter kan då bildas med stöd av detaljplanen. Det sker på initiativ av respektive ledningshavare.

Det är i dag oklart hur de äldre byggnaderna är anslutna till det kommunala ledningsnätet i detalj. Detta ska utredas och redogöras för i bygglovsskedet.

Rättighet	Konsekvenser och åtgärder
Ledningsrätt 2280–80/97.1	Hemab är huvudman, VA och ledningarna i Korpralsvägen. Ledningsrätten ska finnas kvar och bekräftas genom detaljplanens u ₁ - bestämmelse. I dag ansluter Sländan 43 till denna ledningsrätt. Denna anslutningspunkt avses

	nyttjas för den nya exploateringsfastighetens Hus C. Även anslutningspunkten där ledningsrätten viker av in över Sländan 39 avses nyttjas för att ansluta Hus B, vårdhemmet. Beroende på eventuella framtida nya fastighetsindelningar kan ytterligare ledningsreservat komma att behöva förrättas. I dag ansluter Sländan 44 till dricksvattenledningen som ligger inom ledningsrätten.
Ledningsrätt 2280.02/48.1	Hemab är huvudman. Dricksvattenledning i Volontärvägen vidare över Volontären fram till Sländan GA:3. Gemensamhetsanläggningen för dricksvattnet avses. Ledningsrätten ska finnas kvar och bekräftas genom detaljplanens u₁ - bestämmelse. Ledningsrätten avses även nyttjas för VA för fastigheten exploateringsfastighetens Hus A, volontärskolan. VA ligger redan i Volontärvägen klara att ansluta till. Även exploateringsfastighetens nya Hus D avses anslutas till Volontärvägens dricksvatten och VA. Beroende på eventuella framtida, nya fastighetsindelningar kan ytterligare ledningsreservat komma att behöva förrättas. Anslutningspunkter och avsikterna ska redogöras för vid bygglov.
Ledningsrätt 2280–11/19.1	Vattenledning inom byggnad. Rätt att behålla, underhålla, förnya och ha tillträde till elledningen A. Förmån, Sländan 44, Last, Sländan 45. Det ska i bygglovet redogöras för om denna ledningsrätt avses att finnas kvar och nyttjas eller om den också rivs upp i samband med att kopplingsbyggnaden rivs.

Ledningsrätt 2280–11/19.2	Elledning inom byggnad. Rätt att behålla, underhålla, förnya och ha tillträde till elledningen B. Förmån, Sländan 45, Last, Sländan 44. Det ska i bygglovets redogörelse för om denna ledningsrätt avses att finnas kvar och nyttjas eller om den också rivs upp i samband med att kopplingsbyggnaden rivs.
------------------------------	---

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Behovet av tekniska åtgärder som eventuellt behövs regleras i detaljplanen utreds under planarbetet. Finns behov av åtgärder så redovisas de här inför granskningsskedet.

Behov av ytterligare utredningar eller tillstånd

Behovet av ytterligare utredningar eller tillstånd utreds under planarbetet. Finns behov redovisas de här inför granskningsskedet.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare

De ekonomiska konsekvenserna för fastighetsägare utreds under planarbetet. Finns det ekonomiska konsekvenser så redovisas de här inför granskningsskedet.

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

De ekonomiska konsekvenserna för kommunen utreds under planarbetet. Finns det ekonomiska konsekvenser så redovisas de här inför granskningsskedet.

Intäkter

Ekonomiska konsekvenser för övriga berörda

De eventuella ekonomiska konsekvenserna för övriga berörda utreds under planarbetet. Finns det ekonomiska konsekvenser så redovisas de här inför granskningsskedet.

Planavgift

Planavgift regleras i ett särskilt avtal.

Ersättning och inlösen

Inlösen

Om mark enligt en detaljplan ska användas för en allmän plats som kommunen är huvudman för, är kommunen skyldig att på fastighetsägarens begäran lösa in marken.

Om kommunen inte är huvudman för en allmän plats är den som ska vara huvudman för platsen skyldig att på fastighetsägarens begäran förvärva äganderätt, nyttjanderätt eller annan särskild rätt till marken.

I en detaljplan får kommunen bestämma markreservat för sådana trafik- och väganläggningar, energianläggningar, anordningar för elektroniska kommunikationsnät och ledningar som behövs för allmänna ändamål.

Kommunen får även bestämma markreservat för gemensamhetsanläggningar. Om markreservatet avser en allmän ledning, en allmän trafikanläggning eller en trafikanläggning som är gemensam för flera fastigheter är den som ska vara huvudman för anläggningen skyldig att på fastighetsägarens begäran förvärva nyttjanderätt eller annan särskild rätt i den omfattning som behövs för ändamålet.

Under planarbetet ska det utredas om det finns mark eller utrymme och rättigheter som huvudmannen är skyldig/får lösa in. Om det finns sådana ska de redovisas här inför granskningsskedet.

Ersättning

Eventuella ersättningsskyldigheter utreds under planarbetet och finns sådana så redogörs dessa här inför granskningsskedet.

Källor

Vilka källor som ska redovisas utreds under planarbetet och redovisas här inför granskningsskedet.



Fotografier: Härnösands kommun, om inte annat anges

Ortofoton: Lantmäteriet, om inte annat anges

Kartor och illustrationer: Härnösands kommun, om inte annat anges

Thomas Jenssen
Plan- och byggchef

Frida Näsman
Planarkitekt

Malin Nyberger
Plansamordnare