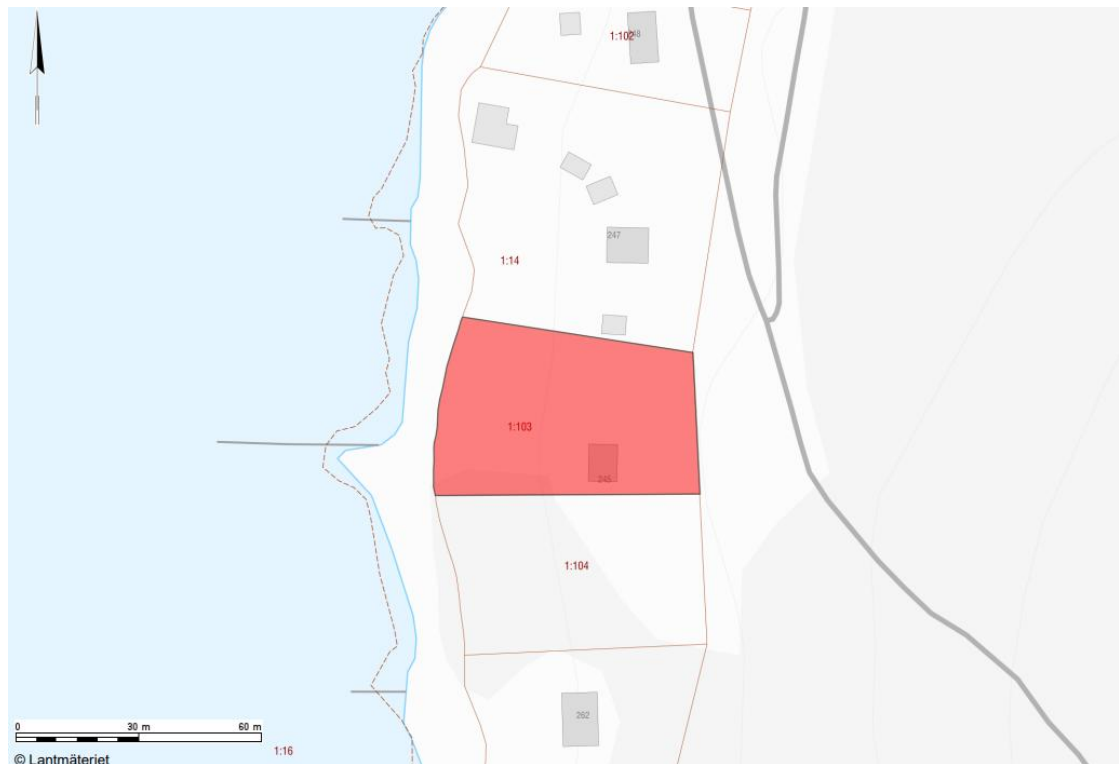




Detaljplan för Härnö-Solum 1:103 i Härnösands kommun, Västernorrlands län



Planbeskrivning – Antagandehandling 2026-03-19			Aktnummer: 2280-DP-528	Diarienummer: SAM-2025-2115
Gällande lagstiftning: PBL 2010:900 BFS 2020:5 BFS 2020:6 BFS 2020:8	Planbesked: SAM § 114 2025-09-25	Detaljplan påbörjad: 2025-10-03	Antagen: 2026-02-26	Laga kraft: 2026-03-19

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 med Fysisk planering.

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. Grundkartan är framtagen med GNSS-mätningar i fält.

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 bygghandläggning på delegation från kommunstyrelsen/fullmäktige.

Medverkande

Planarkitekt, Amme Hedström, Härnösands Kommun

Medhandläggare, Thomas Indseth-Nylund, Härnösands Kommun

Detaljplaneprocessen (standardförfarande)

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.



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 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.

Innehåll

PLANENS SYFTE	1
BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	1
PLANDATA	1
PLANENS HUVUDDRAG	2
GENOMFÖRANDETID	3
GRUNDKARTA	3
UTREDNINGAR	3
PLANFÖRSLAGET	4
ALLMÄN PLATSMARK	4
VATTENOMRÅDE	4
KVARTERSMARK	4
EGENSKAPSBESTÄMMELSER INOM KVARTERSMARK	5
<i>Utnyttjandegrad</i>	5
<i>Fastighetsstorlek</i>	5
<i>Höjd på byggnadsverk</i>	7
<i>Utformning</i>	8
<i>Upphävande av strandskydd</i>	8
FÖRUTSÄTTNINGAR I PLANOMRÅDET OCH KONSEKVENSER AV PLANFÖRSLAGET	9
BEBYGGD MILJÖ	9
<i>Bostäder</i>	9
<i>Bebyggelsekaraktär och landskapsbild</i>	10
<i>Service</i>	14
<i>Kulturmiljö</i>	14
<i>Fornlämningar</i>	15
MARK- OCH VATTENFÖRHÅLLANDEN	16
<i>Naturmiljö</i>	16
<i>Grönstruktur och rekreation</i>	16
<i>Geotekniska förhållanden</i>	17
<i>Hydrologiska förhållanden</i>	17
SOCIALA FAKTORER	18
<i>Friytor</i>	18
<i>Ljuförhållanden</i>	18
<i>Barnperspektiv</i>	19
<i>Tillgänglighet, trygghet och jämställdhet</i>	20
KOMMUNIKATIONER	21
<i>Gång- och cykeltrafik</i>	21
<i>Kollektivtrafik</i>	21
<i>Fordonstrafik</i>	21
<i>Parkering, varumottagning och angöring</i>	21
HÄLSA OCH SÄKERHET	22
<i>Risk för översvämning och skyfall</i>	22
<i>Risk för ras, skred och erosion</i>	23
<i>Förorenad mark</i>	23
<i>Brandsäkerhet</i>	23
<i>Radon</i>	23
<i>Väg- och spårtrafiksbuller</i>	25
TEKNISK FÖRSÖRJNING	26
<i>Vatten och spillvatten</i>	26

<i>Dagvatten</i>	26
<i>El, fiber och tele</i>	27
<i>Avfall</i>	27
BEFINTLIGA PLANERINGSUNDERLAG	28
KOMMUNALA UNDERLAG	28
<i>Översiktsplan</i>	28
<i>Detaljplaner och områdesbestämmelser</i>	29
<i>Planbesked</i>	30
<i>Kommunala beslut i övrigt</i>	31
FÖRENLIGT MED MILJÖBALKEN	32
UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	32
MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING	32
RIKSINTRESSEN	32
MILJÖKVALITETSNORMER	33
<i>Miljö kvalitetsnorm för luft</i>	33
<i>Miljö kvalitetsnorm för omgivningsbuller</i>	35
STRANDSKYDD	35
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	37
<i>Tidplan</i>	37
<i>Genomförandetid</i>	37
<i>Huvudmannaskap för allmän plats</i>	37
<i>Huvudmannaskap för vatten, spillvatten och dagvatten</i>	38
FASTIGHETS RÄTTSLIGA FRÅGOR	38
<i>Servitut</i>	38
<i>Ledningsrätter</i>	39
TEKNISKA FRÅGOR	39
<i>Tekniska åtgärder</i>	39
EKONOMISKA FRÅGOR	40
<i>Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare</i>	40
<i>Ekonomiska konsekvenser för kommunen</i>	40
<i>Ekonomiska konsekvenser för övriga berörda</i>	40
<i>Planavgift</i>	40
KÄLLOR	40

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för utökad byggrätt för befintlig bostadsfastighet. Ny bebyggelse ska anpassas till kringliggande bebyggelsestruktur och terräng.

Beskrivning av detaljplanen

Plandata

Kommundelscentrum: Södra sundet, se figur nedan.

Planområdets area: 2458 m²

Avstånd till centrala Härnösand: ca 5,5 km

Markägoförhållanden: Privat fastighetsägare



Figur 1. Översiktsskarta. planområdet markeras ungefärligt med blå stjärna.

Planens huvuddrag

Detaljplanen möjliggör en utökad byggrätt för bostad jämfört med gällande plan. Ny bebyggelse ska anpassas till omgivande miljö vad gäller volym, terräng och utformning. Planområdet är utpekat för bostadsutveckling i översiktsplanen Mitt Härnösand 2040 (framtagen 2022) och överensstämmer med dess strategier, vilket motiverar standardförfarande. Området är redan detaljplanelagt och bebyggt med en bostadsbyggnad.

Områden med planer fastställda före 1 juli 1975 var generellt undantagna från strandskydd. Det aktuella området omfattas därför inte av strandskydd idag. Enligt de strandskyddsregler som infördes 1 juli 2025 (Lag 2025:514) kan kommunen besluta att detta upphävande ska gälla även i ny detaljplan. Den nya detaljplanen anger därför att strandskyddet fortsatt är upphävt utan prövning enligt MB 7 kap. 18 §.

Med hänsyn till omgivningen bedöms planområdet lämpligt för en maximal byggnadsarea på 285 m², och utöver detta får 80 kvadratmeter öppenarea uppföras [e₁] som uteplats, altan eller liknande, tillsammans med en bestämmelse om minsta fastighetsarea om 2000 m² [d₁]. Detta motsvarar en exploateringsgrad på 18% vilket är lägre än den maximalt tillåtna exploateringsgraden om 21 % i gällande detaljplan.

För att ta hänsyn till områdets terräng regleras en högsta nockhöjd på 10 meter för huvudbyggnad [h₁]. Den valda nockhöjden ger möjlighet att anpassa byggnad till markens lutning. Planen innehåller även en bestämmelse om att byggnader ska terräng anpassas så långt som möjligt. Sprängning får endast göras för att möjliggöra placering av byggnad och väkanslutning men ska annars undvikas [f₁]. Anpassning kan till exempel ske genom suterrängvåning eller genom att ställa byggnaden på plintar för att minska behovet av sprängning.

De flesta byggnader i området har träfasad, vilket passar väl ihop med den omgivande naturmarken. Därför införs en bestämmelse om att fasaden ska utföras i trä [f₂].

Planen bedöms harmoniera med den befintliga bebyggelsen i området.

Genomförandetid

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

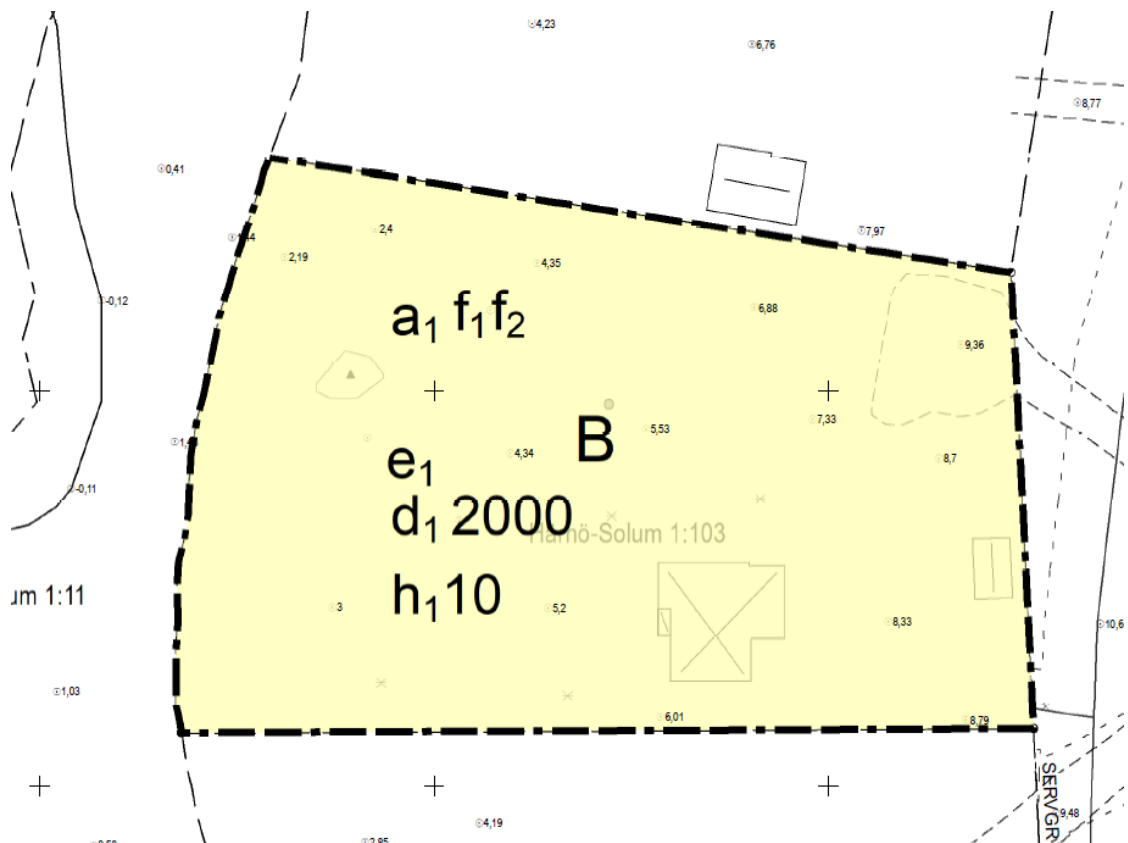
Grundkarta

Grundkartan är upprättat i koordinatsystemet SWEREF99 17 15 och i höjdsystemet RH2000 den 2025-10-10.

Utredningar

- Geoteknisk utredning. Myndigheten för samhällsskydd och beredskap, kartering av stabilitet i raviner och slänter (MSB 2014-02-15).

Planförslaget



Figur 2. Utdrag av plankartan.

Allmän platsmark

Planen reglerar ingen allmän platsmark.

Vattenområde

Planen berörs inte av något vattenområde.

Kvartersmark

Detaljplanen reglerar användningen bostad [B].

Användningen bostäder används för områden för olika former av boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår, såsom tvättstuga, cykelförråd, parkeringsgarage och miljöhus. Användningen bostad bekräftar befintlig användning. Regleringen sker med stöd av PBL 2 kap. 2§.

Egenskapsbestämmelser inom kvartersmark

Utnyttjandegrad

[e1] Största byggnadsarea är 285 m², utöver detta får 80 m² öppenarea uppföras för fastighet inom användningsområdet, se figur 3 nedan.

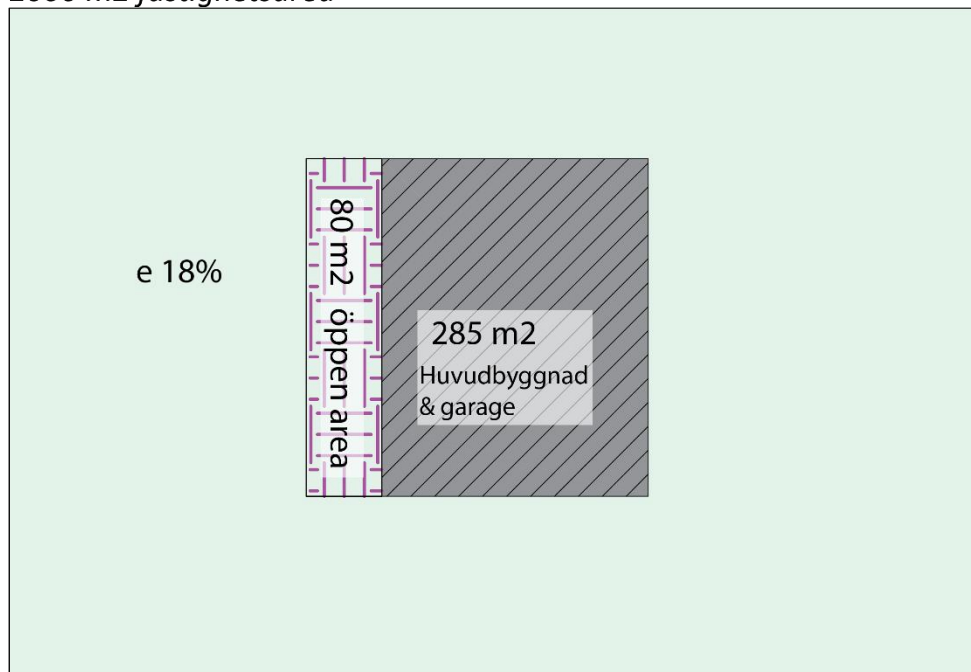
Syftet är att ny bebyggelse ska anpassas till den befintliga strukturen. Bestämmelsen om tillåten öppenarea (en yta under tak som är gjorda för tillfällig vistelse eller förvaring och omsluts av helt eller delvis av öppna sidor), möjliggör mindre funktionella delar, som entré- och uteplatskydd, utan att de räknas in i huvudbyggnadens exploatering. Regleringen sker med stöd av PBL 2 kap. 2 och 6 §.

Fastighetsstorlek

[d1] Minsta fastighetsstorlek är 2000 m².

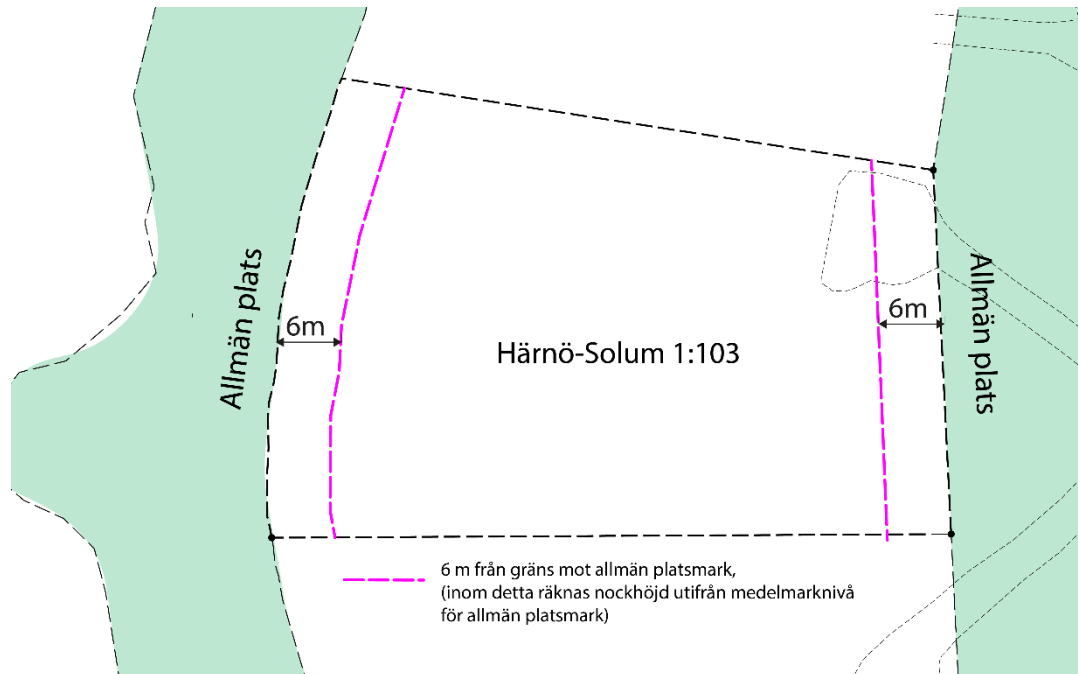
Syftet är att säkerställa att byggnadsarean inte överstiger en exploateringsgrad (ett mått på hur stor del av en fastighet som är bebyggd) på 18 %, så att byggrätten anpassas till samma nivå som på angränsande fastigheter. Planen medger en total byggnadsarea om 365 m² (öppenarea samt byggnadsarea) som motsvarar 18% av en minsta fastighetsstorlek om 2000 m². Regleringen sker med stöd av PBL 2 kap. 6 §.

2000 m² fastighetsarea



Figur 3. Illustration över största tillåtna byggnadsarea för fastigheten om 2000 m²

Det aktuella planområdet ligger intill allmän plats för östra och västra fastighetsgränsen. Om byggnaden (huvudbyggnad inklusive komplementbyggnad) placeras närmare allmän plats än 6 meter ska nockhöjden räknas från medelmarknivån på den allmänna platsen invid fastigheten (se figur 4 nedan), om det inte finns särskilda skäl att utgå från annat, Plan- och byggförordningen 1 kap 3§.



Figur 4. Illustration över område för område inom 6 meter från allmän platsmark, inom detta område räknas nockhöjd utifrån medelmarknivå.

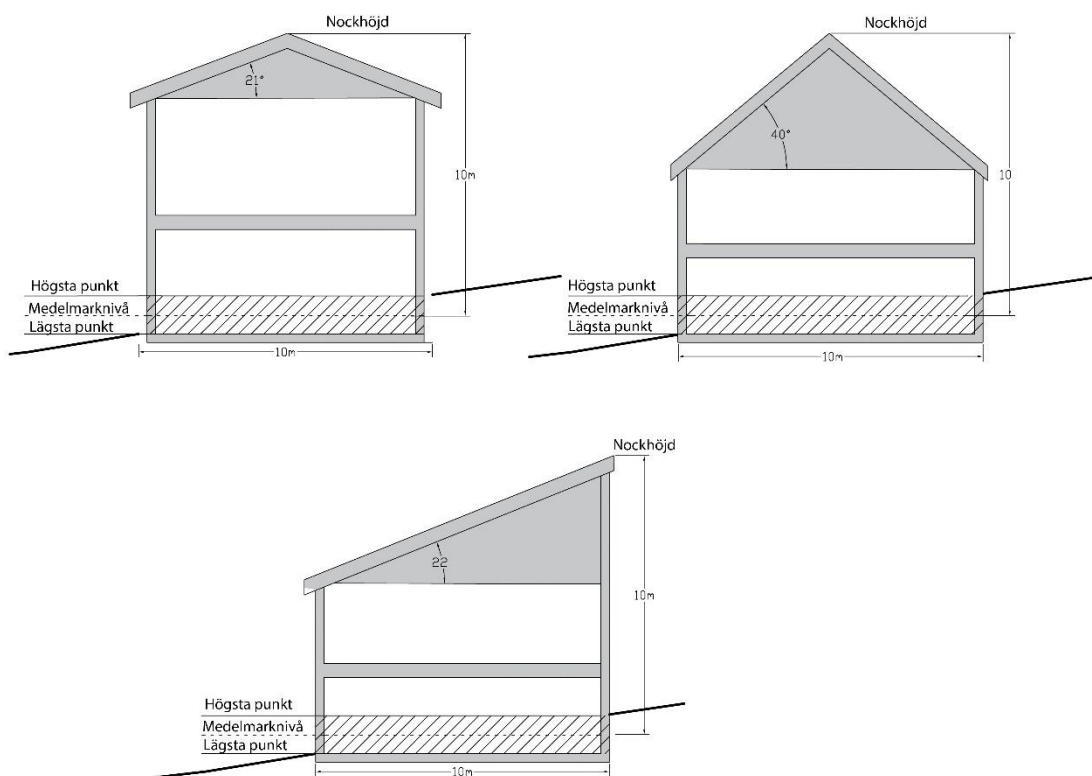
Höjd på byggnadsverk

[h₁] Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 10 meter, se figur 5 nedan.

Syftet är att ge utrymme för olika lösningar till att den nya bebyggelsen ska anpassas till terrängen och uppnå harmoni med omkringliggande byggnader. Regleringen sker i stöd med PBL 2 kap. 6§.

Nockhöjd bör räknas från den medelnivå som marken har invid byggnaden, utifrån färdig marknivå – alltså den nivå marken har efter att byggnaden uppförts.

Det aktuella planområdet ligger intill allmänplats för östra och västra fastighetsgränsen. Om byggnaden (huvudbyggnad inklusive komplementbyggnad) placeras närmare allmän plats än 6 meter ska dock nockhöjden räknas från medelmarknivån på den allmänna platsen invid fastigheten (se figur 4 ovan), om det inte finns särskilda skäl att utgå från annat, Plan-och byggförordningen 1 kap 3§.



Figur 5. Illustration av möjlig bebyggelseutföranden inom den reglerade nockhöjden 10 meter.

Utformning

[f₁] *Byggnad ska så långt som möjligt terränganpassas. Sprängning får ske för att möjliggöra placering av byggnad och väganslutning men ska i övrigt undvikas så långt som möjligt.*

Syftet är att den nya byggnaden ska följa terrängen så att den upplevs mindre och passar in bättre i omgivningen. Anpassning kan exempelvis ske genom suterrängvåning eller genom att byggnaden ställs på plintar för att minska sprängning. Regleringen stödjer PBL 2 kap. 6 §.

[f₂] *Fasad ska vara i trämaterial.*

Syftet är att bebyggelsen ska passa in i områdets karaktär, kringliggande bebyggelse består till störst del av träfasad i varma kulörer. Regleringen stödjer PBL 2 kap. 3§.

Upphävande av strandskydd

[a₁] *Strandskyddet är upphävt.*

Områden med planer fastställda före 1 juli 1975 var generellt undantagna från strandskydd. Det aktuella området omfattas därför inte av strandskydd idag. Enligt de strandskyddsregler som infördes 1 juli 2025 (Lag 2025:514) kan kommunen besluta att detta upphävande ska gälla även i ny detaljplan. Den nya detaljplanen anger därför att strandskyddet fortsatt är upphävt utan prövning enligt MB 7 kap. 18 §.

Bebyggelsekaraktär och landskapsbild

Planområdet ligger i södra delen av Härnön. Den omgivande miljön består av naturmark med skogskaraktär, huvudsakligen barrträd samt viss buskvegetation och strandlinje mot vattnet. Planområdet, tillsammans med angränsande fastigheter, är endast synligt från båttrafik på vattnet eller från villaområdet på västra sidan.

Bebyggelsestrukturen utgörs av friliggande villor, fastigheterna ligger intill varandra, och den sluttande tomtmarken mot vattnet har bidragit till att flera byggnader uppförts som suterrängbyggnader anpassade till terrängen.

Längs Södra Sundet uppfördes på 1800-talet nationalromantiska trävillor, följt av enklare sportstugor på 1930-talet. När området fick kommunalt vatten och avlopp ersattes dessa successivt av större villor och permanentbostäder. I dag består bebyggelsen av en blandning av äldre villor och moderna sommarhus, där trä dominerar som fasadmateriell och färgsättningen varierar mellan vitt, grått, gult och mörka slamfärger. Takformen varierar, oftast sadeltak eller pulpettak.

Grannfastigheterna har byggrätter som varierar mellan cirka 140 m² till 180 m² för huvudbyggnad och 70 m² till 105 m² för komplementbyggnad.

Fastighetsstorlekarna varierar mellan cirka 2 300 och 4 000 m², med bebyggelse bestående av villor i en till tre våningar. Många av bostadsfastigheterna har relativt stora terrasser med utsikt mot vattnet. Se foton nedan.



Figur 7. Bostadsfastighet längs Södra Sundet.



Figur 8. Bostadsfastighet längs Södra Sundet.



Figur 9. Bostadsfastighet längs Södra Sundet.



Figur 10. Bostadsfastighet längs Södra Sundet.



Figur 11. Bostadsfastighet längs Södra Sundet.

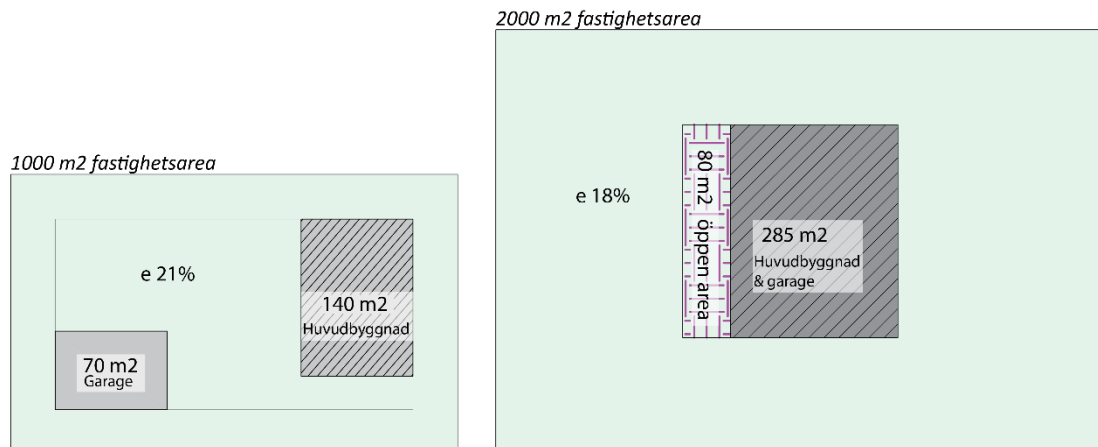
Inom planområdet som utgör fastigheten Härnö-Solum 1:103 finns ett befintligt bostadshus samt vegetation i form av gräsmatta, buskar och enstaka träd såsom tall, gran och lövträd. Infarter till fastigheterna ligger på den östra sidan, medan tomtmarken vetter mot vattnet. Mellan aktuell fastighet och strandlinjen finns en buffertzona om cirka 12 meter som är planlagd parkmark. En brygga finns som tillhör fastigheten, se figur 12 nedan.



Figur 12. Befintlig bostadsbebyggelse inom planområdet.

Konsekvenser

Den nya planen medger en total byggrätt på 285 m², utöver detta får 80 m² utgöra öppenarea med en minsta fastighetsstorlek om 2000 m². Detta ger en exploateringsgrad på 18% vilket är lägre än den maximalt tillåtna exploateringsgraden om 21 % i gällande detaljplan, se figur Figur 13.



Figur 13. Illustration för största tillåtna exploateringsgrad i gällande detaljplan i jämförelse med största tillåtna exploateringsgrad för planförslaget.

I Figur 14 nedan visas ett schematiskt exempel på möjliga placering. Perspektivet visar vyn från vattnet mot ny bebyggelse, utifrån en total byggrätt om 285 m² och en nockhöjd om 10 meter. Av volymbilden framgår att befintliga träd även fortsättningsvis ligger högre än den nya bebyggelsen och fungerar som en buffert mot angränsande fastigheter. Bedömningen är att frontvyn, enligt planförslaget, inte avviker från motsvarande frontvyer för fastigheter längst Södra sundet.



Figur 14. Schematiskt exempel på möjlig placering. Befintliga träd sträcker sig över reglerad nockhöjd. Frontvyn avviker inte från motsvarande frontvyer längst sträckan för Södra sundet.

För att ta hänsyn till områdets terräng regleras bestämmelse om att byggnader ska anpassas så långt som möjligt i terräng, detta inrymmer flera lösningar, exempel ske genom suterrängvåning eller genom att ställa byggnaden på plintar.

De flesta byggnader i området har träfasad, vilket passar väl ihop med den omgivande naturmarken. Därför införs en bestämmelse om att fasaden ska utföras i trä. Planen bedöms harmoniera med den befintliga bebyggelsen i området.

Service

Avståndet till centrala Härnösand är cirka 5,5 kilometer, där all typ av service finns tillgänglig.

Konsekvenser

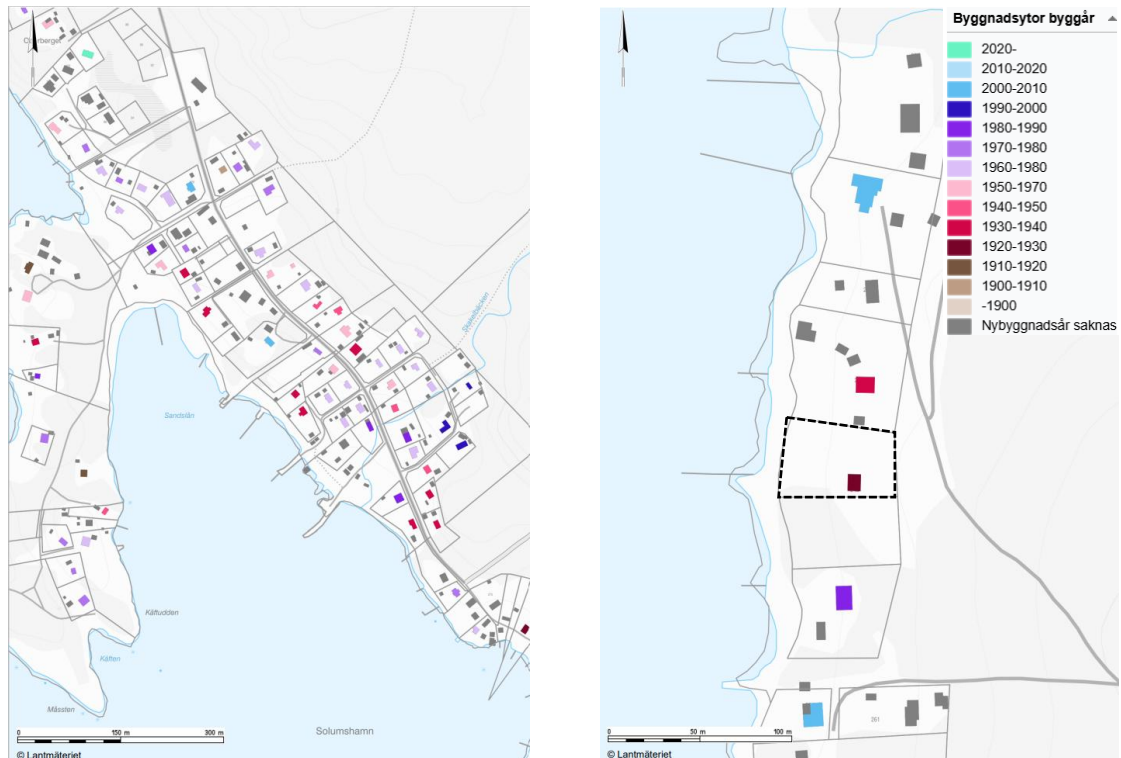
Ingen påverkan.

Kulturmiljö

Längs Södra Sundet varierar bebyggelsens ålder. De fastigheter som angränsar till planområdet rymmer byggnader uppförda åren 2007, 1981 och 1931, medan bebyggelsen inom själva planområdet härstammar från 1929 (se figur 14 nedan).

I Solumhamn, som ligger cirka 2 kilometer från planområdet, finns en något större andel äldre byggnader (se figur 14 nedan).

Det finns ingen särskild utpekad kulturmiljö eller andra värdefulla byggnader inom planområdet eller dess närhet.



Figur 15. (TV) Byggår för området Solumshamn. (TH) Byggår för angränsande fastigheter av planområdet (markerat ungefärligt med svart).

Konsekvenser

Eftersom byggnadsåldrarna i området varierar kraftigt bedöms planförslaget vara anpassat till den omgivande bebyggelsekaraktären.

Fornlämningar

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

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

Konsekvenser

Ingen påverkan.

Mark- och vattenförhållanden

Naturmiljö

Planområdet omges av naturmark och är redan bebyggd med ett bostadshus och har en grusad infart, medan resterande ytor består av gräs, buskage och träd. Marknivåerna varierar mellan cirka +2,0 och +9,0 meter, med den lägsta punkten i nordvästra hörnet mot vattnet, och den högsta punkten i öster vid den grusade infartsvägen.

Inga kända fynd av artskyddade eller rödlistade arter har (enligt artportalen, 2025-11-21) gjorts i närområdet under åren 2020 - 2025.

Konsekvenser

Bedömningen är att oexploaterad mark som planen tar i anspråk inom fastigheten saknar höga naturvärden.

Grönstruktur och rekreation

I gällande detaljplan finns parkmark som allmän plats direkt öster om planområdet mot infartsvägen, med en buffert på cirka 40 meter. Väst mot vattnet finns ytterligare parkmark med en buffert på cirka 10 meter, syftet är att säkerställa allmänhetens tillgång till stranden.

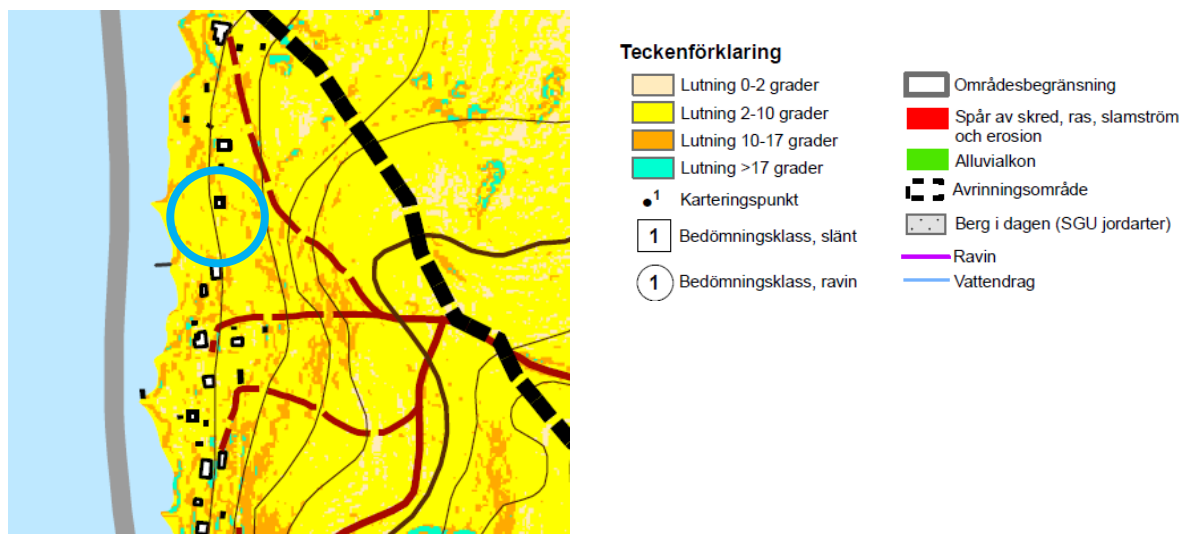
Konsekvenser

Gällande detaljplan med parkmark som buffert mot stranden och på östra sidan fortsätter att gälla. Ingen påverkan förväntas.

Geotekniska förhållanden

Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) tog 2014 fram en förstudie och översiktlig kartering av stabilitet i raviner och slänter bestående av morän och grova sedimentjordar. Enligt rapporten utgörs området vid Södra Sundet av grus och berg i dagen och bedöms som relativt flackt. Jordlagren i slänterna mot sundet består främst av siltig morän med enstaka ytliga block. Området utgörs av skogsmark, delvis avverkad, ovanför bebyggelsen längs strandkanten och har riklig undervegetation av sly och gräs, se figur 15 nedan.

Inga tecken på jordrörelser har observerats och några stabiliserande åtgärder finns inte. Släntens stabilitet bedöms som god och lutningen är inte tillräckligt brant för att ras eller slamström ska kunna uppstå.



Figur 16. Utdrag ur förstudie för kartering och stabilitet (MSB) 2014. Planområdet markeras ungefärligt med blå ring.

Konsekvenser

Den tillåtna byggrätten motsvarar en exploateringsgrad om 18% vilket är lägre än den maximalt tillåtna exploateringsgraden om 21 % i gällande detaljplan (i förhållande till minsta tillåtna fastighetsstorlek). Bedömningen är att marken är lämplig för den föreslagna bebyggelsen och inga ytterligare utredningar krävs i planläggningsskedet. Eventuella kompletterande utredningar kan komma krävas i bygglovsskedet.

Hydrologiska förhållanden

Planområdet ingår i ett delavrinningsområde där vattnet rinner mot Södra sundet (ytvattenförekomst). Grundvattennivå ligger 1 meter under markytan (MSB 2014).

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.

Enligt Förddjupning för de centrala stadsdelarna (2011) finns riktlinjer för friyta på kvartersmark inom bostadsbebyggelse. Förutsättningarna för planområdet är därmed att:

- Friytan ska ha ett skyddat läge för buller och avgaser.
- Friytan ska innehålla buskar och träd samt ge en god rumsverkan och möjlighet att följa årstidsväxlingarna.
- Barns behov av friyta ska särskilt beaktas.
- Friytans storlek bör vara minst en tredjedel av bostädernas totala yta (m² BTA). I centrumfyrcanten bör friytan vara minst en sjättedel av bostädernas totala yta (m² BTA) om inte ytan kompenseras med andra åtgärder.

Konsekvenser

Planförslaget begränsar byggrätten genom bestämmelsen om största byggnadsarea [e₁]. Vid full utbyggnad kvarstår cirka 85 % av fastigheten som friyta, vilket bedöms som väl tillräckligt. Därutöver finns goda möjligheter till rekreation i planområdets närmiljö.

Ljusförhållanden

Sol- och dagsljusförhållanden är en viktig miljöfaktor i ett övervägande kallt klimat och solvärmens 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.

Planområdet är redan bebyggt med en villa i en och en halv våning och avgränsas från grannfastigheter genom vegetation i form av buskage och höga barrträd.

Konsekvenser

Området omges av vegetation och höga barrträd som överstiger planförslagets reglering om högsta nockhöjd, 10 meter [h₁]. Trädråd

avgränsar fastigheten tydligt mot angränsande fastigheter. Bedömningen är därför att den nya byggnaden varken kommer att skugga eller skuggas av befintlig bebyggelse.

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.

Bostadsfastigheten erbjuder ytor för utomhusvistelse av hög kvalitet, med grönska, terräng och lekytor. Den ligger dessutom i direkt anslutning till naturmark och vatten, vilket är en värdefull kvalitet för barn i området.

Området saknar genomfartstrafik. Närmaste kollektivtrafik är busslinje 14, som trafikerar väg 719 mellan centrala Härnösand och Solumshamn.

Konsekvenser

Ingen förändring.

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 belägna 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.

Marken inom planområdet sluttar ned mot Södra sundet med en lutning på cirka 8,5 grader. Området består främst av gräsyta med vegetation i form av buskage och större barrträd med inslag av stenpartier.

Konsekvenser

Planförslaget bekräftar redan befintlig markanvändning. Krav på tillgänglighet enligt 8 kap. plan- och bygglagen ska tillgodoses i bygglovsskedet.

Kommunikationer

Gång- och cykeltrafik

Det finns inga gång- och cykelvägar inom eller i anslutning till planområdet.

Konsekvenser

Ingen förändring.

Kollektivtrafik

Det finns ingen kollektivtrafik inom eller i direkt anslutning till planområdet. Närmaste busstrafik är linje 14, som trafikerar väg 719 mellan centrala Härnösand och Solumshamn. Avståndet från planområdet till hållplatsen vid väg 719 är cirka 0,8 kilometer.

Konsekvenser

Ingen förändring.

Fordonstrafik

Angöring till planområdet samt grannfastigheter sker via en enskilt ägd grusväg, cirka 4,5 meter bred, utan mittlinje eller trottoarer. Vägen ansluter till väg 719, som är en kommunal gata med kommunalt huvudmannaskap och en bredd på cirka 6 meter.

Konsekvenser

Ingen förändring.

Parkering, varumottagning och angöring

Parkering sker idag inom den enskilda fastigheten. Angöring till planområdet sker via en enskild väg som även används till angränsande fastigheter.

Konsekvenser

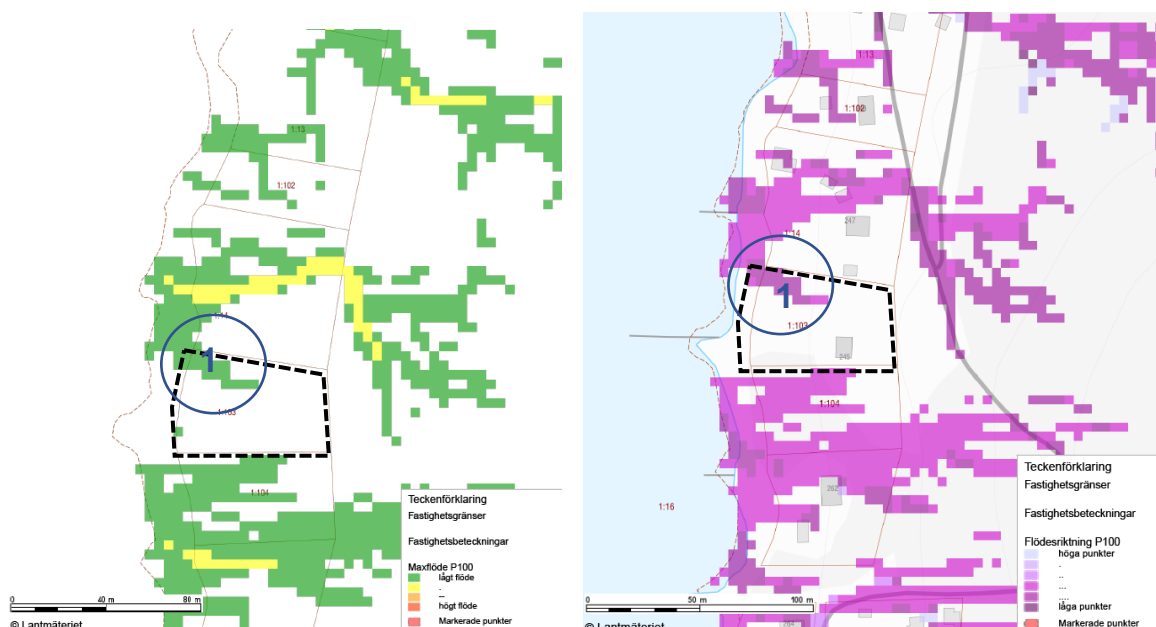
Parkeringsbehovet ska lösas inom den egna fastigheten och ska redovisas vid ansökan om bygglov, där den vid tidpunkten gällande parkeringsnormen tillämpas.

Hälsa och säkerhet

Risk för översvämning och skyfall

Planområdet är bebyggt med en komplementbyggnad och ett bostadshus om cirka 65 m², vilket motsvarar att 3,2 % av fastighetsytan är bebyggt. Resterande mark inklusive den grusade parkeringsplatsen fungerar som naturlig infiltrationsyta för dagvatten.

Skyfallskarteringen visar att del av planområdet har en lågpunkt beläget i nordvästra hörnet (se markering 1 i figur 16 nedan) där ytvatten kan samlas vid ett 100-årsregn (ett extremt scenario som i genomsnitt inträffar vart hundra år). Översvämningsrisken bedöms som liten idag. Avrinningen sker från den östra delen av infartsvägen ned mot Södra sundet, i enlighet med planområdets naturliga lutning mot strandlinjen.



Konsekvenser

Ett genomförande av detaljplanen medför till viss del ytterligare hårdgjord yta inom fastigheten, motsvarande en exploateringsgrad på 18% vilket är lägre än den maximalt tillåtna exploateringsgraden om 21 % i gällande detaljplan. Bedömningen är att planförslaget säkerställer att tillräcklig yta för naturlig infiltration förblir, varför ingen ytterligare utredning krävs.

Risk för ras, skred och erosion

Enligt kommunens kartering finns ingen risk för skred inom planområdet eller dess närhet. Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) genomförde 2014 en förstudie och översiktlig kartering av stabilitet i raviner och slänter bestående av morän och grova sedimentjordar. Förstudien anger att planområdet ingår i karteringspunkt 4. Avståndet från bebyggelsen vid Södra Sundet upp till den punkt där slänten flackar ut är cirka 150 meter. Med en nivåskillnad på omkring 25 meter ger detta en medellutning på knappt 10 grader.

Den samlade bedömningen är att släntens stabilitet är god. Marken är inte tillräckligt brant för att ras eller slamström ska kunna uppstå, och ingen ytterligare utredning eller kontroll bedöms nödvändig.

Konsekvenser

Planförslaget medger en exploateringsgrad om 18% för en minsta fastighetsstorlek om 2000 m² vilket är lägre än den maximalt tillåtna exploateringsgraden om 21 % för en minsta fastighet om 1000 m² i gällande detaljplan. Bedömningen är därmed att ingen ytterligare utredning behövs.

Fastighetsägaren ansvarar för att marken är lämplig för det avsedda ändamålet samt att grundläggningen utförs på ett tillfredsställande sätt med hänsyn till markbelastning, vattenföring och markanpassning.

Förorenad mark

Enligt kommunal kartering finns det inga kända föroreningar inom planområdet.

Konsekvenser

Ingen förändring.

Brandsäkerhet

Närmaste brandpost finns cirka 5 kilometer från planområdet.

Regler om skydd mot brandspridning mellan byggnader finns i BBR avsnitt 5:61. I korthet innebär det att byggnader antingen ska placeras på ett avstånd av minst åtta meter ifrån varandra eller förses med en brandteknisk konstruktion i form av brandcellsgräns eller brandvägg.

Konsekvenser

Planförslaget innebär att den nuvarande användningen behålls. Efter ett genomförande av detaljplanen bedöms framkomligheten för räddningstjänsten fortsatt som god.

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 spårtrafikbuller

Planområdet ligger i en lugn miljö där infartsvägarna endast används av boende och besökare.

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

	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 överskrids, 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 samt 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

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

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Den befintliga byggnaden inom planområdet är ansluten till det kommunala VA-nätet, där Hemab är huvudman. Ledningarna sträcker sig från det nordöstra till det sydvästra hörnet av planområdet.

Strax utanför planområdet finns ett ledningsreservat (2280–2017/44) med en 6 meter bred buffertzona.

Konsekvenser

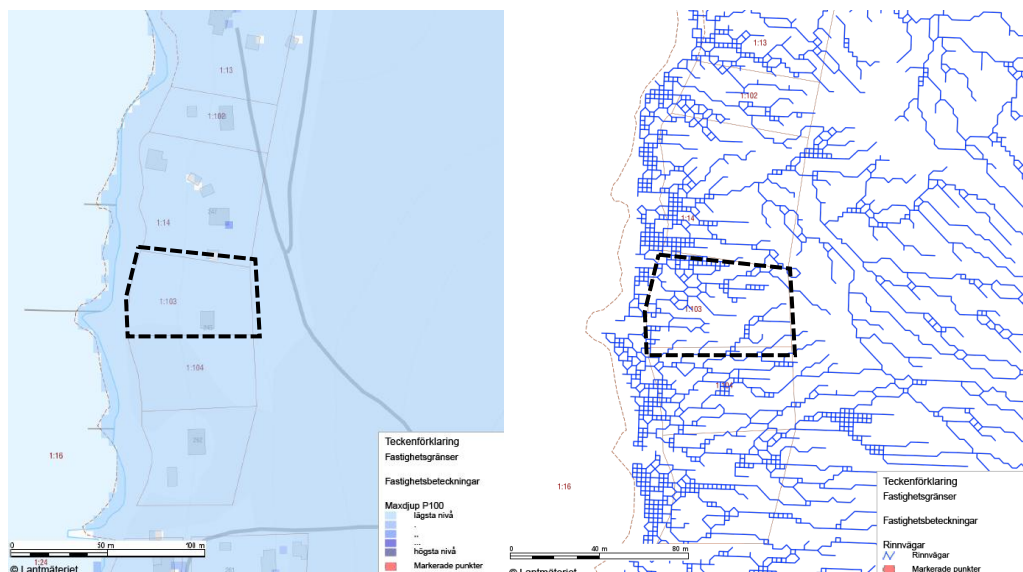
Ny bostadsbebyggelse kan anslutas till det kommunala vatten- och spillvattennätet.

Dagvatten

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

Planområdet är bebyggt med en komplementbyggnad och ett bostadshus om cirka 65 m² byggnadsarea (ytan byggnaden upptar på marken), vilket motsvarar 3 % av fastighetsytan. Resterande mark fungerar som naturlig infiltrationsyta för dagvatten. Skyfallskarteringen visar att planområdet klassas som "lägsta nivå" för maxdjup P100 (ett extremt scenario som i genomsnitt inträffar vart hundra år), se 17 nedan. Avrinningen för ytvatten sker från den östra delen av infartsvägen ned mot Södra sundet, i enlighet med planområdets naturliga lutning mot strandlinjen.

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde. I dagsläget finns ingen problematik med dagvattenhanteringen.



Figur 18. (TV) Madjup P100. (TH) Rinnvägar. Planområdet markeras ungefärligt med svart.

Konsekvenser

Ett genomförande av detaljplanen medför ytterligare hårdgjord yta inom fastigheten, motsvarande en exploateringsgrad på 18% vilket är lägre än den maximalt tillåtna exploateringsgraden om 21 % i gällande detaljplan. Bedömningen är att planförslaget säkerställer att tillräcklig yta för naturlig infiltration förblir, varför ingen ytterligare utredning krävs.

El, fiber och tele

Hemab har ledningar som ansluter befintlig bostadsbyggnad, dessa är förlagda intill fastighetsgräns.

Konsekvenser

Fastighetsägare ansvarar för att kontakta nätavaren inför byggnation och för att bekosta eventuell ledningsflytt.

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. Hemab gällande anvisningar för ny- och ombyggnationer av plats för avfallshämtning 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

Ingen förändring.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

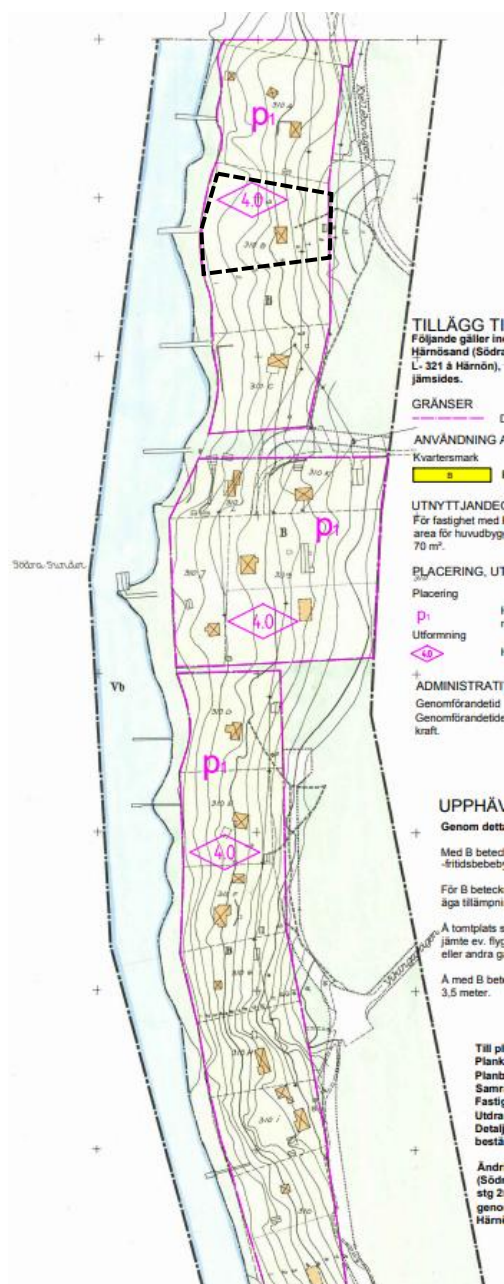
Fastigheten ligger inom:

- Gällande detaljplaneändring, fastställd 2016-07-29 som är en ändring av ursprungliga detaljplanen för området, fastställd 1968-04-25 (Södra Sundet, strandområdet mellan stg 257L-321 Härnön), se figur 19 nedan.

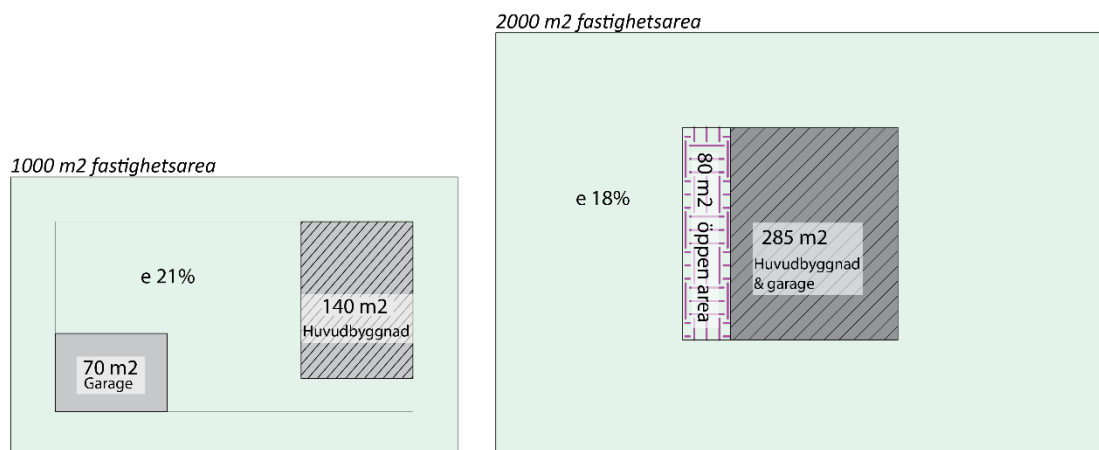
Detaljplanen reglerar en största byggnadsarea om 140 m² för huvudbyggnad och 70 m² för komplementbyggnad tillsammans med bestämmelse för minsta fastighetsstorlek på 1000 m², detta motsvarar en exploateringsgrad om 21% (procent av fastigheten som får bebyggas). Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad är 4 meter.

Konsekvenser

Den nya detaljplanen ersätter den del av den nu gällande planen som överlappar området, se svart markering i figur 19. Den nya planen medger en total byggrätt på 285 m², utöver detta får 80 m² utgöra öppen area [e¹] med en minsta fastighetsstorlek om 2000 m² [d¹]. Detta ger en exploateringsgrad på 18% vilket är lägre än den maximalt tillåtna exploateringsgraden om 21 % i gällande detaljplan, se figur 20 nedan.



Figur 20. Utdrag ur gällande detaljplan 2016, den del som ersätts med ny detaljplan markerad med svart.



Figur 21. (TV) Illustration över den största tillåtna byggnadsarean av en fastighet om 1000 m². (TH) Illustration över den största tillåtna byggnadsarean av en fastighet om 2000m².

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 2025-09-25 §114 att inleda planläggning för fastigheten Härnö-Solum 1:103.

Konsekvenser

Detaljplanen stämmer överens med planbeskedet om att utveckla delar av rubricerad fastighet för bostadsändamål.

Kommunala beslut i övrigt

Renhållningsordning, 2022–2030

Kommunens avfallshantering följer miljöbalkens krav och 2020 års föreskrifter som reglerar ansvar, sortering och avfallsutrymmen.

VA-policy, 2016

Härnösands kommun ansvarar för säkert dricksvatten och avloppshantering. VA-policyn vägleder beslut för trygg vattenförsörjning och minskad miljöbelastning.

Klimatanpassningsplan, 2100

Målet är att klimatanpassning ska vara en naturlig del i kommunens planering, genomförande och uppföljning.

Bostadsförsörjningsprogram, 2017–2022

Bostadsförsörjningsprogrammet mot 2035 ger riktlinjer för kommunens bostadsfrågor, översiktsplanens inriktning och en helhetsbild för bostadsmarknadens aktörer. Programmet har egentligen löp ut men vi följer detta tills vi har en ny.

Trafikprogram, 2015–2050

År 2025 ska 65 % av resorna ske med kollektivtrafik, cykel eller gång. Kollektivtrafikprogrammet visar vägen för en tillgänglig och förbättrad trafik i takt med kommunens tillväxt.

Konsekvenser

Detaljplanen bedöms vara förenlig med tidigare kommunala ställningstaganden. Planförslaget medger byggrätt för bostad inom ett område som kommunen identifierat som utvecklingsbart för utvidgning av bostadsbebyggelse, vilket i förlängningen kan stärka underlaget för en mer utbyggd kollektivtrafik.

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.

Handlingen, tillsammans med kommunens bedömning, kommer att offentliggöras på kommunens anslagstavla i samband med samrådstiden för ärendet. Länsstyrelsen kommer också att ta del av beslutet och lämna en egen bedömning.

Miljökonsekvensbeskrivning

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

Riksintressen

Planområdet omfattas inte av riksintresse enligt 3–4 kapitlen miljöbalken (MB).

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel, vars syfte är att komma till rätta med miljö påverkan från mer diffusa utsläppskällor såsom trafik och jordbruk. Normen ska avspegla den lägst godtagbara miljö kvaliteten eller det önskade miljö tillståndet, men tar vanligtvis sikte på hur mänsklig verksamhet ska utformas. Det finns idag miljö kvalitetsnormer 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.

Miljö kvalitetsnorm för luft

Miljö kvalitetsnormerna 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 miljö kvalitetsnormen som anger lägsta godtagbara miljö kvalitet.

Detaljplanen bedöms inte medföra att MKN för utomhusluft riskerar att överskridas.

Miljö kvalitetsnorm 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.

Bottenhavets vattendistrikt

Härnösand ingår i Bottenhavets vattendistrikt. Inom vattendistriktet är grundvatten, sjöar, vattendrag och kustvatten indelade i vattenförekomster. Vattenförekomsterna har bedömts utifrån dess ekologiska, kemiska eller kvantitativa status.

Alla ytvattenförekomster ska uppnå eller behålla hög eller god ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus. Alla grundvattenförekomster ska uppnå eller behålla god kvantitativ status och god kemisk grundvattenstatus.

Ingen vattenförekomst inom Bottenhavets vattendistrikt uppnår god kemisk status till följd av storskalig och långväga spridning av kvicksilver och polybromerade difenyletrar (PBDE). Bortsett från dessa finns cirka 200 vattendrag, sjöar och kustvatten som inte uppnår god kemisk status på grund av påverkan från olika tungmetaller och tributyltenn (TBT).

Vissa utmaningar finns att särskilt ta hänsyn till i samband med samhällsutvecklingen:

- påverkan i form av fysiska förändringar av sjöar och vattendrag.
- storskalig påverkan från areella näringar, inklusive försurningspåverkan.
- effekterna på vattenmiljön av miljögifter från både pågående och historiska utsläpp.
- dricksvattenförsörjningen behöver säkras.
- påverkan från urbana, bebyggda miljöer och från kommande samhällsutbyggnad.
- övergödning och näringsutarmning.

Nuvarande status för berördvattenförekomst

Planområdets ytvattenförekomst är Södra Sundet. Enligt VISS (VISS – Vatten Informations System Sverige) bedöms vattenförekomsten Södra sundet ha en måttlig ekologisk status men uppnår ej god kemisk status Det beror på att gränsvärden för kvicksilver (Hg) och polybromerade difenyletrar (PBDE) överskrids.

I tabell 2 sammanfattas miljökvalitetsnormer samt aktuell status för ytvattenförekomsten Södra Sundet (Källa: Viss.länsstyrelsen.se, 2025).

Vattenförekomst	EU-CD	Ekologisk status	Kemisk status	MKN Ekologisk status	MKN Kemisk status	Miljöproblem
Ytvattenförekomst: Södra Sundet	SE62334 0-175556	Måttlig	Uppnår ej god	God ekologisk status 2027 (VISS 2023)	God kemisk ytvattenstatus med undantag av kvicksilver, kvicksilverföreningar, Dioxiner och dioxinlika föreningar och bromerad difenyleter.	Flödesförändringar, miljögifter, Myrfologiska förändringar och kontinutet, övergödning p.g.a belastning av näringsämnen.

Tabell 1. Sammanfattning miljökvalitetsnormer.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka vattenförekomsten negativt.

Miljö kvalitetsnorm för omgivningsbuller

Enligt förordningen om omgivningsbuller ska vägar och järnvägar i kommuner med fler än 100 000 invånare eller vägar med en trafiktäthet på mer än tre miljoner fordon per år kartläggas och åtgärdsprogram upprättas.

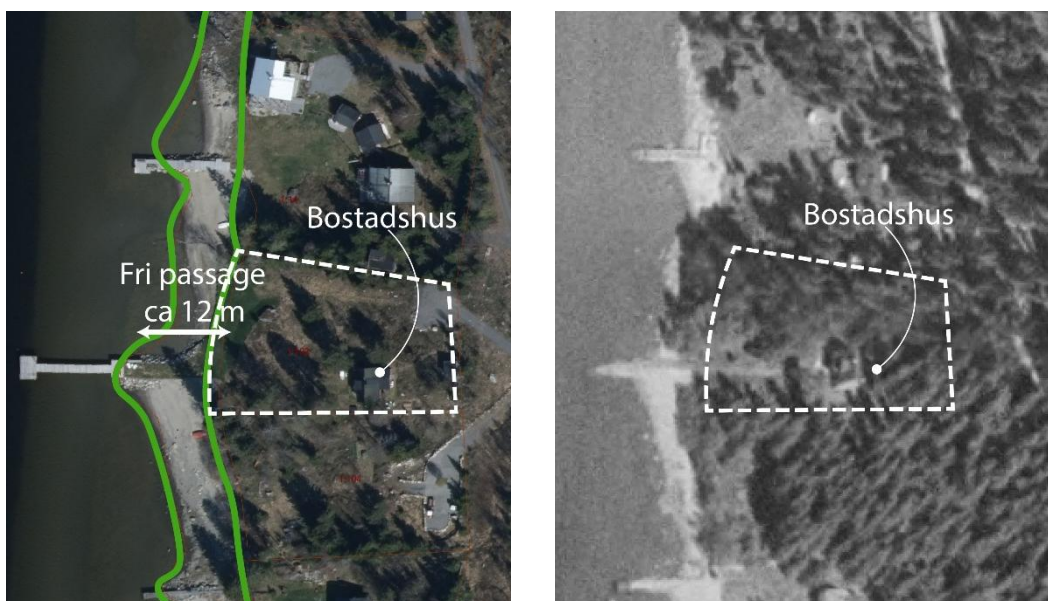
Härnösands kommun omfattas inte av miljö kvalitetsnormerna för buller då kommuninvånarantalet understiger 100 000, men gällande riktvärden för buller och vibrationer ska följas och beaktas i planläggningen.

Strandskydd

Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. Strandskyddet gäller generellt vid alla kuster, sjöar och vattendrag och omfattar land- och vattenområden 100 meter från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd.

Områden som omfattades av generalplan, stadsplan eller byggnadsplan fastställda före den 1 juli 1975 var generellt undantagna från strandskydd. Det aktuella området omfattas därför inte av strandskydd, eftersom den ursprungliga planen fastställdes före detta datum. För fastigheten gäller i dag en detaljplan från 1968, och området är bebyggt med ett bostadshus uppfört under 1960-talet eller senare.

Kommunen kan, med stöd av de strandskyddsregler som infördes 2025 (Lag 2025:514), besluta att planområdet även i den nya detaljplanen ska vara fortsatt undantaget från strandskydd. Den nya detaljplanen anger därför att strandskyddet fortsatt är upphävt utan prövning enligt MB 7 kap. 18 e och 18 g–18 j §§. Den fria passagen säkerställs genom att marken närmast stranden fortsatt planläggs som allmän plats, park, med en buffert på cirka 12 meter från fastigheten, se figur 21 nedan.



Figur 22. (TV) Ortofoto över planområdet, fri passage ca 12 meter, (TH) Ortofoto 1975 med befintlig bostadsbyggnad, planområdet markeras ungefärligt med vitt.

Konsekvenser

Ingen förändring. Enligt de strandskyddsregler som infördes 1 juli 2025 (Lag 2025:514) kan kommunen besluta att detta upphävande ska gälla även i ny detaljplan. Den nya detaljplanen anger därför att strandskyddet fortsatt är upphävt utan prövning enligt MB 7 kap. 18 §.

Genomförande frågor

Tidplan

Målsättningen är att detaljplanen ska antas Q2 2026. Den preliminära tidplanen baseras på inga större förändringen sker under planprocessen samt under förutsättning att beslutet att anta detaljplanen inte överklagas. Vid ett överklagande kan tidpunkten då detaljplanen får laga kraft förskjutas upp till två år framåt i tiden, vilket medför motsvarande förskjutning av genomförandet.

Genomförandetid

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

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

Huvudmannaskap för allmän plats

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.

Planen omfattar endast kvartersmark, inom vilken fastighetsägaren svarar för alla åtgärder. Kommunen är huvudman för angränsande allmän plats.

Huvudmannaskap för vatten, spillvatten och dagvatten

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

Fastighetsrättsliga frågor

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 överenskommit. Ett avtalsservitut kan skrivas in i fastighetsregistret. Inskrivning sker genom en skriftlig ansökan till Fastighetsinskrivningen.

Strax utanför planområdet, vid infartsvägen, finns ett officialservitut för väg med innebörden rätt till utfartsväg över Stamhemmanets ägor (akt 2280K-4/1931). Fastigheten Härnö-Solum 1:103 är förmånsfastighet i servitutet.

Konsekvenser

Planförslaget påverkar ej.

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.

Strax utanför planområdet, längs östra fastighetsgränsen, finns en ledningsrätt för elektronisk kommunikation samt vatten och avlopp med en buffertzon på 6 meter (2280-2017/44). Hemab är huvudman

Befintlig byggnad är idag ansluten.

Rättighet	Konsekvenser och åtgärder
Befintlig ledningsrätt (2280–2017/44).	Ingen förändring.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Detaljplanen kräver inga särskilda tekniska åtgärder i den befintliga infrastrukturen för att kunna genomföras. Inom planområdet finns markförlagda ledningar med anslutning till befintlig bostad där Hemab är huvudman. Vid uppförande av ny byggnad kan ledningarna behöva dras om. Fastighetsägaren ansvarar för att samordna dessa arbeten med berörda ledningshavare.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare

Kostnader som belastar lovpliktiga åtgärder:

- Rivnings kostnader för de byggnader som rivs.
- Byggkostnader.
- Eventuell ledningsflytt inom kvartersmarken.

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Åtgärderna bedöms som ekonomiskt neutrala för kommunen eftersom fastigheten ägs privat, samt redan bebyggd och området har en etablerad infrastruktur.

Ekonomiska konsekvenser för övriga berörda

Eventuella ekonomiska konsekvenserna för övriga berörda regleras i särskilt avtal.

Planavgift

Planavgiften regleras i ett särskilt avtal med fastighetsägaren.

Källor

Fotografier: Härnösands kommun, om inte annat anges

Ortofoton: Lantmäteriet, om inte annat anges

Kartor och illustrationer: Härnösands kommun, om inte annat anges

Thomas Jenssen
Förvaltningschef

Amme Hedström
Planarkitekt

Thomas Indseth-Nylund
Stadsarkitekt