



Samhällsnämnden

§ 77

Dnr 2024-000064 1.1.3.1

## Planbesked för Sländan 45 m.fl.

### Samhällsnämndens beslut

Samhällsnämnden beslutar

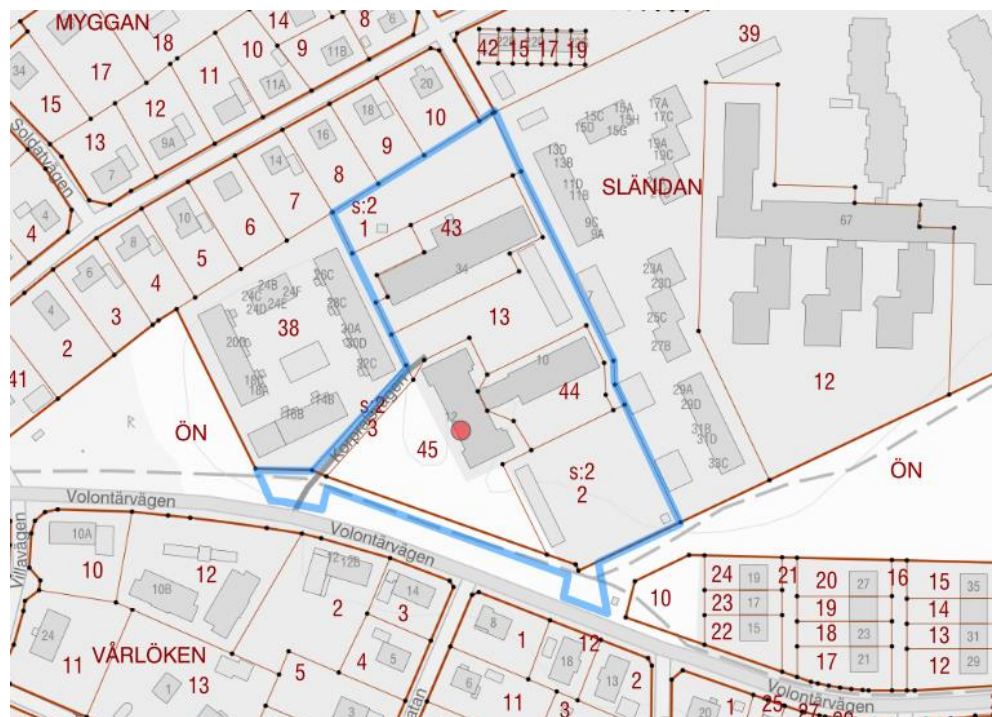
att godkänna att detaljplanearbetet för Sländan 45 m.fl. får påbörjas,

att fastställa kostnaden för planbesked till 17 190 kr baserat på taxa fastställd av kommunfullmäktige § 138 2018-12-17, och

att fastställa detaljplanens prioriteringsordning till prioriteringsgrupp 2.

### Bakgrund

Fastighetsägare/exploatör har lämnat in en ansökan om planbesked för fastigheterna Sländan S:2, 13, 43, 44 och 45 samt del av Sländan 38 och Ön 2:52.



Figur 1. Visar planområdet med en blå linje.



## Samhällsnämnden

Planområdet är beläget mellan Härnösands gymnasium och Högslättens idrottsområde. Det ligger i direkt anslutning till flerbostadshusområde och till viss del villabebyggelse. Det är relativt låg skala i närområdet, vilket innebär en våningshöjd upp till 3 våningar ungefär. Det är nära till flertalet förskolor och både grundskola och gymnasium ligger i närheten av området. Befintlig bebyggelse inom området utgörs dels av två före detta skolpaviljonger i en våning som byggts om till sporthotell och sammanlänkats med en byggnad i 2 våningar. Inom området finns även två ihopbyggda 2½-våningsbyggnader, en i trä och en i sten. Träbyggnaden uppfördes som infanterivolontärskola år 1891, stenbyggnaden uppfördes senare. I dessa två byggnader hade Statens Skola för Vuxna sin verksamhet fram till omkring år 2000.

Planområdet består utav fastigheterna Sländan S:2, 13, 43, 44 och 45 samt del av Sländan 38 och Ön 2:52. Planområdet ligger på ön i närheten av Högslättens idrottsområde och ligger cirka 1,3 km från torget via vägnätet.

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.

Syftet med ansökan är att möjliggöra för bostäder med tillhörande parkeringsplatser och friytor. Bostäderna ska anpassas till omkringliggande omgivning gällande utformning och gestaltning. Husen på Sländan 44 och 45 ska bevaras och skyddas för dess kulturhistoriska värde men ska utredas för att vidareutvecklas för bostäder. På de övriga fastigheterna ska det utredas för ny bebyggelse för bostäder med tillhörande friyta och parkeringsytor.

## Tidigare beslut och ställningstagande

### Gällande detaljplan

Nu gällande detaljplan, fastställd 2007-10-18, 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.



Samhällsnämnden



Figur 2. Visar ett utdrag ur gällande detaljplan som redovisar att området är planlagt främst för centrumändamål i form av hotell/vandrarhem.

Genomförandetiden var 5 år och är därmed inte längre gällande.

### Översiktsplan 2040

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.”

### Planområdets förutsättningar

Nedan kommer en beskrivning av områdets förutsättningar som blir viktiga att undersöka vidare i kommande planarbete.



### Samhällsnämnden

#### Trafik och parkering

Planområdet ligger centralt i Härnösand och har bra förutsättningar för hållbart resande då det ligger i direkt anslutning till bra gång- och cykelväg samt närhet till flera busshållplatser. Intilliggande gatunät är relativt lågtrafikerade och någon problematik med bullerstörningar bör inte föreligga.

Det finns flera befintliga parkeringar inom planområdet. Inom planområdet så finns det två samfälliga parkeringar där 50 % är till för förfogande av bebyggelse som ligger utanför planområdet. I ett framtida planärende så blir det viktigt att se över parkeringslösningarna och se över hur de kan nyttjas på ett bättre sett som skapar möjlighet till bättre/effektivare struktur i området.

#### Friyta och grönstruktur

I befintlig detaljplan så är grönytan framför Sländan 45 skyddad utifrån dess kulturhistoriska värde. Detta ska beaktas vid en framtagande av ny detaljplan. I övrigt är området relativt hårdgjort och vid ett framtagande av ny detaljplan så ska möjligheten att skapa sammanhängande friytor för de boende ses över.

#### Kulturvärden

Sländan 45 med grönytan framför är skyddad i befintlig detaljplan. Området omfattas inte av den geografiska avgränsningen för riksintresse för kulturmiljö, men omfattas av den riksintressebeskrivning som finns. Bland annat på punkten: *"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."*

Befintlig träbyggnad (Volontärskolan) är uppförd i en tidstypisk militär byggnadstradition med kraftfulla detaljer, listverk och panelornamentik. Symmetri och balans i fönstersättningen är specifika särdrag. Byggnadens fasader är förvånansvärt välbevarade och än idag trogna sitt ursprung. Byggnaden förutsätts fortsatt skyddas i detaljplan. I och med att trähuset på fastigheten Sländan 45 ska utredas för bostäder så är det viktigt att utreda vilka åtgärder som är möjliga att genomföra utifrån dess kulturhistoriska värde. Vilka nya krav finns enligt BBR angående exempelvis brandkrav, tillgänglighet osv.

Även stenhuset på fastigheten Sländan 44 har kulturvärden som måste beaktas i det fortsatta planärendet.



## Samhällsnämnden

### Gestaltningförslag och skuggstudie

Sökande önskar planläggning för ny bebyggelse inom delar av området. Platsens lämplighet för den tilltänkta etableringen måste undersökas genom volymstudier och framtagandet av ett övergripande gestaltningförslag som visar hänsyn till närområdet samt hanterar den eventuella påverkan på intilliggande bebyggelse som har höga kulturvärden. Gestaltningförslaget måste även utreda utemiljöns utformning. Det finns goda möjligheter att skapa en trivsam gestaltad livsmiljö för de framtida boende.

### Dagvatten

I dagsläget finns ingen kännedom om att området har någon problematik med dagvattenhantering. Enligt skyfallskarteringen finns det inga lågpunkter där vatten riskerar att bli stående. Vid framtagande av en ny detaljplan så ska det redovisas hur dagvatten är planerat att hanteras utifrån förutsättningarna med den nya bebyggelsen.

### Motivering till föreslaget beslut

Nedan presenteras några faktorer och perspektiv som utretts i ansökan om planbesked.

### Översiktsplan 2040

Ansökan om ny detaljplan stämmer överens med Översiktsplanen 2040 i och med att det är en förtätning av befintligt tätortsområde och att det inte tar grönområden i anspråk.

### Riktlinjer för planbesked

Kommunen är positiv till planläggning som stämmer överens med inriktningen i kommunens översiktsplan, planprogram, andra strategiska dokument eller politiska beslut som berör kommunens eller regionens utveckling. Det kan handla om ställningstaganden i kommunens eller regionens styrande dokument som exempelvis bostadsförsörjningsprogram, tillväxtstrategi, gång- och cykelprogram, kulturmiljöprogram, gestaltningsprogram eller VA-plan.

Enligt ovanstående så stämmer ansökan överens med riktlinjerna för planbesked.

### Prioriteringsordning av detaljplaner

Denna detaljplan möjliggör för nya bostäder i form av lägenheter. De är färre än 100 till antalet och prioriteras därmed som en prio 2 enligt prioriteringsordningen. Samhällsförvaltningen avser därmed att påbörja handläggningen av detta ärende inom 1 år från positivt planbesked.

Då samhällsförvaltningen tillsammans med det kommunala bostadsbolaget har valt att testa driva tre ärenden med plankonsult som en del i



### Samhällsnämnden

verksamhetsutvecklingen av planprocessen, så kommer detta ärende att påbörjas efter planbeskedet även fast prioriteringsordningen menar på att vi kan skjuta på uppstarten cirka 1 år. Detta då vi ser en stor vits att driva samtliga tre ärenden parallellt för att ha ett bra samarbete och framdrift med plankonsulten.

### Förfarande och tidplan

Om planbesked beviljas är det fastighetsägaren/exploatören som bekostar planarbetet. Ett positivt planbesked innebär ingen garanti för att detaljplanen kommer att antas.

Kostnaden för planbesked fastställs till 17 190 kronor och betalas av sökande.

Detaljplanen hanteras med ett utökat planförfarande. Motiveringen till utökat förfarande är för att planområdet omfattas av kulturmiljö som enligt både Plan- och bygglagen samt Miljöbalken anses vara ett allmänt intresse.

Tidsplanen för ärendet är förväntat antagande Q4 2025. Tidsplanen är i fall utredningar löper på utan större omtag eller revideringar och sökande är en aktiv part som beställer/upphandlar utredningar utan fördröjningar.

Kommunen har i samråd med sökande kommit fram till att detaljplanen ska tas fram med hjälp av konsult och granskas av kommunen. Kommunen kommer genomföra startmöte med sökande och konsulten för att klargöra vilka underlag och utredningar som behöver tas fram inför samrådet. Kommunen bistår med kravspecifikationer för utredningar och deltar på startmöten och vid behov på avstämningsmöten med sökande och konsulten för detaljplanen och utredningarna.

### Kommande utredningar i detaljplaneprocessen

Följande utredningar behöver arbetas fram i detaljplanearbetet. Ytterligare utredningar kan tillkomma.

- Parkeringsutredning/mobilitetsutredning.
- Kulturmiljöanalys inkluderat både ny bebyggelse och bevarande av befintlig bebyggelse.
- Gestaltning och volymsskisser inklusive skuggstudie.
- Befintliga byggnader måste utredas utifrån nya krav i BBR, exempelvis brandkrav och tillgänglighet.



Samhällsnämnden

Dialog kommer föras mellan kommun och sökande angående omfattning och detaljeringsgrad på utredningarna. Sökande bekostar nödvändiga utredningar för planarbetet.

**Socialt perspektiv**

Endast beslut om planbesked förändrar inte förutsättningarna ur det sociala perspektivet. Ett planbesked är ingen garanti för en antagen detaljplan. Planbeskedet skapar förutsättningar för att fortsatt kunna utreda de sociala perspektiven inom planområdet.

**Ekologiskt perspektiv**

Endast beslut om planbesked förändrar inte förutsättningarna ur det ekologiska perspektivet. Ett planbesked är ingen garanti för en antagen detaljplan. Planbeskedet skapar förutsättningar för att fortsatt kunna utreda de ekologiska perspektiven inom planområdet.

**Ekonomiskt och juridiskt perspektiv**

Ekonomiska konsekvenser för kommunen i samband med planbesked är kostnaden för planbeskedet. Vid positivt planbesked kan ytterligare kostnader komma att vänta, detta är kostnader för framtagandet utav detaljplanen samt kostnader för utredningsunderlag som behövs i samband med planprocessen.

**Beslutsunderlag**

Samhällsförvaltningens tjänsteskrivelse 2024-05-16  
Härnösands kommuns översiktsplan 2040  
Härnösands kommuns tillväxtstrategi - Mitt Härnösand 2040  
Riktlinje för planbesked och prioriteringsordning av detaljplaner  
Bilaga 1 – Ansökan om planbesked daterad 2024-03-13

**Skickas till**

Sökande

**Upplysningar**

Ett planbesked är ett kommunalt beslut som inte är bindande och inte kan överklagas (Plan- och bygglagen (2010:900) 13 kap 2 § punkt 2).

Beslut om planavgift kan överklagas till Länsstyrelsen Västernorrland. Till protokollet bifogas information om hur en eventuell överklagan går till.

\_\_\_\_\_