



Detaljplan för fastigheterna **Bondsjö 2:85 m.fl.** i Härnösands kommun, Västernorrlands län



Planbeskrivning- Granskningshandling			Aktnummer:	Diarienummer: SAM-2024- 1986
Gällande lagstiftning: PBL 2010:900 BFS 2020:5 BFS 2020:6 BFS 2020:8	Planbesked: SAM § 136 2024-10-24	Detaljplan påbörjad: 2024-10-24	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 med Fysisk planering 2019 ArcGis 10.8.2 och

”SWE_Detaljplan_SIS_Bestämmelsekatalog-_v20180801.xml.”

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

Linda Johansson, Planhandläggare Härnösands kommun

Frida Näsman, Planhandläggare Härnösands kommun

Sarah Olsson, planarkitekt Norconsult Sverige AB

Elinor Bjärnberg, planarkitekt Norconsult Sverige AB

Detaljplaneprocessen (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 planförslaget.

Innehållsförteckning

PLANENS SYFTE	1
BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	1
PLANENS HUVUDDRAG	1
PLANDATA	2
GENOMFÖRANDETID	2
GRUNDKARTA	2
UTREDNINGAR	3
PLANFÖRSLAGET	3
ALLMÄN PLATSMARK	3
<i>Huvudmannaskap</i>	3
KVARTERSMARK	3
VATTENOMRÅDE	3
PLANBESTÄMMELSER	3
FÖRUTSÄTTNINGAR I PLANOMRÅDET OCH KONSEKVENSER AV PLANFÖRSLAGET	6
BEBYGGD MILJÖ	6
<i>Bostäder</i>	6
<i>Verksamheter och andra anläggningar</i>	6
<i>Service</i>	6
<i>Bebyggelsekaraktär och gestaltning</i>	6
<i>Kulturmiljö</i>	8
<i>Fornlämningar</i>	8
<i>Byggnadsminnen</i>	8
MARK- OCH VATTENFÖRHÅLLANDEN	8
<i>Stads- och landskapsbild</i>	8
<i>Naturmiljö</i>	9
<i>Grönstruktur och rekreation</i>	10
<i>Geotekniska förhållanden</i>	11
<i>Hydrologiska förhållanden</i>	12
SOCIALA FAKTORER	12
<i>Friytor</i>	12
<i>Ljusförhållanden</i>	12
<i>Barnperspektiv</i>	15
<i>Tillgänglighet, trygghet och jämställdhet</i>	15
KOMMUNIKATIONER	16
<i>Gång- och cykeltrafik</i>	16
<i>Kollektivtrafik</i>	16
<i>Fordonstrafik</i>	16
<i>Parkering, varumottagning och angöring</i>	17
HÄLSA OCH SÄKERHET	17
<i>Risk för översvämning och skyfall</i>	17
<i>Risk för ras, skred och erosion</i>	18
<i>Förorenad mark</i>	18
<i>Brandsäkerhet</i>	18
<i>Transportled för farligt gods</i>	18
<i>Elektromagnetiska fält</i>	18
<i>Radon</i>	19
<i>Väg- och spårtrafiksbuller</i>	19

TEKNISK FÖRSÖRJNING	20
<i>Vatten och spillvatten</i>	20
<i>Dagvatten</i>	20
<i>Snöhantering</i>	23
<i>El, fiber och tele</i>	23
<i>Avfall</i>	23
BEFINTLIGA PLANERINGSUNDERLAG	24
KOMMUNALA UNDERLAG	24
<i>Översiktsplan</i>	24
<i>Detaljplaner och områdesbestämmelser</i>	25
<i>Planbesked</i>	26
<i>Kommunala beslut i övrigt</i>	26
FÖRENLIGT MED MILJÖBALKEN	28
UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	28
MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING	29
RIKSINTRESSEN	29
HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER	29
<i>Ekologiskt särskilt känsliga områden</i>	29
MILJÖKVALITETSNORMER	30
<i>Miljö kvalitetsnorm för luft</i>	30
<i>Miljö kvalitetsnorm för vatten</i>	31
STRANDSKYDD	32
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	33
PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING	33
ORGANISATORISKA FRÅGOR	34
<i>Tidplan</i>	34
<i>Genomförandetid</i>	34
<i>Huvudmannaskap för allmän plats</i>	34
<i>Huvudmannaskap för vatten, spillvatten och dagvatten</i>	34
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	35
<i>Fastighetsindelningsbestämmelser</i>	35
<i>Fastighetsbildning</i>	35
TEKNISKA FRÅGOR	36
<i>Tekniska åtgärder</i>	36
<i>Behov av ytterligare utredningar eller tillstånd</i>	36
EKONOMISKA FRÅGOR	36
<i>Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare</i>	36
<i>Ekonomiska konsekvenser för kommunen</i>	36
<i>Planavgift</i>	36
KÄLLOR	37

Planens syfte

Planen syftar till att skapa planmässiga förutsättningar för ett vårdboende med tillhörande gårds- och utemiljöer. Syftet är även att möjliggöra för omgivningens tillgång till den omgivande naturmarken, varför detaljplanen planlägger för naturmark och släpp som möjliggör för allmänheten att ta sig genom planområdet vidare mot omkringliggande skog.

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

Detaljplanen möjliggör i huvudsak för vård (D). Även en mindre del natur planläggs (NATUR). Planområdet angörs från Jensenvägen. Tillkommande bebyggelse ska anpassas till terrängen. Detaljplanen reglerar att huvudbyggnaden får byggas upp till 14,5 meter nockhöjd (h_1) och komplementbyggnader upp till 3,5 meters nockhöjd (h_2). Detaljplanen reglerar även att takvinkeln ska vara minst 10 grader (α_1) och att fasader huvudsakligen ska utformas med trä (f_1).

I gällande översiktsplan 2040, antagen av Kommunfullmäktige den 26 september 2022, redovisas störst del av markanvändningen som Naturfriluftsliv, vilket innebär större sammanhängande områden där värden för friluftsliv, natur- och kulturmiljö, biologisk mångfald och ekosystemtjänster är prioriterade och förvaltas med hänsyn till friluftslivet. Naturområden i anslutning till tätorter, vilket gör dem särskilt värdefulla för sin närmiljö. Områdena är av vikt för friluftsliv, djur och växtliv. Enstaka bebyggelse kan förekomma i anslutning till befintlig bebyggelse. Höga naturvärden och utökat strandskydd gäller för många av dessa områden.

För en mycket liten del av markområdet är markanvändningen "*sammanhängande bostadsbebyggelse*", med ställningstagandet:

"Områden för sammanhängande bostadsbebyggelse som kan kompletteras med fler bostäder av olika form och storlek. Vid tillkommande bebyggelse kan detaljplaner behöva upprättas/ändras för dessa områden".

Under rubriken *Bostadsförsörjning* i översiktsplanen står beskrivet att äldreomsorg ska planeras balanserat över kommunen. I tätorten ska det finnas en spridning av boenden för äldre på både ön och fastlandet. I övriga kommundelar ska boenden för äldre prioriteras i kommundelscentrumen.

Särskild prioritering på kommundelscentrum där det inte finns något typ av boende för äldre, i första hand i Viksjö och Häggdånger.

Planområdet bedöms stämma överens med kommunens översiktsplan och handläggs därför med standardförfarande.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning enligt yttrande daterat 2025-02-12.

Plandata

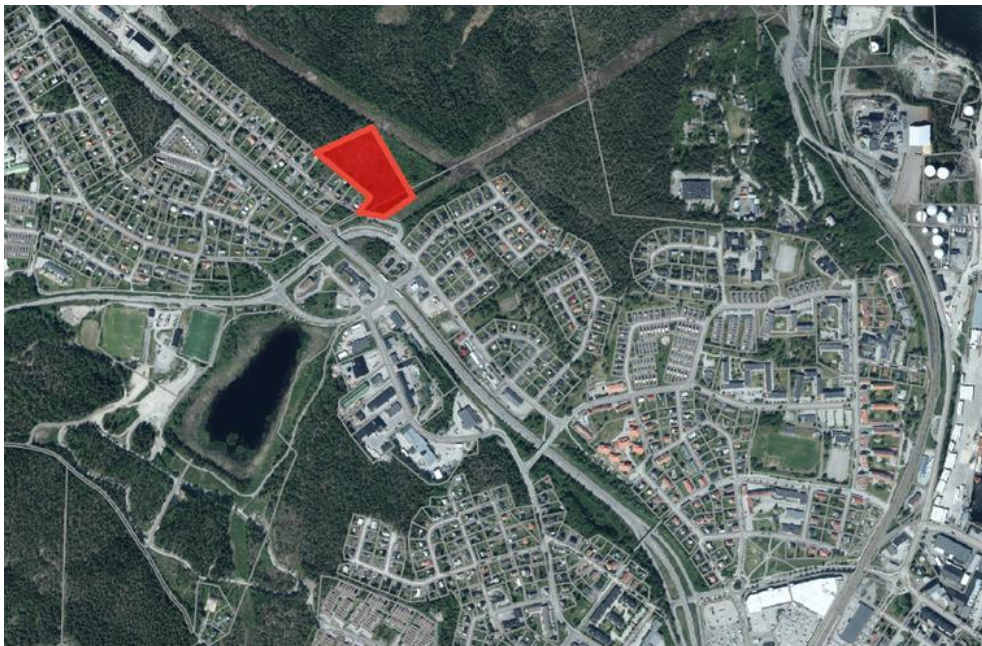
Planområdet ligger i områdena Murberget/Bondsjö. Planområdet utgör ett naturområde nordost om ett befintligt villakvarter. Planområdet angörs via Jensenvägen.

Tätort eller kommundelscentrum: Murberget/Bondsjö

Planområdets area: 37 904 m²

Avstånd till Stora torget: 2,5 km (Bilvägen)

Markägoförhållanden: Kommunal ägo



Figur 2 Röd markering: områdets lokalisering i Härnösand

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag planen får laga kraft (beskrivs mer ingående under genomförandefrågor).

Grundkarta

Grundkartan är upprättad i koordinatsystemet SWEREF99 17 15 och i höjdsystemet RH2000. Grundkartan togs fram den 2025-01-13 och

reviderades 2025-11-13. Grundkartan är framtagen med GNSS-mätningar i fält.

Utredningar

- Trafikbullerberäkning, Bouvier Sverige AB, 2025-05-15
- Gestaltningsbilagor, Glaumann Landskap och Sweco, 2025-06-27
- Dagvattenutredning, Pontarius, 2025-06-30
- Trafik-mobilitets- och parkeringsutredning, Bouvier Sverige AB, 2025-06-19
- Översiktlig naturvärdesinventering, Härnösands kommun, 2024-09-27
- Lokaliseringsutredning, Härnösands kommun, 2023-01-26
- Geoteknisk utredning, Sweco, 2025-03-28
- Solstudie, Sweco 2025-03-25

Planförslaget

Allmän platsmark

Detaljplanen reglerar mark för natur, NATUR.

Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet är kommunalt för allmän platsmark inom planområdet.

Kvartersmark


Detaljplanen reglerar mark för vård, D.

Vattenområde

Planen berörs inte av något vattenområde.

Planbestämmelser

Planbestämmelse	Motivering	Lagstöd
Allmän plats		
NATUR	Användningen NATUR bekräftar befintligt naturområde inom planområdet. Planen syftar till att säkerställa omgivningens tillgång till (park och) natur.	4 kap. 5 § PBL

	Bestämmelsen säkerställer även den äldre tallen inom planområdet.	
Kvartersmark		
D	Vård Användningen Vård tillämpas för områden för vårdverksamhet som avser människor. Även komplement till vårdverksamheten ingår, exempelvis matsal, restaurang, garage eller kontorsyta.	4 kap. 5 § PBL
	Marken får inte förses med byggnad Möjligheten att uppföra byggnad begränsas mot söder med syfte att skapa ett bebyggelsefritt avstånd och hänsynszon till befintlig bostadsbebyggelse. Mot väster och öster syftar bestämmelsen till att hålla en hänsynszon mot skogsområdet. Mot norr syftar bestämmelsen till att skapa ett säkerhetsavstånd, om cirka 25 meter, till omgivande kraftledning.	4 kap. 11 § PBL
h ₁ 14,5	Högsta nockhöjd är angivet värde i meter. Syftar till att reglera nockhöjd med hänsyn till omfattning och utformning. Nockhöjden ger utrymme för byggnad i två våningar samt takvåning för förråd och till mindre del garageplan anpassat efter den sluttning som byggrätten omfattar, samt innebär en marginal för bjälklag i träkonstruktion. Utöver angiven nockhöjd möjliggörs för uppstickande delar som exempelvis skorstenar och ventilationstrummor.	4 kap. 11 § och 16 § PBL
h ₂ 3,5	Högsta nockhöjd på komplementbyggnader är angivet värde i meter. Syftar till att reglera nockhöjd med hänsyn till omfattning och utformning. Nockhöjden ger utrymme för komplementbyggnader i 1 våning.	4 kap. 11 § och 16 § PBL
o ₁ 10,0	Minsta takvinkel är 10,0 grader. Bestämmelsen syftar till att reglera byggnadshöjd med hänsyn till omfattning	4 kap. 16 § PBL

	och utformning. Takvinkel om minst 10,00 grader förhindrar att ytterligare våning anläggs utöver den omfattning på bebyggelse som planen har dimensionerats för.	
e ₁ (40,0)	<p>Största byggnadsarea är 40 % av fastighetsarean inom egenskapsområdet</p> <p>Bestämmelsen syftar till att reglera bebyggandets största omfattning. Största byggnadsarea regleras till 40 % av fastighetens area inom egenskapsområdet. Bestämmelsen avser att säkerställa tillräcklig plats inom fastigheten för parkering, utemiljö kopplat till vårdverksamheten och god hantering av dagvatten.</p>	4 kap. 11 § PBL
f ₁	<p>Utformning - Fasader ska huvudsakligen utformas med trä</p> <p>Bestämmelsen syftar till att reglera utformning med hänsyn till omgivande bebyggelse.</p>	4 kap. 16 § PBL
m ₁	<p>Avskärande dike ska finnas</p> <p>Bestämmelsen syftar till att reglera skyddsåtgärder för att motverka översvämning. Ett avskärande dike inom området syftar till att hindra naturvatten från omgivande mark i norr och väster att vid skyfall bilda stående vatten inom byggrätten.</p>	4 kap. 12 § PBL
a ₁	<p>Startbesked får inte ges för byggnader förrän avskärande dike har kommit till stånd.</p> <p>Bestämmelsen syftar till att reglera att skyddsåtgärder för att motverka översvämning finns på plats innan byggnation startar.</p>	4 kap. 12 § PBL

Förutsättningar i planområdet och konsekvenser av planförslaget

Bebyggd miljö

Bostäder

Det finns inga bostäder inom planområdet men området angränsar till ett bostadskvarter längs Jensenvägen. De befintliga bostäderna utgörs av småhus i en till två våningar.

Konsekvenser

Detaljplanen möjliggör inte för bostäder och påverkar inte heller de befintliga bostäder som idag ligger i området.

Verksamheter och andra anläggningar

Det finns inga verksamheter inom planområdet eller i dess närhet.

Konsekvenser

Detaljplanen möjliggör inte för några verksamheter eller anläggningar.

Service

Det finns ingen service inom aktuellt planområde. Det finns en bensinstation och en restaurang cirka 250 meter från planområdet, i övrigt finns service i de centrala delarna av Härnösand, ca 3 km bort.

Konsekvenser

Detaljplaneförslaget möjliggör för service i form av vård, vilket faller under offentlig service. Detaljplanen innebär ingen påverkan på den befintliga servicen som ligger i närområdet.

Bebyggelsekaraktär och gestaltning

Planområdet ligger i nära anslutning till ett befintligt villaområde. Villorna är byggda i en till två våningar, är främst uppförda med träfasad och med traditionella sadeltak. På grund utav områdets terräng är merparten av husen byggda i suterräng.

Konsekvenser

I efterkommande lovprövning kommer gestaltningen av kommande byggnationer att prövas. Utifrån PBL 8 kap. 1 § ska en byggnad ha god form-, färg- och materialverkan. Planområdet planläggs för vård och det är viktigt att en god helhetsverkan uppnås då det kommer att bli en plats där människor bor, arbetar och besöker.



Figur 2 Illustration över föreslagen bebyggelse sett från syd-väst. Sweco.

Ett möjligt gestaltungsförslag för tillkommande bebyggelse har tagits fram inom ramarna för detaljplanen. Den där i föreslagna byggnaden består av tre huskroppar som är sammankopplade med varandra med allmänna korridorer. Varje huskropp har två våningar som inrymmer två avdelningar per plan. Under högra huskroppen finns ett parkeringsdäck. Byggnaden ska uppföras med träfasader. Utöver föreslagen byggnad tillåts även mindre komplementbyggnader inom planområdet.

På grund av sluttande markförutsättningar så kommer byggnaden ligga på tre olika nivåer, där detaljplanen reglerar en högsta nockhöjd om 14,5 meter för huvudbyggnader och 3,5 meter för komplementbyggnader. Tekniska anläggningar, så som ventilationstrummor, hisschakt och skorstenar får överstiga angiven höjd. Huvudentré är placerat på plan 1, där angöring och parkeringsytor finns. Lastintag och sophantering har placerats avskilt från byggnadens huvudentré, för att trafikmiljön ska vara så säker som möjligt. Detaljplanen reglerar enbart byggnadens höjd, takutformning och fasadmateriell, varför byggnaden kan få ett annat utseende.



Figur 2 Illustration över möjlig bebyggelse, sett från huvudentré. Sweco.

Kulturmiljö

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

Konsekvenser

Planförslaget påverkar ingen kulturmiljö.

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

Inga fornlämningar påverkas av planläggningen.

Byggnadsminnen

Byggnadsminnen är skyddade av kulturmiljölagen. Det finns inga kända byggnadsminnen inom planområdet eller i dess närhet.

Konsekvenser

Inga byggnadsminnen påverkas av planläggningen.

Mark- och vattenförhållanden

Stads- och landskapsbild

Planområdet utgör en grönyta mellan och intill ett villaområde. Omgivande bebyggelse utgörs huvudsakligen av villor i en och två våningar. Bebyggelsen är från slutet av 1950-talet och början av 1960-talet.

Planområdet ligger något upphöjt från Jensenvägen, markens lutning sluttar lätt mot sydost. Området lutar från nordväst till sydost med nivåer mellan +62 och +47 över nollplanet. Grönområdet utgör delvis en grön kil mellan villabebyggelsen och i övrigt en del av den bakomliggande skogen. Skogen karaktäriseras av både barrträd och lövträd, med inslag av blåbär och lingon. Det finns vidare ett våtmarksområde i områdets östra del.

Konsekvenser

Exploateringen innebär en förändring i stads- och landskapsbilden men denna sker främst lokalt och bedöms inte påverka omgivningen i övrigt. Genom anpassning till befintlig miljö, i form av avstånd, höjd och material anpassas förändringarna. Befintliga träd och övrig växlighet ska sparas i möjligaste mån och kan utvecklas med mer grönska på platsen.

För att minska påverkan för de omkringliggande bostäderna så kan träd eller plank uppföras som ett insynsskydd mellan bostäder och kommande bebyggelse. Detta är inget som regleras i detaljplanen men kommer studeras i detalj i samband med projekteringen av området.

Naturmiljö

En översiktlig naturvärdesinventering har tagits fram för planområdet (Härnösands kommun, 2024). Området var tidigare en granskog men hela området har på senare tid avverkats.

Vid de västra delarna av området består naturen främst utav en berghäll med enstaka barrträd samt sly av rönn och björk. Bottenskiktet består utav olika mossor med inslag och blåbär, lingon och hallon.

Områdets mittersta delar består av tidigare avverkad granskog med en del kvarlämnade stubbar med uppslag av unga björkar och aspar.

Bottenvegetationen består främst av olika gräsarter, lingon, blåbär och ljung. I området närmst de befintliga bostadshusen har ett mindre bestånd av Revlummer påträffats. Revlummer är skyddade enligt 8 § artskyddsförordningen (2007:845), vilket innebär att det är förbjudet att plocka, gräva upp eller på annat sätt ta bort eller skada exemplar av växten. Vid ytterligare inventeringar påträffades flera områden med revlummer inom och utanför planområdet.

I de östra delarna av området består naturen av lövträd som sälg, björk och rönn. På marken växer blåbär, enbuskar och lingon. Ett mindre våtmarksområde finns i nordväst, där det till största del växer vit och björnmossa. En äldre pansartall finns i den sydöstra delen av planområdet.

Konsekvenser

Naturmiljön kommer att påverkas vid ett genomförande av planförslaget genom att skogsmarken tas i anspråk för att möjliggöra för vård. Avverkning rekommenderas till att ske utanför den allmänna häckningsperioden för att inte riskera att skada bon eller häckande fågel.

För att minimera påverkan på djurlivet runt planområdet så bör belysningsarmatur undvikas alternativt utföras och styras så att spilljus mot omkringliggande område undviks, med fördel riktas ljuset nedåt.

I området mellan de befintliga villorna regleras bevarande av grönyta, anges med NATUR i plankartan.

Området där den fridlysta växten Revlummer påträffats kommer att tas i anspråk för gård. Växtbeståndet av Revlummer bedöms vara vanligt förekommande i området, varför ett ianspråktagande inte bedöms påverka deras lokala population. Strax utanför planområdet finns ett stort bestånd av Revlummer.

Den pansartall som påträffats inom planområdet bevaras inom NATUR.

Grönstruktur och rekreation

Ett grönområde definieras i statistiken som ett område av sammanhängande grönytor som uppgår till minst 0,5 hektar och som är allmänt tillgängligt. (SCB 2025)

Det innebär att planområdet definieras som ett grönområde men som inte är ordnat som en park. Området bedöms ha höga friluftsvärden eftersom det används flitigt av de närboende i området. Genom området går en väl upptrampad stig, från Jensenvägen och norrut mot kraftledningsgatan. Denna stig leder sedan vidare mot kraftledningsgatan i områdets södra delar.

Inom området finns även en egensnickrad bänk placerad, vilket tydliggör att området används för rekreation.

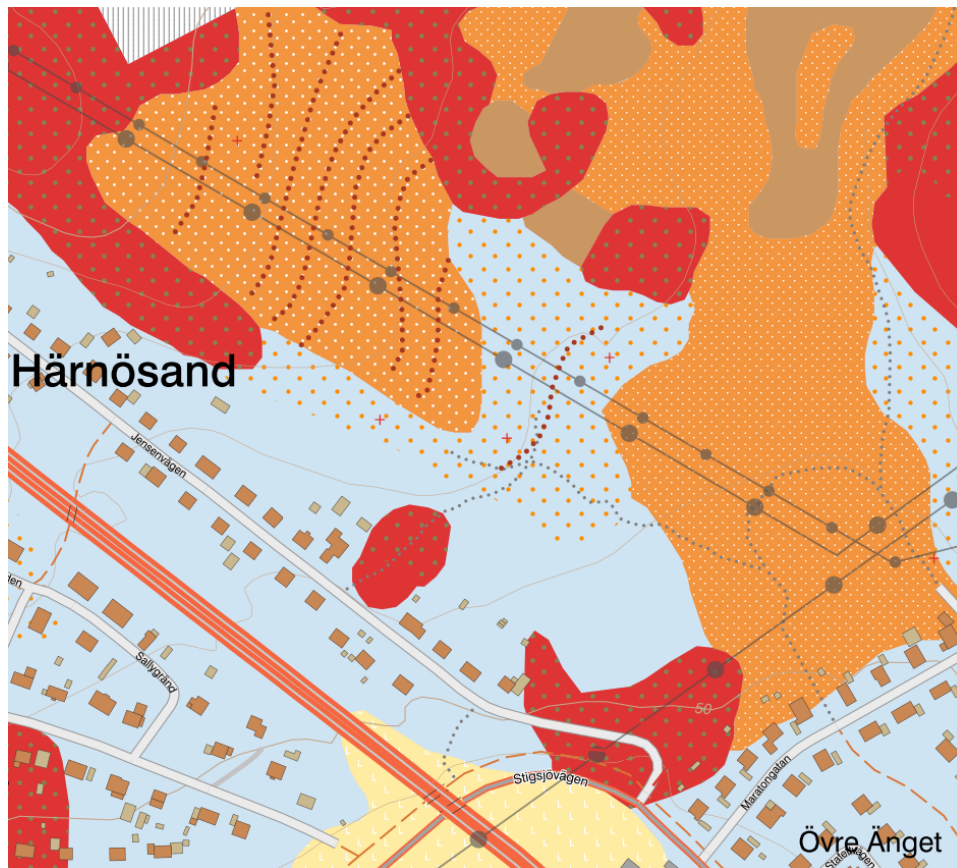


Figur 3. Viloplats med egensnickrad bänk

Konsekvenser

Planförslaget ianspråkar cirka 3,8 ha av ett grönområde som ligger i ytterkanten av ett större skogsområde. Detaljplanen kommer att spara natur och det finns fortfarande stora ytor med skogsmark runt detaljplanen vilket gör att det fortfarande är möjligt att vandra/promenera i skogen.

Geotekniska förhållanden



Figur 4. Jordartkarta från SGU, 2025.

Sweco (2025) har, på uppdrag av Härnösands kommun, tagit fram en geoteknisk utredning för området. Området består av öppen mark, skog och sly. Sten, block och berg förekommer vid markytan. Marknivåerna varierar mellan +50,5 och +61,9 m (RH2000) enligt utförda sonderingar. Området lutar generellt åt sydost.

Området utgörs av ca 0,2 m mulljord ovan morän med en varierande mäktighet mellan ca 0,8 och 5,3 m. Berg har påträffats mellan 0,8 och 5,3 m under befintlig markyta vilket motsvarar nivåer mellan +49,3 och +58,5 m (RH2000). Sten, block och berg har påträffats vid markytan inom området. Jordlagerföljden gäller över hela området.

Moränen är av karaktären sandig grusmorän, grusig sandmorän, sandig grusig siltig morän samt sandig siltmorän. Block förekommer i moränen samt vid markytan

Konsekvenser

Enligt utredningen bedöms de geotekniska förutsättningarna inom hela planområdet som goda, men i detaljplaneskedet kan bara allmänna rekommendationer ges då läget och utformning med tillhörande laster för planerad byggnation ej är bestämt.

Grundläggningen bedöms generellt kunna utföras ytligt med exempel platta på mark på naturlig lagrad morän efter avtagning av ytskikt av organisk jord.

Bergschakt kan bli aktuellt då berg har påträffats ytligt. Schaktarbeten bör utföras från lågpunkt till högpunkt så att schakten blir självdränerande. För detaljer, se geoteknisk utredning.

Grundläggning av byggnadsverk ska detaljstuderas i ett projekteringskede.

Hydrologiska förhållanden

Grundvattenytan har, i samband med dagvattenutredning (Pontarius, 2025), uppmätts och varierar mellan 0,2-2,5m under befintlig markyta.

Konsekvenser

Utifrån Swecos PM geoteknik och markteknisk undersökningsrapport (2025) har grundvatten observerats nära markytan och därmed förekommer risk för schakt under grundvattenyta. Schaktarbeten bör utföras från lågpunkt till högpunkt så att schakten blir självdränerande. Grundvattennivån bör sänkas till 0,5 meter under schaktbotten, tillfällig grundvattensänkning. Detta klassas som vattenverksamhet och kräver anmälan eller tillstånd enligt 11 kapitlet i Miljöbalken. En tillfällig grundvattensänkning görs för att kunna ha ett stabilt och torrt arbetsområde, vilket gör arbetet säkrare.

Fortsatta grundvattenmätningar rekommenderas då grundvattennivåerna kan variera med årstider och nederbördsförhållande.

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).

- 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.

Konsekvenser

I plankartan säkerställs yta för gård. Detaljplanen säkerställer även ett mindre naturområde mellan kvartermarken och befintlig bebyggelse som fortsatt möjliggör att det ska gå att ta sig, genom planområdet, och vidare upp mot omkringliggande skog.

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.

Ljuförhållanden inom planområdet är idag bra, det finns inga byggnader som skymmer planområdet eftersom området söder består av friliggande villor.

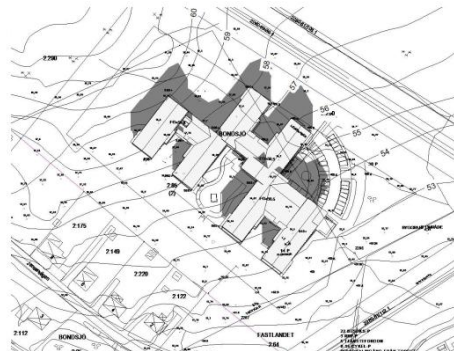
Konsekvenser

Sweco har tagit fram en solstudie som visar hur byggnaden skuggar omkringliggande område mellan 09:00-17:00 vårdagjämning, höstdagjämning, sommarsolståndet samt vid vintersolståndet. Solstudien visar att byggnaden främst kommer att skugga sin egen gård tidig morgon och sen eftermiddag under vår- och höstdagjämning. Omkringliggande bebyggelse bedöms inte påverkas av skuggning, om än i mindre omfattning.

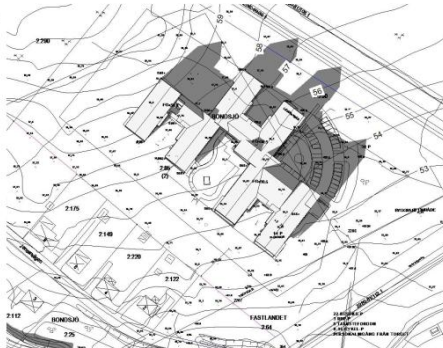
Kl. 09.00



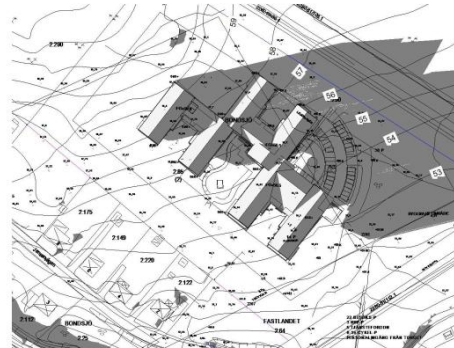
Kl. 12.00



Kl. 15.00



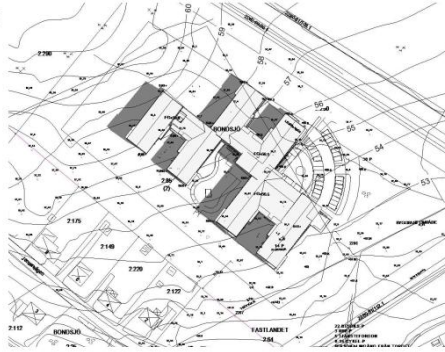
Kl. 18.00



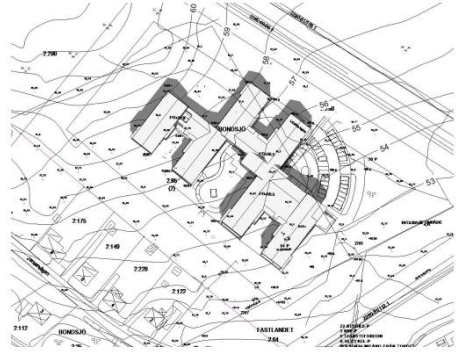
Figur 5. Solstudie vårdagjämning, Sweco



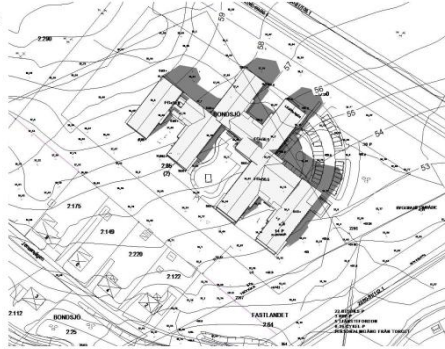
Kl. 09.00



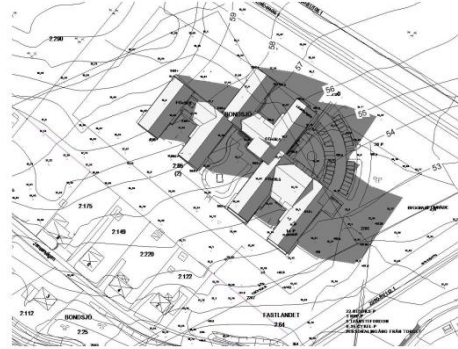
Kl. 12.00



Kl. 15.00

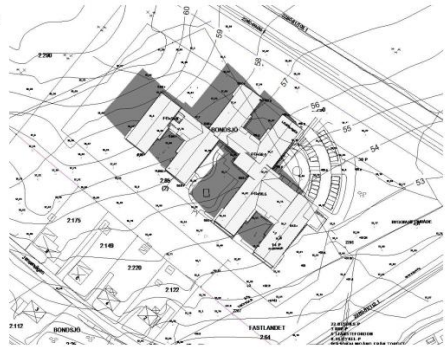


Kl. 18.00

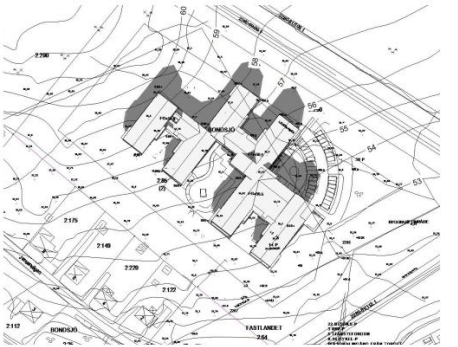


Figur 6. Solstudie sommarsolstånd Sweco

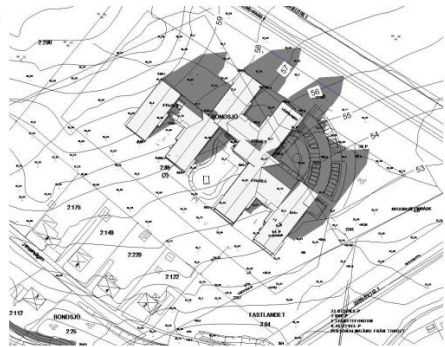
Kl. 09.00



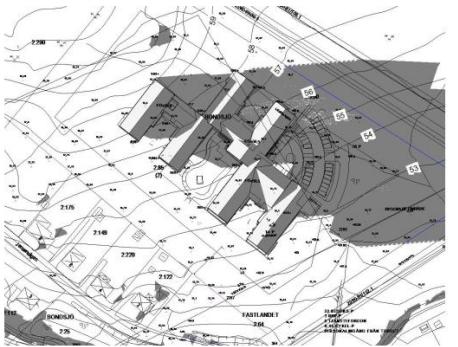
Kl. 12.00



Kl. 15.00



Kl. 18.00



Figur 7. Solstudie höstdagjämning, Sweco

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.

Konsekvenser

Ett genomförande av planförslaget bedöms inte få påtagliga, direkta eller indirekta konsekvenser för barn. Bedömningen görs bland annat utifrån att planområdet möjliggör för vård som ej är inriktat mot barn eller ytor där barn vistas.

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.

Konsekvenser

Gällande tillgänglighetskrav ska uppfyllas och säkerställas vid bygglov.

Kommunikationer

Gång- och cykeltrafik

Längs Jensenvägen sker gång- och cykel i blandtrafik, längs Stigsjövägen finns en separerad gång-och cykelväg.



Figur 8. Upptrampad stig genom planområdet

Konsekvenser

Planförslaget medför inga förändrade förutsättningar för gång- och cykeltrafik

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats ligger längs Stafettvägen, cirka 250 meter från planområdets sydöstra kant. Busshållplatsen trafikeras av busslinjerna 501, 570 och 590. Det finns även en busshållplats längst E4an, cirka 300 meter från området södra kant. Busshållplatsen trafikeras av busslinjerna 50,90, 230,531 och 532, 534 och 535.

Konsekvenser

Planförslaget medför inga förändrade förutsättningar för kollektivtrafik

Fordonstrafik

Detaljplaneområdet ligger i bostadsområdet Bondsjö/Murberget och nås via Jensenvägen. Jensenvägen är en asfalterad gata med en

hastighetsbegränsning på 50km/h. Vägen trafikeras främst av boende i området, och trafikvolymerna bedöms som låga.

Konsekvenser

Inom ramen för detaljplanen har en enklare trafikutredning tagits fram av Bouvier Advisory (2025). Trafikutredningen syftar främst till att utreda planområdets infart som ansluter mot Jensenvägen.

Infarten till det planerade särskilda boendet föreslås ansluta direkt till Jensenvägen, vilket innebär att en viss ökning av trafikmängden kan förväntas. Det är därför viktigt att infartens placering och utformning beaktar god sikt och tydlig vägvisning. Ett plank kan med fördel placeras mellan infarten och befintlig bebyggelse.

Parkering, varumottagning och angöring

Det finns inga existerande allmänna parkeringar inom eller i anslutning till området.

Konsekvenser

Parkeringsbehovet ska lösas inom den egna fastigheten.

Hälsa och säkerhet

Risk för översvämning och skyfall

Höjdsättning inom planområdet har en avgörande roll för att säkerställa skyfallshantering. Befintliga och projekterade höjder behöver också beaktas för att inte försämra översvämningssituationen för angränsande fastigheter nedströms. Idag har området en naturlig avrinning.

Konsekvenser

Vid ett skyfall hinner inte föreslaget makadamdike ta hand om allt dagvatten som genereras vid ett 100-årsregn (850 l/s), i stället sker en ytlig avrinning i området där vatten ställer sig uppströms dagvattenanläggningen. Naturvatten som rinner mot planområdet från en yta på 10 ha kommer behöva omhändertas i ett avskärande dike (innanför plangräns) för att inte rinna mot planområdet även efter exploatering, beräknat flöde från uppströms område uppgår till 280 l/s vid ett 20-årsregn. Detta avskärande dike föreslås som ett öppet dike med skibord och strypt utlopp på 280 l/s mot befintligt dike. Ett avskärande dike kan beroende på syftet och påverkan på omgivningen räknas som vattenverksamhet och kräver i så fall anmälan eller tillstånd enligt 11 kapitlet i Miljöbalken.

Risk för ras, skred och erosion

Enligt statens geotekniska institution (SGI 2025) kartverktyg över ras, skred och erosion finns det ingen risk för ras, skred eller erosion inom eller i närheten av planområdet.

Konsekvenser

Inga konsekvenser.

Förorenad mark

Länsstyrelsernas kartering över potentiellt förorenade områden (EBH-karttjänst) visar inga föroreningar.

Konsekvenser

Inga konsekvenser.

Brandsäkerhet

Räddningstjänsten ska ha tillgång till byggnaden för brandsläckning via det allmänna vägnätet och via fastighetsinterna vägar. Uppställningsplats för räddningsfordon ska ligga i anslutning till byggnadens lastkaj, enligt nuvarande gestaltningsförslag. Avstånden mellan uppställningsplats och närmaste angreppspunkt får ej överstiga 50 meter. Räddningstjänsten tillträdesvägar utgörs av byggnadens utrymningsvägar.

Konsekvenser

En ny brandpost kommer att placeras inom fastigheten och därmed innebär planförslaget inga konsekvenser för brandsäkerheten.

Transportled för farligt gods

Planområdet ligger inom 150 meter från E4:an, som klassas som transportled för farligt gods. Byggrätten kommer att ligga utanför riskavstånd, vilket säkerställs med prickmark.

Konsekvenser

Inga konsekvenser då byggnad kommer att ligga på ett tillräckligt avstånd, 150 meter, från transportled för farligt gods.

Elektromagnetiska fält

Två kraftledningsgator finns i planområdets närhet, en norr om planområdet och en öster om planområdet. E.ON Energidistribution AB har utfört en magnetfältsberäkning inom ramen för detaljplanen.

Konsekvenser

Byggrätten ligger på ett avstånd om cirka 40 meter från kraftledningen, vilket är tillräckligt enligt E.ONs magnetfältsberäkning. På ett avstånd mindre än 40 meter tillåts icke stadig varande verksamhet, så som parkering eller promenadstigar.

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 normalriskområde för markradon.

Konsekvenser

Eftersom planområdet ligger inom ett område som är karterat som normalriskområde krävs ett radonskyddat utförande.

I samband med bygglovsprövning fastställs grundläggningsmetod för att säkerställa att radonhalten i den färdiga byggnaden inte blir för hög.

Väg- och spårtrafiksbuller

Planområdet ligger på ett avstånd om cirka 150 meter från E4, varför det har tagits fram en bullerutredning, (Brekke & Strand Akustik, 2025).

I förordning (2015:216 t.o.m. SFS 2017:359) finns bestämmelser om riktvärden för buller utomhus från väg och spårtrafik i tätbebyggt område. För ärenden från och med 2 januari 2015 gäller följande riktvärden:

Lokaltyp	Ekvivalent ljudnivå, L_{eq24h} utomhus vid fasad	Ekvivalent ljudnivå, L_{eq24h} utomhus vid uteplats	Maximal ljudnivå, L_{max} utomhus vid uteplats
Bostäder > 35 m ²	60 dBA ¹	50 dBA	70 dBA ²
Bostäder ≤ 35 m ²	65 dBA	50 dBA	70 dBA ²

¹ Om ljudnivån överskrids bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida med högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå nattetid (22:00-06:00)

² Om ljudnivån överskrids bör den inte överskridas med mer än 10 dBA fem gånger per timme dag- och kvällstid (06:00-22:00)

Tabell 1. Riktvärden ur SFS 2015:216 t.o.m. SFS 2017:359

För beräkning av buller har programmet SoundPlan 9.1 använts. Ljudnivåer från vägtrafik har beräknats enligt beräkningsmodellen NORD2000.

Beräkningsmodellen tar hänsyn till terräng, markförhållanden, byggnader, spår, vägar och andra ljudkällor m.m. Beräkningarna har gjorts på två olika förslag till placering av uteplatser.

Konsekvenser

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte bidra till någon förändring avseende buller som kräver att bullerdämpande åtgärder behöver vidtas, varken för planerat boende eller för de befintliga bostäderna längs

Jensenvägen. Det två förslagen till uteplatser där ljudnivåer har beräknats är möjliga att uppföra utan åtgärder.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Det finns vatten- och avloppsledningar i närområdet.

Anslutningspunkt anges av huvudman.

Konsekvenser

Befintliga ledningar beaktas i planförslaget.

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.

Dagvattnet inom planområdet avrinner mot recipient Ålandsfjärden (SE623980-175600) Recipienten har följande statusklassning och miljö kvalitetsnorm (MKN):

Tabell 2 Statusklassning och miljö kvalitetsnorm för recipient (VISS, 2025)

Statustyp	Statusklassning	MKN	Kommentar
Ålandsfjärden			
Ekologisk	Måttlig	God ekologisk status 2027	
Kemisk	Uppnår ej god	God kemisk ytvattenstatus	Undantag för kvicksilverföreningar samt bromerade difenyletrar

I befintlig dagvattenhanteringen rinner dagvatten till omgivande naturmark via markytan. Dagvatten som i dagsläget alstras inom planområdet avrinner åt sydost. Området lutar från nordväst till sydost med nivåer mellan +62 och +47.

En dagvattenutredning (Pontarius 2025) har tagits fram för detaljplanen. Utredningen syftar till att utreda och beskriva befintliga och framtida dagvattenhantering för planområdet. Kravet för dagvattenhanteringen är att generade dagvattenflöden och föroreningsbelastningen efter exploatering inte får öka jämfört med befintlig situation. Planområdets föroreningsbelastning får inte äventyra recipientens möjligheter att uppnå MKN. Området kommer att klassas som Tät bostadsbebyggelse. Dagvatten från området ska begränsas till naturlig avrinning från befintlig mark vilket kommunen angivit till befintligt

20-årsregn för detta område. Nya dagvattenanläggningar ska dimensioneras för 20-årsflöden.

Området föreslås avvattnas med ledningsnät och ytavrinning mot samlad fördröjning och rening i makadamdike utmed in- och utfartsväg innan vidare avledning mot anslutningspunkt. Nivå på diket behöver beaktas så att både ledningsnät och ytavrinning kan ledas med självfall mot lågpunkten.



Figur 9. Förslag till framtida dagvattenhantering. Pontarius.

Konsekvenser

Inom och i anslutning till planområdet finns befintliga diken med vattenföring som ska bevaras även efter exploatering. Befintliga diken leds till Trafikverkets vägdike (Godstjärn).

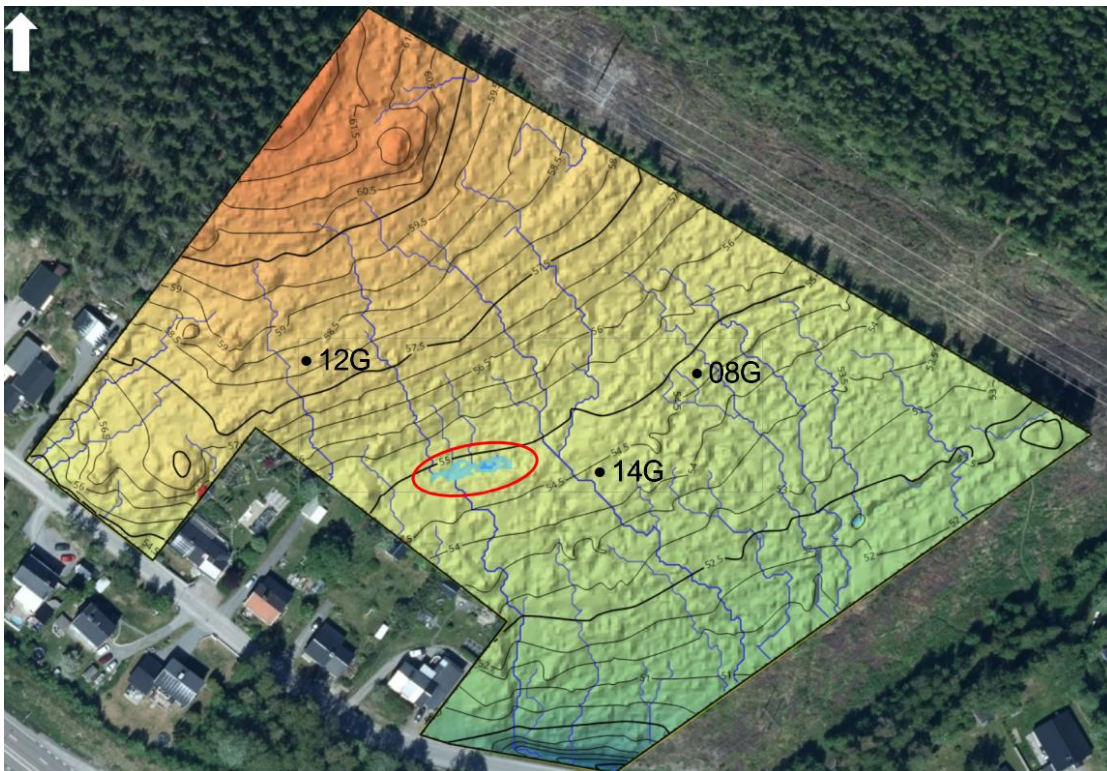
Antagandet om reningsanläggning efter exploatering som har gjorts i föroreningsberäkningarna är makadamdike (370 m³). Reningskravet för de ämnen som inte uppnår god kemisk status för recipienten (bly, kadmium, BaP och antracen) ska kontrolleras genom att säkerställa att totalmängder och totalhalter efter exploatering är mindre än de var innan exploatering. I Tabell 3, på nästa sida, redovisas föroreningsmängder och föroreningshalter före och efter exploatering. Grönmarkerade celler visar vilka föroreningsmängder/halter som understiger befintlig mängd/halt och därmed förbättrar MKN. Den i beräkningen något förhöjda fosforhalten bedöms inte ge någon negativ påverka på MKN i recipienten då det finns möjlighet att fosforhalten reduceras innan vattnet når Älandsfjärden. Den ökade mängden fosfor är i sig också liten i förhållande till den totala fosfortillförseln till recipienten.

Ämne	Föroreningsmängd [kg/år]			Föroreningskoncentration [$\mu\text{g/l}$]		
	Före exploatering	Efter exploatering - utan rening	Efter exploatering - med rening	Före exploatering	Efter exploatering - utan rening	Efter exploatering - med rening
P	0,40	2,40	0,71	20	110	34
N	19	23	8,30	930	1 100	390
Pb	0,05	0,11	0,01	2,20	5,30	0,69
Cu	0,10	0,23	0,08	4,70	11	3,70
Zn	0,24	0,95	0,09	12	45	4,10
Cd	0,002	0,005	0,002	0,08	0,24	0,07
Cr	0,02	0,10	0,02	1,20	4,50	1,00
Ni	0,03	0,11	0,03	1,50	5,10	1,50
SS	320	610	120	16 000	29 000	5 600
Olja	1,60	5,40	0,53	80	260	25
BaP	0,00010	0,00030	0,00010	0,005	0,015	0,005
ANT	0,00006	0,00007	0,00002	0,003	0,004	0,001

Tabell 3 Föroreningsbelastning före och efter exploatering. Pontarius.

Naturvatten som rinner mot planområdet kommer behöva omhändertas i ett avskärande dike (innanför plangräns) för att inte rinna mot planområdet efter exploatering. Detta avskärande dike förslås som ett öppet dike med skibord och strypt utlopp på 280 l/s mot befintligt dike. Ett avskärande dike kan beroende på syftet och påverkan på omgivningen räknas som vattenverksamhet och kräver i så fall anmälan eller tillstånd enligt 11 kapitlet i Miljöbalken.

Ett skyfallsscenario som motsvarar ett klimatanpassat regn med 100 års återkomsttid (68 mm regn) har analyserats med Scalgo gällande rinnvägar, lågpunkter och stående vatten. Karteringen illustrerar endast en mindre ansamling av vatten inom planområdet vid skyfall men inte vid dimensionerande regn (22 mm regn).



Figur 10. Området med lågpunkter och rinnvägar vid 100-årsregn samt punkter för grundvattenrör Pontarius.

För att ytterligare säkra dagvattenhanteringen, särskilt mot befintliga fastigheter, så föreslås att gångvägar inom planområdet förses med makadam i botten.

Snöhantering

Marken utgörs idag till största del av skog där någon snöhantering ej krävs.

Konsekvenser

Planområdet kommer till största del utgöras av kvartersmark för särskilt boende där verksamheten ansvarar över sin snöröjning, verksamheten ansvarar för att säkra yta för det. Inom allmän platsmark ansvarar kommunen för snöhantering.

El, fiber och tele

Närliggande område är idag anslutet till befintliga ledningar.

Konsekvenser

Inom området har Skanova en ledning som troligtvis kommer att behöva flyttas vid anläggandet av ny infart. Om ledningen behöver flyttas är det initiativtagaren till flytten som bekostar åtgärden.

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. Hemabs 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. Väghållaren är ansvarig för vägens utformning, skyltning, skötsel och framkomlighet.

Konsekvenser

Inom planområdet finns utrymme för att utforma en tillfredsställande avfallshantering.

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

I gällande översiktsplan 2040, antagen av Kommunfullmäktige den 26 september 2022, redovisas mest av markanvändningen *Natur- friluftsliv* (grön yta) och innebär större sammanhängande områden där värden för friluftsliv, natur- och kulturmiljö, biologisk mångfald och ekosystemtjänster är prioriterade och förvaltas med hänsyn till friluftslivet. Naturområden till stor del i anslutning till kusten eller tätorter vilket gör dem särskilt värdefulla för sin närmiljö. Områdena är av vikt för friluftsliv, djur och växtliv. Enstaka bebyggelse kan förekomma i anslutning till befintlig bebyggelse. Höga naturvärden och utökat strandskydd gäller för många av dessa områden.

För en minde del av området, närmast Jensenvägen, är markområdet utpekad som *Mångfunktionell bebyggelseyta* (ljuslila yta) med ställningstagandet:

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

För en mycket liten del av markområdet (ljusrosa) är markanvändningen *sammanhängande bostadsbebyggelse, pågående* med ställningstagandet:

”Områden för sammanhängande bostadsbebyggelse som kan kompletteras med fler bostäder av olika form och storlek. Vid tillkommande bebyggelse kan detaljplaner behöva upprättas/ändras för dessa områden”.



Figur 11. Markanvändning i översiktsplanen. Röd linje är det föreslagna planområdet

Konsekvenser

Detaljplanen bevarar vardagsnära naturmark som kan användas för rekreation.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

För stora delar av området finns ingen detaljplan. För bostadsområdet i sydost, övre Änglet, gäller detaljplan från 1958-07-25. För del av planen där gränsen går för det sökta området anger planen allmän plats, park. Genomförandetiden har gått ut för detaljplanen.

För bostadsbebyggelsen invid Jensenvägen finns ingen detaljplan men är utpekad som sammanhållen bebyggelse enligt översiktsplanen. Sammanhållen bebyggelse är bebyggelse på tomter som gränsar till varandra eller skiljs åt endast av en väg, gata eller parkmark



Figur 12. Röd linje är det föreslagna planområdet. Gällande detaljplan finns för del av det föreslagna planområdet (parkmark). Mörkgrön yta är område för sammanhållen bebyggelse.

Konsekvenser

Ny detaljplan kommer ersätta befintliga detaljplaner vid laga kraft. De nu gällande detaljplanens genomförandetid har gått ut. Markanvändningen kommer förändras från park till vård samt natur.

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 2024-10-24 §136 att inleda planläggning för fastigheten Bondsjö 2:85.

Konsekvenser

Detaljplanen stämmer överens med planbeskedet om att utveckla delar av rubricerad fastighet för vård, mot ett särskilt boende.

Kommunala beslut i övrigt

Tillväxtstrategi – Mitt Härnösand 2040

Kommunens mål, enligt Tillväxtstrategin, är att till år 2040 ska Härnösand kommun växa till 30 000 kommuninvånare, en ökning med cirka 5 000 personer. Behovet av tillgängliga samhällsviktiga verksamheter förväntas därför också att öka. Behovet bör även ses i ljuset av att flera större satsningar sker i kommunen och regionalt. Detta kan innebära ett ökat invånarantal för Härnösand. Det är viktigt att planlägga för bostäder för grupper med särskilda behov, för att ta höjd för dagens och framtidens behov.

Renhållningsordning 2022-2030

Syftet med renhållningsplanen är främst att vara ett verktyg i det kommunala arbetet med avfallsfrågor för att skapa en hållbar avfallshantering och berör kommunens förvaltningar och bolag. Kommunal verksamhet har stor påverkan på att uppnå mål och åtgärder i planen.

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.

Grönplan

Grönplanen fokuserar främst på stadens trädbestånd och hur detta kan förbättras. Grönplanen fokuserar på grönstruktur utifrån ekologiska, och

kulturella och sociala aspekten. I kartan över grön struktur omfattas planområdet av >40% trädäckning. Inga kulturella värden pekas ut för planområdet och det finns inga förslag för åtgärder utifrån ekologiska aspekten. Skogsområdet väster om planområdet pekas ut som område särskilt viktigt att bevara för kulturella värden.

Klimat och energiplan 2017-2020

Planen ska användas som verktyg för kommunens strategiska och långsiktiga klimat- och energiarbete där fysisk planering är ett av fem prioriterade områden. Det kan bland annat vara genom att planera samhället resurseffektivt, skapa förutsättning för optimerad energi- och transportanvändning.

Bostadsförsörjningsprogram 2017-2022

Programmets riktlinjer säger att Kommunen ska verka för ett ökat utbud av olika sorters boendeformer för äldre, för grupper med särskilda behov och för att möta förändrade boendemönster och familjestrukturer.

Friluftsprogram 2023-2030

Programmet syftar till att tydliggöra kommunens mål och ambitioner för rörligt friluftsliv samt skapa förutsättning för att utveckla och bevara viktiga naturområden. Programmet lyfter att ett tillgängligt friluftsliv kan ge hälso- och utvecklingsfördelar för barn och unga. Planområdet ligger inom bostadsnära lek- och rekreationsområden där grönytor och skogsdungar lyfts som viktigt för att barn ska kunna uppleva natur i vardagen.

Gestaltningssprogram

Härnösands gestaltningssprogram är en samling riktlinjer för utformning av det offentliga stadsrummet. I gestaltningssprogrammet visar vi vilka arkitektoniska principer som ligger till grund för byggnader, grönytor och gator. Programmet är främst avgränsat till centrala delarna av Härnösand.

Gång- och cykelprogram 2022-2040

Gator och vägar ska utformas utifrån fotgängarens och cyklistens perspektiv och vara tydliga, trygga och tillgängliga. Framkomlighet är viktigt för att invånarna ska välja att gå eller cykla till sina målpunkter i vardagen, därför krävs ett sammanhållet och tydligt cykelnät. Gång- och cykelprogrammet är kommunens styrdokument med målet att främja fler hållbara resor till och med 2040. Detaljplanen ligger inom den geografiska avgränsningen för programmet.

Naturvårdsprogram

Naturvårdsprogrammet utgör underlag för fysisk planering i kommunen och för verksamhet som påverkar naturmiljön och fungera som utgångspunkt för kommunens naturvårdsarbete i framtiden.

Trafikprogram 2015-2050

Trafikprogrammet beskriver en framtidsvision för Härnösands kommun till år 2050. Det innehåller ställningstaganden och strategier för en hållbar utveckling inom Härnösands kommun anpassad till nationella och

internationella mål för utsläpp av klimatpåverkande gaser och med hänsyn till förväntade klimatförändringar. Programmet fokuserar främst på stadskärnan.

Konsekvenser

Detaljplanen bedöms ligga i linje med tillväxtstrategin och främjar kommunens övriga strategier och mål genom att bland annat tillgodose gång- och cykelvägar, bostäder för grupper med särskilda behov och utrett klimatpåverkan av exempelvis dagvatten i tidigt skede. Planförslaget möjliggör grönplanens förslag till åtgärder som är att bevara ytor för rekreation.

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.

Undersökningen 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 betydande påverkan på riksintresse för framtida järnvägskorridor.
- 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 har tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan.

Beslutet fattades med stöd av delegationsordning för samhällsnämnden i Härnösands kommun 2025-04-07 och har offentliggjorts på kommunens anslagstavla från den 2025-04-08 till 2025-04-30 år 2025.

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).

Hushållningsbestämmelser

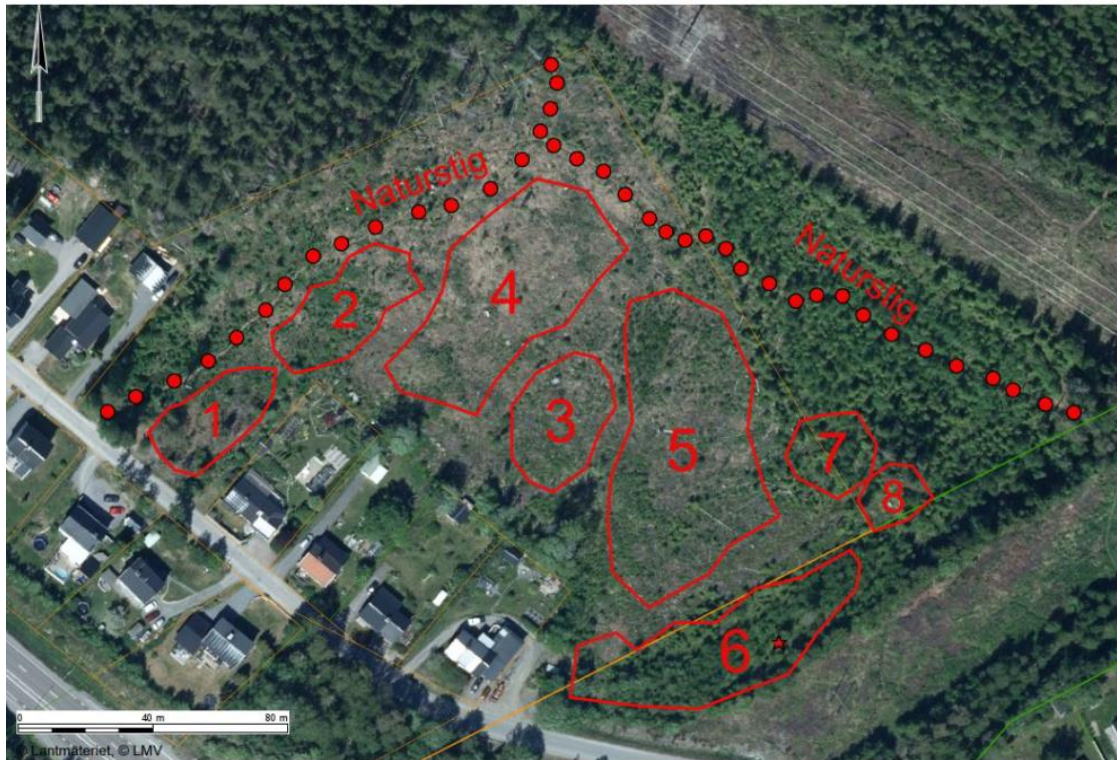
Hushållningsbestämmelser är grundläggande bestämmelser som styr hur den fysiska planeringen ska tillvarata mark- och vattenområden som utgör allmänna intressen, antingen utifrån dess nuvarande användning eller potentiella framtida användning. Dessa områden ska så långt som möjligt skyddas mot åtgärder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

Ekologiskt särskilt känsliga områden

I den översiktliga naturvärdesinventeringen (Härnösands kommun, 2024) bedöms området innehålla låga naturvärden.

Den fridlysta växten Revlumner har påträffats inom området, främst i delområde 3.

Även en äldre tall har påträffats i delområde 6.



Figur 13 Området som inventerats med markerade delområden, Härnösands kommun.

Konsekvenser

Ett i anspråktagande området där växten Revlummer påträffats bedöms inte påverka dess lokala population då den påträffats på flera platser i närområdet. Området med den äldre tallen planläggs med natur där kommunen är huvudman och har stor rådighet över att naturen bevaras.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer (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 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 kvaliteten.

Konsekvenser

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

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 kustområ
- den, 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).

Planområdet avrinner mot recipient Älandsfjärden (SE623980-175600). vattendraget har statusklassning ekologisk status måttlig och uppnår ej god

kemisk status samt naturlig tillkomst/härkomst. Mål för MKN för recipienten är att ha god ekologisk status år 2027 och god kemisk ytvattenstatus med undantag för kvicksilver och bromerade difenyletrar. Halterna av dessa ämnen överskrids i samtliga av Sveriges vattenförekomster och beror på största del av atmosfärisk deposition.

Konsekvenser

Föroreningsberäkningar i dagvattenutredningen (Pontarius, 2025) är utförda med StormTac och visar att generade halter och mängder föroreningar ökar till följd av exploatering om inte åtgärder för rening vidtas. Vid rening av föreslagna åtgärder och anläggningar i dagvattenutredningen minskar föroreningshalterna och mängderna i nästintill samtliga parametrar.

Planområdet utgör en marginell del av recipientens totala avrinningsområde och utgör därför en liten del av recipientens totala påverkan avseende föroreningar. Vid exploatering av naturmark krävs ofta fler reningssteg för att komma så nära befintliga halter och mängder som möjligt. Vid genomförande av planen minskar föroreningsbelastningen för ett flertal parametrar, föreslagen exploatering bedöms därför inte påverka recipientens möjlighet att uppnå miljö kvalitetsnormer (MKN).

Strandskydd

Inom planområdet går ett mindre dike. Enligt kommunens mätningar (nov 2025) varierar diket i bredd mellan 0,4-1,2 meter. Den 15 maj 2025 beslutade riksdagen om propositionen Lättnader i strandskyddet – ett första steg 2024/25:102. Propositionen innebär flera ändringar i reglerna om strandskydd. De nya reglerna trädde i kraft den 1 juli 2025.

Generellt strandskydd tas bort vid insjöar mindre än en hektar och vattendrag smalare än två meter. Länsstyrelsen ska kunna införa strandskydd för områden vid sådana vatten som har särskild betydelse för att säkerställa något av strandskyddets syften.



Figur 14. Inmätt dike som rinner genom planområdet, Härnösands kommun 2025.

Konsekvenser

Då det aktuella diket inom planområdet är mindre än två meter i bredd så bedöms det inte omfattas av strandskydd.

Genomförandefrågor

Prövning enligt annan lagstiftning

Skydds- och bevarandelagstiftning

- Miljöbalken- tillståndsprövning
- Artskyddsförordningen

Fastighet- och exploateringslagstiftning

- Fastighetsbildningslagen

Organisatoriska frågor

Tidplan

Målsättningen är att detaljplanen ska antas juni 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.

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.

HEMAB är VA-huvudman och ansvarar för utbyggnad och drift av vatten och avlopp samt dagvatten. HEMAB tillhandahåller ny anslutningspunkt och servis vid fastighetsgräns. Exploatören ansvarar för utbyggnad av vatten- och avloppshantering från anslutningspunkt.

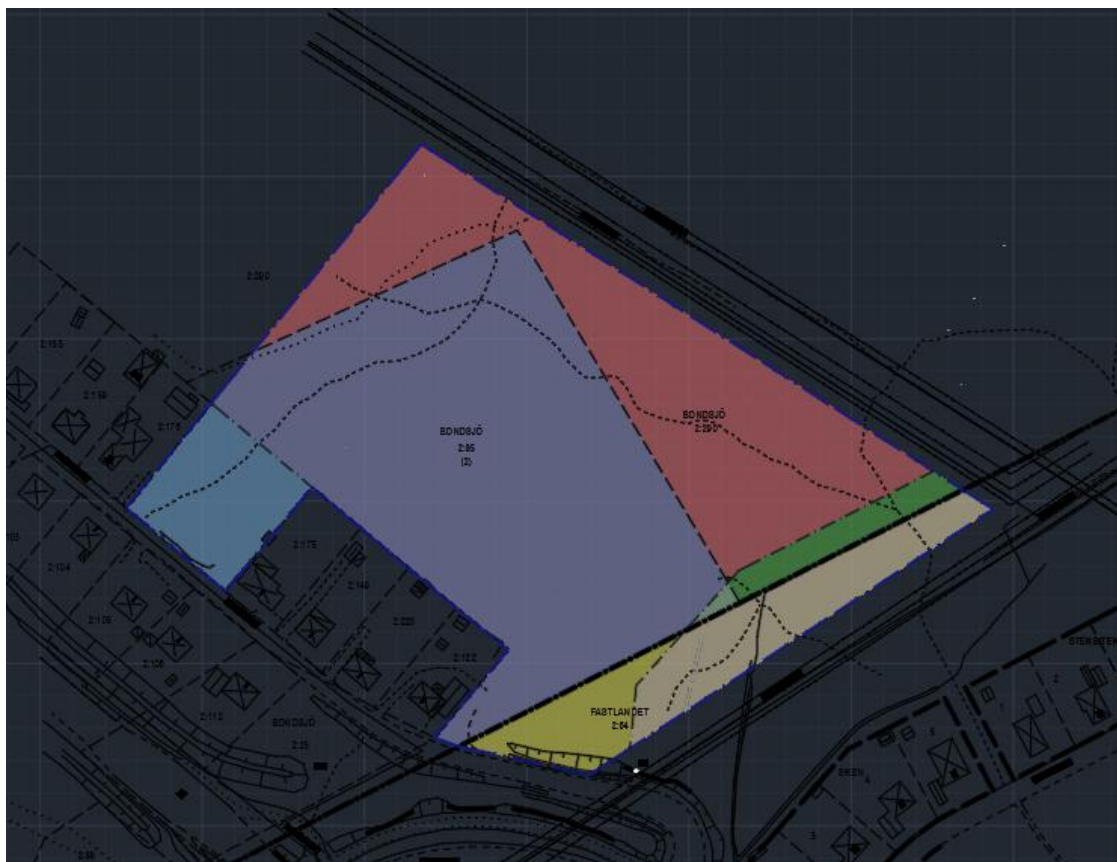
Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsindelingsbestämmelser

En fastighetsutredning är gjord och kommunen bedömer att inga fastighetsindelingsbestämmelser behövs för att detaljplanen ska kunna genomföras. Om behov skulle uppstå kan fastighetsindelingsbestämmelser införas under planens genomförandetid genom ändring av detaljplanen.

Fastighetsbildning

Detaljplanen möjliggör för att fastigheterna del av Bondsjö 2:85, del av Bondsjö 2:290 samt del av Fastlandet 2:64 överförs till en ny fastighet. Samtliga fastigheter ägs av Härnösands kommun.



Figur 13. Karta över fastighetskonsekvenser

Fastighet	Konsekvenser
Fastlandet 2:64	Ljusgult område fortsätter ingå i Fastlandet 2:64, som allmän platsmark NATUR. Mörkgult område bildar ny fastighet för användningen D, vård.
Bondsjö 2:85	Blått område och ljusgrönt område fortsätter ingå i Bondsjö 2:85, som allmän platsmark

Bondsjö 2:290	NATUR. Lila område bildar ny fastighet för användningen D, vård Rött område bildar ny fastighet för vård. Mörkgrönt område överförs till fastigheten Bondsjö 2:85, genom fastighetsreglering, som allmän platsmark, NATUR.
---------------	--

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

HEMAB tillhandahåller ny anslutningspunkt och servis. Exploatören ansvarar för utbyggnad av vatten- och avloppshantering från anslutningspunkt. Härnösand elnät AB är ansvariga för elnätet inom planområdet.

Fjärrvärme finns i området och området ska anslutas till fjärrvärmenätet.

Behov av ytterligare utredningar eller tillstånd

Inför exploatering kommer särskilda utredningar eller tillstånd att krävas, till exempel detaljerad projektering av vägar, skyddsvallar och ledningsnät eller tillstånd för vattenverksamhet.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare

Planförslaget innebär kostnader för fastighetsägare och exploatören.

Kostnader som belastar fastighetsägare:

- Förvärv av fastighet
- Kostnad för fastighetsbildningsåtgärder, gemensamhetsanläggning eller andra rättigheter.
- Ledningsflytt inom kvartersmarken.

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Kommunen får intäkter vid försäljning av kvartersmark.

Detaljplanen bedöms ekonomiskt genomförbar.

Planavgift

Planavgift regleras i ett särskilt avtal.

Källor

Fotografier: Härnösands kommun, om inte annat anges

Ortofoton: Lantmäteriet, om inte annat anges

Kartor och illustrationer: Härnösands kommun, om inte annat anges

Tomas Jenssen
T.f Plan- och byggchef

Linda Johansson
Planarkitekt

Frida Näsman
Planarkitekt