



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



Figur 1. Statens skola för vuxna tidigare Volontärskolan, fotot visar sydvästfasaden och parken framför. ca 1930 tal. Källa: Västernorrlands museum. [Statens skola för vuxna -Västernorrlands museum / DigitaltMuseum](https://statensskolaforvuxna.vasternorrlands.se/). Licens: © BY 4.0. <https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>. Fotograf Bo Hellman.

Planbeskrivning- Granskningshandling 2025-10-02			Aktnummer:	Diarienummer: SAM-2024/1287
Gällande lagstiftning: PBL 2010:900 BFS 2020:5 BFS 2020:6 BFS 2020:8	Planbesked: SAM § 77 2024-05-30	Detaljplan påbörjad: 2024-05-30	Antagen:	Laga kraft:

Om planbeskrivningen

Planbeskrivningens uppgift är att underlätta förståelsen av planförslagets innebörd. Beskrivningen ska redovisa planens syfte samt förutsättningar och förändringar. De tekniska, fastighetsrättsliga och ekonomiska åtgärder som behövs för att genomföra planen ska också framgå. Planbeskrivningen har ingen rättsverkan. Planen upprättas enligt reglerna i plan- och bygglagen 2010:900.

Plankartan och dess bestämmelser är juridiskt bindande enligt plan- och bygglagen (PBL). Plankartan har tagits fram i Geosecma.

Planbeskrivning är ett vägledande och förtydligande dokument till hur detaljplanen ska förstås och genomföras. Grundkartan är ett underlag för detaljplanearbetet som redovisar topografi och fastighetsförhållanden inom planområdet och dess närmaste omgivning.

Avsändare

Härnösands kommun

871 80 Härnösand

Telefon: 0611-34 80 00

E-post: kommun@harnosand.se

Läs mer på: <https://www.harnosand.se/detaljplanering>

Detaljplanen har tagits fram av Härnösands samhällsförvaltnings plan- och byggavdelning på delegation från kommunstyrelsen/fullmäktige.

Detaljplanens handlingar har framställts av planarkitektkonsulten Jens Karmert, Atom arkitekter på uppdrag av Härnösands kommunfastigheter.

Arbetet har utförts i samverkan med Härnösands samhällsförvaltnings plan- och byggavdelning. Planarkitektkonsulten har haft en ledande roll i samarbetet med kommunens avdelningar och övriga konsulter.

Medverkande

Planhandläggare: Malin Nyberger, planarkitekt

Planhandläggare: Ersättare Frida Näsman, planarkitekt

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

Härnösands Kommunfastigheter: Göran Albertsson, VD, Härnösandshus.

Planarkitektkonsult: Jens Karmert, atom arkitekter

Arkitekt: Jens Karmert, atom arkitekter

Arkitekt: Johan Skoog, Skoog arkitekter

Trafikplanerare: Alexander Persson, Joel Roos, Bouvier Sverige.

Byggnadsantikvarie: Martin Åhrén, Hus och historia AB

Detaljplaneprocessen

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

Enligt kulturmiljöutredningen som upprättades inför denna detaljplan har detta antagande bedömts vara felaktigt. Miljön utgör inte någon särskilt värdefull kulturmiljö enligt kulturmiljöutredningen, därför prövas nu planprocessen att bedrivas genom ett standardförfarande.

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

Om detaljplaner

En detaljplan reglerar hur mark och vatten får användas och hur bebyggelse och byggnadsverk får se ut. Detaljplanen reglerar rättigheter och skyldigheter. Plankartan är bindande vid prövning av exempelvis bygglov. Planbeskrivningen beskriver detaljplanens syfte och hur plankartan ska tolkas.

Under arbetet med detaljplanen tar kommunen ställning till hur marken får användas, utifrån en avvägning av allmänna och enskilda intressen. En detaljplan handläggs med begränsat förfarande, standardförfarande eller utökat förfarande. Denna detaljplan handläggs med ett standardförfarande, processen beskrivs nedan.

Standardförfarande



Samråd

Samråd av planförslaget sker med länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, kända sakägare och andra berörda. Syftet med samrådet är att samla in information och synpunkter, förankra förslaget och få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt. De skriftliga synpunkter som inkommit under samrådstiden redovisas och bemöts i en samrådsredogörelse. Därefter justeras förslaget utifrån inkomna synpunkter.

Granskning

Planförslaget ska därefter tillgängliggöras för granskning i minst två veckor. Granskningen är ytterligare ett tillfälle att lämna synpunkter på planförslaget.

Antagande

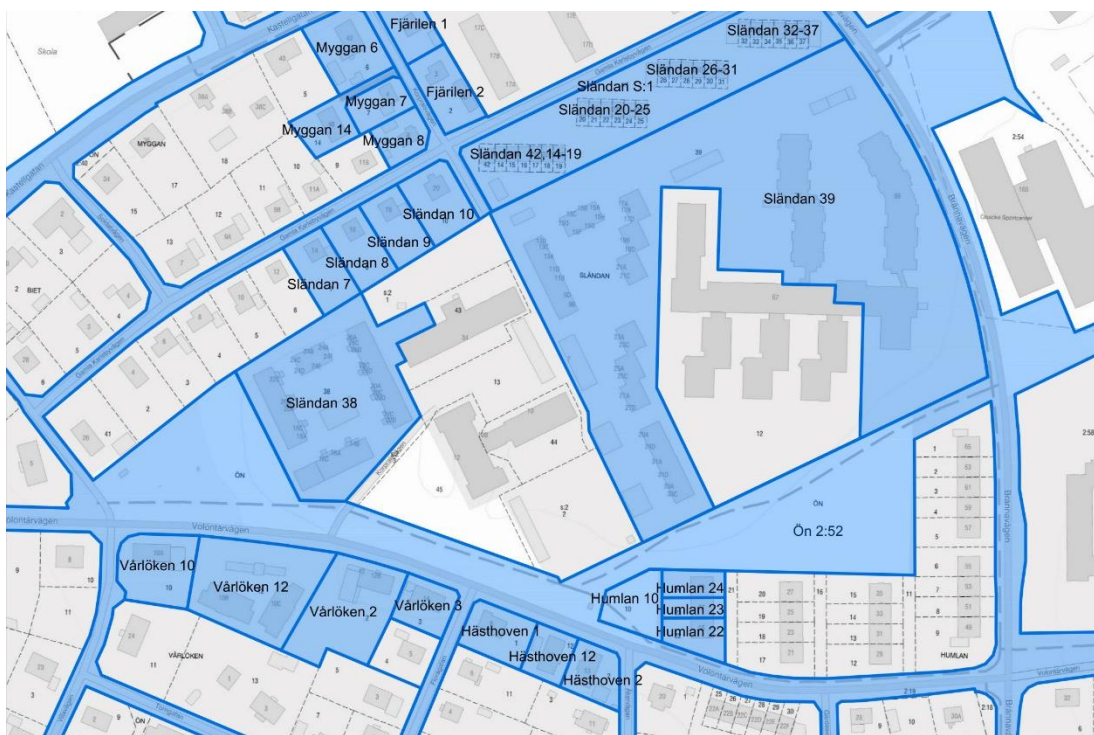
Detaljplanen antas genom ett politiskt beslut av Samhällsnämnden.

Laga kraft

Om detaljplanen inte överklagas får beslutet att anta detaljplanen laga kraft, vilket innebär att detaljplanen får rättsverkan. Därefter kan genomförandet av detaljplanen påbörjas.

Sakägarkrets

Detaljplanens sakägarkrets består av närliggande fastighetsägare samt andra som bedöms beröras direkt av planens genomförande. I bilden nedan redovisas detaljplanens sakägarkrets.



Figur 2. Fastigheterna som tillhör sakägarkretsen är markerade med blått. Källa: Härnösands kommun, Bygg och exploateringskarta. Bearbetning Atom arkitekter.

Innehållsförteckning

PLANENS SYFTE	1
BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	1
PLANENS HUVUDDRAG	1
PLANDATA	5
GENOMFÖRANDETID	6
GRUNDKARTA	7
UTREDNINGAR	7
PLANFÖRSLAGET	7
ALLMÄN PLATSMARK	7
<i>Huvudmannaskap</i>	7
KVARTERSMARK	7
VATTENOMRÅDE	7
PLANBESTÄMMELSER	7
FÖRUTSÄTTNINGAR I PLANOMRÅDET OCH KONSEKVENSER AV PLANFÖRSLAGET	26
BEBYGGD MILJÖ	26
<i>Bostäder</i>	26
<i>Verksamheter och andra anläggningar</i>	34
<i>Service</i>	34
<i>Bebyggelsekaraktär och gestaltning</i>	34
<i>Kulturmiljö</i>	36
<i>Fornlämningar</i>	41
<i>Byggnadsminnen</i>	42
<i>Kyrkligt kulturarv</i>	42
MARK- OCH VATTENFÖRHÅLLANDEN	42
<i>Stads- och landskapsbild</i>	42
<i>Naturmiljö</i>	43
<i>Grönstruktur och rekreation</i>	43
<i>Geotekniska förhållanden</i>	44
<i>Hydrologiska förhållanden</i>	45
SOCIALA FAKTORER	45
<i>Friytor</i>	45
<i>Ljuförhållanden</i>	49
<i>Skuggförhållanden</i>	51
<i>Barnperspektiv</i>	58
<i>Tillgänglighet, trygghet och jämställdhet</i>	59
KOMMUNIKATIONER	60
<i>Gång- och cykeltrafik</i>	60
<i>Kollektivtrafik</i>	61
<i>Fordonstrafik</i>	61
<i>Parkering, varumottagning och angöring</i>	64
HÄLSA OCH SÄKERHET	71
<i>Risk för översvämning och skyfall</i>	71
<i>Risk för ras, skred och erosion</i>	71
<i>Förorenad mark</i>	71
<i>Miljöfarlig verksamhet</i>	71
<i>Brandsäkerhet</i>	72
<i>Transportled för farligt gods</i>	74

Radon	74
Väg- och spårtrafiksbuller	75
TEKNISK FÖRSÖRJNING	76
Vatten och spillvatten	76
Dagvatten	77
Snöhantering	79
El, fiber och tele	79
Avfall	80
BEFINTLIGA PLANERINGSUNDERLAG	82
KOMMUNALA UNDERLAG	82
Översiktsplan	82
Detaljplaner och områdesbestämmelser	83
Planbesked	87
Kommunala beslut i övrigt	87
FÖRENLIKT MED MILJÖBALKEN	91
UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	91
MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING	92
RIKSINTRESSEN	92
Kulturmiljö	92
HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER	92
MILJÖKVALITETSNORMER	93
Miljökvalitetsnorm för luft	93
Miljökvalitetsnorm för vatten	93
STRANDSKYDD	94
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	94
PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING	94
ORGANISATORISKA FRÅGOR	95
Tidplan	95
Genomförandetid	95
Exploateringsavtal	95
Huvudmannaskap för allmän plats	95
Huvudmannaskap för vatten, spillvatten och dagvatten	95
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	96
Fastighetsbildning	96
Gemensamhetsanläggning	98
Markreservat	102
Rättigheter	103
TEKNISKA FRÅGOR	105
Tekniska åtgärder	105
Behov av ytterligare utredningar eller tillstånd	105
EKONOMISKA FRÅGOR	106
Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare	106
Ekonomiska konsekvenser för kommunen	106
Ekonomiska konsekvenser för övriga berörda	107
Planavgift	107
Ersättning och inlösen	107
KÄLLOR	107
BILDLÄNKAR	108

Planens syfte

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

Beskrivning av detaljplanen

Under detta avsnitt beskrivs detaljplanen mer översiktligt. Här redovisas detaljplanens huvuddrag såsom användning, lägesbestämning, huvudmannaskap och genomförandetid. Motiv till regleringarna finns under "Förutsättningar i planområdet och konsekvenser av planförslaget" under berörd rubrik.

Planens huvuddrag

Detaljplanens möjliggör i huvudsak för bostäder (B) samt inom kvartersmarkens norra delar parkering (P). Inom planområdet bekräftas även befintlig allmän platsmark för gata (GATA) och cykelväg (GCVÄG). Planområdet omfattar ca 1,8 hektar.

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

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

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

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

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

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



Figur 3. Flygfoto. Detaljplaneområdet markerat med blått. Källa, Lantmäteriet.se. Bearbetning Atom arkitekter.

Ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till omgivande bebyggelse och miljöer. I gällande detaljplan för området har Härnösands kommun pekat ut två av de befintliga byggnaderna som kulturhistoriskt värdefulla. Dessa byggnader är volontärskolan, Hus A samt vårdhemmet, Hus B se figur 5.

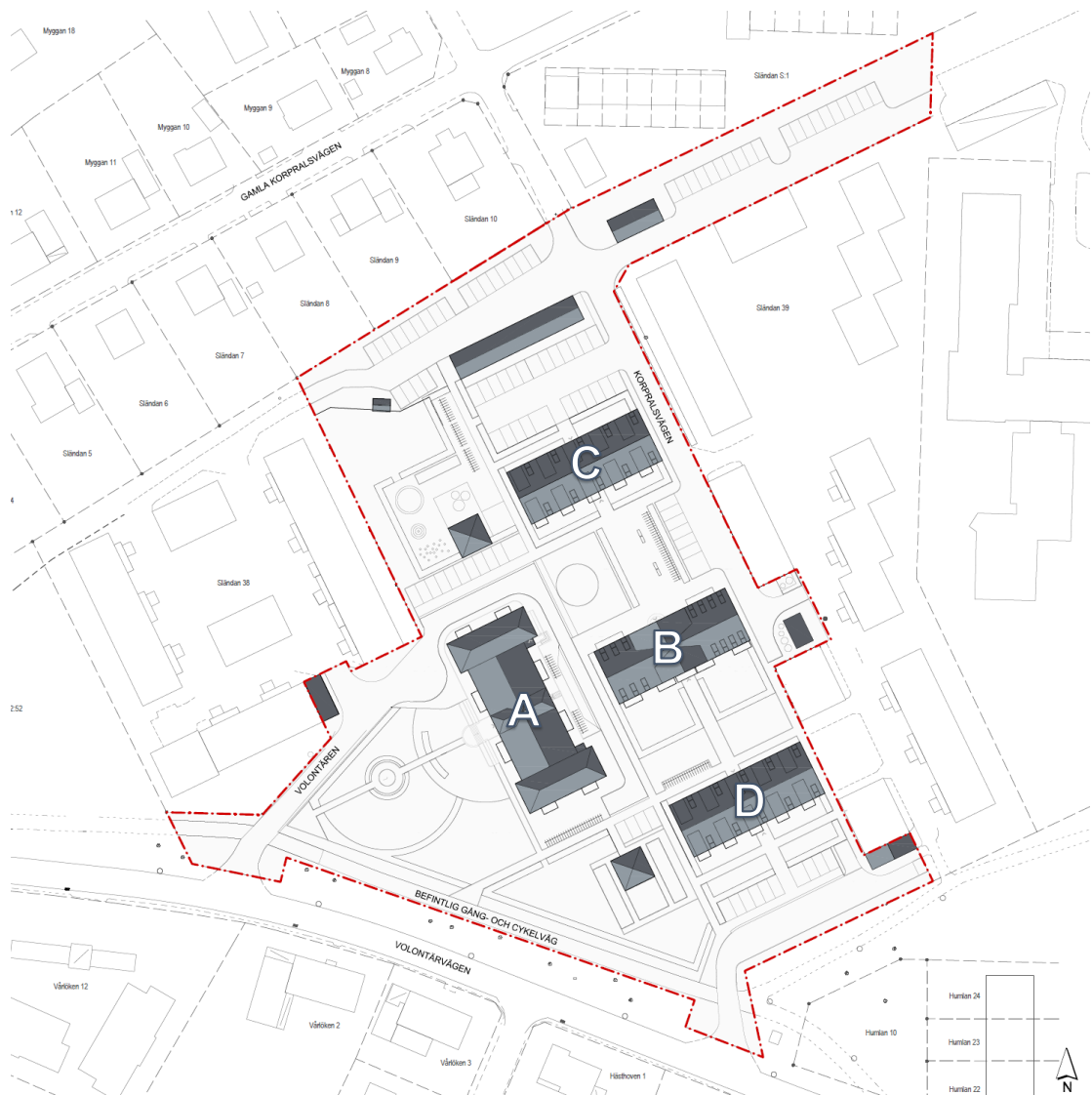


Figur 4. Volontärskolan vänster i bild samt vårdhemmet till höger. Dessa två befintliga byggnader har Härnösands kommun pekat ut som kulturhistoriskt värdefulla. Bild, Kulturmiljöutredning Dp Sländan 45 m.fl.

De historiska byggnaderna och deras kvaliteter avses tas tillvara genom varsam ombyggnad till bostäder. Byggnaderna är i stort behov av underhåll och återbruket innebär resurshushållning som gagnar en hållbar utveckling av området.

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

Den föreslagna byggrätten på planområdet inklusive de ombyggda kulturmiljöbyggnaderna uppgår till ca 9100 m² BTA vilket motsvarar ca 50% av planområdets kvartersmark. Bebyggelsens höjd regleras med högsta nockhöjd på byggnad angivet i meter över nollplanet. Med nollplanet menas höjd över havet enligt Rikets höjdsystem 2000, RH 2000. De angivna höjderna på de nya flerfamiljshusen, Hus C och D är +63,2 som relaterar till Hus B, vårdhemmets befintliga nockhöjd. Höjdsättningen underordnar sig höjdsättningen på Hus A, volontärskolan som har en befintlig högsta nockhöjd på +63,6.



Figur 5. Illustrationsplan över placeringen av Hus A-D. Atom arkitekter.

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

Området har goda kommunikationsmöjligheter med lokal och regional buss- och tågtrafik samt prioriterade gång- och cykelvägar. En tät och funktionsblandad stad med korta geografiska avstånd minskar transportbehovet och gör alternativ till bilen mer konkurrenskraftiga.

Dagens stora markparkeringsytor på planområdet planeras att effektiviseras till fördel för att skapa ny byggbar mark för två nya flerfamiljshus. Omstruktureringen av parkeringsytorna på planområdet ökar möjligheten till ny grön friyta. (Se kapitel Friyta och Figur 29. Karta över planområdets friytor). Tillsammans med att trafiksituationen på planområdet ses över skapas genom omstrukturering av trafikflöden inom kvartersmarken trafiksäkrare bostadsmiljöer för samtliga trafikanter.

Plandata



Figur 6. Översiktsbild över planområdets placering i staden Härnösand. Planområdet markerat med blå färg.

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

Tätort eller kommunelsentrum: Härnösands tätort

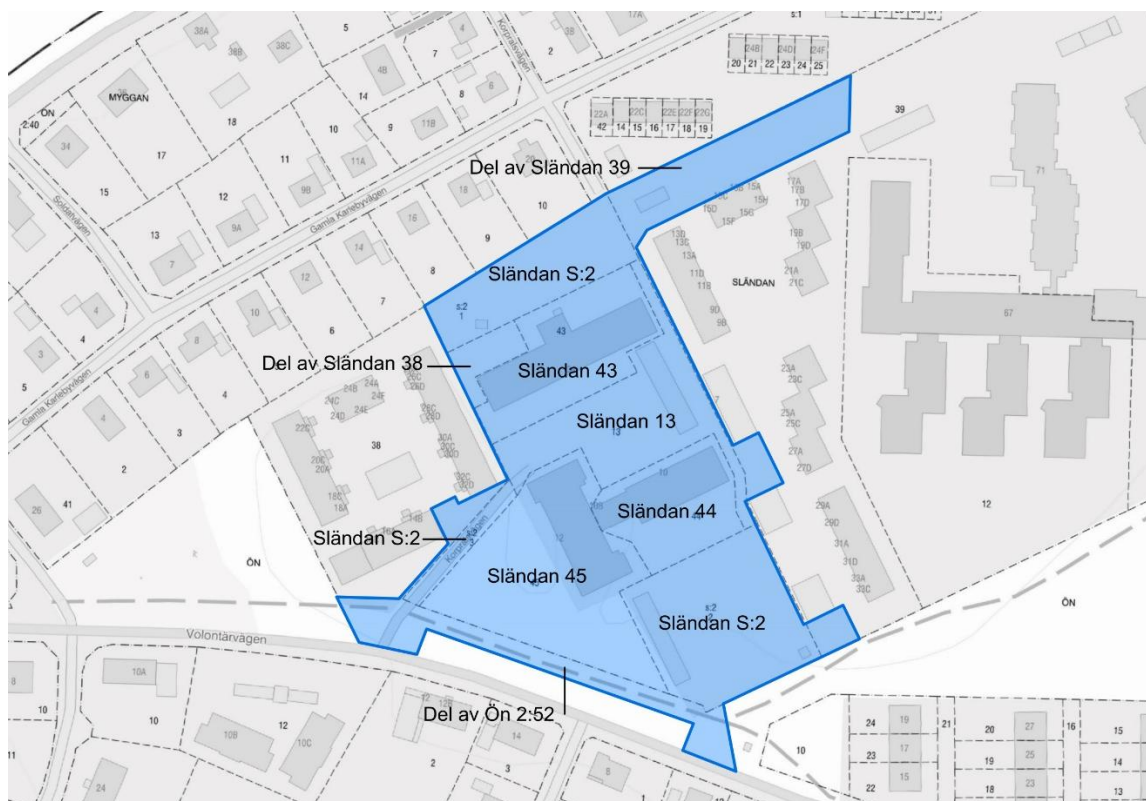
Planområdets area: 18 220 m²

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

Markägoförhållanden: Kommunal ägt fastighetsbolag, Härnösandshus.

Vattenområden: Norrasundet cirka 700 meter nordväst om planområdet.

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



Figur 7. Detaljplaneområdets fastigheter. Källa: Härnösands kommun, Bygg och exploateringskarta. Bearbetning Atom arkitekter.

Markägare inom planområdet	Fastigheter inom planområdet
Härnösandshus:	Del av Sländan 38 Sländan 43 Del av Sländan S:2.
Härnösands kommunfastigheter AB:	Sländan 13 Del av Sländan S:2
Härnösands kommun:	Sländan 44 Sländan 45 Del av Sländan S:2 Del av Ön 2:52

Genomförandetid

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

Grundkarta

Grundkartan är upprättat i koordinatsystemet SWEREF99 17 15 och i höjdsystemet RH2000 den 2025-07-03.

Utredningar

- Kulturmiljöutredning Dp Sländan 45 m.fl. Daterad 2024-11-13, Hille Hus o Historia ab. Färgundersökning, Mittkonservator. Daterad 2025-02-10.
- Trafik- mobilitets- och parkeringsutredning. Daterad 2025-09-26, Bouvier Sverige.

Planförslaget

Allmän platsmark

Planen reglerar allmän platsmark för gata **[GATA]** samt allmän platsmark för gång- och cykelväg **[GCVÄG]**.

Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet är kommunalt för allmän platsmark inom planområdet.

Kvartersmark

Planen reglerar användningsändamålen Bostäder **[B]** och parkering **[P]**.

Vattenområde

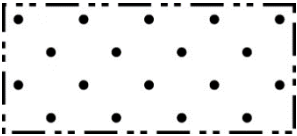
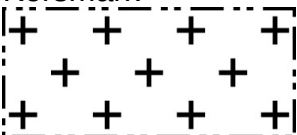
Planen berörs inte av något vattenområde.

Planbestämmelser

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

Planbestämmelse	Motivering	Lagstöd
Användning av allmän plats		
GATA	Gata Syftet är att bekräfta markanvändningen för de befintliga delar av lokalgatan som utgör planområdets anslutning till	4 kap. 5 § 1st 2 p PBL

	Volontärvägen så att området blir planenligt.	
GCVÄG	Gång- och cykelväg Syftet är att bekräfta gällande markanvändning och ersätta tidigare detaljplan för att skapa en tydligare planmosaik. Planområdets befintliga fastigheter planerade anslutning till gång- och cykelvägen bekräftas genom planbestämmelsen.	4 kap. 32 § PBL
Egenskapsbestämmelser för allmän plats		
Stängsel, utfart och annan utgång		
Utfartsförbud 	Utfartsförbud, gäller inte gång- och cykelväg. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att inga utfarter placeras mot gång- och cykelvägen förutom i anslutning till nuvarande utfarter till Volontärvägen. Syftet är att säkerställa att dagens trafiksituation är planenlig samt att reglera så att inga ytterligare in- och utfarter tillskapas mot Volontärvägen. Utfartsförbudet gäller inte för nya gång- och cykelutfart från kvartersmarken då detta inte anses sänka trafiksäkerheten.	4 kap. 9 § PBL
Kvartersmark		
B	Bostäder Syftet är att ändra den befintliga markanvändningen till att endast tillåta bostäder av varaktig karaktär. Avsikten är att tillåta ombyggnad av befintliga byggnader till bostäder samt nybyggnation av nya bostäder. Nya bostäder ska möjliggöras för i form av flerbostadshus som lamellhus, men även i form av radhus, stadsradhus, alternativt kedjehus.	4 kap. 5 § 1 st 3 p. PBL

	Utöver bostäder är avsikten även att genom bestämmelsen möjliggöra byggnader för bostadskomplement. Avsikterna med utformningen av kvartersmarkens byggnadsytor är att inte möjliggöra för punkthus då detta inte relaterar till kulturmiljöns byggnader och dess struktur.	
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark		
Begränsning av markens utnyttjande		
Prickmark 	Marken får inte förses med byggnad. Syftet är att begränsa möjligheten att uppföra komplementsbyggnader mellan de större byggnader på området. Syftet är att ge de särskilt värdefulla kulturbyggnaderna de större friytor som dess arkitektoniska uttryck förtjänar så att de inte förlorar sitt sammanhang. Större rena friytor utan komplementsbyggnader lyfter fram dessa byggnader så att de åter kan ta den plats i miljön som de högst stående i den hierarkiska byggnadsordningen. Högst står volontärskolan, Hus A och därefter vårdhemmet, Hus B och de övriga byggnaderna i fallande ordning. Genom större friyta och avstånd i förhållande till övrig bebyggelse skapas samtidigt bättre solvärden för bostadsbebyggelsen och ger plats för ny grön friyta och utblickar mellan husen för de boende.	4 kap. 11§ och 16§ PBL
Korsmark 	Marken får endast förses med komplementbyggnad. Syftet är att begränsa markens utnyttjande till att endast tillåta komplementbyggnader, dels för att bekräfta befintliga förrådsbyggnad på kvartersmark för P, dels ge möjlighet till nya komplementbyggnader som garage,	4 kap. 11§ och 16§ PBL



	carport, avfallsstationer cykeltak och cykelgarage där framkomligheten så medges av övriga bestämmelser. Korsmark norr och söder om hus A möjliggör för paviljonger för samvaro eller en vinterträdgård för att utöka friytans kvalitet och öka den sociala samanhållningen i området men kan med fördel även fungera som cykelgarage.	
Ö1	Marken får endast förses med entrétak, upphöjda uteplatser, trappor och ramper. Syftet är att möjliggöra en anpassning av markens höjd så att tillgänglighetskraven kan tillgodoses genom entrétak, upphöjda uteplatser, trappor och ramper.	4 kap. 11§ och 16§ PBL
Ö2	Marken får endast förses med entrétak, entrétrappor, ramper och balkonger. Syftet är att möjliggöra en anpassning av markens utformning och höjd så att tillgänglighetskraven kan tillgodoses genom entrétak, entrétrappor och ramper. Syftet är också att här tillåta balkonger.	4 kap. 11§ och 16§ PBL
Höjd på byggnadsverk		
h ₁ +0,0	Högstanockhöjd på byggnad är 0,0 meter över angivet nollplan. Syftet mednockhöjden är att de nya flerfamiljshusen, Hus C och D, inte ska tillåtas vara högre än Hus B, vårdhemmets högstanockhöjd på +63,2. Hus B, C och D avses underordna signockhöjden på Hus A varför denna nockhöjd är angiven. Syftet är också att tillåta lägre	4 kap. 11§ och 16§ PBL

	byggnader om marknaden så önskar. Den hierarkiska militärarkitekturen kan mycket väl tillåta detta enligt kulturmiljöutredningen. Nollplan är havet, RH2000.	
h ₂ 0,0	Högsta nockhöjd på byggnad är angivet i meter. Syftet med nockhöjden är att anpassa höjderna till att inte bli för dominerande i miljön, men att ändå möjliggöra för tillräcklig höjd för ett nytt parkeringsgarage på de norra parkeringsytorna som även kan innehålla en avfallsstation och förråd. Även en mindre befintlig förrådsbyggnad på parkeringsytorna har getts en högsta nockhöjd för att göra förrådet plan enligt. Även nya komplementbyggnader och den befintliga förrådsbyggnaden på de norra delarna av fastigheten Sländan 39 har reglerats med en högsta nockhöjd för att inte skymma utblickar och solvärden för grannfastigheterna. Bestämmelsen syftar också till att hålla nere skalan på de två komplementbyggnader som möjliggörs för på bostädernas friytor.	4 kap. 11§ och 16§ PBL
Markreservat för allmännyttiga ändamål		
U ₁	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Begränsas av sekundär egenskapsgräns och sammanfallande egenskapsgräns. Syftet är att säkerställa befintliga och tillkommande ytor för underjordiska ledningar. Syftet är att säkra befintlig ledningsrätt 2280-89/97.1	4 kap. 5§ och 8§ PBL

U2	Marken ska hållas tillgänglig för underjordiska ledningar. Syftet är att säkerställa befintliga och tillkommande ytor för underjordiska ledningar. Syftet är att säkra befintlig ledningsrätt 2280.02/48.1.	4 kap. 5§ och 8§ PBL
Takvinkel		
O1 38,0	Takvinkel ska vara angivet värde i grader. Syftet är att genom att endast tillåta denna takvinkel skapa tydlig relation till Hus B, vårdhemmets befintliga taklutning.	4 kap. 11§ PBL
O2 18,0	Största takvinkel är angivet värde i grader. Syftet är att ge valmöjligheter i utformningen men ändå tydligt underordna sig Hus A, volontärskolans takutformning.	44 kap. 11§ PBL
Ändring av lovplikt		
a1	Marklov krävs för trädfällning. Syftet är att ge kommunen möjlighet till tillsyn över att träd inte fälls enligt skyddsbestämmelsen, n4 -.	4 kap. 15§ PBL
a2	Bygglov krävs även för yttre ändrings- och underhållsåtgärder inom område med q- och k-bestämmelser. Syftet med bestämmelsen är att kommunen ska ges möjlighet att genom bygglovet kunna ge vägledning av materialval och viktiga utförandeinstruktioner för yttre ändringar och underhållsåtgärder. En välmenad renovering kan lätt	4 kap. 15 § 1st. 1p. PBL 9 kap. 8§ 1st. 2p. PBL 8 kap. 13§ PBL



	orsaka större skada än vad som var syftet med åtgärden. En fel vald färgtyp och ett fel utförande kan bli en dyr affär för fastighetsägaren att åtgärda och risk finns att kulturvärdena kan gå förlorade. En utökad bygglovsplikt kräver enligt PBL att byggnaden är särskilt värdefull byggnad och att den är en del av en värdefull kulturmiljö. Volontärskolan, Hus A står i dag som en solitär utan sitt ursprungliga sammanhang. Inte desto mindre vittnar den om Härnösands militära historia samtidigt som den är ett karaktärsfullt och miljöskapande inslag i omgivningen. Volontärskolans roll i stadsbilden är av stor betydelse för upplevelsen av närområdet. Grönytan framför volontärskolan längs Volontärvägen är en rest av den tidigare skogsdungen och trädgården framför volontärskolan. Grönytan är fortfarande en viktig miljö för förståelsen av platsens historiska struktur och utseende. Bebyggelsens hierarkiska ordning syns både i arkitekturen och färgsättningen. Högst står volontärskolan, Hus A och därefter vårdhemmet, Hus B och de övriga byggnaderna i fallande ordning. Tillsammans utgör särskilt volontärskolan tillsammans med vårdboendet och dess direkta omgivning en miljö värd att värna om så att byggnaderna åter kan annektera sin plats i närmiljön och i staden. Kulturmiljöutredningen uttrycker dock i sin slutsats att kulturmiljön inte uppfyller kriterierna för ett särskilt värdefullt bebyggelseområde.	
Skydd av kulturvärden		
Q1	Byggnadens symmetriska, panelklädda träfasader skall bevaras med lister, tandsnittsfriser, fältindelningar och skurna dekorationer. Det	4 kap. 8§ PBL

	flacka, valmade taket skall bevaras. Syftet är att de särskilt värdefulla, kulturhistoriska värdena som beskrivs i kulturmiljöutredningen över befintliga fasader och tak ska bevaras.	
Q2	Byggnadens symmetriska fasader skall bevaras med frontespiser, lister och dekorativ inramning av entrén med ovanliggande fönster. Syftet är att genom q-bestämmelse bevara de särskilt värdefulla kulturhistoriska värdena över befintliga fasader och tak som beskrivs i kulturmiljöutredningen.	4 kap. 8§ PBL
Varsamhet		
k1	Vid underhåll och ändringar skall material och metoder användas som vidmakthåller byggnadens kulturvärden. Dörrar och fönster skall vara av trä och taket skall vara belagt med falsad plåt. Syftet är att bevara de befintliga fasadernas kulturvärden så att de inte går förlorade på grund av fel val av material eller fel utförda åtgärder. Både volontärskolan, Hus A och vårdhemmet, Hus B uppfyller i flera avseenden kriterierna för särskilt värdefull enligt plan- och bygglagens definition. Motiveringen för volontärskolans exteriör är att den fortfarande är välbevarad med en hög historisk läsbarhet trots att vårdhemmet byggts till och fönster och dörrar är utbytta. De rikt dekorerade fasaderna i nyrenässans har få motsvarigheter i Härnösand.	4 ka p. 16§ 1st. 2p.PBL



	Fasadarkitekturen är medvetet vald för funktionen som militärskola. Motiveringen för vårdhemmet är att byggnadens exteriör fortfarande är välbevarad med avseende på uppbyggnad och indelning samt dekorativa element som listverk och huvudentrés omfattning. Fönstren är utbytta till största del men bevarar den ursprungliga indelningen. Vid ändring av byggnaden tillåts inte de särskilt värdefulla kulturhistoriska karaktärsdragen förvanskas. De värdefulla karaktärsdragen ska vidmakthållas och underhåll ska ske med ursprungliga material, kulörer och byggnadsteknik. För att möjliggöra kommunens tillsyn över varsamhetsbestämmelsen har den kombinerats med en utökad lovplikt, bestämmelsen a₂ -.	
Utformning		
f ₁	Endast flerbostadshus Syftet är att säkerställa att det endast tillåts ett nytt flerbostadshus om byggnaden skulle brinna ner.	4 kap. 16 § 1 p. PBL
f ₂	Endast flerbostadshus, lamellhus, stadsradhus, radhus eller kedjehus. Syftet är att reglera så att det inte kan byggas småskaligare bostadsformer. Byggnadsytan bör bebyggas i hela sin längd så att kulturmiljöns bebyggelsestruktur förstärks genom en tydlig relationen till vårdhemmet, Hus B.	4 kap. 16§ 1p. PBL
f ₃	Tak ska utformas som centrerat sadeltak. Taknockens riktning ska vara parallell med byggrättens långsida.	4 kap. 16§ 1p. PBL

	Syftet är att takens riktning ska ge byggnaderna en tydlig relation till Hus B, vårdhemmets befintliga taknocksriktning. Repetitionen av tak i samma riktning skapar en koppling till den historiska militärarkitekturen och gör att de nya byggnaderna blir en del av kulturmiljöns bebyggelse.	
f ₄	Tak ska utformas så att det underordnar sig volontärskolans karaktär Syftet är att takutformningen ska underordna sig Hus A, volontärskolans karaktäristiska, befintliga takformer.	4 kap. 16§ 1p. PBL
f ₅	Takkupor eller frontespis får uppföras med en sammanlagd maxbredd av 45% av långfasadens längd samt får avvika från övriga takets riktning och taklutning och takform. Syftet är att tillåta takkupor eller frontespis på de nya flerbostadshusen. 45 % av långfasadens längd relaterar till Hus B, vårdhemmets storlek på frontespis i förhållande till långfasadens längd. Härmed skapas en relation till Hus B och samtidigt ges möjlighet att skapa bra lägenheter även på vindsplanet. Avsikten med att reglera en friare takform, lutning och riktning är att skapa möjlighet till att minimera påverkan av upplevelsen av huvudtakets riktning.	4 kap. 16§ 1p. PBL
f ₆	Takfönster och öppningsbara takfönsterbalkonger tillåts.	4 kap. 16§ 1p. PBL

	Placeringen ska relatera till fasadens fönstersättning. Syftet är att ge möjlighet till fönster i de flesta av lägenheternas rum på vindsplanet. Syftet är också att ge möjlighet till öppningsbara takfönster som i öppet läge skapa upplevelsen av en invändig balkong.	
f7	Tak, takkomplement och detaljer ska vara av plåt. Kulör ska vara matt, grå eller svart. Undantag lågreflekterande solceller. Syftet är att taklandskapet på planområdet ska ges en enhetlig färg och materialitet för att skapa en så tydlig sammanhållen bebyggelsemiljö som möjligt. Syftet med matt kulör och undantaget lågreflekterande solceller, är att undvika bländningseffekter för att inte störa upplevelsen av byggnaden som en del i kulturmiljön.	4 kap. 16§ 1p. PBL
f8	Fasaderna ska utföras i trä eller puts. Vid val av trä som fasadmaterial ska fasaderna relatera till volontärskolans fasadindelning. Vid val av puts som fasadmaterial ska fasaderna relatera till vårdhemmet. Delar av fasaden får utföras i glas och plåt. Fasaderna ska utformas med matta, ljusa och dämpade kulörer, alternativt undantag, kulör faluröd. Syftet är att fasadindelningen på Hus C och D ska harmoniera med fasadindelningen på Hus A, volontärskolan alternativt Hus B,	4 kap. 16§ 1p. PBL



	vårdhemmet. Valmöjligheten av fasadmateriäl trä eller puts relaterar till träfasaden på Hus A eller putsfasaden på Hus B. Valmöjligheten av ljusa och dämpade kulörer syftar till att harmoniera med kulör på befintlig kulturmiljöbebyggelse. Undantagsalternativet, kulör Faluröd syftar till att relatera till övriga områdets röda färgskala.	
f ₉	Sockel ska vara av betong, puts eller natursten. Syftet är att på de nya flerfamiljshusen ställa krav på en sockel som kan relatera till socklarna på de befintliga kulturmiljöbyggnaderna.	4 kap. 16 § 1 p. PBL
f ₁₀	Fasaderna ska utformas med matta, ljusa och dämpade kulörer. Syftet är att tillåta en palett av flera nyanser av ljusa och dämpade kulörer och matthet som kan relatera till volontärskolans nuvarande färgskalor och utseende.	4 kap. 16 § 1 p. PBL
f ₁₁	Balkongkonstruktionen ska utföras som ett fribärande stomkomplement. Balkong, maximal längd 5 meter, djup 1,5 meter. Balkonger ska utgöra högst 20% av fasadytan. Vertikalt bärande konstruktion mellan de enskilda balkongerna får inte utföras synligt på fasad. Balkongräcken ska utföras som ett öppet, svart metallräcke. Balkongkonstruktionens undersida ska utföras i samma kulör som fasaden.	4 kap. 16 § 1 p. PBL



	Syftet är att balkongerna ska utformas som en naturlig del av den befintliga byggnadens fasadarkitektur. Att tillåta 5 meter breda balkonger avser att förstärka byggnadernas horisontalitet. 20 % faktorn är en avvägning för att inte balkongerna ska ta över fasadens uttryck. Att endast fribärande balkongkonstruktioner tillåts relaterar till 30-talets avskalade arkitekturideal där nya material och konstruktioner möjliggjorde smäckra, fribärande fasadelement vars kraftöverförande delar oftast doldes i konstruktionen. Att endast tillåta svart metallräcke motiveras av den historiska kopplingen av stål som oftast utfördes som svartmålad. Avsikten med att endast tillåta svarta, öppna stålräcken på balkongräckena är för att skapa en enhetlig och sammanhållen arkitektur för Hus B,C och D. Kulören på balkongkonstruktionens undersida bör vara lika fasaden så att de smälter in.	
f ₁₂	Balkongkonstruktionen ska utföras som ett fristående stomkomplement i trä. Nedersta balkongen på plan 1 ska försees med en stensockel lika övrig byggnad. Balkongräcken ska utföras i trä. Balkongerna ska vara i samma kulörer som fasaden. Syftet är att balkongerna ska utformas som en naturlig del av den befintliga byggnadens fasadarkitektur i trä.	4 kap. 16 § 1 p. PBL

f ₁₃	Balkongräcken ska utföras som ett öppet, svart metallräcke. Balkongkonstruktionens undersida ska utföras i samma kulör som fasaden. Övrig motivering för räcketts utförande och kulörkrav, se motivering för f₁₁.	4 kap. 16 § 1 p. PBL
f ₁₄	Byggnadens fasader ska relatera till volontärskolans fasader. Byggnad ska endast uppföras som en komplementbyggnad. Fasadmaterial ska vara trä och glas eller helt i glas. Glas tillåts även som takmaterial i växthus. Syftet är att säkra att byggnadens fasader kommer gestaltas så att de relatera till volontärskolans fasader. Syftet är att skapa paviljongliknande komplementbyggnader med en tydlig koppling till volontärskolan (Hus A).	4 kap. 16 § 1 p. PBL
f ₁₅	Ramp och trappa till entré ska utföras i stenmaterial lika sockel. Räcke ska utföras som ett öppet, svart metallräcke. Syftet är att ramp och trappor blir en del av sockeln och att räcket tydligt bryter av mot träfasaden. Kravet på ett svart, öppet metallräcke, relaterar till övrig bebyggelse på planområdet för att skapa en sammanhållen helhet.	4 kap. 16 § 1 p. PBL
f ₁₆	Entrétak får utföras med en konstruktionstyp lika befintligt entrétak i trä. Takmaterial plåt. Kulör matt grå eller svart. Syftet är att endast större tak med en liknande takkonstruktionen som	4 kap. 16 § 1 p. PBL



	befintliga entrétaket tillåts.	
f ₁₇	Entrétak får utföras över källartrappa. Takkonstruktion ska vara i trä. Takmaterial plåt. Kulör matt grå eller svart. Syftet är att endast tillåta byggnation av ett tak över källarentrén för att hindrar snö och regn att ansamlas efter att nuvarande kopplingsbyggnad rivits.	4 kap. 16 § 1 p. PBL
f ₁₈	Balkonger får endast placeras på byggnadens långsidor. Syftet är att inte tillåta balkonger på gavlarna och motiveras av att det är trånga gaturum som har behov av luftrummet fram till fasad för framkomlighet och brandtekniska åtgärder.	4 kap. 16 § 1 p. PBL
f ₁₉	Balkongerna får inte glasas in eller förses med tak. Syftet är att inte tillåta inglasning eller tak över balkongerna. Motiveringen är att balkongerna då skulle bli för dominerande.	4 kap. 16 § 1 p. PBL
f ₂₀	Endast cykeltak får uppföras Syftet är att endast tillåta cykeltak på dessa områden. Cykeltak tillåts endast på anvisade platser för att inte planområdet ska upplevas som brodigt och sönderbyggt. Ställningstagandet motiveras av att den strikta militärarkitekturen inte ska gå förlorad med sina större obebyggda gårdsmiljöer mellan byggnaderna.	4 kap. 16 § 1 p. PBL
Utförande		

b ₁	Max 20% av marken får vara hårdgjord. Syftet är att skapa förutsättningar för ett lokalt omhändertagande av dagvatten på denna mark genom tillräckliga permeabla markytor om minst 80% av egenskapsområdet. Målet är att dessa ytor ska ge möjlighet till att dagvatten ska renas och fördröjas lokalt. Syftet är också att möjliggöra ett lokalt omhändertagande av smältvatten från snöupplag. Syftet är också att skapa möjlighet för gröna friytor som även tillåter mindre hårdgjorda platser och gångstråk.	4 kap. 16 § PBL
b ₂	Max 60% av marken får vara hårdgjord. Syftet är att skapa förutsättningar för ett lokalt omhändertagande av dagvatten på denna mark genom tillräckliga permeabla markytor om minst 40% av egenskapsområdet. Målet är att dessa ytor ska ge möjlighet till att dagvatten kan renas och fördröjas lokalt. Syftet är också att möjliggöra ett lokalt omhändertagande av smältvatten från snöupplag. Syftet är också att skapa möjlighet för gröna friytor som även tillåter mindre hårdgjorda platser och gångstråk.	4 kap. 16 § PBL
b ₃	Max 80% av marken får vara hårdgjord. Syftet är att skapa förutsättningar för ett lokalt omhändertagande av dagvatten på denna mark genom tillräckliga permeabla markytor om minst 20% av egenskapsområdet. Målet är att dessa ytor ska ge möjlighet till att dagvatten	4 kap. 16 § PBL



	ska renas och fördröjas lokalt. Syftet är också att möjliggöra ett lokalt omhändertagande av smältvatten från snöupplag. Syftet är också att skapa möjlighet för gröna friytor som även tillåter mindre hårdgjorda platser och gångstråk	
b ₄	Marken ska vara genomsläpplig. Syftet är att ytan ska vara grön och genomsläpplig för att tillgodose trädets behov av permeabel yta.	4 kap. 16 § PBL
Rivningsförbud		
r ₁	Byggnad får inte rivas. Syftet är att inte tillåta rivning av de särskilt värdefulla byggnaderna inom området.	4 kap. 16§ 1st. 4p. PBL
Markreservat för gemensamhetsanläggningar		
g ₁	Markreservat för parkering och angöringsgator inom planområdet. Syftet är tillbörligt reservat av mark för angöringsgator och parkering säkras i planen. Avsikten är att tydligt visa att samtliga angöringsgator utgör återvändsgator på kvartersmark för bostäder och att dessa inte medger en genomfartstrafik genom området. Markreservaten avses kunna bilda en eller flera gemensamhetsanläggningar. Genom markreservatet säkras också mark för räddningstjänstens och avfallshanteringens fordon.	4 kap. 18§ PBL

g2	Markreservat för gemensamhetsanläggning. Syftet är att bekräfta nuvarande gemensamhetsanläggningar inom planområdet och ge möjlighet att omforma dessa i enlighet med detaljplanen. Avsikten är också att på dessa områden ge möjlighet att skapa nya gemensamhetsanläggningar för till exempel komplementbyggnader som avfallsstationer, garage, förråd eller gemensamma friytor.	4 kap. 18§ PBL
Markens anordnande och vegetation		
n1	Marken får inte användas för parkering. Syftet är att på prickmark hindra möjligheten till att anlägga bilparkering där det annars är tillåtet. Detta för att säkerställa framkomligheten för räddningstjänstens fordon samt härigenom skapa tydlighet och ett trafiksäkert gaturum.	4 kap. 10§ och 13§ PBL
n2	Endast cykelparkering får anordnas. Fordonstrafik ej tillåten. Syftet är att skapa tydlighet var cyklar får parkera och var andra fordon inte tillåts parkera eller framföras.	4 kap. 10§ och 13§ PBL
n3	Trädet får endast fällas om trädet är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Syftet är att det befintliga trädet ska ges ett skydd för att även i framtiden finnas kvar. Trädet får endast fällas på grund av sjukdom eller säkerhetsrisk. De utvalda träden är viktiga rumsskapande element i bebyggelsemiljön.	4 kap. 10§ och 13§ PBL

n4	Grönområde med parkkaraktär. Området ska vidmakthållas i ordnat skick som grönyta med träd och buskar. Parkering, upplag och dylikt får ej förekomma. Syftet är att skapa tydlighet var cyklar får parkera och var andra fordon inte tillåts parkera.	4 kap. 10§ och 13§ PBL
Placering		
p1	Komplementbyggnad ska placeras sammanhängande. Syftet är att komplementbyggnad ska bli en sammanhållen del för att upplevas som tydlig avgränsning till parkeringsytorna i norr. En sammanhållen komplementbyggnad i hela byggrättens sträckning stärker områdets upplevelse av en sammanhållen helhet. Byggnaden blir där med en tydlig del av det arkitektoniska greppet i avseende den historiska militärarkitekturen.	4 kap. 16§ PBL
Genomförandetid		
	Genomförandetiden är 10 år och börjar gälla fr.o.m. laga kraft. Genomförandetiden motiveras av att det bedöms vara möjligt med ett genomförande inom 10 år. Alternativet skulle vara att dela upp planens genomförandetid till 5 år för Hus A, som bedöms vara möjligt att genomföra inom tidsramen då projektet redan förprojekterats. Den omfattande renoveringen av både Hus A och B är relativt långa och kostsamma processer som inte bör förhastas för att inte förvanska kulturvärdena. Marknaden får visa på om Hus C och D är ekonomiskt genomförbart och att det finns behov av fler bostäder. Därför blir avvägningen att genomförandetiden	4 kap. 21 § PBL

	bör ligga på 10 år.	
--	---------------------	--

Förutsättningar i planområdet och konsekvenser av planförslaget

Bebyggd miljö

Bostäder

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

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

Konsekvenser

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

Planförslaget som redovisas utgör en fullt utbyggd detaljplan.

Exploateringsnivån är anpassad till kulturmiljöns byggnader.

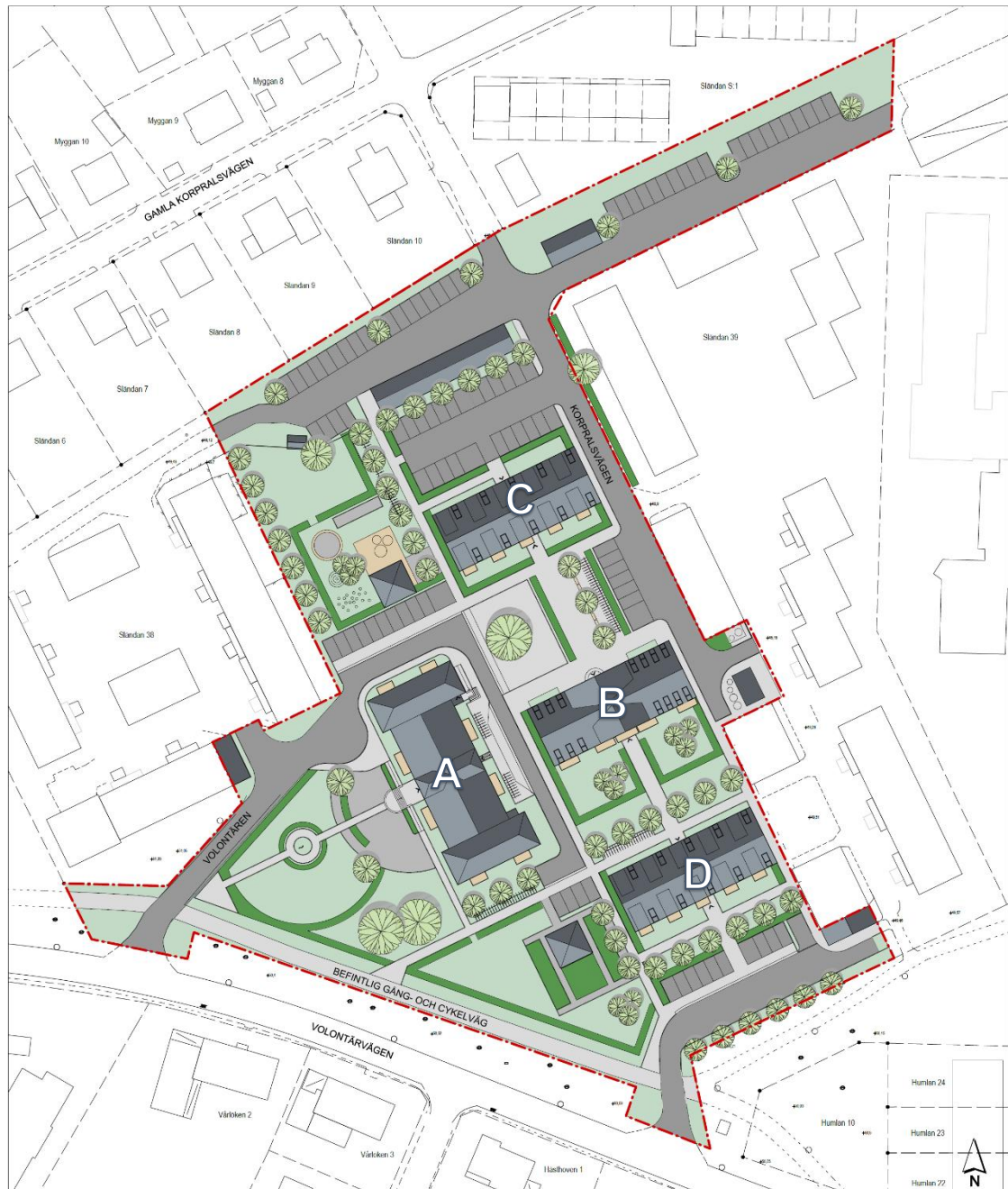
Hus C och D. Sporthotellets byggnad avses rivas för att ges plats för ett av de nya flerfamiljshusen. Totalt skapar planförslaget möjligheter för 88 nya bostadslägenheter med olika bostadsformer.



Figur 8. Flygperspektiv över en fullt utbyggd detaljplan. Vy från sydväst. Röd linje är planområdet. Förslaget är gestaltat av Atom arkitekter, 3D modellen är framtagen av Patrik Pettersson, GIS-utvecklare, Härnösands kommun. Skoog arkitekter har upprättat 3d modellen över Volontärskolan (Hus A)

Illustrationsplanen Figur 9 och flygperspektivet Figur 8, redovisar planområdet fullt utbyggt till bostadsområde. Hus A, den ombyggda volontärskolan avses byggas om till bostäder med 19 lägenheter. Hus B, det ombyggda vårdhemmet avses rymma uppskattningsvis 17 bostadslägenheter. Hus C och D är de två nya flerfamiljshus som planeras rymma 26 lägenheter vardera.

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



Figur 9. Detaljplanens illustrationsplan skala 1:1000. Illustration Atom arkitekter.



Figur 10. Volontärskolan Hus A, Fasad mot sydväst samt fasad mot sydöst. SBO Programhandling daterad 2025-01-07, Skoog arkitekter.

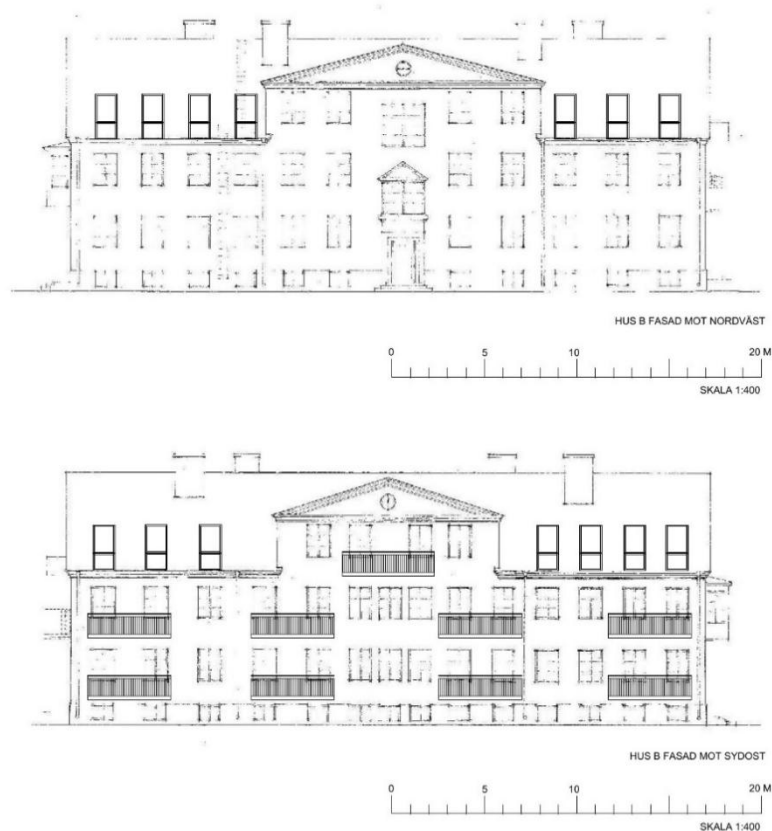
SBOs programförslag över ombyggnaden av volontärskolan, Hus A till trygghetsboende innebär att befintliga fasader och miljön runt byggnaden rustas upp. Kopplingsbyggnaden mellan volontärskolan och vårdhemmet, Hus B tillåts genom detaljplanens bestämmelser att rivas och därmed skapas förutsättning för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



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



Figur 12. Volontärskolan Hus A efter föreslagen ombyggnad till bostäder, 3D vy från sydväst, SBO Programhandling daterad 2025-01-07, Skoog arkitekter.



Figur 13 Hus B, vårdhemmets nya fasader med balkonger och takfönsterbalkonger. Atom arkitekter. Underlagsritning ur kommunarkivet. Upprättade 1966.

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

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

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

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



Figur 14. Takfönsterbalkonger,
Bild från Velux.se.

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

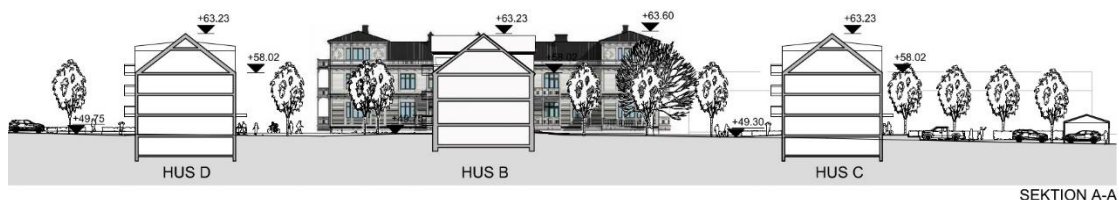
De nya bostadshusen i form av lamellhus, Hus C och D, är tänkta att bli en del av kulturmiljön, en miljö där byggnaderna är tillsynes strikt symmetriskt placerade men även här finns en viss asymmetri i husens placering och gårdarnas storlekar och karaktärer i kulturmiljön.

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

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

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

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



Figur 15 Sektion A-A. Atom arkitekter.



Figur 16. Flygerspektiv, 3d modell vy från öst. Fult utbyggd plan.

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



Figur 17. Befintlig sydostfasad över hus A och hus B med den befintliga kopplingsbyggnaden som avses rivas. Beskuren bild ur Kulturmiljöutredningen.



Figur 18. Fasad mot sydost. Hus A och D samt paviljongbyggnad. De nya lamellhusen Hus C och D underordnar sig hus A. Atom arkitekter.



Figur 19. Vy från sydöst. Fullt utbyggd plan. Med ny grön friyta som binder ihop planområdets till en sammanhållen helhet.

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

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

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

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

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



Figur 20 Hus C och D typfasader i trä. Atom arkitekter.

Verksamheter och andra anläggningar

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

Konsekvenser

Inga av de tidigare verksamheterna planeras vara tillåtna på planområdet.

Service

Det finns ingen service på planområdet.

Konsekvenser

Planen orsakar inga konsekvenser att beakta avseende service.

Bebyggelsekaraktär och gestaltning

Bostadsbebyggelsen i närområdet är förhållandevis tätbebyggd med relativt låga byggnader vilket innebär en våningshöjd upp till två våningar. Befintlig bebyggelse inom planområdet utgörs i huvudsak av byggnader som uppfördes vid 1880-talets slut då de etablerades för militär verksamhet. Idag har stora delar av de tidigare militära markområdena tagits i anspråk för bostadskvarter.

De två befintliga byggnader är uppförda i 2½-våningar. En av byggnaderna uppfördes i trä och en i sten. Träbyggnaden uppfördes som infanterivolontärskola år 1891. Stenbyggnaden uppfördes 1931 som en utbyggnad av ålderdomshemsverksamheten som då bedrevs i träbyggnaden. 1962 flyttar Statens Skola för Vuxna in i båda byggnaderna och bedriver sedan skolverksamhet fram till omkring år 2000. I dag är byggnaderna sammanbyggda med en länkbyggnad. På platsen där den tidigare exercisbyggnaden låg placerad byggdes efter rivning 1970 de två före detta skolpaviljongerna i en våning. Dessa skolpaviljonger är i dag ombyggda till sporthotell och vid ombyggnaden sammanlänkades dessa med en byggnad i två våningar.

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

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

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

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

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

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

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

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

Konsekvenser

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

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

Cykeltak tillåts endast på anvisade platser för att inte planområdet ska upplevas som brokigt och sönderbyggt och motiveras av att den strikta militärarkitekturen inte ska gå förlorad.



Figur 21. Vy från Volontärvägen mot Hus A med nyrenoverad fasad och grön friyta framför huset. I bakgrunden skymtas de nya bostadshusen Hus C och D. Fullt utbyggd plan.

Kulturmiljö

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

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

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

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

(Ur Kulturmiljöutredning DP Sländan 45 m.fl. Upprättad 2024-11-13).



Figur 22. Volontärskolan, nu gamla ålderdomshemmet. Fältövning på exercisplan någon gång mellan 1881–1911. Vänster i bilden syns Volontärskolan och bakom den skymtas officersmässen. Höger i bild skymtas den ursprungliga exercisbyggnaden och bakom den skymtas även stabsbyggnaden. Källa: Västerbottens museum. Licens: © BY 4.0. <https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>. Fotograf: Wallin, Knut Axel.



Figur 23. Flygfoto. Vykort, uppskattningsvis från tidigt 1930 talet. Här syns den tidiga exercisbyggnaden till höger i bild som sedan revs och ersattes med två lägre byggnader som i dag är sammanbyggda. I bilden syns den dåvarande skogen som då avgränsade områdets bebyggelse mot Volontärvägen. Fotograf okänd. Källa: Facebook gruppen: Du vet att du är från Härnösand om du... URL: se Källor.

Volontärskolan, Hus A och vårdhemmet, Hus B är byggnader som är särskilt värdefulla. De gamla ombyggda skolpaviljongerna i en våning och Sporthotellets

byggnad har låga kulturhistoriska värden enligt kulturmiljöutredningen och kan rivas.



Figur 24. Den före detta volontärskolan till höger och det nya huset till vänster. Årtalet 1931 ovanför entrén markerar nybyggnadsåret. Vykort från 1930-talet. Original foto: Källa: Västernorrlands museum. Licens: © BY 4.0. <https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>. Fotograf: Brandt.

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

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

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

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

- Volontärskolan och vårdhemmet tillsammans representerar i egenskap av ålderdoms- och vårdhem (fattigvård) en tidigare vanlig byggnadskategori som nu blivit sällsynt.
- Volontärskolan och vårdhemmet belyser tidigare sociala och ekonomiska villkor, olika grupper livsvillkor, arkitektoniska ideal och värderingar.
- Volontärskolan och vårdhemmet är byggnader som har representerat för lokalsamhället viktiga funktioner och verksamheter.

- *Volontärskolan är ett exempel på en byggnad som präglats av en stark arkitektonisk idé.*
- *Volontärskolan och vårdhemmet är byggnader inom Härnösands kommun som särskilt väl belyser samhällsförhållanden med få motsvarigheter som kan belysa samma förhållande.*
- *Volontärskolan är uppförd före 1920-talets bebyggelseexpansion och har sin huvudsakliga karaktär bevarad.*



Figur 25. Vårdhemmets nordfasad vätte på 30 och 60 talet mot en frodig grön trädgård med odlingar. Källa: Västernorrlands museum. Licens: © BY 4.0. <https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>. Fotograf: Lars Bergström.

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

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

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

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



Figur 26. Härnösand med riksintresset markerat med röd skraffering och volontärskolan inringad. Karta från www.boverket.se 2024-10-23.

Konsekvenser

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

Detaljplanens bestämmelser är utformade i relation till den framtagna Kulturmiljöutredningen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fornlämningar

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

Det finns inga kända fornlämningar i planområdet eller dess närhet. Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart

avbrytas. Den som leder arbetet ska skyndsamt anmäla förhållandet till länsstyrelsen.

Konsekvenser

Det behövs inga vidare utredningar.

Byggnadsminnen

Byggnadsminnen är skyddade av kulturmiljölagen.

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

Konsekvenser

Inga byggnadsminnen påverkas av planläggningen.

Kyrkligt kulturarv

Kyrkliga kulturminnen har skydd i 4 kapitlet kulturmiljölagen.

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

Konsekvenser

Planläggningen påverkas inte av kyrkliga kulturarv.

Mark- och vattenförhållanden

Stads- och landskapsbild

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

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

bevara. Nordväst om sporthotellet finns gräsytor och en lekplats tillhörande den förskoleverksamhet som bedrivs inom Sländan 38. Inom Sländan 38 finns en lekplats, gräsytor, planteringsytor och viss vegetation.

Konsekvenser

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

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

Trädgården utgör en visuell del av ett större grönstråk genom stadsdelen. Genom att den stora asfalterade parkeringsytan och det avgränsande långa parkeringsgaraget på planområdets södra del nu avses rivas och ersättas med grön friyta skapas förutsättning för att grönstråket ska upplevas som ett sammanhängande grönstråk som sträcker sig in i staden.

Naturmiljö

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

Konsekvenser

Frågan behöver inte beaktas i planläggningen.

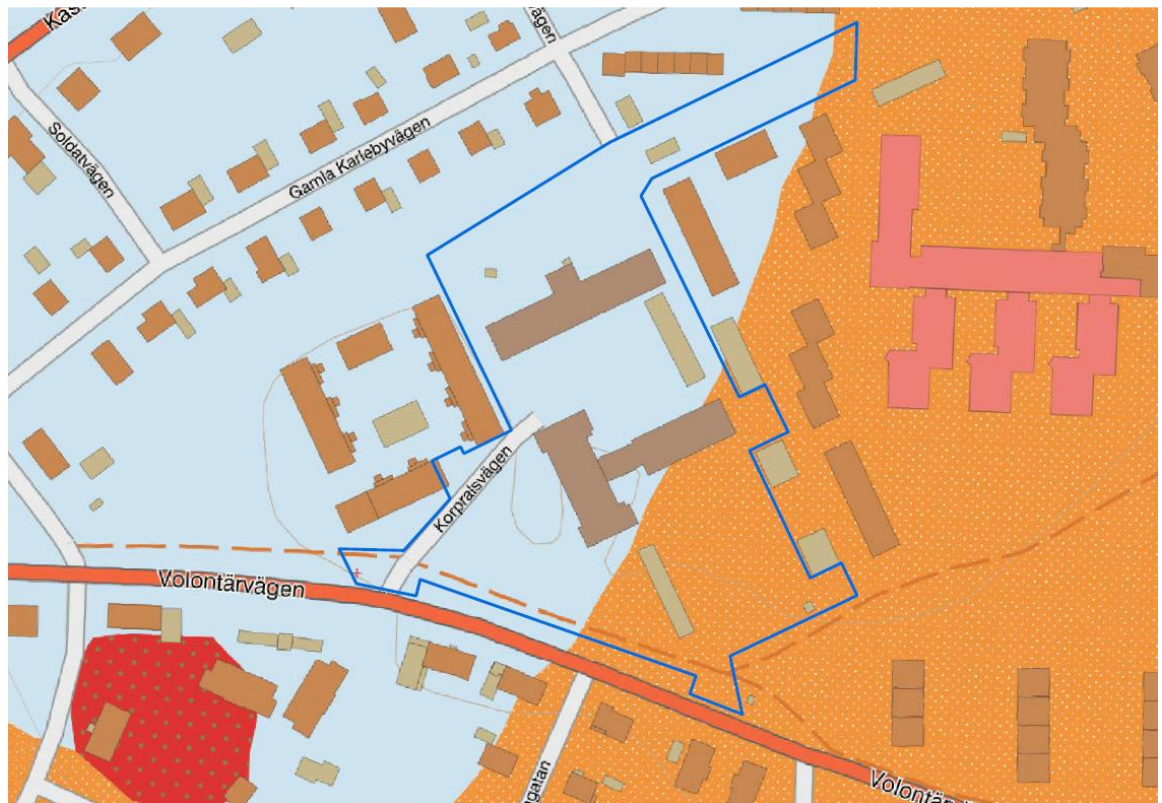
Grönstruktur och rekreation

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

Konsekvenser

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

Geotekniska förhållanden



Figur 27. Jordartskarta Källa: Sveriges geologiska undersökning (SGU). Atom arkitekter har bearbetat kartan. Blålinje illustrerar planområdet.

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

Konsekvenser

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

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

Hydrologiska förhållanden



Figur 28 Utdrag ur Lantmäteriets kartdatabas. Avrinningsområden. Källa: Sveriges meteorologiska och hydrologiska institut (SMHI). Atom arkitekter har bearbetat kartan, förstärkt den röda linjen, avrinningsytornas brytlinje och lagt till planområdeslinjen i blått.

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

Konsekvenser

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

Sociala faktorer

Friytor

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

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

Konsekvenser



Figur 29. Illustrationsplan över planområdets friytor markerade med grönt. Atom arkitekter.

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

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

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

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

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

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

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

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



Figur 30. Bild ur Kulturmiljöutredning Dp Sländan 45 m.fl. Bilden visar grönytan framför Sländan 45.

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

"Tomten består i praktiken av tre delområden: en grönyta söder och sydväst om volontärskolan (skyddad i gällande detaljplan), en parkeringsyta söder om vårdhemmet samt en hårdgjord yta/parkeringsplats norr om vårdhemmet. Växtligheten är begränsad till grönytan med undantag för en centralt placerad tall

norr om vårdhemmet (skyddad i gällande detaljplan). Det finns dock ingen uppenbar struktur, växtligheten upplevs tvärtom som slumpmässig och vildvuxen. De tre delområdena är alla avgränsade med hus och gator/cykelvägar. Det finns ett påtagligt underhållsbehov inom alla delområden.” (text ur Kulturmiljöutredning Dp Sländan 45 m.fl.)

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



Figur 31. Den hårdgjorda ytan/parkeringen norr om vårdhemmet. Här finns en storvuxen silvertall placerad nästan som ett traditionellt vårdträd. Bild, Kulturmiljöutredning Dp Sländan 45 m.fl.



Figur 32. Volontärskolan med vårdhemmet till höger och en av garagelängorna i förgrunden. Till vänster om skolan finns en mindre grönyta ("park") i anslutning till Volontärvägen. Bild, Kulturmiljöutredning Dp Sländan 45 m.fl. Bilden är beskuren.

Det planeras för nya gröna friyta för lek på planområdet. Dessa friytor har möjlighet att utgöra en gemensamhetsanläggning som kan nyttjas av planområdets boende och barn i grannområdet. Här kan man samlas för samvaro och här finns möjlighet att anlägga en boulebana. Småbarnsföräldrar kan här träffas i samband med barnens lek, en social knutpunkt att träffas på. Här finns också möjlighet att på byggrätten bygga en paviljong eller en vinterträdgård för att utöka friytans kvalitet och öka den sociala samanhållningen i området.



Figur 33. Grönytan med befintlig förskolegården i förgrunden och den planerade paviljongen och friyta för lek nordväst om Hus A.

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

Ljusförhållanden

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

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

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

Konsekvenser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

klockan 15.00 skuggar större delen av friytorna runt Hus B under vår och höstdagjämning.

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

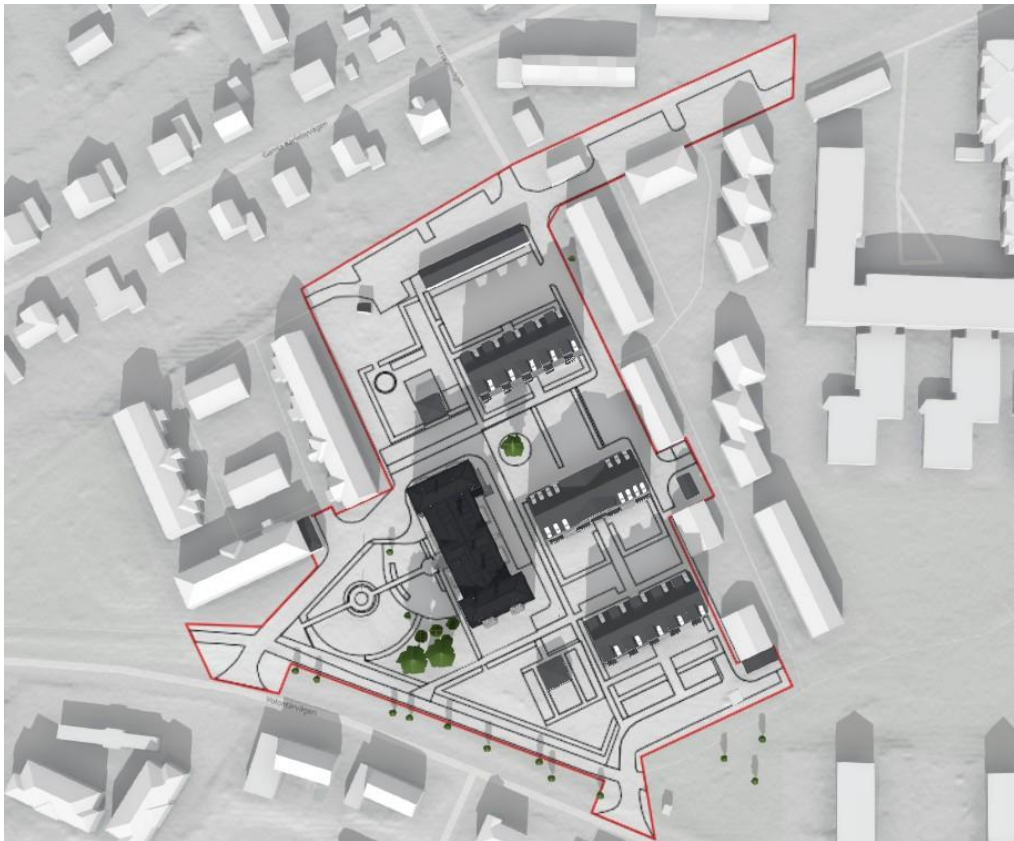
Den största påverkan för fastigheterna på Sländan 39 blir under eftermiddag och kväll på vinterhalvåret. Skuggpåverkan bedöms dock inte utgöra en större olägenhet för de befintliga fastigheternas bostäder.

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

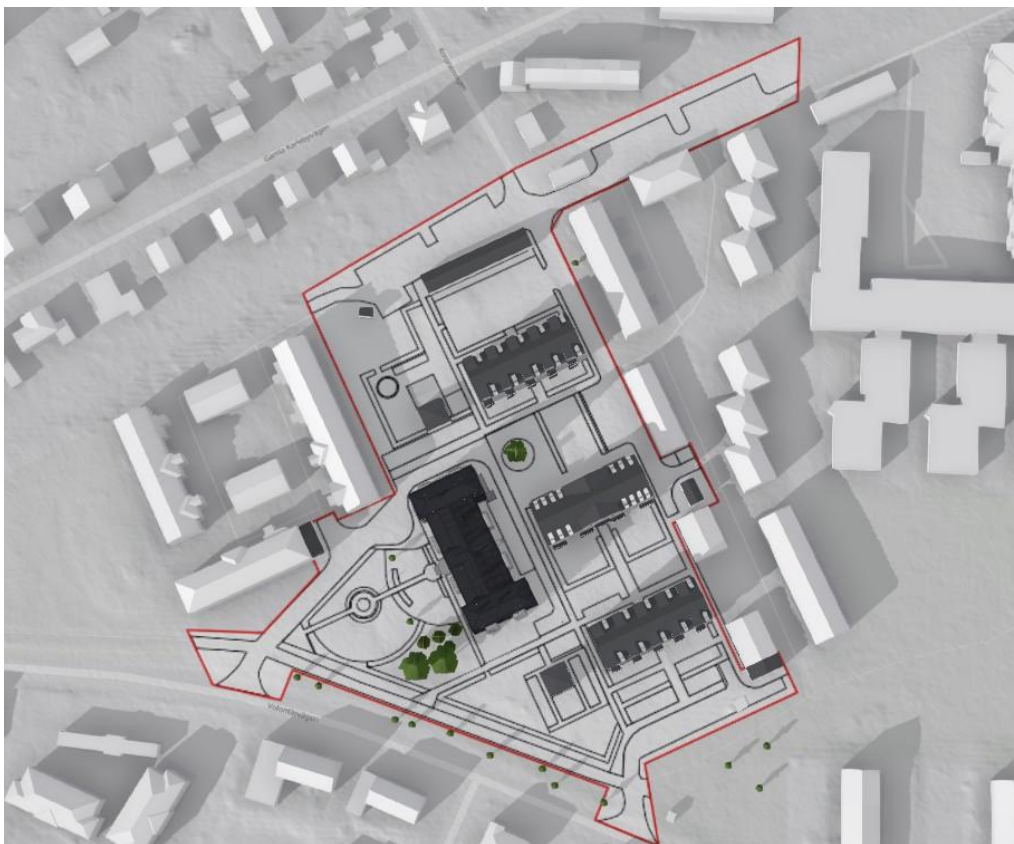
Skuggförhållanden



Figur 34. Vårdagjämning kl.09.00, 20 mars.



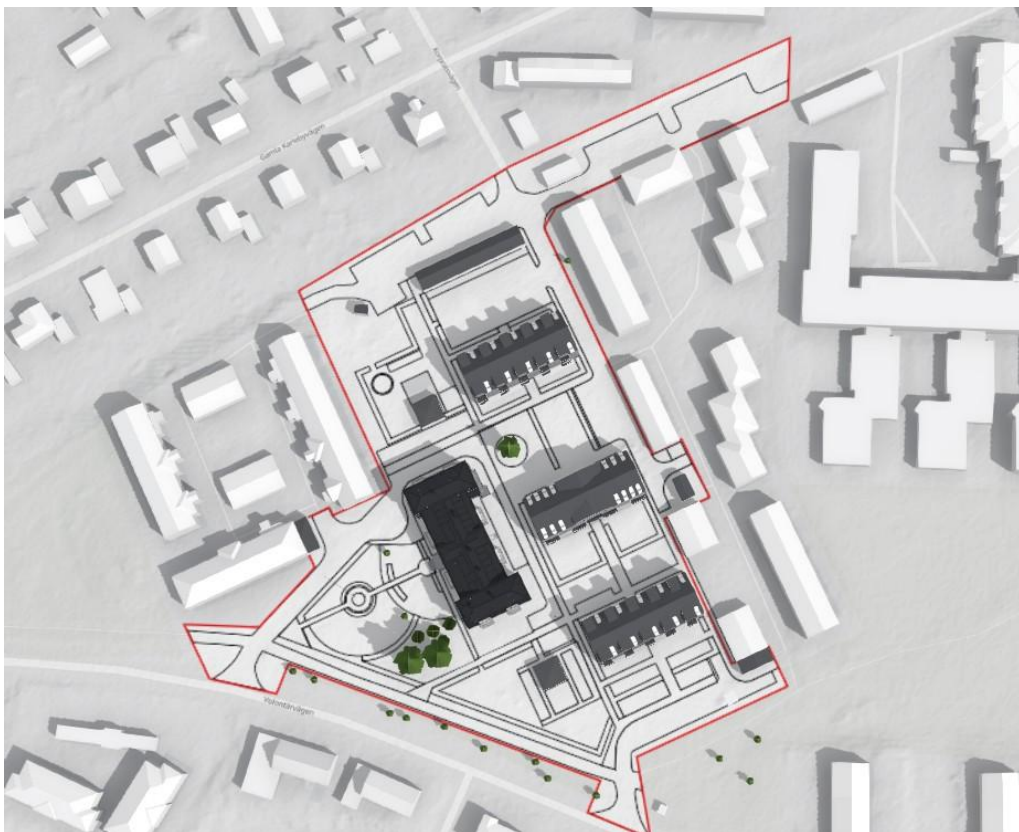
Figur 35. Vårdagjämning kl.12.00, 20 mars.



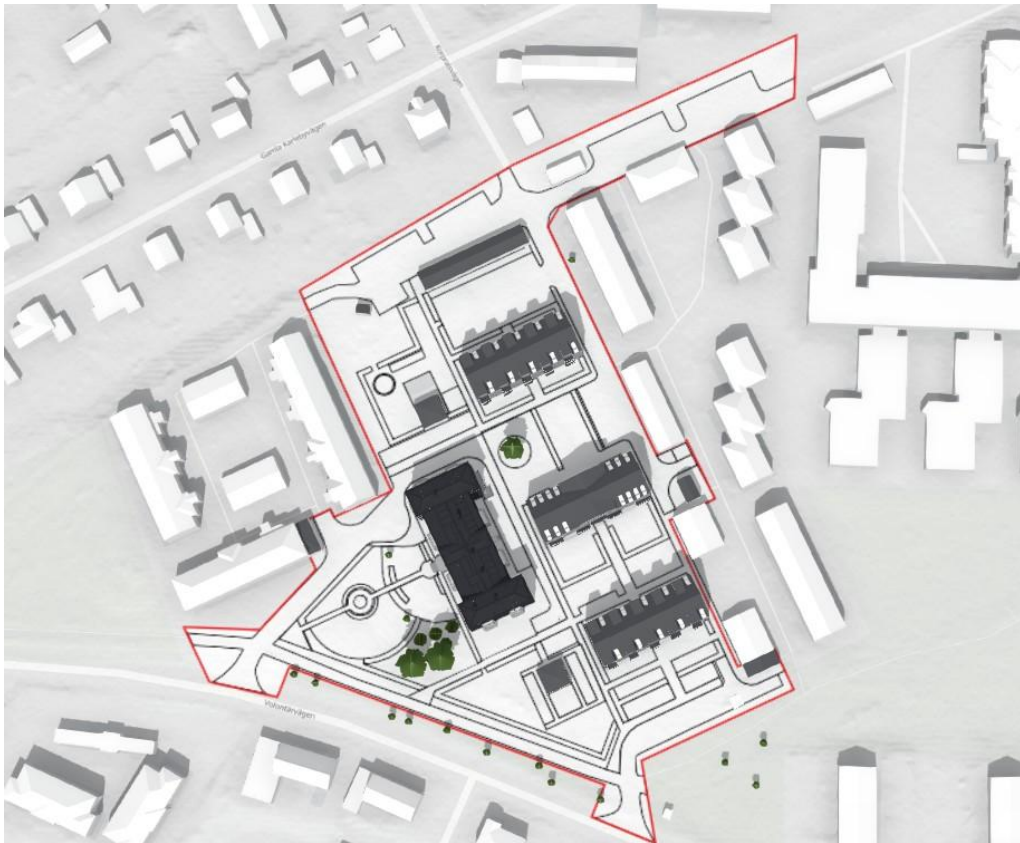
Figur 36. Vårdagjämning kl.15.00, 20 mars.



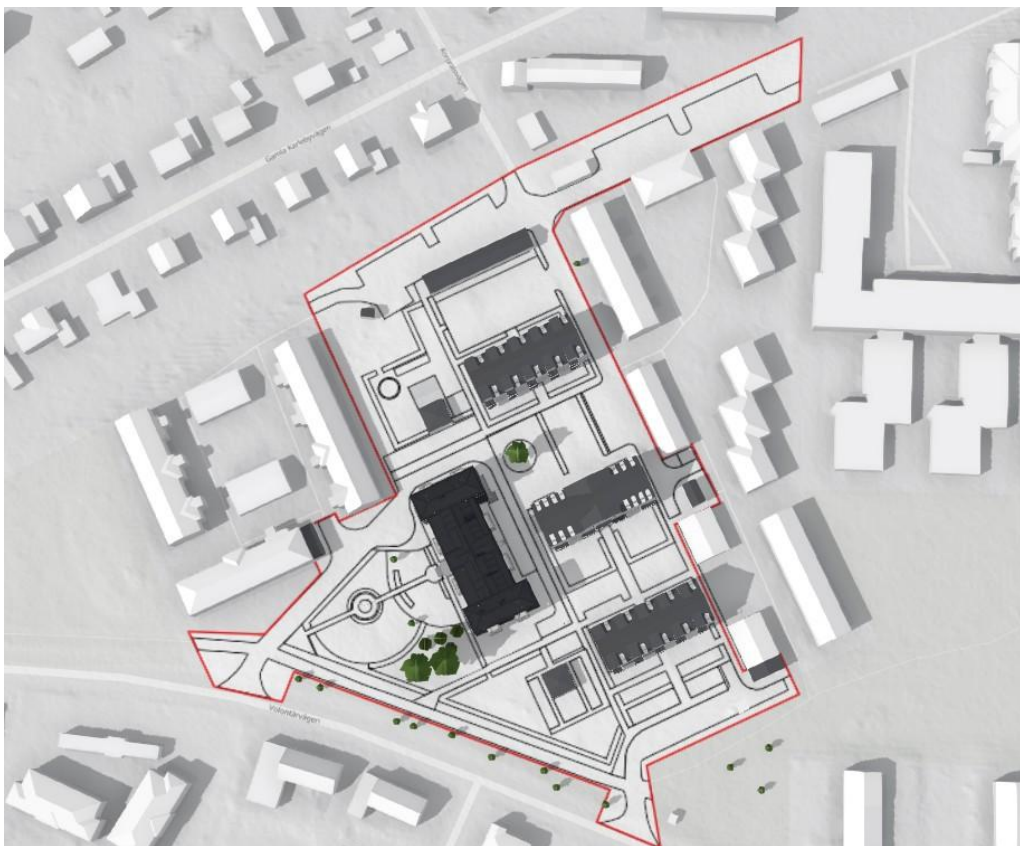
Figur 37. Vårdagjämning kl.18.00, 20 mars.



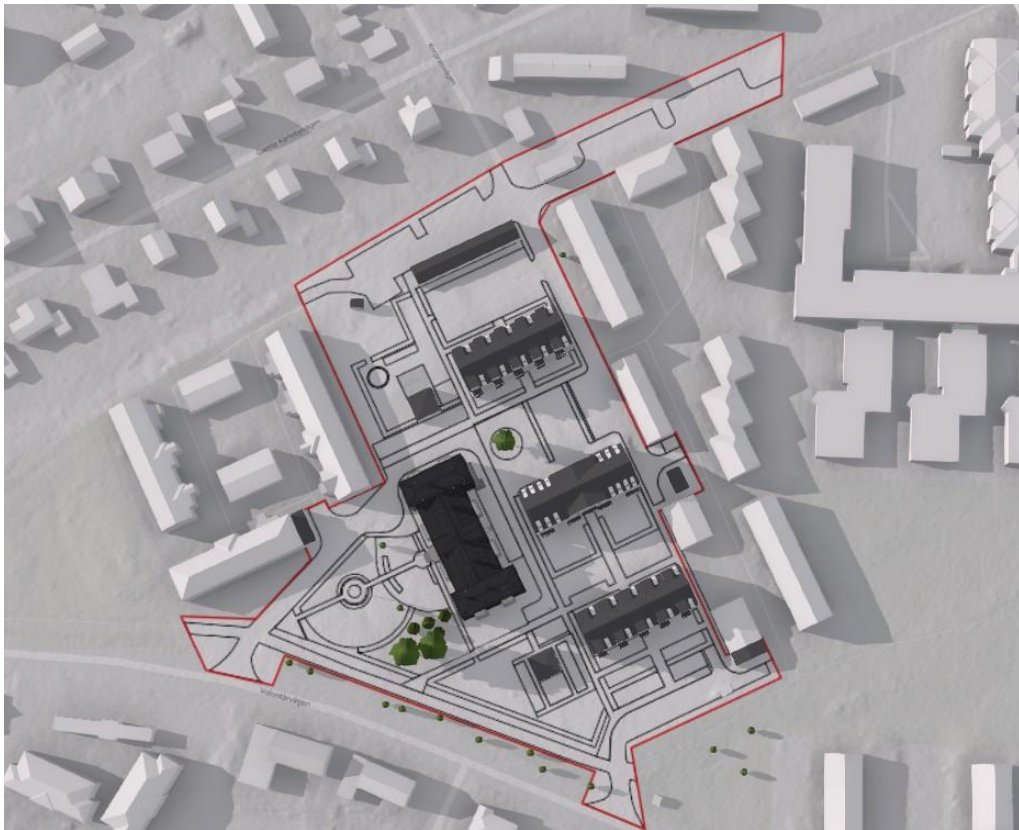
Figur 38. Högsommar kl.09.00, 21 juli.



Figur 39. Högsommar kl.12.00, 21 juli.



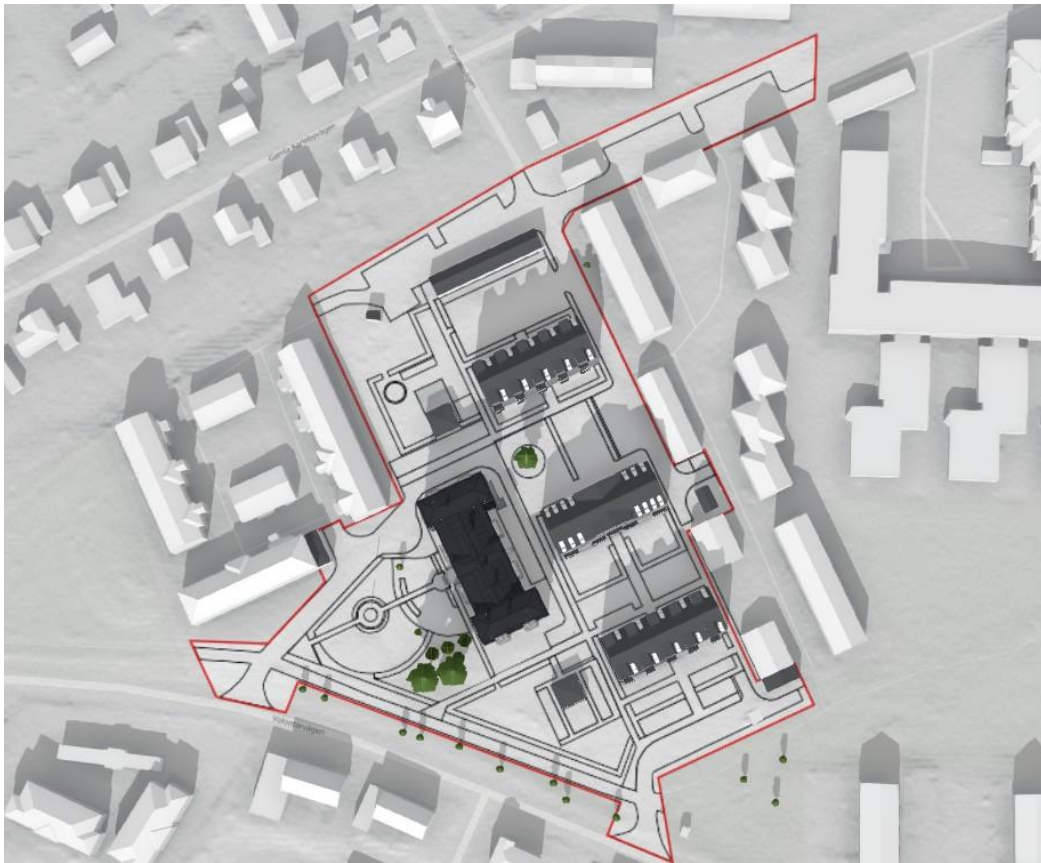
Figur 40. Högsommar kl.15.00, 21 juli.



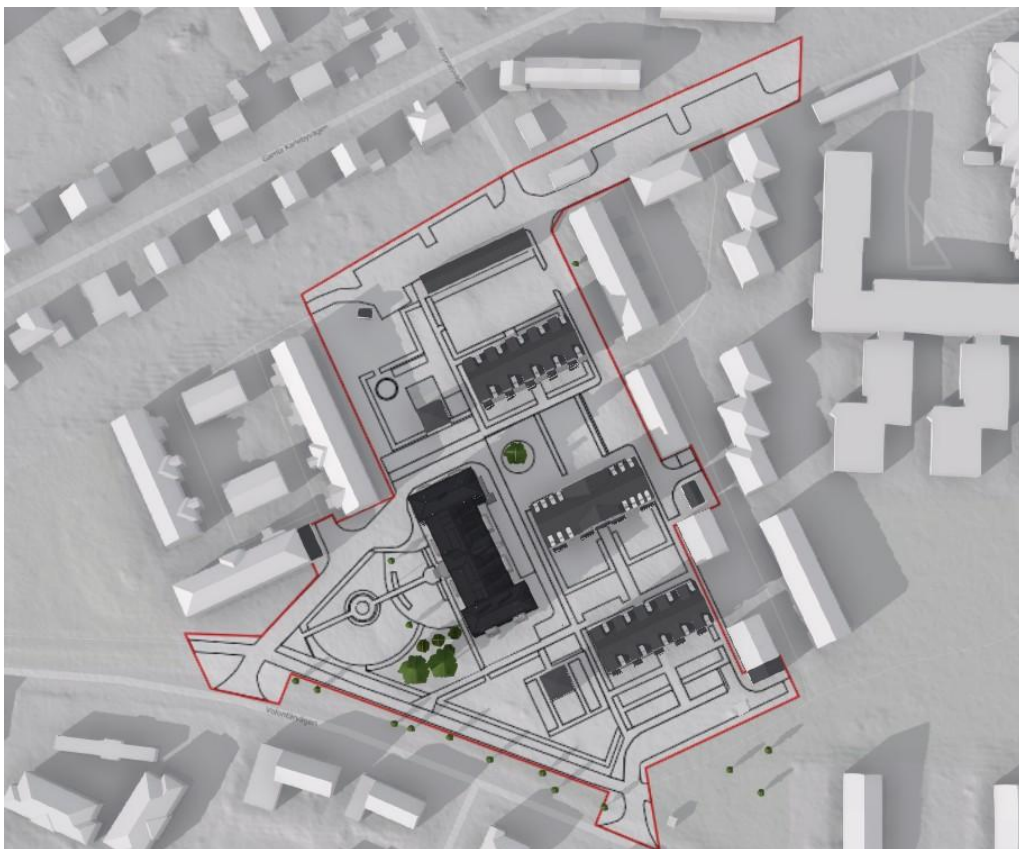
Figur 41. Högsommar 18.00, 21 juli.



Figur 42. Höstdagjämning kl.09.00, 22 september.



Figur 43. Höstdagjämning kl.12.00, 22 september.



Figur 44. Höstdagjämning kl.15.00, 22 september.



Figur 45. Höstdagjämning kl.18.00, 22 september.



Figur 46. Vintersolståndet kl.12.00, 21 december.

Barnperspektiv

Barnkonventionen blev svensk lag 1 januari 2020 och ska därmed införlivas i samhällsplaneringen.

Konventionen syftar till att säkerställa alla barns mänskliga rättigheter. Lagen innebär att för varje beslut som får påtagliga, direkta eller indirekta konsekvenser för barn ska en bedömning av vad som är barns bästa göras (art. 3). Om det finns mer än ett alternativ ska den lösning väljas som bäst tillgodoser barns bästa. Bedömningen av vad som är barns bästa ska baseras på bland annat beprövad erfarenhet, forskning och nationella riktlinjer, men även på barns egna åsikter.

Barnkonventionen innefattar även krav på barns delaktighet och inflytande i de beslut som får konsekvenser för barn (art. 12) samt krav på att inga barn får diskrimineras på grund av t ex funktionshinder eller språkkunskaper (art. 2). Därutöver har barn, enligt barnkonventionen, även rätt till bland annat goda förutsättningar för en optimal utveckling, en trygg och säker uppväxt, utbildning samt rätt till vila och lek.

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

Konsekvenser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tillgänglighet, trygghet och jämställdhet

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

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

Konsekvenser

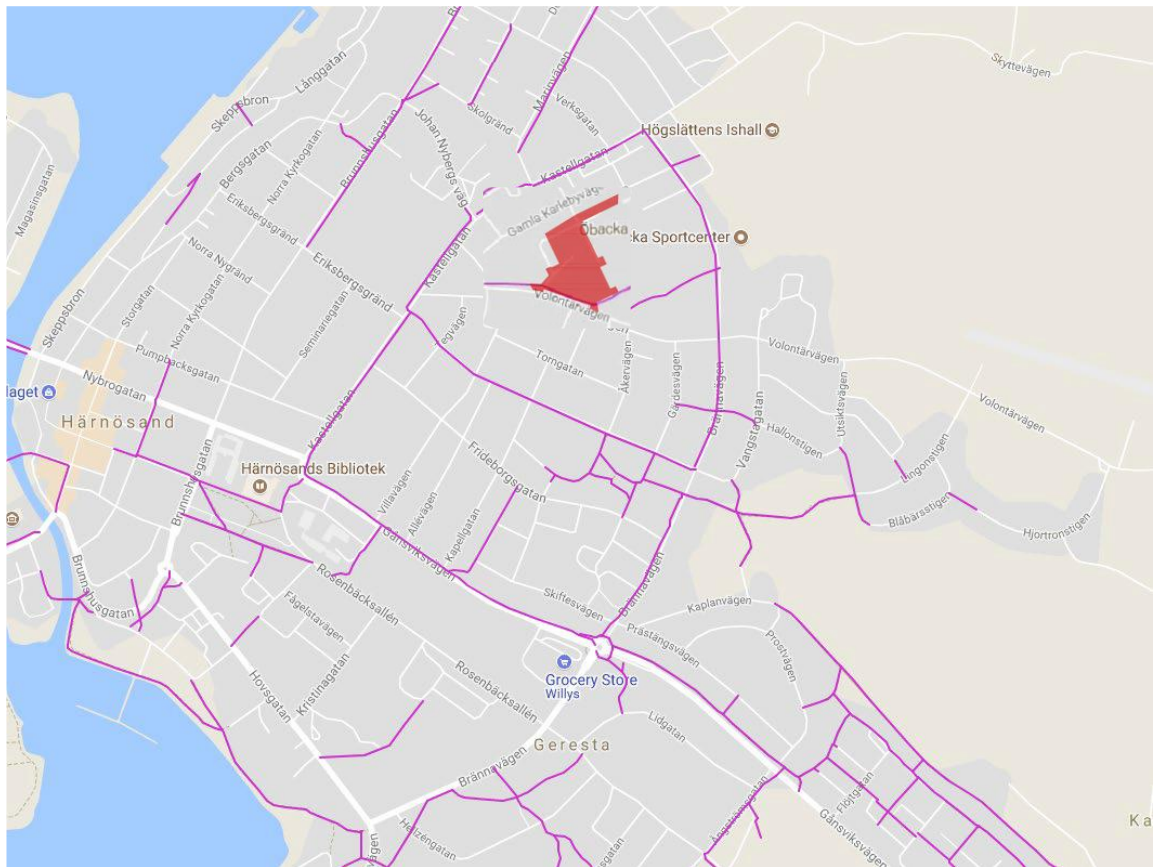
De planerade bostadsfastigheterna är relativt plana vilket skapar god tillgänglighet till och från platsen. Fler bostäder i området kan höja känslan av trygghet, då det generellt skapar mer liv och rörelse till platsen. Fler bostäder innebär även fler ljuskällor, vilket även det gynnar den upplevda tryggheten.

Vid framtagandet av programhandlingarna för ombyggnaden av Sländan 45, Hus A, till trygghetsboende har en översiktlig avstegsanalys gjorts i hur ombyggnaden klarar att uppnå de nya ombyggnadskraven i BBR. Tillgänglighetskraven uppfylls i stort men ett mindre avsteg har uppdagats. Avvikelsen beror på att man önskar tilläggsisoleras på insidan med 95 mm isolering. Avvikelsen är så liten att de borde kunna tillåtas som en mindre avvikelse.

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

Kommunikationer

Gång- och cykeltrafik



Figur 47. Gång- och cykelvägar i Härnösand, markerade med lila linje. Rödmarkering illustrerar planområdet intill den sträcka längs Volontärvägen där det redan idag finns en friliggande gc-väg. Figur från kommunkartan - Cartesia. Utsnittet och bildförklaringen är hämtat från Rambolls Förstudie Volontärvägen Gång- och cykel, från 2019. Atom arkitekter har bearbetat bilden med planområdet.

Planområdet omfattar del av den befintliga gång- och cykelvägen som pilen visar på i figuren ovan. Planområdet säkrar denna sträcka genom planområdet och skapar förutsättning för att ansluta sig till planområdets kvartersgatustruktur. Sträckan utgör en viktig länk i gång- och cykelnätet mellan centrala delarna av Härnösand och bostadsområden samt friluftsområdet i stadens östra del. Härnösands kommun har i Gång och cykelprogram 2022-2040 beslutat att trafikslagen gång och cykel ska prioriteras framför motorfordon på den aktuella sträckan. Detta innebär att gaturummet måste anpassas för att skapa en trygg och tillgänglig miljö för de oskyddade trafikanterna.

Konsekvenser

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

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

Inne på området finns ingen allmän gång- och cykelväg men på kvartersgatunivå kopplar ett rakt gång- och cykelstråk ihop bebyggelsen på området. Stråket

sträcker sig från den södra infarten från Volontärvägen genom bostadskvarteret, mot parkeringsytorna i norr.

Kollektivtrafik

Enligt trafikutredningen:

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

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

Konsekvenser

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

Fordonstrafik



Figur 48. Översiktsbild med vägnätet i området kring Kv. Sländan. Källa: Lantmäteriet, Atom arkitekter text förtydliganden.

Figuren ovan visar en översiktsbild med det befintliga vägnätet som utgör tillfartsvägar till planområdet.

Området Sländan ligger placerat centralt i Härnösand och omringas av gatorna Volontärvägen, Kastellgatan och Brännavägen. Området längs med Kastellgatan och Brännavägen innehåller mestadels bostäder i form av villor och lägenheter. Volontärvägen som angränsar till planområdet är belägen i söder. Längs med Volontärvägen finns det parkeringsplatser och bostäder. Inne på området finns även en mindre förskola på Sländan 38 och vandrahemsverksamheter inne på det aktuella planområdet. Förskolan nås via den norra infarten, via Korpralsvägen. På förskolan är de 4 anställda och förskolan har plats för 17 barn. Förutsättningar för att de boende i området ska kunna använda sig av hållbara transportmedel (gång-, cykel- och kollektivtrafik) för sina transportbehov inom Härnösand är goda.

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

Gång- och cykelanslutningarna i området är relativt goda. Längs med samtliga gator (Volontärvägen, Kastellgatan och Brännavägen) finns kombinerade gång- och cykelbanor.

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

Eftersom merparten av parkeringsplatserna planeras att placeras i planområdets norra del så har tre potentiella in- och utfarter identifierats norrifrån. Dessa tre är via Korpralsvägen från Kastellgatan, Gamla Karlebyvägen vidare till Korpralsvägen samt en förlängning av infarten till Sländan 39 via Brännavägen, dessa visas i Figur 48.



Figur 49. Identifierade potentiella in- och utfarter. Källa: Lantmäteriet, textbearbetning Bouvier AB.

Vägen in längs med Korpralsvägen är small, och det saknas en separerad gång- och cykelbana, dessutom är sikten begränsad. Vägen går igenom ett

bostadsområde med villor på båda sidorna. På grund av detta anses vägen inte vara lämplig att använda som in- och utfart till och från planområdets parkeringsplatser. De andra två infarterna, via Gamla Karlebyvägen och Sländan 39, anses mer lämpliga.

Längs med båda sidorna av Gamla Karlebyvägen finns det bostäder i form av lägenheter, vilket innebär att biltrafiken inte går riktigt lika nära bostäderna. Det finns en trottoar (om än smal) längs med båda sidorna för fotgängare och sikten anses vara god. Nackdelarna med denna infartsväg är att den också är relativt smal, i synnerhet när bilar står parkerade längs med vägen vilket kan begränsa sikten även om sikten överlag anses vara god.

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

Konsekvenser

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

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

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

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

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

De två södra infarterna till området, via Volontärvägen, kommer att finnas kvar som möjliga anslutningar till området. Dessa två angöringsgator kommer inte längre tillåta genomfartstrafik genom planområdet som tidigare. Detta

tillsammans med att den större södra parkeringsytan som i dag nås genom den sydöstra infarten kommer att minska avsevärt i antal parkeringsplatser, från ca 86 parkeringsplatser som genom planen reduceras till ca 9-10 p-platser.

Den sydvästra infarten från Volontärvägen når i dag en vild parkering på grusplanen runt Vårdträdet inne på området. Här beräknas att cirka 31 parkeringsplatser ryms i dag och dessa kommer att reduceras till 15 parkeringar efter ett genomförande av planen.

Dessa åtgärder kommer att tillsammans innebära lägre trafikbelastningar på dessa anslutningar till Volontärvägen. Merparten av parkeringsplatserna är placerade i norr och dessa kommer inte att vara möjliga att nå via Volontärvägens anslutningar. De norra parkeringsytorna nås endast via anslutningar från Korpralsvägen och Brännavägen över Sländan 39 till planområdet. Genom dessa åtgärder bedöms trafiksäkerheten inom planområdet som tillräcklig.

Runt planområdet, särskilt längs Volontärvägen, finns angivna gång- och cykelvägar som tydligt separerar biltrafiken från fotgängare och cyklister, vilket också bidrar till en god trafiksäkerhet. Trafikmängden vid de södra infarterna, via Volontärvägen, förväntas dessutom minska jämfört med dagens situation. Som nämnts ovan är trafiksäkerheten vid dessa korsningar redan god och därför krävs inga ytterligare åtgärder.

Parkering, varumottagning och angöring



Figur 50. Flygfoto över befintlig bebyggelse. Detaljplaneområdet markerat med rödfärg. Källa, Lantmäteriet.se. Bearbetning Atom arkitekter.

Enligt Mobilitetsriktlinjer och vägledning för parkering i Härnösands kommun, ska Härnösand utvecklas mot en struktur som tydligt signalerar en prioritering mellan trafikslag där cykel-, gång – och kollektivtrafik har företräde framför biltrafiken.

Planområdet ligger inom Härnösands tätort där parkeringslösningar ska vara smarta och yteffektiva. I enlighet med Trafikprogrammet ska stadskärnan göras mer tillgänglig och attraktiv och gående ska ha högst prioritet i stadskärnan.

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

Cykelparkerings normen är inom Härnösand beroende av boendeform och uppdelad i norm för de boende och norm förbesökande. För planområdets flerbostadshus är normen för de boende 2 cpl/lgh och för besökande 0,5 cpl/lgh.

Planen inrymmer ingen verksamhet med varumottagning men bostädernas avfallshantering orsakar liknande situationer då hämtningsfordon ska ta sig till och från avfallsstationerna.

Angöringssituationer som kan uppstå på planområdet utgörs av trafiken till området från tillfartsvägarna Volontärvägen i södra delarna och Korpralsvägen i norra delarna av planområdet.

Konsekvenser

En Trafik-, mobilitets- och parkeringsutredning Daterad 2025.09.26 har genomförts över planområdet och dess angränsande fastigheter på kvarteret Sländan. Dessa angränsande fastigheter har tagits med i parkeringsutredningen för att de i dag har del i den samfällda parkeringen som i dag ligger inom planområdet.

Kommunens Mobilitetsriktlinjer och vägledning för parkering, har legat till grund för den parkeringsutredning som är genomförd i trafikutredningen (Trafik- och mobilitets- och parkeringsutredning Sländan 45 m.fl. dat 2025-09-26). I trafikutredningen redogör för planförslagets bilparkering och cykelparkeringskrav, vilket tillgodoses i detaljplanen.

Bilparkering

Parkeringsnormen är beroende av lägenhetsstorleken därför har det tagits fram en estimerad lägenhetsfördelning över de ombyggda och nya bostadshusen på planområdet. Dimensionerande lägenhetsfördelning redovisas i tabellen nedan.

Lägenhetsfördelningen i respektive hus ligger till grund för beräkningen av antalet parkeringar som krävs enligt kommunens Mobilitetsriktlinjer och vägledning för parkering.

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

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

Parkeringsutredningen har behövt beakta samtliga fastigheter som ingår i dagens samfällda parkeringsytor för att komma fram till de enskilda fastigheternas faktiska parkeringsbehov enligt gällande detaljplaner. Två olika beräkningsscenarier har legat till grund för utredningen, Scenario 1 och 2.

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

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

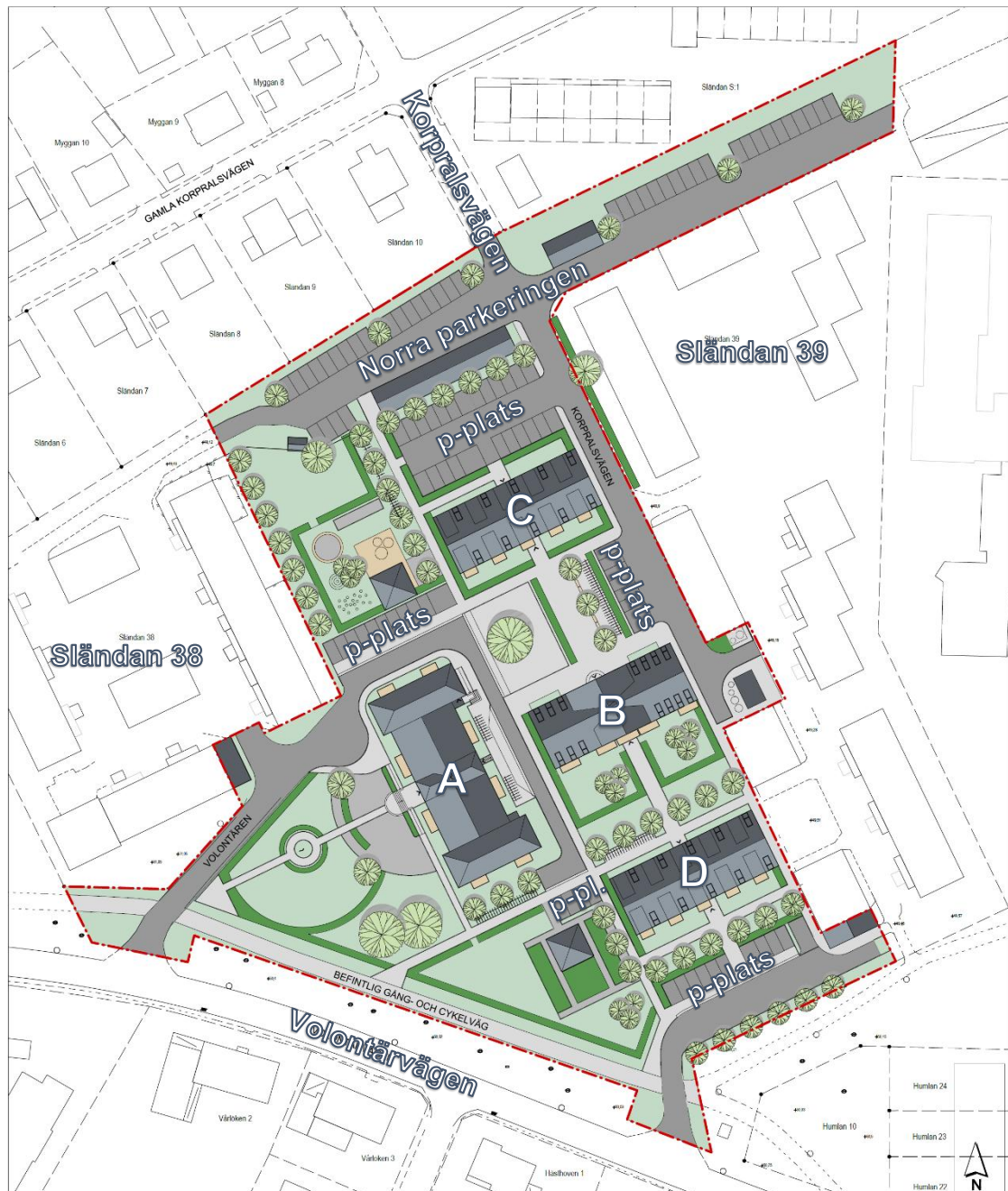
Genom parkeringsutredningen har det kunnat konstateras att stora ytor som tidigare varit avsatta för samfällad parkering nu har kunnat planeras om till fördel för nya bostäder och omstrukturering av de ytor som krävs för att tillgodose de berörda detaljplanernas behov till parkering.

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

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

Det behövs 92 (Scenario 1) eller 87 (Scenario 2) parkeringsplatser inom planområdet beroende utformningen av Sländan 38.

Det scenario som alstrar det största behovet av parkeringsytor är Scenario 1 varpå detta scenario har legat till grund för detaljplanens dimensionering. I planförslaget föreslås det parkering i markplan.



Figur 51. Detaljplanens illustrationsplan skala 1:1000. Illustration Atom arkitekter.

Parkeringsutredningen påvisar att fastighet Sländan 39 inte är i behov av samtliga parkeringsplatser inom planområdet som idag finns under samfälligheten. Det finns utrymme att plocka bort ca 75% av platserna på samfälligheten som tillhört Sländan 39, vilket innebär att detaljplanen behöver tillgodose endast 7 parkeringsplatser för Sländan 39 inom planområdet.

Tabell 2. Parkeringsbehov Scenario 1. P-platser Inom parentes har slagits samman då dessa tillsammans utgör planområdets kvartersmark för (B).

Fastigheter	P-platser	Besöks-parkering	Parkering rörelsehindrade	Totalt
Sländan 38	22	3	2	27
Planområdet	49	6	3	58
Hus A, (Sländan 45)	(11)			(11)
Hus B, (Sländan 44)	(12)			(12)
Hus C, (Sländan 13)	(16)			(16)
Hus D, (S2>2)	(16)			(16)
Sländan 39	62	8	4	74

Planförslagets illustrationsplan (se figur 50) visar på en exploatering och parkeringslösning där det planerats för 80 mark- och garageparkeringsplatser som nås via den norra infarten (Korpralsvägen). 9 markparkeringsplatser nås via den sydöstra infarten (Volontärvägen) och 14 markparkeringsplatser via den sydvästra infarten (Volontärvägen). Utöver dessa parkeringsplatser har det planerats för 4 parkeringsplatser för funktionshindrade inom ett avstånd om 25 meter till bostadshusens entréer. Totalt 107 parkeringsplatser inom planområdet.

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

Om det vid genomförandet visar sig att parkeringsbehovet är mindre än beräknat kan grönytor och ytor för snöupplag anläggas i stället.

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

Cykelparkering

Cykelparkeringen är dimensionerad utifrån trafikutredningens Scenario 1 där samtliga fastigheter utgör bostäder. Planförslaget visar på att det beräknade cykelparkeringskravet om 221 cykelparkeringar ryms inom planen.

Detaljplanens planbestämmelser för prickmark tillåter parkering av cykel om inget annat regleras i plankartan men prickmark tillåter inga cykeltak. Detaljplanen reglerar platser som endast får användas för cykelparkering och där fordonstrafik inte är tillåten.

Bostädernas cykelparkering anordnas väderskyddat inom huvudbyggnaden alternativt i de två mindre komplementbyggnaderna. Samtliga besökscykelparkeringar anordnas utomhus. Cykeltak tillåts endast på de anvisade platserna i plankartan, på korsmark som belagts med utformningsbestämmelsen f_{20} . Det är tillåtet att på prickmark anordna cykelparkering men här tillåts inga cykeltak.

I anslutning till samtliga huvudentréer bör det finnas ett tillgängligt utrymme på minst 15 m² för cykelparkering som kan rymma ca 10 cykelparkeringar. Illustrationsplanen visar på platser för ca 125 markparkeringar men vid behov finns fler platser på prickmark som kan vara lämpliga för markparkeringar. Därmed finns det goda förutsättningar att tillgodose cykelparkering inom planområdet.

Cykelparkering för Hus A. Cykelparkeringskravet är 38 permanenta platser samt 10 besökscykelplatser. Alla permanenta cyklar får plats i komplementbyggnaden sydost om huvudbyggnaden alternativt som markparkering under cykeltak söder om hus A här ryms 25 . Illustrerat finns 20 besöksplatser längs östfasaden på hus A, men här finns även plats för att de boende ska ha möjlighet att parkera utomhus.

Cykelparkering för Hus B. Cykelparkeringskravet är 34 permanenta platser samt 9 besökscykelplatser. Alla permanenta cykelplatser får plats i källaren på huset. Men önskas mer tillgängliga cykelplatser så illustrerat 20 besöksplatser för att även boende ska ha möjlighet att parkera utomhus. Det medges även cykeltak mellan hus B och C som dess byggnader kan råda över tillsammans. Här kan rymmas 30 till 60 cyklar beroende på om man bygger cykelställ i en eller två våningar.

Cykelparkering för Hus C och D. Cykelparkeringskravet är 52 permanenta platser och 13 besökscykelplatser. Alla permanenta cykelplatser får plats i källaren om en sådan byggs. Byggs inte källare så finns det möjlighet att tillgodose cykelplatskravet inom prickmark som markparkering eller som cykelparkering i två våningar under cykeltak på korsmark som belagts med utformningsbestämmelsen f₂₀. Besöksparkeringen planeras utomhus. Illustrerat är 20 besöksplatser för att även boende ska ha möjlighet att parkera utomhus.

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

Redovisade cykelparkeringar och krav avser endast planområdets bostäder och behandlar inte cykelparkeringar för Sländan 38 och Sländan 39.

Angöringen av cykeltrafik till och inom området anses vara trafiksäker. Runt planområdet, särskilt längs Volontärvägen, finns befintliga gång- och cykelvägar som tydligt separerar gående och cyklister från biltrafiken.

Trafikmängden vid de två södra infarterna, via Volontärvägen, förväntas dessutom minska avsevärt jämfört med dagens situation. Trafiksäkerheten vid dessa korsningar är redan god, och därför krävs inga ytterligare åtgärder.

Angöring

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

Eftersom man inom planområdet vill få bort genomfartstrafiken innebär det också att till exempel servicefordon och räddningstjänst behöver kunna vända inom området och då ställs det krav på svängradien på dessa vändplatser. I illustrationsplanen har vändplatser inne i området säkerställts.

Fyra platser för avfallsstationer är placerade i planområdets västra, södra, norra och östra delar. Den västra nås via Volontärvägens västra infart, den södra via Volontärvägens östra infart och den norra och östra via Korpralsvägen.

Utformningen av tillfartsvägar till avfallsstationerna och vändplatser har skett med utgångspunkt från *"Föreskrifter om avfallshantering för Härnösand kommun"* och *"Avfall Sverige handbok, 2023"*. Samtliga transportvägar där hämtningsfordon ska ta sig fram har breddats till 5,5 meter, vilket uppfyller föreskriften om minst 5,5 meter vid mötande trafik. Vändmöjlighet har säkerställts genom backning, i enlighet med kravet på vändradie om minst 9 meter eller en T-korsning som medger säker backmanöver. Backning ska endast ske där det kan ske på ett trafiksäkert sätt med god arbetsmiljö för de som utför uppgiften. Avstånd till gång- och cykelbanor, lekplatser, bostadsentréer, skolor och förskolor beaktas för att minimera risker.

Svängradierna är verifierade med svängspår, vilket visar att fordonen kan vända på ett säkert sätt.

En trafiksäkerhetshöjande åtgärd vid utformning där hämtning sker med backning kan vara att sätta upp trafikspegel i kritiska punkter, vilket förbättrar synvinklarna för föraren vid backning och minimerar risken för olyckor. Där backvändning sker, till exempel vid den östra avfallsstationen, där det vid avslutande backmanöver finns en cykelväg bakom kan det av fördelaktighet placeras en form av hinder. Det kan vara en bom eller en fällbar trafikpollare som lätt kan flyttas när räddningstjänstens fordon behöver passera. Detta hindrar hämtningsfordonet att inkräkta på gång- och cykelvägen.

Samtliga avfallsstationer inom planområdet är placerade och utformade så att hämtning kan ske med backvändning på ytor som uppfyller krav enligt *Avfall Sveriges handbok* och *Härnösands kommuns föreskrifter*. Vändradie, uppställningsytor är säkerställda och gör att backning kan ske i en kontrollerad zon utan att korsa gång- eller cykelvägar. Med beaktande av belysning, sikt och separering mellan gående och fordon bedöms placeringen av de planerade avfallsstationerna som trafiksäkra.

Planområdet ska utformas så att räddningstjänstens fordon kan nå samtliga byggnader för en säker och effektiv insats. Räddningsvägar ska ge möjlighet till vändning eller säker backning, och för högre byggnader ska uppställningsplatser för stegbil eller motsvarande lösning säkerställas.

I illustrationsplanen finns det möjlighet för uppställningsplats för räddningstjänstens fordon framför Hus A längs sydvästfasaden och vid vändplan vid det gamla vådrädet. Detta ger möjligheten för räddningstjänstens fordon att vända och backa mellan Hus A och Hus B, där det finns yta för uppställning.

För att ytterligare höja trafiksäkerheten kan området kompletteras med trafikspeglar vid kritiska punkter kring vändplatser samt trafikpollare för att separera fordonstrafik från gång- och cykelvägar.

Hälsa och säkerhet

Risk för översvämning och skyfall

Enligt kommunal kartering finns ingen risk för översvämning inom planområdet.

Konsekvenser

Det finns inget behov av reglering med planbestämmelser i detaljplanen.

Risk för ras, skred och erosion

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

Konsekvenser

Det finns inget behov av åtgärder i detaljplanen.

Förorenad mark

Enligt kommunal kartering finns det inga kända föroreningar inom planområdet.

Konsekvenser

Förorenad mark behöver inte beaktas i detaljplanearbetet.

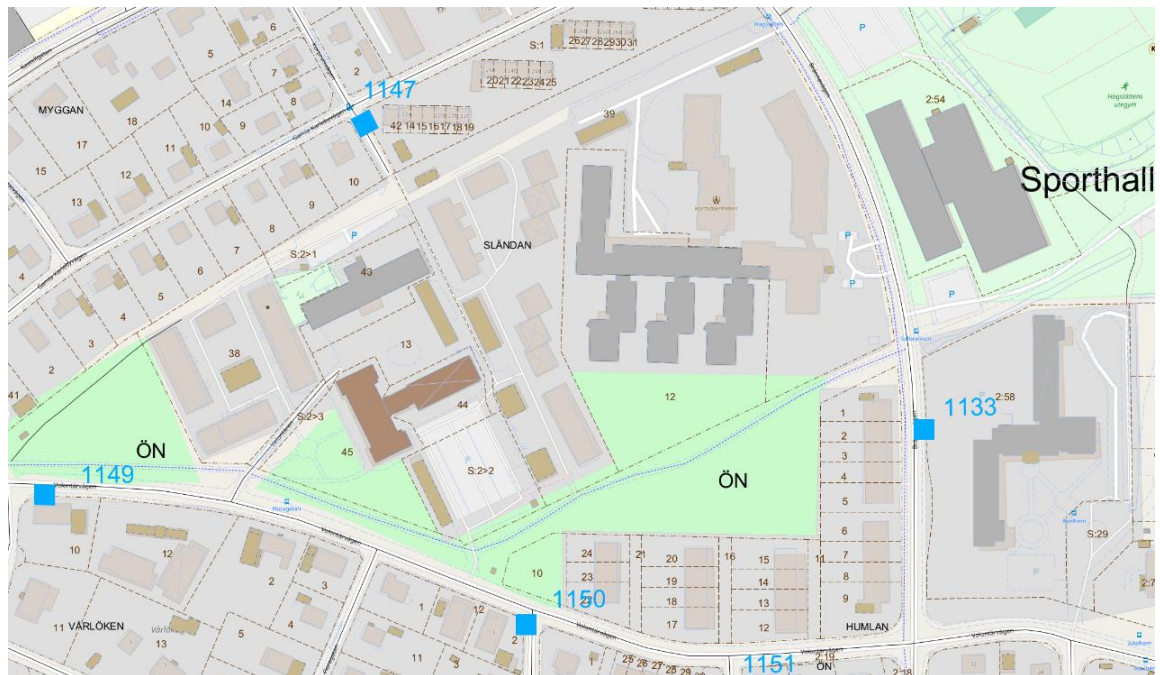
Miljöfarlig verksamhet

Detaljplanen skapar inte förutsättningar för miljöfarlig verksamhet.

Konsekvenser

Det finns inget behov att reglera med skyddsbestämmelser.

Brandsäkerhet



Figur 52. Karta med närliggande brandposter.

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

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

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

Konsekvenser

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

Bostäderna ska utformas i enlighet med Räddningstjänsten Höga Kusten – Ådalens dokument, *Riktlinjer, Dimensionering av utrymning med hjälp av räddningstjänst*. Daterad 2022.03.31.

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

De närmsta uppställningsplatserna för stegbil är längre än 75 meter från närmaste brandpost. Räddningstjänsten har möjlighet till alternativ brandvattenförsörjning och då kan avståndet till brandpost/vattenkälla utökas till 1

km. Detta förutsätter att räddningstjänstens utryckningsorganisation sker med tillräckligt många tankbilar med tillräcklig kapacitet.

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



Figur 53. Detaljplanens illustrationsplan skala 1:1000. Illustration Atom arkitekter. Texten Uppställn. illustrerar var det finns möjlighet för räddningstjänsten att ställa upp sina fordon.

Dels finns flera möjligheter till uppställningsplatser för räddningstjänstens fordon och stegbil. Se Figur 53. Framför Hus A längs sydvästfasaden finns uppställningsplats och en vändplan för backvändning finns inne på gården mellan husen vid det gamla vådrädet. Avsikten är att Räddningstjänstens fordon vänder här och backar ner vid behov mellan Hus A och B där yta också finns för uppställning. Även på Korpralsvägens finns det plats för uppställnings ytor mellan hus C och B. Här vänder räddningstjänsten sina fordon genom att svänga runt hus 12 på Sländan 39. Söder om Hus D finns också möjligheter till uppställning men här är avståndet till byggnaden för långt för stegbilen. Kräver räddningstjänsten en uppställningsplats intill Hus C så kan en möjlig brandgata med uppställningsplats skapas på gång och cykelstråket väster om Hus C. Detta är inte illustrerat i planen.

Där räddningstjänstens stegbil inte når fram kan utskjutsstegar komplettera räddningsinsatsen.

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

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

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

Frågan om vilka åtgärder som krävs för att uppnå en tillräcklig nivå på kapacitet och tryck ska utredas i genomförande skedet inför bygglovsansökan.

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

Brandtekniska åtgärder ska redogöras för vid bygglovsansökan.

Transportled för farligt gods

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

Konsekvenser

Planförslaget behöver inte beakta transportled för farligt gods.

Radon

Radon är en radioaktiv gas som finns naturligt i mark och grundvatten och som, beroende på markens genomsläpplighet och husgrundens täthet, kan sippra in i huset och skapa en ohälsosam inomhusmiljö. Eftersom förhöjda radonhalter inomhus är en olägenhet för människors hälsa så finns det gränsvärden som ska följas för nybyggda bostäder.

Planområdet utgör lågriskområde för markradon.

Konsekvenser

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

Väg- och spårtrafiksbuller

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

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

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

Om bullernivåerna vid en exponerad fasad överskrider bör en skyddad sida uppnås där bullret uppgår till högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad mellan kl. 22.00 – 06.00. Som minst ska hälften av bostadsrummen vändas mot den skyddade sidan. Även här gäller högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Maximalnivån vid uteplats bör inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 – 22.00.

Konsekvenser

Kommunen har låtit göra två bullerkarteringar i programmet Buller Väg II (Trivector)

Beräkning av vägtrafikbuller utfördes 2024-03-20 på Volontärvägen 38 m från Hus A. Bullernivån uppgick till 49 dBA.

Beräkning av vägtrafikbuller utfördes 2024-03-20 gjordes en till mätning på 15 m avstånd från Hus A. Mätningen visade en bullernivå under 53 dBA.

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

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

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

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten.

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

Anvisade anslutningspunkter för VA och dagvatten ligger i det befintliga ledningsreservatet i Korpralsvägen (2280-80/97.1). I detta ledningsreservat finns också ett fördröjningsmagasin under parkeringsytorna på fastigheten S:2>1. Det finns också möjligheter att ansluta planområdets befintliga och eventuella nybildade fastigheter till kommunalteknikledningarna som ligger i Volontärvägen. Dricksvattenledningen i ledningsrätten (2280.02/48.1) som ligger i Volontären är ansluten till planområdet i dag.

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

De befintliga ledningsrätterna för vatten och spillvatten är följande:

Ledningsrätt 2280-80/97.1

Hemab är huvudman

VA och ledningarna i *Korpralsvägen*.

Ledningsrätt 2280.02/48.1

Hemab är huvudman

Dricksvattenledning i planområdets närhet.

Ledningsrätt 2280-11/19.1

Vattenledning inom byggnad.

Förmån, Sländan 44, Last, Sländan 45.

Konsekvenser

VA-ledningarna utgör ett befintligt ledningsservitut på planområdets nordöstra delar. på parkeringsytan och på Korpralsvägen i anslutning till Sländan 39. Det finns också ett servitut för dricksvattenledning till området. Det är ännu oklart hur befintliga Hus A och Hus B är kopplade till kommunaltekniken i dag. Detta ska klarläggas i bygglovsskedet.

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

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

Dagvatten

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



Figur 54. Sporthotellet och den yta där vatten idag riskerar att ansamlas garagebyggnaden ans höger i bild. Bild Martin Åhrén.

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

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

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



Figur 55. Skyfallskartering som visar maxdjup vid ett 100 årsregn. Skyfallet är beräknat med en klimatkfaktor på 1,25.

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

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

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

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

Recipienten är Älandsfjärden.

Dagvatten ska renas och fördröjas så att de nivåer som var före genomförande av detaljplan inte överskrids.

HEMAB:s befintliga fördröjningsmagasin under parkeringsytan i Sländan S:2 är i dag kopplat till planområdets dagvattenhantering.

Konsekvenser

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

Fördröjningsmagasins funktion och kapacitet ska utredas i genomförandeskedet.

Snöhantering

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

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

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

Konsekvenser

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

El, fiber och tele

Hemab har elledningar på området:

Ledningsrätt 2280-11/19.2

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

Förmån, Sländan 45, Last, Sländan 44.

Skanova har ledningar på området.

Telenor har ledningar på området.

Konsekvenser

De befintliga ledningsrätterna och servituten ska säkerställas och vid eventuellt behov av omläggning ska ledningsägaren underrättas i god tid innan åtgärderna genomförs. Samtliga befintliga ledningsrätter inom planområdet säkras genom planbestämmelser under rubriken Markreservat för allmännyttiga ändamål, bestämmelserna [u₁] och [u₂].

De kan i dag konstateras att Telenors befintliga kopplingsskåp i kanten av Korpralsvägens befintliga köryta behöver flyttas på grund planförslagets breddning av vägen. Ny lämplig placering kan vara längre norrut i anslutning till planområdesgränsen.

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 har tagit fram "Föreskrifter om avfallshantering för Härnösands kommun", gäller från 2024-01-01. Dessa föreskrifter ska följas vid en detaljprojektering av avfallshanteringen och ska ligga till grund vid en bygglovsprövning.

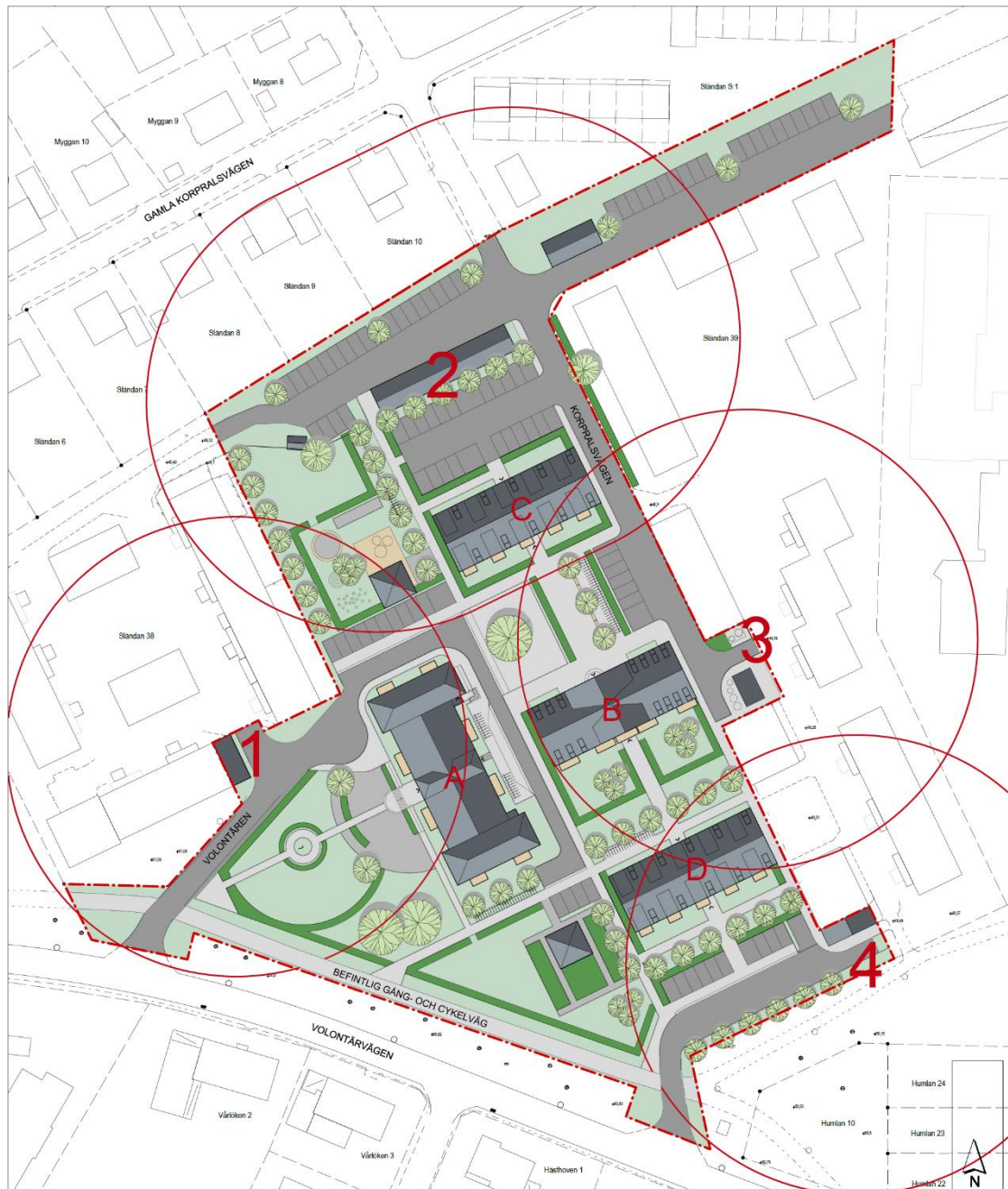
Avfallsutrymmet ska placeras så att det är tillgängligt för avfallslämnarna och hämtningspersonal. Det ska säkerställas att hämtnings -och transportvägar uppfyller kriterierna under §21 Hämtnings-och transportvägar i "Föreskrifter om avfallshantering för Härnösands kommun, gäller från 2024-01-01". Miljörum ska planeras så att de uppfyller kraven i samma föreskrifter, bilaga 2. Fastigheterna ska ha fullvärdig så kallad "fastighetsnära insamling" av fraktionerna restavfall, matavfall, papper, plast, metall, färgat-och ofärgat glas enligt lagkrav som börjar gälla 1 januari 2027.

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.

I dag ligger det en nedgrävd avfallsstation på Sländan 38 och en på Sländan 39. Dessa två avfallsanläggningar ingår inte i någon gemensamhetsanläggning i dag.

Enligt Avfall Sveriges allmänna råd och Hemabs anvisningar bör ett minsta avstånd om 50 m till den fastighetsnära insamlingen av fraktionerna restavfall och matavfall inte överskridas. Enligt lagkavet om fastighetsnära insamling som börjar gälla 1 Januari 2027 ska det även finnas fastighetsnära insamlingen av övriga avfallsfraktioner som papper, plast, metall, färgat-och ofärgat glas. För dessa fraktioner ger Hemab inget råd eller krav om minsta avstånd till insamlingsstället.

Konsekvenser



Figur 56. Illustrationsplan över de fyra avfallsstationerna som regleras inom planområdet. Nummer 1 och 3 är platserna för befintliga, nedgrävda avfallsstationer. Nummer 2 och 4 är nya möjliga placeringar av avfallsstationer nedgrävda eller inbyggda i byggnad. Röda cirklar visar avståndet med radien 50 meter från avfallsstationen. Upprättad av Atom arkitekter.

Planen säkrar att de befintliga avfallsstationerna på grannfastigheterna även ska kunna nyttjas av planområdets bostäder genom att dessa nu ingår i planområdet med avsikten att omformas till gemensamhetsanläggningar.

Avfallsstationerna 1-4 är dimensionerade för att tillsammans täcka behovet av insamlingskärl och behållare enligt Avfall Sveriges anvisningar över fastighetsnära insamling. Utformningen av avfallsstationerna nr 1, 2, 3 och 4 (se figur 54) och deras byggrätter regleras genom detaljplanens bestämmelser. På korsmark tillåts att uppföra avfallsstationer i byggnad och som öppna

sopkassuner. På prickmark tillåts bottentömmande behållare för avfallshantering, både ovan- och under jord men ingen byggnad.

Dessa byggnader bör utformas lika intilliggande förrådsbyggnader och tillåts inte överstiga de befintliga förrådens nockhöjder. Sammanbyggs avfallsstationen med befintlig förrådsbyggnad bör den utformas som en direkt förlängning av förrådsbyggnaden. Avfallsstation 1 tillåts byggas ihop med befintligt bostadshus på Sländan 38.

Beroende på vilken sida huvudentréerna på de nya flerbostadshusen förläggs, kan det uppkomma behov av att nya avfallsstationer behövs iordningställas på de anvisade platserna i detaljplanen. Planområdets övriga områden belagda med korsmark eller prickmark ger även dessa samma möjlighet att anlägga avfallsanläggningar om tillgängligheten för hämtning går att lösa i enlighet med planen.

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

Befintliga planeringsunderlag

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

Kommunala underlag

Översiktsplan

Gällande översiktsplan 2040 Dnr KS2022-000256.

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

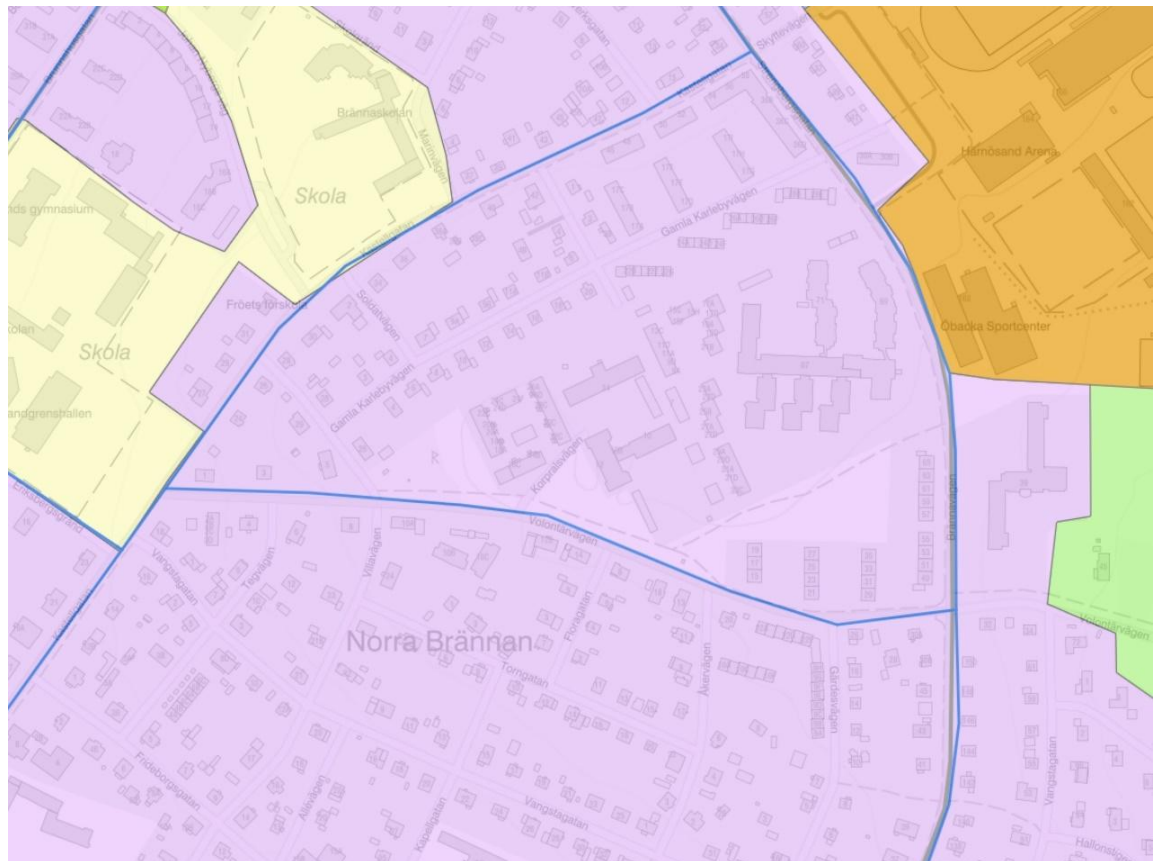
"Mångfunktionella bebyggelseområden ska fortsätta utvecklas med en blandning av småskalig handel, service och kontor tillsammans med bostäder. Utvecklingen innefattar oftast förtätningsåtgärder, i dessa fall ska grönområden värnas och ny bebyggelse komplettera den befintliga. Smarta och yteffektiva parkeringslösningar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

Länsstyrelsens granskningsyttrande

Kommunens ärendenummer: SAM-2024-1287

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

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



 Mångfunktionell bebyggelse
Figur 57. Utdrag ur gällande översiktsplan.

Konsekvenser

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

Detaljplaner och områdesbestämmelser

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



Figur 58. Översikt över gällande detaljplaner.

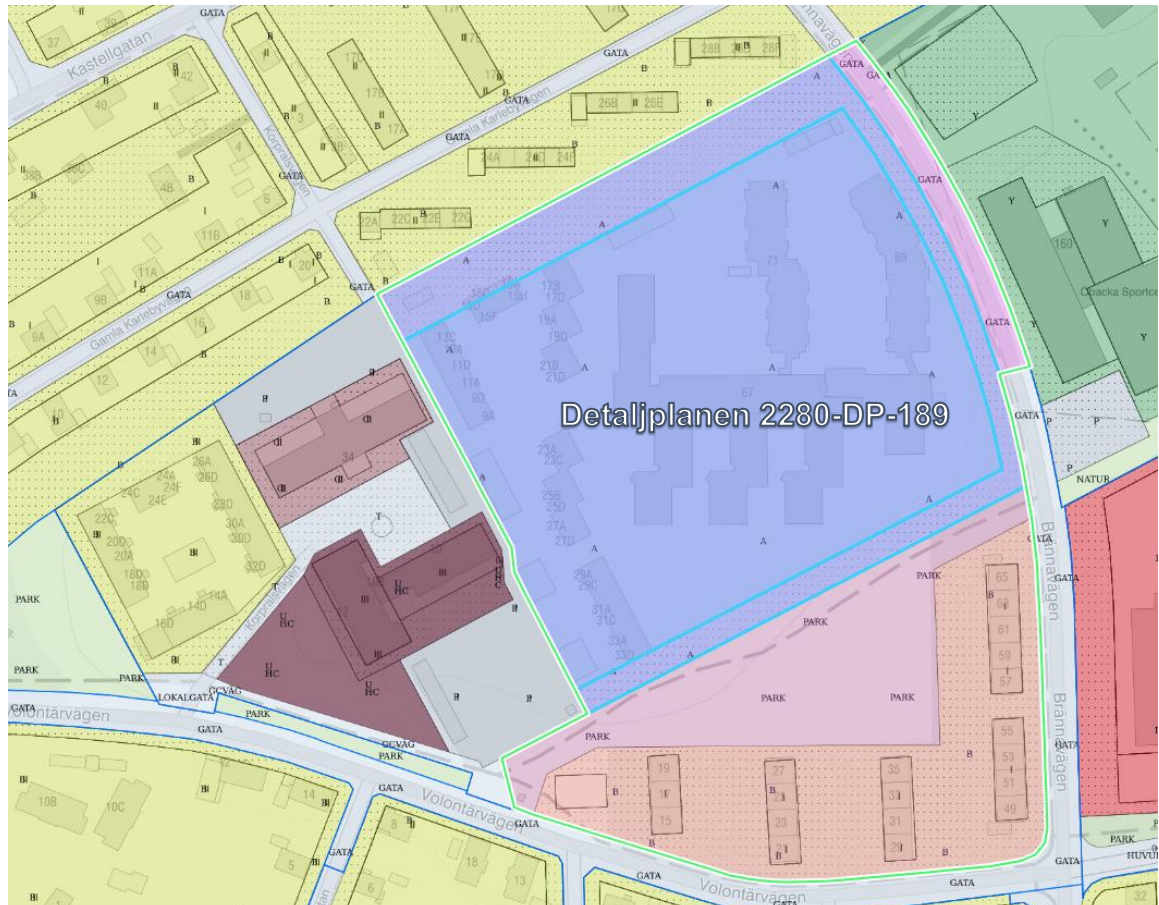


Figur 59. Detaljplan för Sländan 13,38 och S:2, fastställd 2007-10-18

Detaljplan för Sländan 13,38 och S:2, fastställd 2007-10-18.

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

Genomförandetiden var 5 år och är därmed inte längre gällande.



Figur 60. Detaljplanen 2280-DP-189 fastställd 1966-03-23.

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

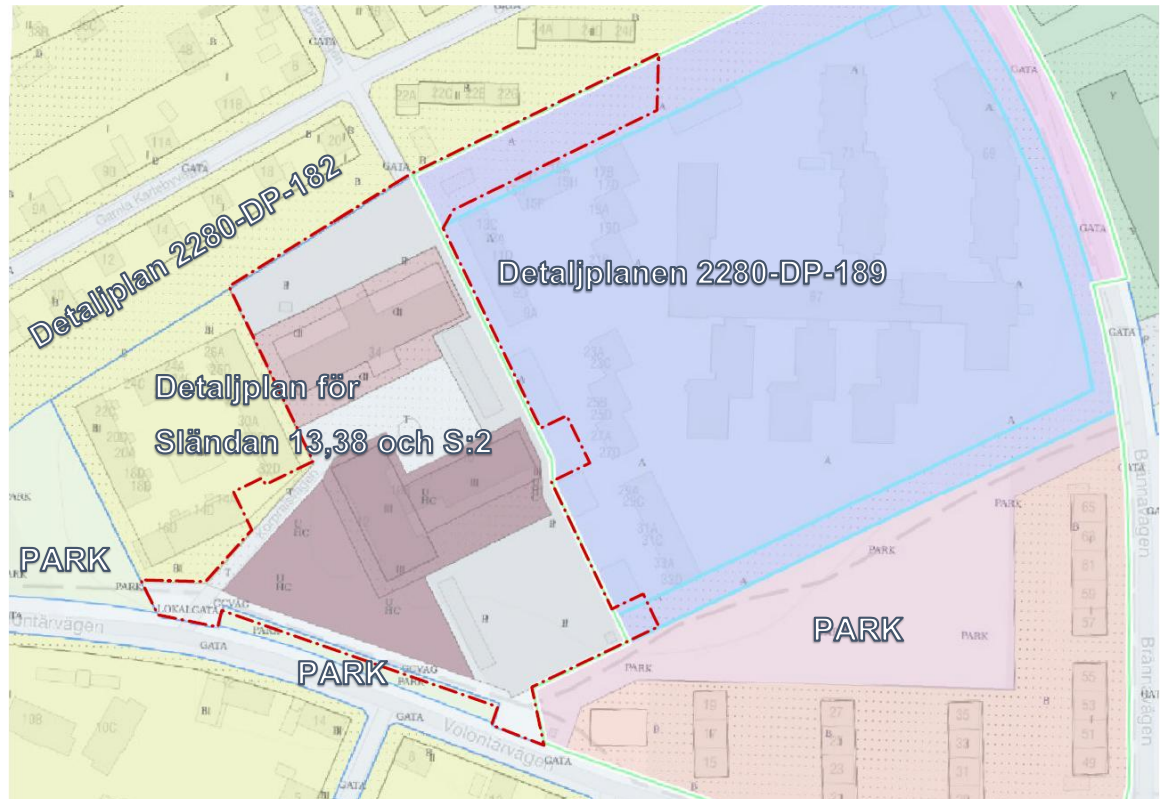
På fastigheten Sländan 39 öster om detaljplaneområdet anges markanvändning allmänt ändamål (A). Byggnaders byggnadshöjd får vara högst 10.0 meter över markplanet. På fastigheten Ön 2:19 väster och söder om detaljplaneområdet anges markanvändning anlagd park (PARK). Genomförandetiderna har löpt ut.

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

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

Konsekvenser

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



Figur 61. Karta över befintliga detaljplaner. Röd punkt streckad linje illustrerar aktuellt nytt detaljplaneplanområde. Där den nya detaljplanen överlappar upphör gällande detaljplaner men resterande delar av planerna fortsätter att gälla.

Delar av Detaljplanen 2280-DP-189 kommer att påverkas. Samtliga delar som påverkas utgörs av kvartersmark för Allmänt ändamål [A]. Den norra delen av planen som berörs utgör prickmark likaså större delen av den södra delen. Där den nya detaljplanen överlappar upphör den gamla detaljplanen att gälla men resterande plan fortsätter att gälla.

Stora delar av Detaljplan för Sländan 13,38 och S:29 kommer att påverkas. Den kvarvarande delen av den äldre detaljplanen kommer i sin helhet att utgöra kvartersmark för Bostäder [B]. Där den nya detaljplanen överlappar upphör den gamla detaljplanen att gälla men resterande plan fortsätter att gälla.

Detaljplan 2280-DP-182 kommer inte att påverkas rent plantekniskt av den nya detaljplanen.

Planbesked

Planbesked är ett kommunalt beslut som lämnas för att formellt meddela om kommunen tänker inleda eller inte inleda planläggning. Planbeskedet är inte bindande och kan inte överklagas. Kommunen kan också inleda planläggning utan att planbesked lämnats.

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

Konsekvenser

Planläggningen inleddes 2024-05-30.

Kommunala beslut i övrigt

Tillväxtstrategi – Mitt Härnösand 2040

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

Renhållningsordning 2022-2030

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

VA-policy

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

Klimatanpassningsplan 2100

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

Klimat och energiplan 2017-2020

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

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

Bostadsförsörjningsprogram 2017-2022

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

Friluftsprogram 2023-2030

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

Gestaltningssprogram

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

Gång- och cykelprogram 2022-2040

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

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

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

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

Naturvårdsprogram

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

Trafikprogram 2015-2050

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

Parkeringsriktlinjer, gällande från 2022-06-16

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

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

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

Mobilitetsriktlinjer och vägledning för parkering

Genom parkeringsnorm anger kommunen det lägsta antal parkeringsplatser som ska tillföras fastigheten vid ny- och tillbyggnad av bostäder, verksamheter samt vid ändrad användning.

Parkeringsbehovet ska tillgodoses på ett hållbart och godtagbart sätt samt bidra till att främja minskat bilanvändande.

Föreskrifter om avfallshantering för Härnösands kommun.

Hemab har tagit fram dessa föreskrifter som började gälla från 2020-01-01. Föreskrifterna reglerar avfallshandlingens ansvar, sorteringskrav, anläggande, underhåll och skötsel av behållare och annan utrustning. I föreskrifternas bilagor redogörs även anvisningar vid ny- och ombyggnad av avfallsutrymmen.

Konsekvenser

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

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

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

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

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

Planen säkerställer att tillräckliga ytor och byggrätter avsätts för att klara avfallshanteringen i enlighet med kommunens föreskrifter. Planförslagets skisserade avfallsstationer avses också följa Avfall Sveriges, Handbok för avfallsutrymmen, riktlinjer för utformning av avfalls utrymmen vid ny- och ombyggnation.

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

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

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

Förenligt med miljöbalken

Undersökning av betydande miljöpåverkan

När en detaljplan upprättas eller ändras ska kommunen ta ställning till om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Planförslaget ska genomgå en undersökning enligt 6 kap. miljöbalken och miljöbedömningsförordningen (SFS 2017:966), där omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan ska identifieras. Om undersökningen resulterar i att en betydande miljöpåverkan kan antas ska planförslaget utredas i en miljökonsekvensbeskrivning (MKB). En MKB ska redovisa kommunens bedömning av den påverkan på miljön som planens genomförande kan få. Det som framkommer i en MKB ska integreras i planarbetet och handlingen ska samrådats i samband med planprocessen.

Kommunens bedömning i den genomförda undersökningen av betydande miljöpåverkan kan detaljplanens genomförande inte antas innebära en betydande miljöpåverkan, varför ingen MKB har upprättats.

Behovsbedömningen grundas på bifogad genomgång av planens miljöpåverkan.

I undersökning av betydande miljöpåverkan finns det inte anledning att anta att det finns risk för betydande miljöpåverkan. Inte heller vid sammanvägning av faktorer med risk för inverkan bedöms inverkan vara jämförbar med betydande miljöpåverkan.

- Det finns inte anledning att anta att planen medför påverkan på riksintresse.
- Det finns inte anledning att anta att planen medför betydande påverkan på Natura 2000-område.
- Det finns inte anledning att anta att planen medför att miljökvalitetsnorm kommer att överskridas.
- Det finns inte anledning att anta att planen äventyrar eller hindrar uppfyllande av kvalitetskraven för någon vattenförekomst.

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

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

Miljökonsekvensbeskrivning

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

Riksintressen

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

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

Kulturmiljö

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

Hushållningsbestämmelser

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

Planområdet omfattas dock inte av några av dess allmänna intressen.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel, vars syfte är att komma till rätta med miljöpåverkan från mer diffusa utsläppskällor såsom trafik och jordbruk. Normen ska avspegla den lägst godtagbara miljökvaliteten eller det önskade miljötillståndet, men tar vanligtvis sikte på hur mänsklig verksamhet ska utformas. Det finns idag miljökvalitetsnormer för utomhusluft (SFS 2010:277), vattenförekomster (SFS 2004:660), fisk- och musselvatten (SFS 2001:554) samt omgivningsbuller (SFS 2004:675). En MKN kan anges som en halt eller ett värde, men kan även beskrivas i ord. Ett genomförande av en detaljplan får inte medföra att en norm överträds. Endast kommuner med en större befolkning än 100 000 invånare omfattas av MKN för buller.

Miljökvalitetsnorm för luft

Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft syftar till att skydda människors hälsa och miljön genom att ange föroreningsnivåer som inte får överskridas (gränsvärden) och nivåer som inte bör överstigas (riktvärden). Dessa värden regleras i luftkvalitets-förordningen (2010:477). Det finns MKN för den högsta tillåtna halten i utomhusluft av kvävedioxid och kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, ozon, bensen, fina partiklar (PM10 och PM2,5), bens(a)pyren, arsenik, kadmium, nickel och bly i utomhusluft. I delar av centrala Härnösand överskrids gränsvärdena för luftföroreningar (kvävedioxid). Kommunen arbetar därför med ett åtgärdsprogram för att uppfylla normen, med syftet att uppfylla miljökvalitetsnormen som anger lägsta godtagbara miljökvalitet.

Konsekvenser

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

Miljökvalitetsnorm för vatten

Vattenmyndigheterna har det övergripande ansvaret att se till att EU:s ramdirektiv för vatten (vattendirektivet) genomförs i Sverige. Grundvatten, sjöar, vattendrag och kustvatten har delats in i vattenförekomster för vilka bedömning har skett vilken ekologisk, kemisk eller kvantitativ status som vattnet har och vilka krav som ställs för att kunna upprätthålla och förbättra denna status.

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

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

- Fysiska förändringar, exempelvis utvinning av energi, vägar, ökad produktionen inom jord- och skogsbruk som påverkar vattnen negativt. Fysisk påverkan är den vanligaste orsaken till att god ekologisk status inte nås i distriktet.
- Läckage av metaller och sura ämnen från sulfidjordar i kustområden, beroende av bland annat bearbetning och dikning.
- Storskalig påverkan från areella näringar, exempelvis genom gödsling, utdikning, ökad instrålning vid avverkning samt effekter från körskador i marken.
- Läckage av metaller från avslutad och pågående gruvverksamhet.

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

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

Konsekvenser

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

Strandskydd

Planområdet ligger utanför strandskyddat område.

Konsekvenser

Detaljplanen påverkar eller påverkas inte av något strandskydd.

Genomförandefrågor

Prövning enligt annan lagstiftning

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

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

Organisatoriska frågor

Tidplan

Målsättningen är att detaljplanen ska antas i november 2025. Den preliminära tidplanen baseras på inga större förändringen sker under planprocessen. Vid ett överklagande kan tidpunkten då detaljplanen får laga kraft förskjutas upp till två år framåt i tiden, vilket medför motsvarande förskjutning av genomförandet.

Genomförandetid

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

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad bygg rätt 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 bygg rätt som inte kan utnyttjas. Detaljplanen fortsätter gälla till dess att den ändras eller upphävs.

Exploateringsavtal

Härnösand kommun avser inte att teckna exploateringsavtal.

Huvudmannaskap för allmän plats

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

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet som utgör del av fastigheten Ön 2:52. Kommunen ansvarar för utbyggnad och drift av allmän plats.

Huvudmannaskap för vatten, spillvatten och dagvatten

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

Fastighetsrättsliga frågor

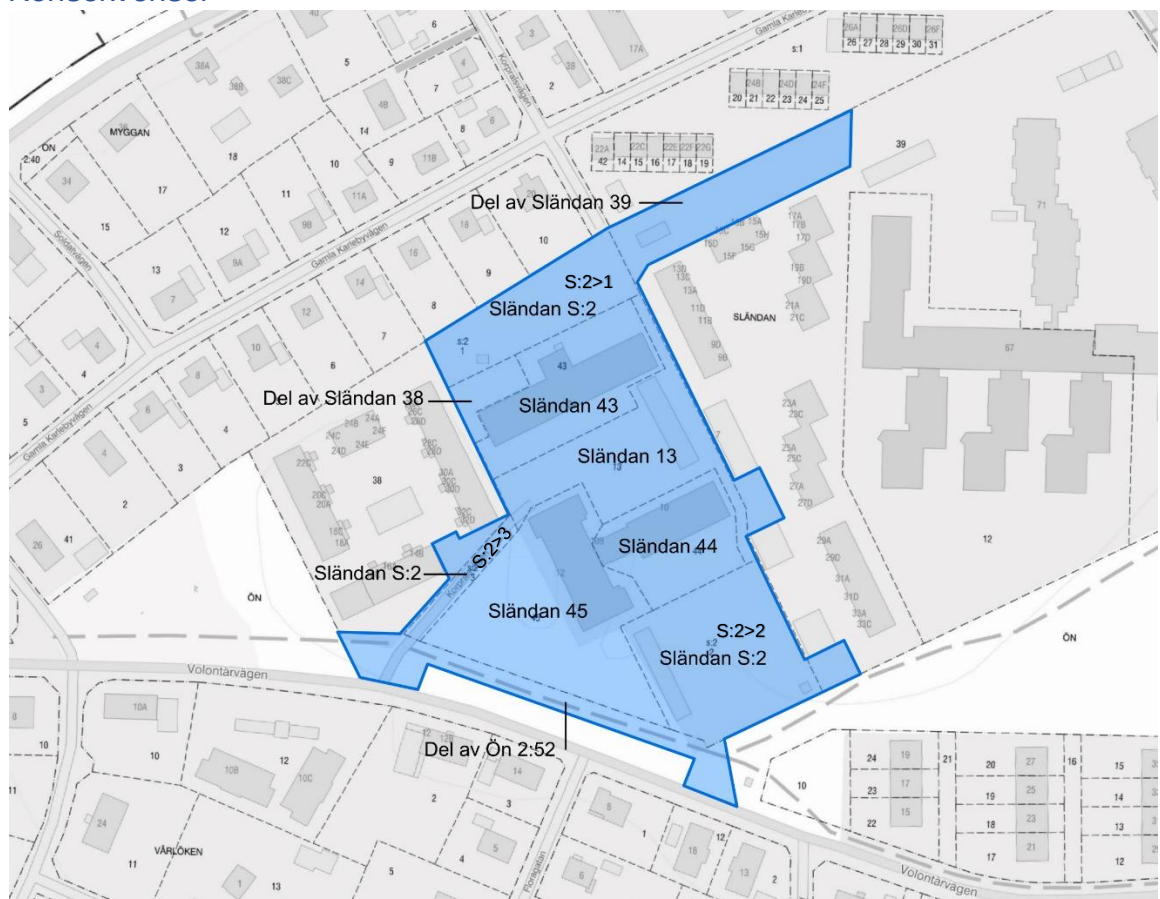
Fastighetsbildning

Planområdets befintliga fastigheter på kvartersmark för [B] bostäder och kvartersmarken för [P] parkering avses ombildas och justeras i enlighet med planens syften och framtida behov.

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

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

Konsekvenser



Figur 62. Detaljplaneområdets fastigheter. Källa: Härnösands kommun, Bygg och exploateringskarta. Bearbetning Atom arkitekter.

Fastighet	Konsekvenser
Sländan S:2	Fastigheten Sländan S:2 är en samfällid fastighet som ägs gemensamt av 3 andra fastigheter,

Sländan 13, 38 och 39. S:2 är uppdelad i 3 olika områden (därav de olika områdessiffrorna 1,2 och 3). Samfälligheten är bildad för parkmark och plantering.

Samfälligheten bör ombildas dels på grund av att Sländan 39, 43, 44 och 45 och inte har del i samfälligheten, dels för att del av marken för samfälligheten är tänkt att bebyggas.

I genomförandeskedet ska fastighetsbildningsfrågorna klargöras i detalj innan en ny eventuell samfällighet kan bildas.

Fastighetsgränsen för Fastigheten S:2>1 avses utvidgas in på norra delarna av befintlig fastigheten, Sländan 39. Södra fastighetsgränsen mot Sländan 43 och del av Sländan 38 justeras mot norr.

Fastigheten S:2>2 kommer att minska avsevärt i storlek. De delar som i dag utgör parkeringsytor kommer att bebyggas och den sydöstra angöringsgatan kommer troligt att ombildas till en ny gemensamhetsanläggning.

Fastigheten S:2>3 utgör i dag av angöringsgatan, Volontären. Denna del av samfälligheten behövs också ombildas i enlighet med framtida fastighetsbildningar inom planområdet och deras behov.

Sländan 13	Samtliga dessa fastigheter ligger inom detaljplanens nya kvartersmark för Bostäder [B]. Samtliga fastigheter avses ombildas och justeras i enlighet med planens syften och framtida behov som ska klargöras i genomförandeskedet.
Del av Sländan 38	
Del av Sländan 39	
Sländan 43	
Sländan 44	
Sländan 45	Fastigheten Sländan 13 kommer delvis i nordöstra hörnet att bebyggas med ett nytt bostadshus, Hus C. I övrigt så avses fastighetens garagebyggnad i de östra delarna av fastigheten att rivas. Vändytan på fastigheten runt Vårdträdet planeras finnas kvar även efter genomförandet av planen.
	Del av fastigheten Sländan 38 kan i stort finnas kvar i sin nuvarande form förutom i nordöstra hörnet där fastighetsgränsen kan komma att behöva justeras beroende av den framtida fastighetsbildningen.
	Del av fastigheten Sländan 39 kommer troligen att avstyckas från fastigheten 39 för att ingå i en ny

samfällighet eller ingå i en ny som del ingå i gemensamhetsanläggning för angöringsgata och parkeringsytor.

Fastigheten Sländan 43 kommer delvis att bebyggas med ett nytt bostadshus, Hus C och genom rivning av Sporthotellet frigörs ytor för samlad parkering och bostädernas friytor.

De befintliga byggnaderna på Fastigheterna Sländan 45 och Sländan 44 är i dag sammanbyggda med en kopplingsbyggnad som genom planen avses rivas.

Fastighetsgränserna nya fastighetsbildningar kommer därmed att behöva ses över i ett genomförandeskede.

Del av Ön 2:52.

Fastigheten avses inte att ändras.

Gemensamhetsanläggning

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

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

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

Konsekvenser

Befintliga gemensamhetsanläggningar ska i ett genomförandeskede utredas behov av omprövning eller upphävande i enlighet med den nya detaljplanen.

Parkeringsytor inom planområdets kvartersmark för [P] och delar av kvartersmark för [B] har för avsikt att ges möjlighet att utgöra nya gemensamhetsanläggningar efter behov.

Områden med avsikt att kunna bilda nya gemensamhetsanläggningar har i detaljplanekartan belagts med bestämmelserna:

g₁ - Markreservat för parkering och angöringsgator inom planområdet.

g₂ - Markreservat för gemensamhetsanläggning.

I tabellen nedan redogörs för avsikterna med dessa bestämmelser. Hur uppdelningen av dessa gemensamhetsanläggningar och vilka fastigheter som kan komma att ingå i dessa kan i dagsläget inte klargöras för i detalj utan måste utredas under genomförandeskedet. I detta skede vet vi följande konsekvenser och avsikter för befintliga och nya möjliga gemensamhetsanläggningar.

Befintliga gemensamhetsanläggningar	Konsekvenser
Parkeringsytor. Befintliga samfällighet S:2, S:2>1 och S:2>2	S:2 utgörs av en samfällid fastighet Samfälligheten är bildad för parkmark och plantering. Denna befintliga samfällighet avses omprövas, alternativt upphävas till fördel för bildande av nya gemensamhetsanläggningar för bland annat parkering och angöringsgator friytor och komplementsbyggnader. Behovet ska utredas i genomförandeskedet. Samfälligheten är troligtvis bildad för att marken skulle nyttjas gemensamt för deläggande fastigheter, men av någon anledning har man inte bildat någon gemensamhetsanläggning på alla ytor. Samfälligheten bör ombildas dels på grund av att Sländan 43, 44 och 45 inte har del i samfälligheten, dels att del av marken för samfälligheten nu är tänkt att bebyggas.
Befintlig gemensamhetsanläggning GA:3	Fastigheten Sländan S:2>3 upplåter utrymme för Sländan Ga:3, vilket innebär att den inte har andel i gemensamhetsanläggningen utan upplåter enbart mark. Samfälligheten är troligtvis bildad för att marken skulle nyttjas gemensamt för deläggande fastigheter, för att utgöra angöringsgata till fastigheterna runt fastigheten Sländan 13 marken på S:2>3 möjliggör att fastigheterna kan angöras från tillfartsvägen Volontärvägen. Av någon anledning har man inte bildat någon gemensamhetsanläggning på alla ytor.

	Samfälligheten bör ombildas då Sländan 43, 44 och 45 inte har del i den, och del av marken är tänkt att bebyggas. Sländan Ga:3 behöver omprövas och nya gemensamhetsanläggningar kan här komma att bildas. Troligt är att delar av dessa angöringsytor även i fortsättningen kommer att utgöra en ny gemensamhetsanläggning för parkering och angöringsgata efter ett genomförande.
Volontären utgörs av samfälligheten S:2>3	Angöringsgatan Volontären utgörs i dag av en samfällighetsanläggning S:2>3 som möjliggöra angöring från Volontärsvägen till Sländan 38 och till planområdets fastigheter Sländan 13 och genomfartstrafik till fastigheten Sländan 39. Samfälligheten avses omprövas eller upphävas genom en lantmäteriförrättning till fördel för en ny gemensamhetsanläggning för parkering och angöringsgata i enlighet med den nya detaljplanen. Gatan Volontären avses ingå i denna gemensamhetsanläggning tillsammans med vändytorna för avfallsstationen på Sländan 38. Den nya vändplanen väster om hus A, (volontärskolan) avses också att ingå i denna gemensamhetsanläggning.
Möjliga nya gemensamhetsanläggningar	Konsekvenser
Parkering och angöringsgator. g ₁ - Markreservat för parkering och angöringsgator inom planområdet.	Nya gemensamhetsanläggningar avses bildas för planområdets parkering och angöringsgator belagda med bestämmelsen g₁. Dessa markreservat avses bilda en eller flera nya gemensamhetsanläggningar beroende av vilka fastigheter som kommer att ombildas ur de befintliga fastigheterna på planområdet. Marknaden får utvisa vilket parkeringsbehov som den nya exploateringen medför. Detta kommer att påverka behovet av en eller flera gemensamhetsanläggningar. Dessa angöringsgator utgör också lämpliga

	platser för nya markledningar för anslutning till kommunaltekniken.
Gång- och cykelstråk på kvartersmark för Bostäder [B]. g ₂ - Markreservat för gemensamhetsanläggning	Gång- och cykelstråk på kvartersmarken kan med fördel förvaltas genom en gemensamhetsanläggning för att på så vis dela på anläggningskostnaderna och förvaltningskostnaderna. Cykelparkeringen kan med fördel ingå i samma gemensamhetsanläggning och därigenom kan dessa samutnyttjas utan att tillskrivas en specifik fastighet. Cykeltak och cykelgarage kan med fördel ingå i denna gemensamhetsanläggning. Detta gynnar också möjligheten till en sammanhållen gestaltning på området.
Kvartersmark och friytor inom kvartersmark för Bostäder [B]. g ₂ - Markreservat för gemensamhetsanläggning	Friytor som avsatts för samvaro och lek till gagn för kvartersmarkens bostäder kan med fördel utgöra en eller flera gemensamhetsanläggningar så att även planområdets grannfastigheter kan nyttja lekplatser och sociala ytor och dela ansvar av förvaltning och anläggningskostnader. Friytor som en gemensamhetsanläggning möjliggör att planområdet har större möjligheter att gestaltas som en sammanhållen helhet enligt planens intensjoner, något som annars är svårt att uppnå om friytorna förvaltas av enskilda fastigheter.
Komplementbyggnader g ₂ - Markreservat för gemensamhetsanläggning	Komplementbyggnaderna på planområdet kan med fördel bilda en eller flera gemensamhetsanläggningar. Avsikten är att förråd, garage och avfallsanläggningar genom gemensamhetsanläggningar ska kunna skapa möjlighet för ett gemensamt nyttjande och förvaltande. Avfallsstationerna är anläggningar och komplementbyggnader som i samband med

	detaljplanens genomförande avses bilda nya gemensamhetsanläggningar. Vilka fastigheter som kan komma att ingå i dessa gemensamhetsanläggningar får fastställas i ett genomförandeskede.
Vatten och avlopp	Nya gemensamhetsanläggning kan komma att behövas för vatten- och avloppsledningar inom planområdet för att ge möjlighet till ett samutnyttjande av anslutningspunkter.
Befintliga avfallsstationer på fastigheterna Sländan 38 och Sländan 39. g ₂ - Markreservat för gemensamhetsanläggning	Planområdets befintliga byggnader som avses byggas om till bostäder har behov av att de befintliga avfallsstationerna på Sländan 38 och 39 ingår i en ny gemensamhetsanläggning för att kunna nyttja dessa avfallsstationer. Detaljplanen lämnar det öppet för berörda fastighetsägare att efter behov bilda en eller flera gemensamhetsanläggningar för att kraven på fastighetsnära avfallshantering ska kunna uppnås. Det finns också möjlighet till två nya avfallsstationer på planområdet och dessa kan även komma fastigheterna Sländan 38 och 39 till gagn om de kommer att ingå i de berörda gemensamhetsanläggningarna.

Markreservat

Bestämmelser om markreservat för allmännyttiga ändamål används för att reglera att ett område reserveras för att ge utrymme för ett visst allmännyttigt ändamål. Bestämmelsen kan tillämpas på såväl allmän plats som på kvartersmark och vattenområde. Ett markreservat för allmännyttiga ändamål begränsar användningen av området.

Det finns i dag fyra befintliga markledningsreservat på planområdet. Två av dessa regleras i detaljplanen av bestämmelsen [u₁] och [u₂], *Marken ska hållas tillgänglig för underjordiska ledningar*. Bestämmelsen avser bekräfta dessa befintliga ledningsrätter. Markreservatet u₁ avser ledningsrätt 2280–80/97.1 och u₂ avser ledningsrätt 2280.02/48.1.

I de befintliga byggnaderna på Sländan 44 och 45 finns två officialservitut för ledningar.

Nya markreservat kan komma att behövas när de nya fastigheterna har reglerats i genomförandeskedet. Nya markreservat förläggs då med fördel i angöringsgatorna på kvartersmark.

Rättigheter

Servitut

Servitut är en rätt för ägaren av en fastighet att på ett visst bestämt sätt använda en annan fastighet. Det kan till exempel röra sig om rätten att ta väg eller nyttja en brunn på annans fastighet. Det finns två typer av servitut, officialservitut och avtalsservitut. Ett officialservitut bildas genom lantmäteriförrättning, efter ansökan och prövning. Servitutet redovisas i fastighetsregistret och är knutet till fastigheten och gäller oavsett vem som äger den. Bildandet av officialservitut bekostas i huvudregler av sökanden.

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

Rättighet	Konsekvenser och åtgärder
Officialservitut 2280–11/19.1	Vattenledning inom byggnad. Rätt att behålla, underhålla, förnya och ha tillträde till elledningen A. Förmån, Sländan 44, Last, Sländan 45. Det ska i bygglovet redogöras för om denna ledningsrätt avses att finnas kvar och nyttjas eller om den också behöver upphävas genom en lantmäteriförrättning i samband med att kopplingsbyggnaden rivs.
Officialservitut 2280–11/19.2	Elledning inom byggnad. Rätt att behålla, underhålla, förnya och ha tillträde till elledningen B. Förmån, Sländan 45, Last, Sländan 44. Det ska i bygglovet redogöras för om denna ledningsrätt avses att finnas kvar och nyttjas eller om den också behöver upphävas genom en lantmäteriförrättning i samband med att kopplingsbyggnaden rivs.

Ledningsrätter

Ledningsrätt är en servitutsliknande rättighet att använda någon annans mark för ledningsändamål. Ledningsrätt kan upplåtas för ledningar för allmänna ändamål såsom vatten och avlopp, data och telekommunikationsledningar. Ledningsrätt kan endast inrättas av lantmäterimyndigheten.

För de ledningsrätter som omfattas av markreservat i form av u-område bekräftas dessa ledningsrätter så att de blir planenliga. Eventuella nya behov av ledningsrätter kan bildas med stöd av detaljplanen. Det sker på initiativ av respektive ledningshavare genom en lantmäteriförrättning.

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

Avsikten är att ansluta de nya byggnaderna till de kommunaltekniska ledningarna vatten och avlopp, dagvatten samt fjärrvärme som redan finns i området. Även andra fristående aktörer har ledningar på området som planområdet avser ansluta sig till som befintliga ledningar för data och telekommunikation.

Blir det aktuellt att upphäva eller att ändra rättigheter så behöver det ske genom en lantmäteriförrättning. Uppstår det behov av att skapa nya ledningsrätter så ska detta ske genom en lantmäteriförrättning.

Rättighet	Konsekvenser och åtgärder
Ledningsrätt 2280–80/97.1	Hemab är huvudman, VA och ledningarna i Korpralsvägen. Ledningsrätten ska finnas kvar och bekräftas genom detaljplanens u₁ - bestämmelse. I dag ansluter Sländan 43 till denna ledningsrätt. Denna anslutningspunkt avses nyttjas för det nya bostadshuset Hus C. Även anslutningspunkten där ledningsrätten viker av in över Sländan 39 avses nyttjas för att ansluta Hus B, vårdhemmet. Beroende på eventuella framtida nya fastighetsindelningar kan ytterligare ledningsreservat komma att behöva förrättas. I dag ansluter Sländan 44 till dricksvattenledningen som ligger inom ledningsrätten.
Ledningsrätt 2280.02/48.1	Hemab är huvudman för ledningsrättens dricksvattenledning i Volontärvägen vidare över angöringsgatan Volontären.

Ledningsrätten ska finnas kvar och bekräftas genom detaljplanens u₂ - bestämmelse.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Planens genomförande är beroende av att nya parkeringsytor iordningställs på de nord östra planområdet som i dag utgör prickmark på fastigheten Sländan 39. Den gemensamhetsanläggning som här avses bildas för dessa parkeringsytor måste förrättas genom en lantmäteriförrättning.

Mellan volontärskolan (Hus A) och vårdhemmet (Hus B) finns i dag två officialservitut gällande rättigheterna 2280-11/19.1 och 2280-11/19.2 Dessa två officialservitut kommer troligen att behöva omformas eller upphävas då kopplingsbyggnaden mellan dessa två byggnader rivs i enlighet med detaljplanen. Byggnaderna avses i framtiden delas upp i skilda fastigheter. Blir det aktuellt att upphäva rättigheterna så behöver det ske genom en lantmäteriförrättning.

Behov av ytterligare utredningar eller tillstånd

Inför ett genomförande av detaljplanen ska avfallshanteringen detaljprojekteras. Detta för att säkra att kapaciteten är tillräcklig för de fastigheter som avses ingå i avfallsstationernas gemensamhetsanläggningar.

Avfallsstationerna ska även påvisas vara dimensionerade att klara av det nya lagkravet om fullvärdig fastighetsnära insamling av fraktionerna restavfall, matavfall, papper, plast, metall, färgat-och ofärgat glas enligt lagkrav som börjar gälla 1 Januari 2027.

Hämtningsfordonens framkomlighet och hämtningssituationer vid avfallsstationerna ska utredas och studeras i detalj inför genomförandet av planen så att de uppfyller kriterierna under §21 Hämtnings-och transportvägar i "Föreskrifter om avfallshantering för Härnösands kommun, Gäller från 2024-01-01"

Exploateringen har för avsikt att ansluta fastigheterna till det kommunala ledningssystemet.

VA och dagvattenledningar ligger redan i Korpralsvägen och i Volontärvägen klara att genom nya anslutningar ansluta de nya bostadshusen.

Dricksvattenledning ligger redan i angöringsgatan Volontären. Det ska i genomförandeskedet klargöras var eventuella nya ledningar ska dras och vilka ledningar som behöver ansöka om nya ledningsrätter och markreservat genom lantmäteriförrättning.

Byggnader i området är anslutna till fjärrvärme, vilket gör att det finns ledningar på planområdet men det ska utredas i genomförandeskedet hur ledningarna klarar den nya ökade belastningen som exploateringen medför. Ledningarna är dock från 1980 och ligger i planen för reinvestering.

Dagvattenhanteringen ska i genomförandeskedet detaljstuderas. Det ska utredas i vilken utsträckning som det befintliga fördröjningsmagasinet som i dag ligger under de norra parkeringsytorna på fastigheten S:2, också kan nyttjas av planområdet efter ett genomförande av planen.

Beroende på eventuella framtida, nya fastighetsindelningar kan ytterligare utredningar inför nya ledningsreservat komma att behöva upprättas inför en lantmåteriförrättning.

Det ska i genomförandeskedet utredas vilka åtgärder som eventuellt krävs för att det kommunala dricksvattnet ska uppnå en tillräcklig nivå på kapacitet och tryck för att försörja även de nya bostadshusen med släckvatten.

Anslutningspunkter och avsikterna ska redogöras för vid bygglov.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare

Planförslaget innebär kostnader för fastighetsägare och exploatören.

Kostnader som belastar fastighetsägare/exploatör:

- Rivnings kostnader för de byggnader som rivs.
- Ombyggnation av befintlig bebyggelse. De nya varsamhets och skyddsbestämmelserna skapar ökade förvaltningskostnader och ökade kostnader vid ombyggnationen av dessa befintliga fastigheter till bostäder.
- Byggkostnader för de nya bostadshusen och komplementbyggnader.
- Anläggningskostnader för friytor.
- Anläggningskostnader angöringsgator.
- Kvartersmarkens nya teknisk infrastruktur.
- Eventuell ledningsflytt inom kvartersmarken.
- Eventuell kostnad för fastighetsbildningsåtgärder, gemensamhetsanläggning eller andra rättigheter.
- Fordons- och cykelparkering.
- Skötsel av området.

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Förtätningsåtgärder anses som ekonomiskt fördelaktiga för kommunen då det finns en etablerad samhällsinfrastruktur i närheten av utvecklingsområdet. Inga större investeringar krävs av kommunen för att erbjuda god tillgång till samhällsservice för de framtida boende.

Intäkter

Ekonomiska konsekvenser för övriga berörda

Eventuella ekonomiska konsekvenserna för övriga berörda regleras i särskilt avtal.

Planavgift

Ett planavtal är tecknat mellan Härnösands kommun och sökande där kommunens och sökandes åtaganden samt kostnadsfördelningen dem emellan är klargjorda.

Ersättning och inlösen

Inlösen

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

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

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

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

Detaljplanen orsakar inga krav eller skyldigheter om inlösen. Kommunen är redan huvudman för allmän plats inom planområdet.

Planområdets samtliga fastigheter ägs av kommunen och dess kommunala bostadsbolag och orsakar därmed inga krav på inlösen.

Ersättning

Detaljplanen orsakar inga ersättningsskyldigheter.

Källor

Fotografier: Härnösands kommun, om inte annat anges.

Ortofoton: Lantmäteriet, om inte annat anges.

Kartor och illustrationer: Härnösands kommun, om inte annat anges.



Perspektiv, 3D modell: Perspektiv gestaltade av Atom arkitekter, 3D modellen är framtagen av Patrik Pettersson, GIS-utvecklare, Härnösands kommun. Skoog arkitekter har upprättat 3d modellen över Volontärskolan (Hus A).

Bildlänkar

Sida 37. Fig 23. Vykort, Källa: Facebook gruppen: Du vet att du är från

Härnösand om du... URL: [https://scontent-hel3-1.xx.fbcdn.net/v/t39.30808-](https://scontent-hel3-1.xx.fbcdn.net/v/t39.30808-6/459410138_8239786179391055_5013089790690007276_n.jpg?_nc_cat=102&ccb=17&_nc_sid=aa7b47&_nc_ohc=Xelaf9ulHHUQ7kNvwGoX5Hx&_nc_oc=AdlbzwTzn04RH2XO9EnP1WHvcyGTJgh5Ck48anGM0qS-FNbUBJ3PEfNMRhgbYNae9iE&_nc_zt=23&_nc_ht=scontent-hel3-1.xx&_nc_gid=FQ71D5KZXJNfBPHINrPuXQ&oh=00_AfboyfveJFFdq2jgrE2ASE7xpJ9As13huVmCczDzFyYdBw&oe=68D0AC7C)

[6/459410138_8239786179391055_5013089790690007276_n.jpg?_nc_cat=102&ccb=17&_nc_sid=aa7b47&_nc_ohc=Xelaf9ulHHUQ7kNvwGoX5Hx&_nc_oc=AdlbzwTzn04RH2XO9EnP1WHvcyGTJgh5Ck48anGM0qS-FNbUBJ3PEfNMRhgbYNae9iE&_nc_zt=23&_nc_ht=scontent-hel3-1.xx&_nc_gid=FQ71D5KZXJNfBPHINrPuXQ&oh=00_AfboyfveJFFdq2jgrE2ASE7xpJ9As13huVmCczDzFyYdBw&oe=68D0AC7C](https://scontent-hel3-1.xx.fbcdn.net/v/t39.30808-6/459410138_8239786179391055_5013089790690007276_n.jpg?_nc_cat=102&ccb=17&_nc_sid=aa7b47&_nc_ohc=Xelaf9ulHHUQ7kNvwGoX5Hx&_nc_oc=AdlbzwTzn04RH2XO9EnP1WHvcyGTJgh5Ck48anGM0qS-FNbUBJ3PEfNMRhgbYNae9iE&_nc_zt=23&_nc_ht=scontent-hel3-1.xx&_nc_gid=FQ71D5KZXJNfBPHINrPuXQ&oh=00_AfboyfveJFFdq2jgrE2ASE7xpJ9As13huVmCczDzFyYdBw&oe=68D0AC7C)

Thomas Jenssen
Plan- och byggchef

Frida Näsman
Planarkitekt

Malin Nyberger
Plansamordnare

Jens Karmert
Planarkitektkonsult