



Härnösands
kommun

Detaljplan för fastigheten Fastlandet 2:60 (Sjukhusområdet) i Härnösands kommun, Västernorrlands län



| | | | | |
|---|---------------------------------------|------------------------------------|------------|---------------------------------------|
| Planbeskrivning- samrådshandling | | | Aktnummer: | Diarienummer: SAM-2021/1097 |
| Gällande lagstiftning: PBL 2010:900 BFS 2020:5 BFS 2020:6 BFS 2020:8 | Planbesked: SAM § 37 2021-03-18 | Detaljplan påbörjad: 2025-12-01 | 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 Fysisk planering. Planbeskrivning är ett vägledande och förtydligande dokument till hur detaljplanen ska förstås och genomföras. Grundkartan är ett underlag för detaljplanearbetet som redovisar topografi och fastighetsförhållanden inom planområdet och dess närmaste omgivning.

Avsändare

Härnösands kommun

871 80 Härnösand

Telefon: 0611-34 80 00

E-post: kommun@harnosand.se

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

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

Medverkande

Planarkitekt

Detaljplaneprocessen

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

Om detaljplaner

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

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

Standardförfarande



Samråd

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

Granskning

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

Antagande

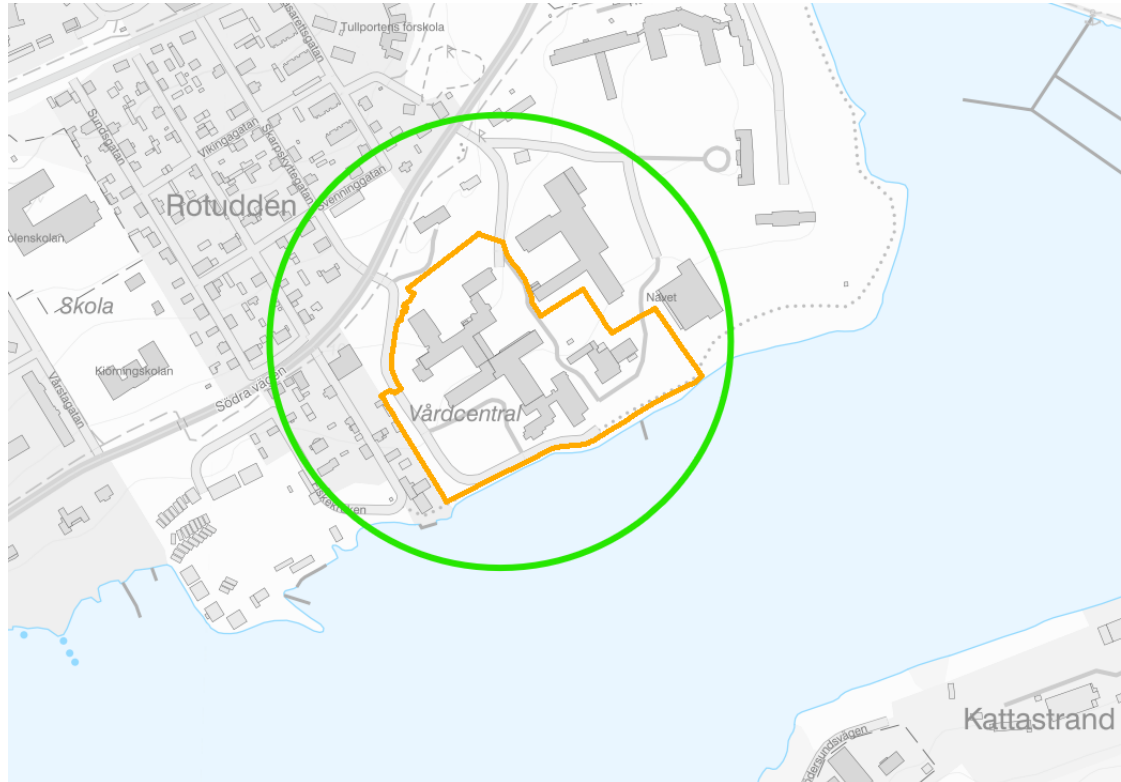
Detaljplanen antas genom ett politiskt beslut av byggnadsnämnden eller kommunfullmäktige.

Laga kraft

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

Sakägarkrets

Detaljplanens sakägarkrets består av närliggande fastighetsägare samt andra som bedöms beröras direkt av planens genomförande. I Figur 1 nedan redovisas detaljplanens ungefärliga sakägarkrets.



Figur 1. Ungefärlig sakägargräns illustreras (grön cirkel) i förhållande till planområdet (orange linje).

Innehållsförteckning

| | |
|--|-----------|
| PLANENS SYFTE | 1 |
| BESKRIVNING AV DETALJPLANEN | 1 |
| PLANENS HUVUDDRAG | 1 |
| PLANDATA | 2 |
| GENOMFÖRANDETID | 2 |
| GRUNDKARTA | 2 |
| UTREDNINGAR | 3 |
| PLANFÖRSLAGET | 3 |
| KVARTERSMARK | 3 |
| VATTENOMRÅDE | 3 |
| MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR | 3 |
| KVARTERSMARK | 3 |
| <i>Användningsbestämmelser för kvartersmark</i> | 3 |
| <i>Egenskapsbestämmelser för kvartersmark</i> | 8 |
| FÖRUTSÄTTNINGAR I PLANOMRÅDET OCH KONSEKVENSER AV PLANFÖRSLAGET | 22 |
| BEBYGGD MILJÖ | 22 |
| <i>Bostäder</i> | 22 |
| <i>Verksamheter och andra anläggningar</i> | 25 |
| <i>Service</i> | 26 |
| <i>Bebyggelsekaraktär och gestaltning</i> | 27 |
| <i>Kulturmiljö</i> | 28 |
| <i>Fornlämningar</i> | 30 |
| <i>Byggnadsminnen</i> | 31 |
| MARK- OCH VATTENFÖRHÅLLANDEN | 31 |
| <i>Stads- och landskapsbild</i> | 31 |
| <i>Naturmiljö</i> | 34 |
| <i>Grönstruktur och rekreation</i> | 34 |
| <i>Geotekniska förhållanden</i> | 35 |
| SOCIALA FAKTORER | 36 |
| <i>Friytor</i> | 36 |
| <i>Barnperspektiv</i> | 36 |
| <i>Tillgänglighet, trygghet och jämställdhet</i> | 37 |
| KOMMUNIKATIONER | 37 |
| <i>Gång- och cykeltrafik</i> | 37 |
| <i>Kollektivtrafik</i> | 38 |
| <i>Fordonstrafik</i> | 38 |
| <i>Parkering, varumottagning och angöring</i> | 39 |
| HÄLSA OCH SÄKERHET | 41 |
| <i>Risk för översvämning och skyfall</i> | 41 |
| <i>Risk för ras, skred och erosion</i> | 42 |
| <i>Förorenad mark</i> | 43 |
| <i>Miljöfarlig verksamhet</i> | 44 |
| <i>Brandsäkerhet</i> | 45 |
| <i>Transportled för farligt gods</i> | 45 |
| <i>Radon</i> | 46 |
| <i>Väg- och spårtrafiksbuller</i> | 47 |
| TEKNISK FÖRSÖRJNING | 48 |
| <i>Vatten och spillvatten</i> | 48 |

| | |
|---|-----------|
| <i>Dagvatten</i> | 48 |
| <i>Snöhantering</i> | 49 |
| <i>El, fiber och tele</i> | 49 |
| <i>Avfall</i> | 49 |
| BEFINTLIGA PLANERINGSUNDERLAG | 49 |
| KOMMUNALA UNDERLAG | 50 |
| <i>Översiktsplan</i> | 50 |
| <i>Detaljplaner och områdesbestämmelser</i> | 51 |
| FÖRENLIGT MED MILJÖBALKEN | 52 |
| UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN | 52 |
| RIKSINTRESSEN | 53 |
| HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER | 55 |
| MILJÖKVALITETSNORMER | 55 |
| <i>Miljö kvalitetsnorm för luft</i> | 55 |
| <i>Miljö kvalitetsnorm för vatten</i> | 56 |
| STRANDSKYDD | 57 |
| GENOMFÖRANDEFRÅGOR | 58 |
| PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING | 58 |
| ORGANISATORISKA FRÅGOR | 58 |
| <i>Tidplan</i> | 58 |
| <i>Genomförandetid</i> | 59 |
| <i>Huvudmannaskap för allmän plats</i> | 59 |
| <i>Huvudmannaskap för vatten, spillvatten och dagvatten</i> | 59 |
| FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR | 59 |
| EKONOMISKA FRÅGOR | 62 |
| <i>Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare</i> | 62 |
| <i>Planavgift</i> | 63 |
| KÄLLOR | 63 |

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för vård, kontor, vuxenutbildning, träningslokal, restaurang, samlingslokal, hotell och bostäder med tillhörande friyta, verksamhets- och bostadskomplement inom och i närheten av gamla lasarettets byggnad. Inom planområdet finns en byggnad som delvis används för fjärrvärmeändamål men som till största del är outnyttjad. Vidare är syftet att bekräfta befintlig användning fjärrvärmeändamål genom reglering av tekniska anläggningar, men även möjliggöra för vidareutveckling av byggnaden genom att möjliggöra för kontor, verksamheter och detaljhandel.

Vidare är syftet att värna om befintliga byggnaders kulturhistoriska värden.

Beskrivning av detaljplanen

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

Planens huvuddrag

Detaljplanen skapar planmässiga förutsättningar för utveckling av befintliga byggnader inom fastigheten Fastlandet 2:60. Planen bedöms följa huvuddragen i översiktsplanen då området är utpekad för mångfunktionell bebyggelseyta och grönområde. Fokus har legat på att skapa goda förutsättningar för en flexibel detaljplan som ska kunna svara för eventuella framtida behov av kommersiell service och bostäder.

Detaljplanen möjliggör för cirka 26000 m² bruttoarea (BTA) för kommersiell service i form av vård, kontor, verksamheter, centrum och tekniska anläggningar, men även cirka 5500 m² BTA för bostadsändamål. BTA utgörs av den sammanlagda arean för alla våningsplan. Befintliga byggnaders storlek och form bevaras och ingen ytterligare byggrätt mer än för eventuell bostadsentré och komplementbyggnader. För att särskilja dom befintliga byggnaderna benämns lasarettets byggnad som "institutionsbyggnaden" och byggnaden som delvis används för fjärrvärmeändamål som "fjärrvärmeverket", se byggnadernas lokalisering i Figur 2 nedan.

Strandskyddet avses upphävas för berörd del av planområdet.

Kommunen gör bedömningen att detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.



Figur 2. "institutionsbyggnaden" markerad i grönt och "fjärrvärmeverket" markerat med blått. Planområdesgränsen markerad med gul linje.

Plandata

Planområdet är beläget cirka 1 km sydväst om Stora torget och begränsas av E4:an i nordväst, Gådeåparken i nordöst och Södra sundet i söder.

Tätort: Härnösand (Rotudden)

Planområdets area: 4,7 Ha

Markägoförhållanden: Privat

Vattenområden: Södra sundet

Lägg in ett ortofoto/karta som visar planområdets läge i förhållande till en tydlig referenspunkt t.ex. en större väg, vattendrag, känd byggnad.

Genomförandetid

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

Grundkarta

Bakgrundskartan i plankartan utgörs i samrådsskedet av en primärkarta vilket innebär att vissa gränser kan ha en mindre felmarginal. Inför granskningskedet kommer bakgrundskartan utgöras av en grundkarta med hög noggrannhet. Då det primära syftet med planförslaget är att ändra användning för befintliga byggnader

inom endast en fastighet görs bedömningen att en primärkarta är lämplig för ändamålet då det tydligt går att utläsa de befintliga byggnadernas läge i världen i förhållande till berörd fastighet.

Primärkartan är upprättat i koordinatsystemet SWEREF99 17 15 och i höjdsystemet RH2000.

Utredningar

- MUR (Markteknisk undersökningsrapport), mars 2023
- Trafik- och parkeringsutredning, april 2023
- PM Geoteknik – Miljöteknik, april 2023
- Dagvattenutredning, maj 2023
- Miljöteknisk markundersökning, december 2023

Planförslaget

Kvartersmark

Planen reglerar kvartermarks i form av vård, bostäder, träningslokal, restaurang, samlingslokal, hotell, kontor, vuxenutbildning, tekniska anläggningar, transformatorstation, verksamheter och detaljhandel.

Vattenområde

Planen berörs inte av något vattenområde.

Motiv till detaljplanens regleringar

Kvartersmark

Kvartersmark är mark som i detaljplan är avsedd för bebyggelse för enskilt ändamål eller allmänna verksamheter. Kommunen ska alltid ange användningen av kvartersmark. Användning av kvartersmark kan till exempel vara bostäder, detaljhandel eller industri.

Nedan redogörs motiven till regleringen av kvartersmark i aktuell detaljplan.

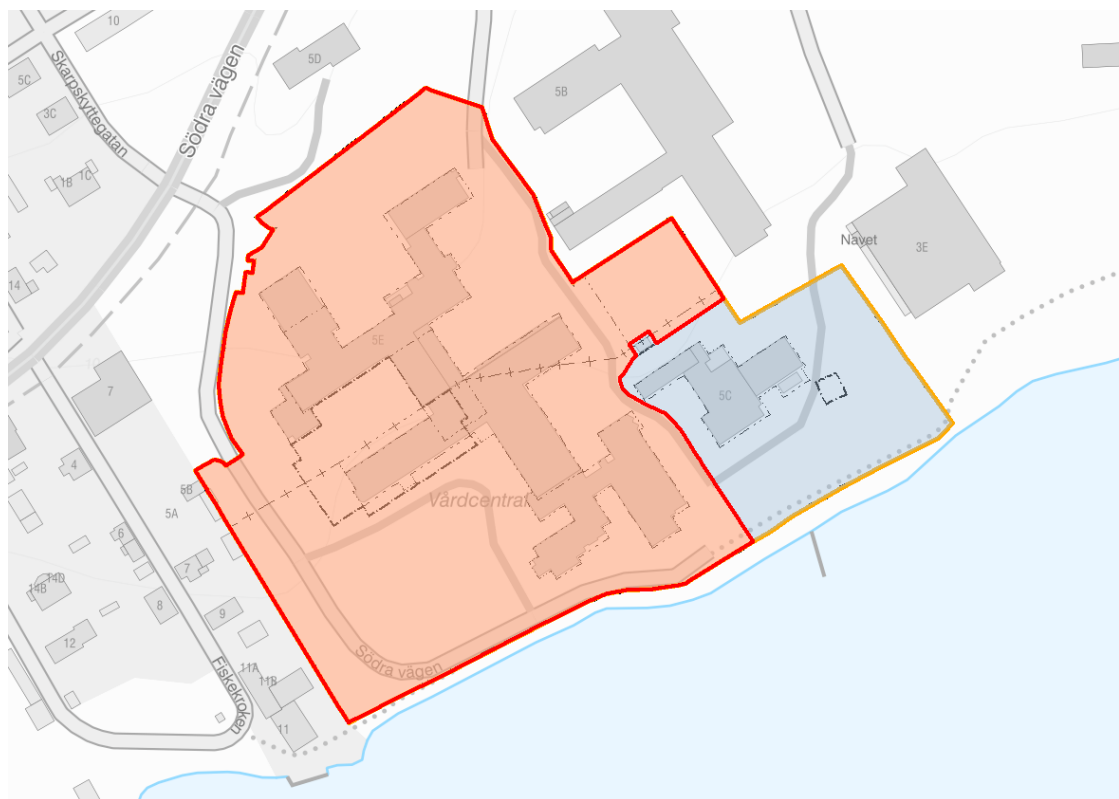
Användningsbestämmelser för kvartersmark

D – Vård, se Figur 3 nedan. Syftet med bestämmelsen är att bekräfta befintlig användning för institutionsbyggnaden. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 3 § 3-4p.

PBL nämligen med hänsyn till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter främja en långsiktigt god hushållning med mark och en god ekonomisk tillväxt.

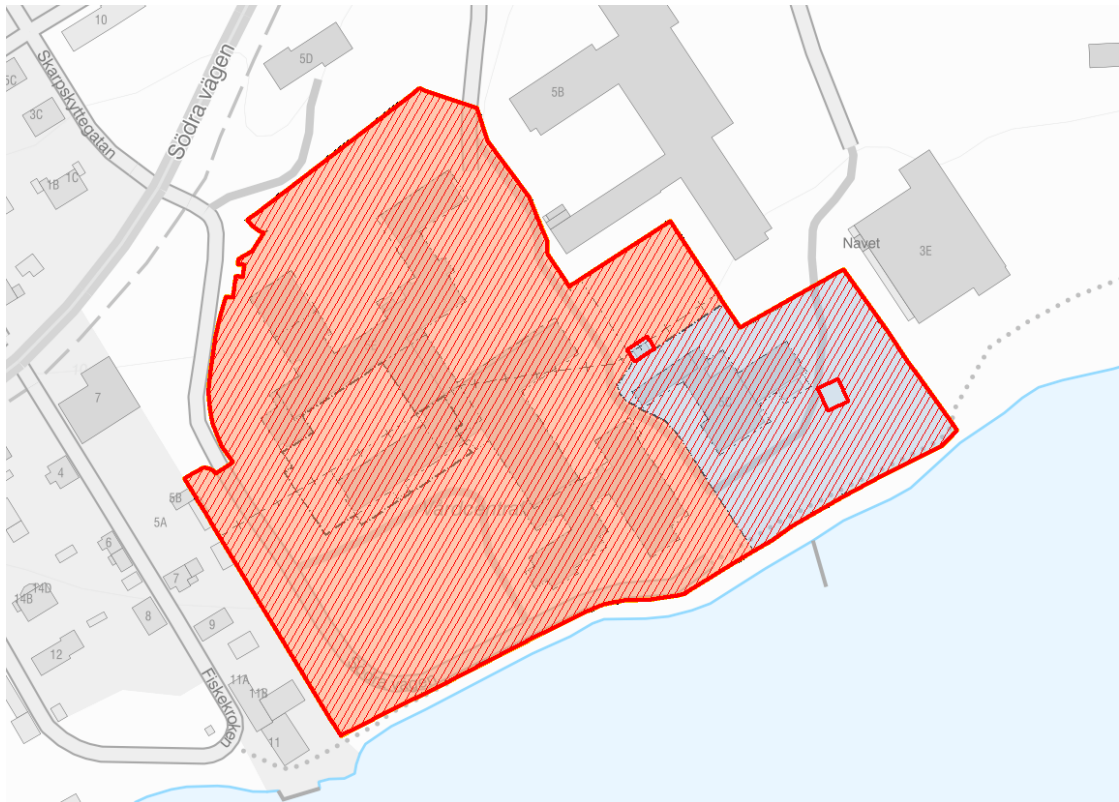
C₁ – Träningslokal, restaurang, samlingslokal och hotell, se Figur 3 nedan. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för centrumskapande verksamheter inom institutionsbyggnaden. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 3 § 4p. PBL nämligen med hänsyn till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter främja en god ekonomisk tillväxt.

S₁ – Vuxenutbildning, se Figur 3 nedan. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för vuxenutbildning. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 3 § 4p. PBL nämligen med hänsyn till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter främja en effektiv konkurrens.



Figur 3. Användningarna vård, träningslokal, restaurang, samlingslokal, hotell och vuxenutbildning illustreras (rött avgränsat område).

K – Kontor, se Figur 4 nedan. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för kontor inom institutionsbyggnaden. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 3 § 4p. PBL nämligen med hänsyn till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter främja en god ekonomisk tillväxt.



Figur 4. Användningen kontor illustreras (rött skrafferat område)

B – Bostäder, se Figur 5 nedan. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för bostäder. Användningen gäller inom en begränsad del av institutionsbyggnaden och intentionen inför upprättandet av detaljplanen är att uppföra trygghetsboende, men användningen möjliggör för all form av bostad. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 3 § 5p. PBL nämligen att med hänsyn till natur och kulturvärden främja bostadsbebyggelse och utveckling av bostadsbeståndet.



Figur 5. Användningen bostäder illustreras (rött avgränsat område).

E₁ – Transformatorstation, se Figur 6 nedan. Syftet med bestämmelsen är att bekräfta befintlig användning för transformatorstation. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 5 § 3p. PBL nämligen att med hänsyn till möjligheterna att ordna samhällsservice.



Figur 6. Användningen transformatorstation illustreras (rött avgränsat område).

E – Teknisk anläggning, se Figur 7 nedan. Syftet med bestämmelsen är att bekräfta befintlig användning för fjärrvärmeverket. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 5 § 3p. PBL nämligen att med hänsyn till möjligheterna att ordna samhällsservice.

Z – verksamheter, se Figur 7 nedan. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för vidareutveckling av verksamheter inom fjärrvärmeverket. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 3 § 4p. PBL nämligen med hänsyn till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter främja en god ekonomisk tillväxt.

H – Detaljhandel, se Figur 7 nedan. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för vidareutveckling av detaljhandel inom fjärrvärmeverket. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 3 § 4p. PBL nämligen med hänsyn till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter främja en god ekonomisk tillväxt.

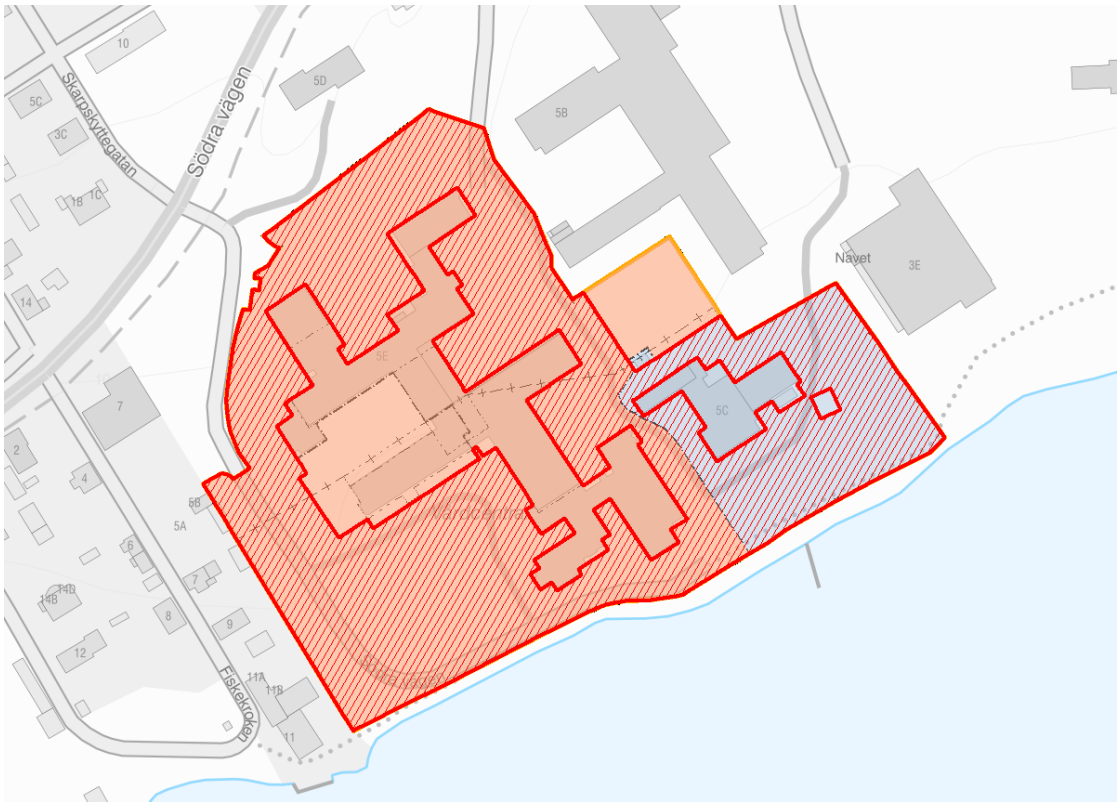


Figur 7. Användningarna teknisk anläggning, verksamheter och detaljhandel illustreras (rött skrafferat område).

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

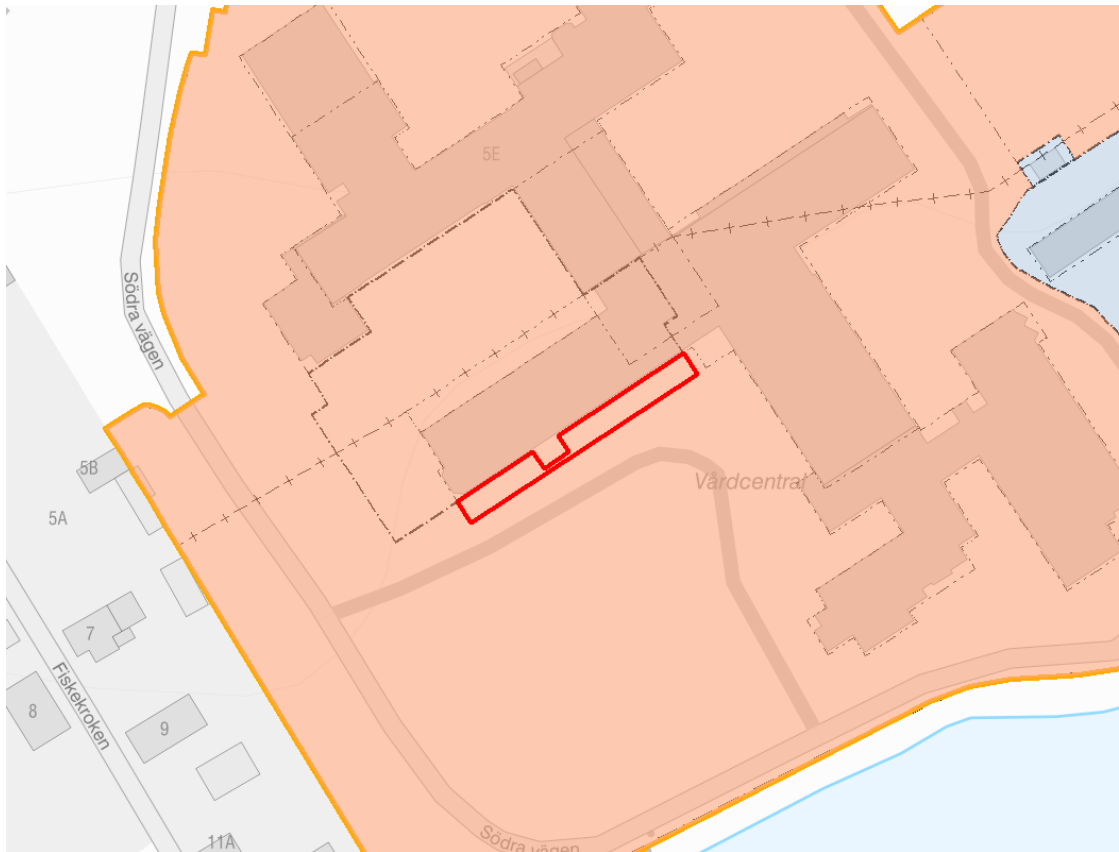
Begränsning av markens utnyttjande

Ö₁ – Marken får endast förses med komplementbyggnad, skärmtak, utrymningstrappa och markparkering, se Figur 8 nedan. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för uppförande av komplementbyggnader för verksamheterna i området. Utöver komplementbyggnader får utrymningstrappor och markparkering uppföras. I och med att detaljplanen möjliggör för ändrad användning av befintliga byggnader kan behovet av att uppföra nya entréer uppstå. En del av syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för skärmtak så att skärmtak kan uppföras vid befintliga och tillkommande entréer. Vidare är syftet att bekräfta befintliga utrymningstrappor. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 3 § 2p. PBL nämligen med hänsyn till natur och kulturvärden främja en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper.



Figur 8. Egenskapsbestämmelsen marken får endast förses med carport, skärmtak och markparkering illustreras (rött skrafferat område).

ö₂ - Marken får endast förses med skärmtak, ramp och utkragande balkonger, se Figur 9 nedan. Syftet med bestämmelsen är att bekräfta befintliga ramper och skärmtak kring entréerna. I och med att detaljplanen möjliggör för att bostäder kan uppföras medför det ett ökat behov av balkonger, syftet med bestämmelsen är att säkerställa att eventuella balkonger får kraga ut över marken (maximalt 1,8 meter från fasad). Regleringen sker med stöd av 2 kap. 3 § 2p. PBL nämligen med hänsyn till natur och kulturvärden främja en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper.



Figur 9. Egenskapsbestämmelsen marken får endast förses med skärmtak, ramp och utkragande balkonger illustreras (rött avgränsat område)

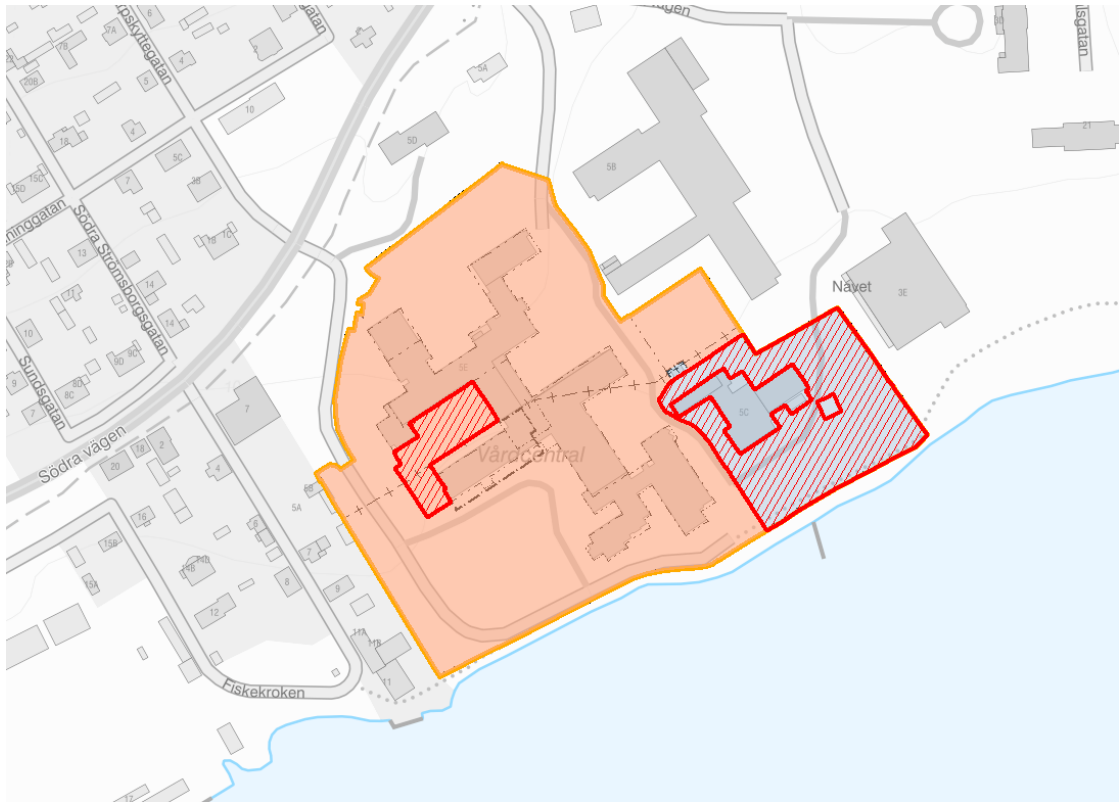
Ö₃ – Marken får endast förses med komplementbyggnad och parkering för rörelsehindrade. Garage eller carport får inte uppföras, se Figur 10 nedan. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för komplementbyggnader såsom exempelvis miljöhus eller cykelförråd samt parkering för rörelsehindrade. Bestämmelsen omfattar område avsett för friyta om bostäder uppförs. För att undvika att ytan används för trafikändamål annat än för cyklar reglerar bestämmelsen att ytan inte får förses med garage eller carport. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 3 § 2p. PBL nämligen med hänsyn till natur och kulturvärden främja en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper.



Figur 11. Egenskapsbestämelsen marken får endast förses med garage, carport och markparkering illustreras (rött avgränsat område).

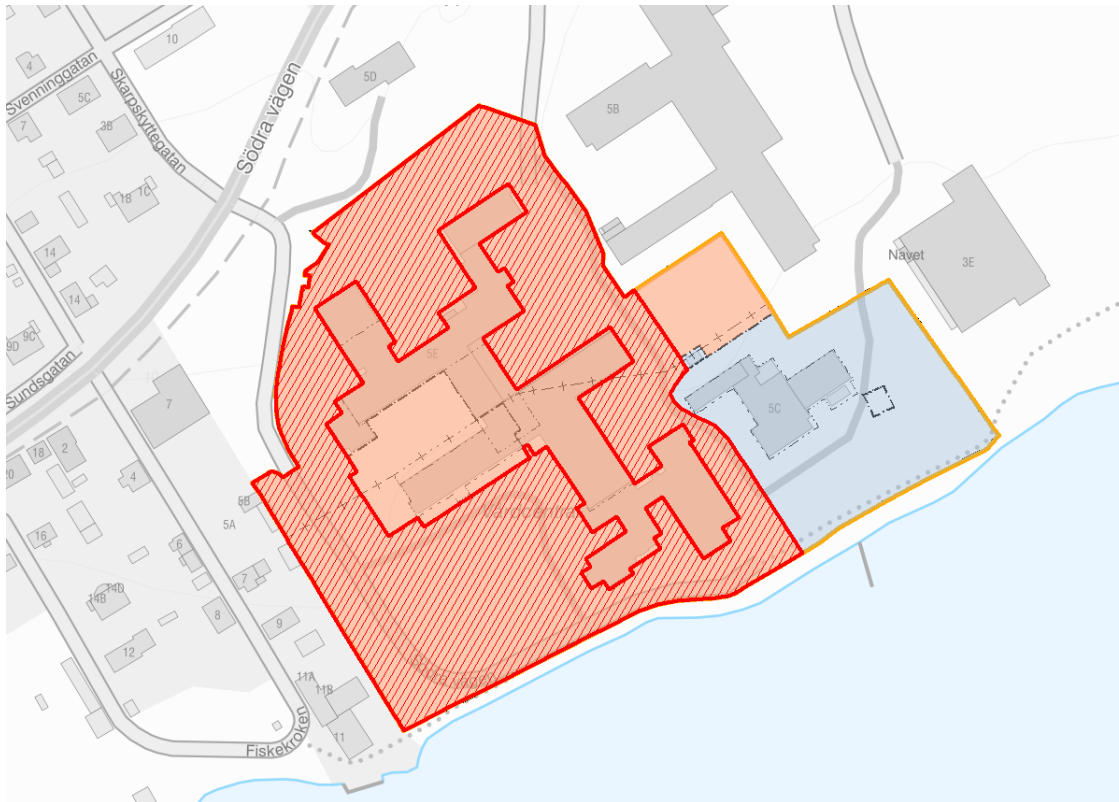
Byggnaders omfattning

e₁ – Största byggnadsarea är 50 m², se Figur 12 nedan. Bestämmelsen syftar till att säkerställa en yta som lämpar sig för mindre komplementbyggnader såsom miljöhus eller cykelförråd. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 3 § 2p. PBL nämligen med hänsyn till natur och kulturvärden främja en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper.



Figur 12. Egenskapsbestämmelsen största byggnadsarea illustreras (rött skrafferat område).

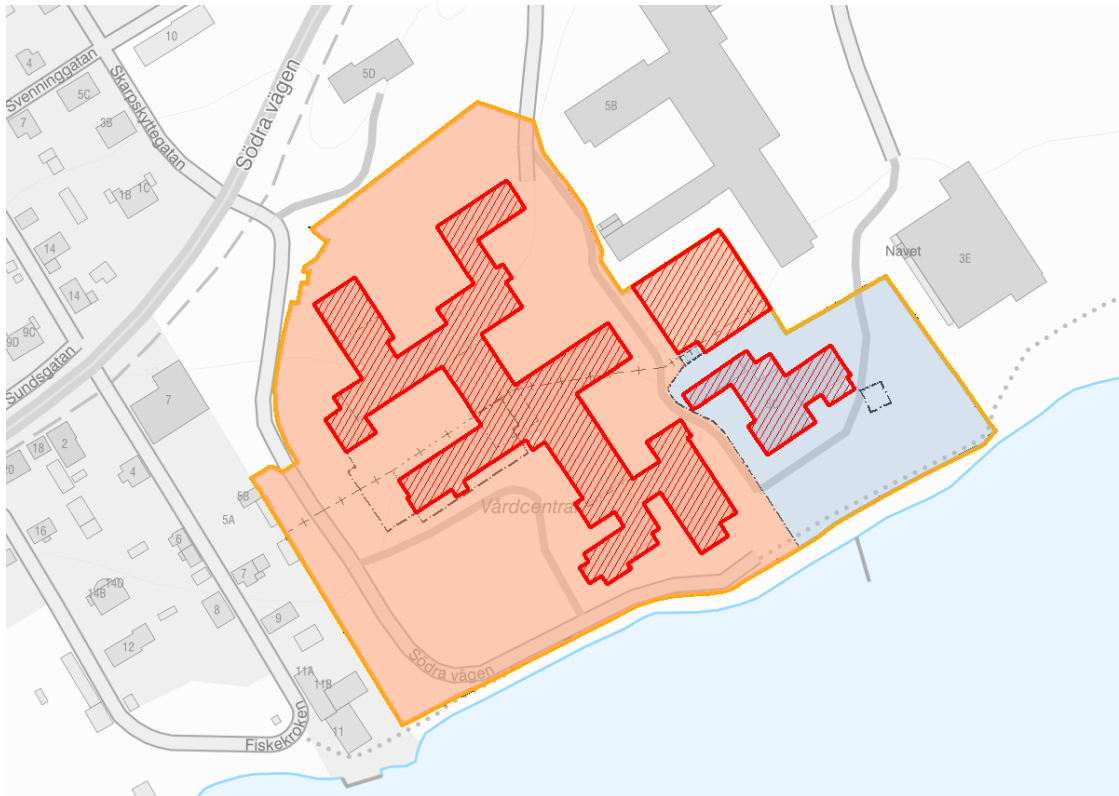
e₂ – Största byggnadsarea för komplementbyggnad är 300 m². Utöver detta får skärmtak, carport och utrymningstrappa uppföras, se Figur 13 nedan. Bestämmelsen syftar till att säkerställa en byggrätt som lämpar sig för komplementbyggnader. Skärmtak, carport och utrymningstrappa tillräknas inte byggnadsarean för komplementbyggnad. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 3 § 2p. PBL nämligen med hänsyn till natur och kulturvärden främja en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper.



Figur 13. Egenskapsbestämmelsen största byggnadsarea för komplementbyggnad illustreras (rött skrafferat område).

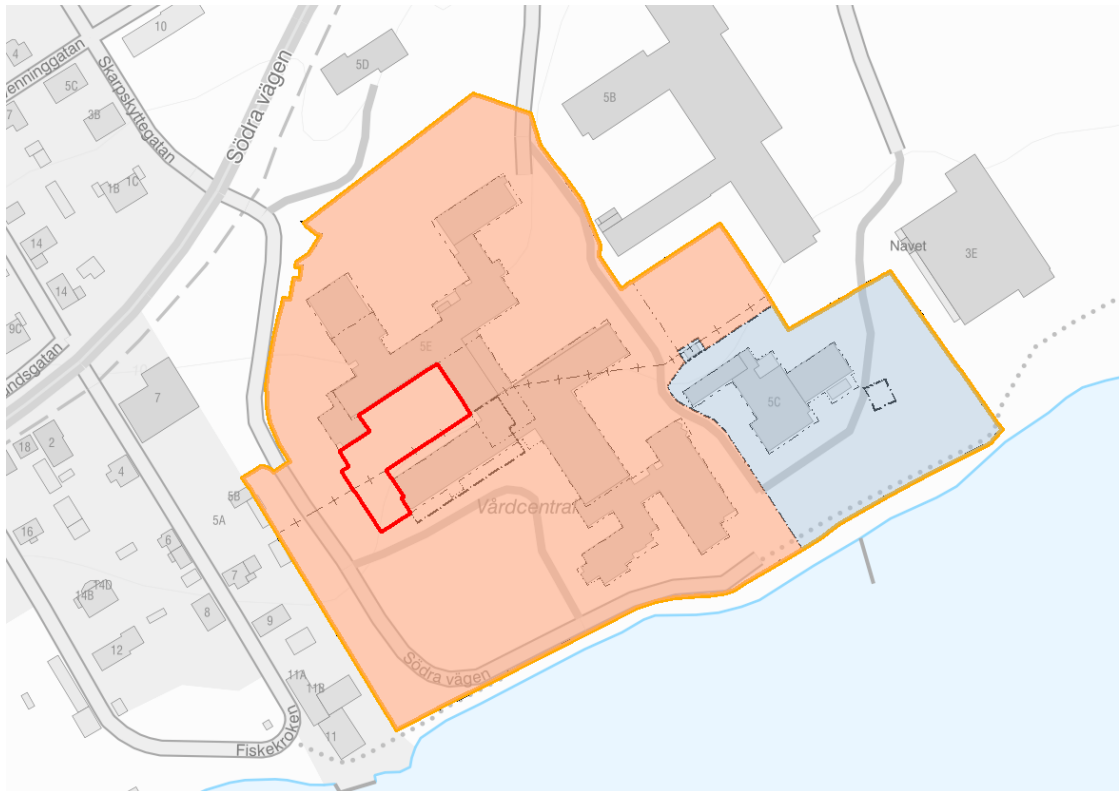
Höjd på byggnadsverk

h₁, h₂, h₃, h₄, h₅, h₆, h₇ och h₈ – Högsta nockhöjd är **0,0 meter**, se Figur 14 nedan. Höjdbestämmelserna bekräftar befintliga förhållanden för dom byggnader som finns inom planområdet idag. Nockhöjd är definierat som avståndet från den medelnivå som marken vid byggnaden till yttertakets högsta del. Delar som sticker upp över taket som exempelvis skorstenar och ventilationstrummor räknas inte in. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 6 § 1p. PBL nämligen med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.



Figur 14. Egenskapsbestämelse om högsta nockhöjd illustreras (rött skrafferat område).

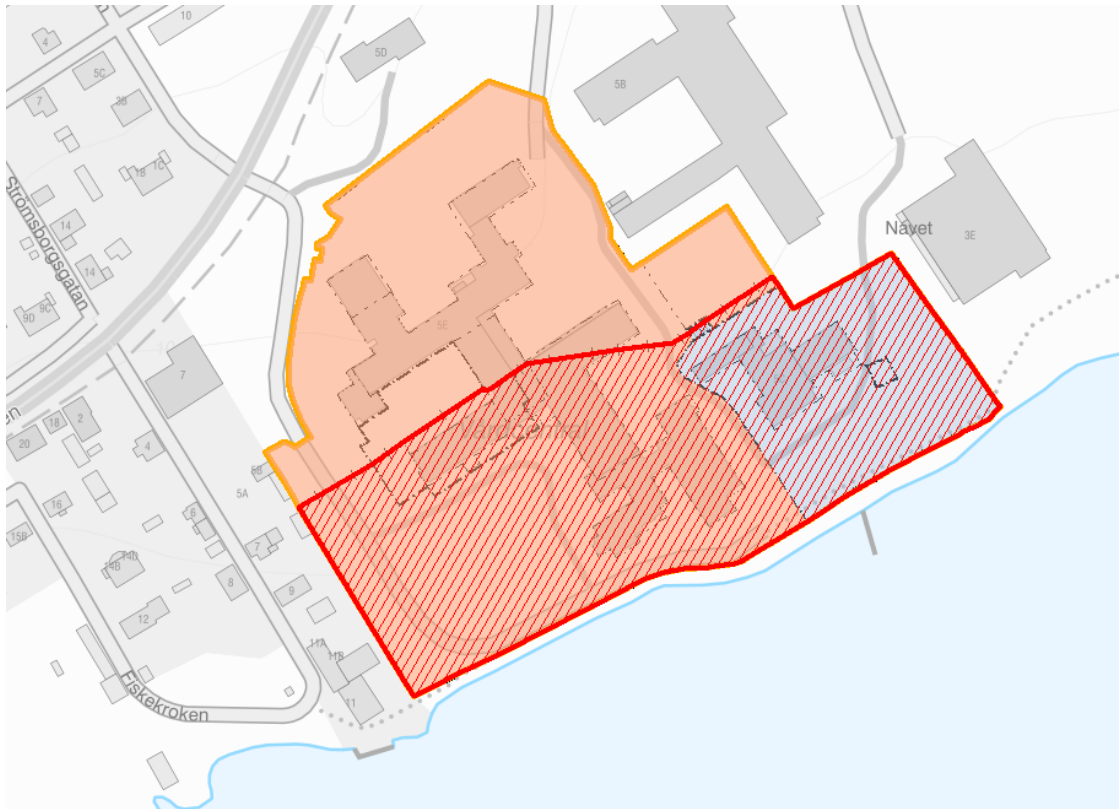
h₉ – Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 3,5 meter, se Figur 15 nedan. Höjdbestämmelsen anger en högsta nockhöjd för komplementbyggnad. Höjden utgör en anpassning till omgivningen sett till dess tilltänkta användning och underordnar sig tydligt huvudbyggnaden. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 6 § 1p. PBL nämligen med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.



Figur 15. Egenskapsbestämmelsen högsta nockhöjd för komplementbyggnad illustreras (rött avgränsat område).

Upphävande av strandskydd

a₁ – Strandskyddet är upphävt (avgränsas av sekundär egenskapsgräns i plankartan), se Figur 16 nedan. Syftet med bestämmelsen är att upphäva strandskyddet för befintlig kvartersmark. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 3§ 4p. nämligen att med hänsyn till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter samt mellankommunala och regionala förhållanden främja en god ekonomisk tillväxt.



Figur 16. Egenskapsbestämmelsen strandskyddet är upphävt illustreras (rött skrafferat område).

Utformning

f₁ – Balkongräcke får inte vara av opakt, färgat eller mönstrat plexiglas eller glas, se Figur 17 nedan. Syftet med bestämmelsen är att anpassa utformningen av eventuella balkonger med hänsyn till byggnadens karaktär. Se exempelbilder under rubriken *kulturmiljö*. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 6 § 1p. PBL nämligen med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

f₂ – Balkong får kraga ut maximalt 1,8 meter från fasad, se Figur 17 nedan. Syftet med bestämmelsen är att anpassa utformningen av eventuella balkonger med hänsyn till byggnadens karaktär. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 6 § 1p. PBL nämligen med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.



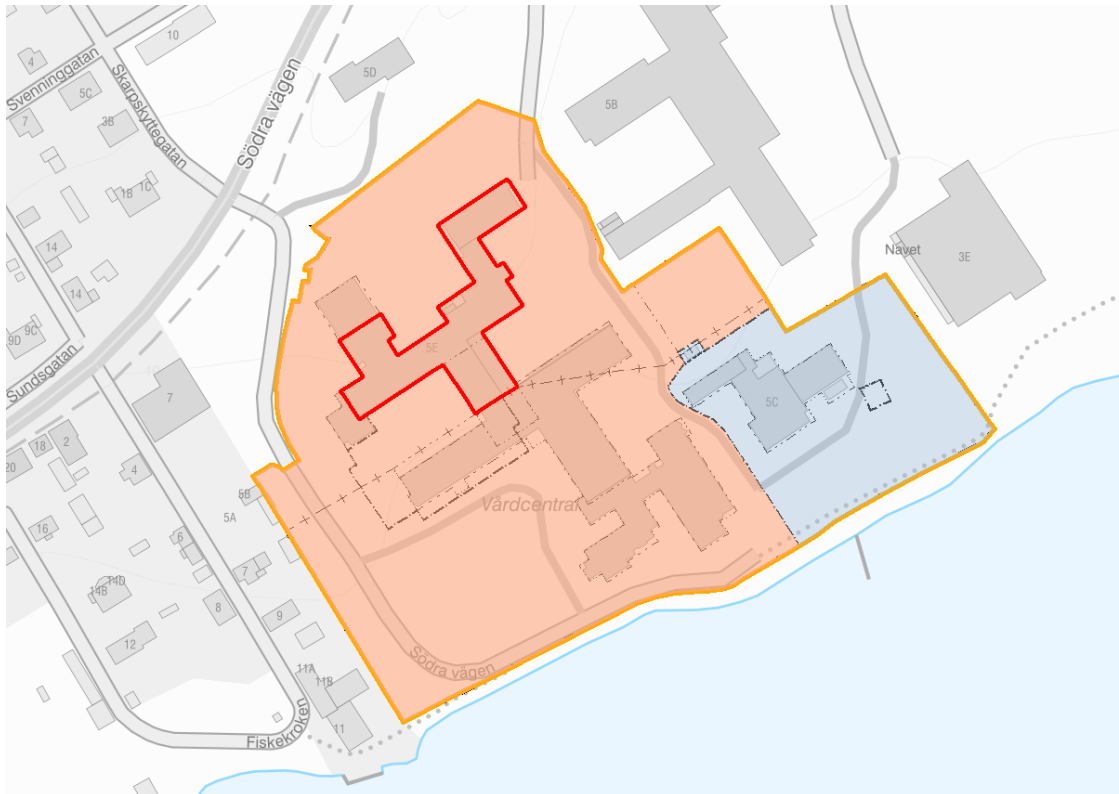
Figur 17. Egenskapsbestämmelserna balkong mot söder får endast uppföras inglasad och balkong får maximalt kraga ut 1,8 meter från fasad illustreras (rött avgränsat område).

f₃ – Loftgång får endast uppföras med sluten fasad, se Figur 18 nedan. Syftet med bestämmelsen är att skapa en god helhetsverkan mellan eventuella loftgångar och befintlig byggnad samt att anpassa utformningen av eventuella loftgångar med hänsyn till byggnadens karaktär. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 6 § 1p. PBL nämligen med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Utförande

b₁ – Endast hiss, loftgång, entré, balkong och utrymningstrappa får uppföras, se Figur 18 nedan. I och med att detaljplanen medför att bostäder får uppföras inom en begränsad del av institutionsbyggnaden kan behovet av hiss, loftgångar, entréer, balkonger och utrymningstrappa uppstå. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa erforderligt utrymme för samtliga anordningar. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 5 § 1p. PBL nämligen att byggnadsverk ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till människors hälsa och säkerhet.

helhetsverkan.

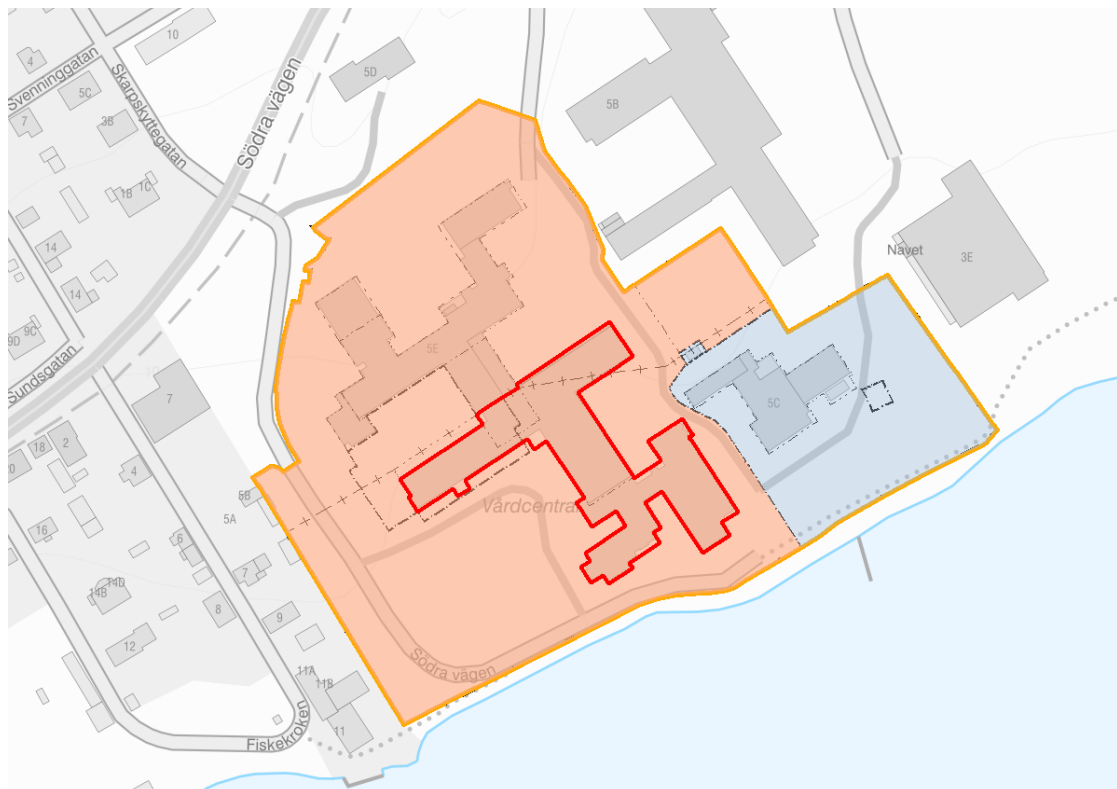


Figur 19. Egenshetsbestämmelsen om varsamhet för del av institutionsbyggnaden illustreras (rött avgränsat område).



Figur 20. Byggnadens färgsättning, takutformning och volym redovisas.

k₂ – Kulturhistoriskt värdefull byggnad som ska bibehållas till sin ursprungliga karaktär avseende på volym, fasadmaterial, fasadkulör och takutformning, se Figur 21 nedan. Bestämmelsen avgränsas inom tillbyggnaden som uppfördes under 1960-talet. Tillbyggnaden bedöms bära en tidstypisk arkitektur som bör beaktas vid eventuella ändringar och bestämmelsen syftar till att betona byggnadens kulturhistoriska värden som redan omfattas av dom generella varsamhetskraven enligt 8 kap. 17§ PBL. Med fasadmaterial avses byggnadens sten- och putsmaterial. Byggnaden har sedan den uppfördes haft en ljus kulör med accenter i avvikande kulör eller material, vilket avses att bibehållas. Bestämmelsen omfattar även byggnadens takutformning, som kännetecknas av falsad plåt och som från marknivån utläses som platt. Byggnaden kännetecknas även av dess storskaliga volym som bidrar till den institutionella känslan. Med volym är det upplevelsen av storskalighet som avses att bevaras och inte de exakta måtten. se Figur 22 nedan. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 6 § 1p. PBL nämligen med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.



Figur 21. Egenskapsbestämmelse om varsamhet för tillbyggnaden från 60-talet illustreras (rött avgränsat område).



Figur 22. Tillbyggnadens pustade fasader i ljus kulör, storskaliga volym och takutformning redovisas.

Förutsättningar i planområdet och konsekvenser av planförslaget

Bebyggd miljö

Bostäder

Det finns inga bostäder inom planområdet. I direkt angränsning väster om planområdet finns ett mindre kvarter med villabebyggelse, se Figur 23 nedan, och

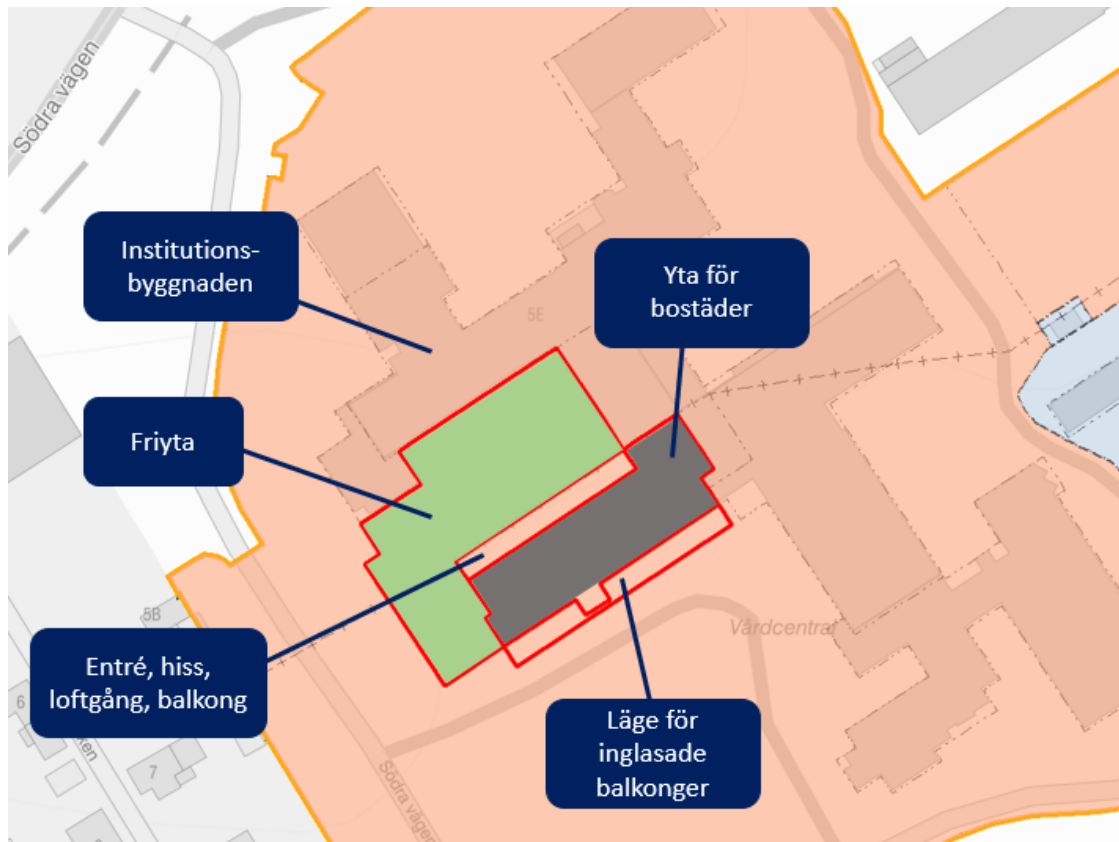
norr om E4:an finns ett större område med bostadsbebyggelse.



Figur 23. Bostadskvarteret väster om planområdet i vy från söder.

Konsekvenser

Planförslaget möjliggör för cirka 5500 m² bruttoarea (BTA) för bostäder, inom en begränsad del av befintlig institutionsbyggnad, bestående av sex våningar, se Figur 24 nedan. Utrymme för friyta finns tillgänglig i direkt anslutning norr om byggnaden, där även entré avses uppföras. För att nå våningarna över marknivå möjliggörs även för en utanpåliggande hiss och loftgångar. Utkragande balkonger till ett maximalt djup av 1,8 meter från fasad får uppföras.



Figur 24. Föreslagen placering av bostäder (grått område), föreslaget område för friyta (grönt område) och läge för balkonger, entré och hiss (rött avgränsade områden) i förhållande till institutionsbyggnaden (ljusgrått område).

Byggnadskroppen avsedd för bostäder ges en maximal tillåten nockhöjd som överensstämmer med befintlig vindsvåning vilket möjliggör för en utbyggnad av våningen i enlighet med Figur 25 nedan.



Figur 25. Möjlighet till eventuell utbyggnad av vindsvåning för byggnadskropp avsedd för bostäder redovisas.

Verksamheter och andra anläggningar

Befintlig institutionsbyggnad, se Figur 26 nedan, används idag som vårdcentral med inslag av andra vårdrelaterade verksamheter så som exempelvis tandläkare, barnvårdscentral, blodcentral och öppen förskola.

I planområdet sydöstra del finns ett fjärrvärmeverk, se Figur 26 nedan.



Figur 26. Institutionsbyggnaden redovisas med grönt område. Fjärrvärmeverket redovisas med blått område. Planområdesgränsen redovisas med gul linje.

Konsekvenser

Detaljplanen möjliggör för etablering i institutionsbyggnaden i form av vård, träningslokal, restaurang, kontor, vuxenutbildning och hotell, men även genom reglering av användningarna verksamheter, kontor och detaljhandel i fjärrvärmeverkets byggnad, se Figur 26 ovan.

Service

Inom planområdet finns en vårdcentral. I närområdet (cirka 500 meter från planområdet) finns ett större utbud av service, se Figur 27 nedan. Cirka 1 km nordöst om planområdet ligger Härnösands centrum som erbjuder ett flera serviceinrättningar och ett flertal butiker för handel.



Figur 27. Service inom 500 meter (grön zon) från planområdet (gul linje).

Konsekvenser

Detaljplanen möjliggör för service i form av vård, som är befintlig användning, men även av vuxenutbildning, restaurang, träningslokal, hotell, samlingslokal, verksamheter och detaljhandel.

Bebyggelsekaraktär och gestaltning

Området präglas idag av större byggnadskomplex, grönytor och lågmäld bebyggelse/vårdinrättningar och har en sammanhängande institutionell karaktär genom sin storskaliga volym, se Figur 28 nedan.



Figur 28. Institutionsbyggnadens storskaliga volym illustreras (vy från väster).

Under 1960-talet byggdes institutionsbyggnaden ut med tillbyggnaden som redovisas i Figur 29 nedan. Den sista tillbyggnaden uppfördes under 1980-talet och redovisas i Figur 29 nedan.



Figur 29. Tillbyggnad uppförd under 1960-talet redovisas med röd linje i respektive bild. Tillbyggnad uppförd under 1980-talet redovisas med gul linje i respektive bild. Institutionsbyggnaden i sin helhet redovisas i grönt i vänster bild och planområdet redovisas med orange linje i vänster bild.

Under 1950-talet byggdes vad som idag utgör fjärrvärmeverket, se Figur 30 nedan. Byggnaden har sedan uppförandet förvanskats och utgör idag inget betydande inslag i områdets bebyggelsekaraktär eller gestaltning.



Figur 30. Fjärrvärmeverkets lokalisering redovisas med blått område i vänster bild. Hur fjärrvärmeverket ser ut idag redovisas i höger bild.

Konsekvenser

Planförslaget medför inga betydande förändringar för bebyggelsekaraktären, dels då storleken och variationen av befintliga volymer bekräftas, men även för att utbredningen av befintlig byggrätt bekräftas. Ingen ytterligare byggrätt tillskapas mer än för eventuell bostadsentré/hiss/balkong och en begränsad andel komplementbyggnader.

Kulturmiljö

Inför upprättandet av detaljplanen har Västernorrlands museum yttrat sig angående planområdets eventuella kulturmiljövärden. I yttrandet bedöms institutionsbyggnaden, med dess äldsta byggnadskroppar från 1890- och tidigt 1900-tal, kunna utgöra ett kulturvärde. Byggnaden har förvanskats med nya fönster och nytt fasadmateriel, se Figur 31 nedan, vilket medför att byggnaden har förlorat stora delar av sina kulturvärden. Den nya fasadbeklädnaden och de nya fönsterna bedöms

inte besitta något kulturvärde. Fasadfärgen har sedan byggnaden uppfördes alltid bestått av en ljus vit eller beige kulör. Byggnaden har sedan uppförandet haft samma takutformning, som kännetecknats av falsad plåt i mörk kulör med litet takutsprång och i en förhållandevis lågt lutande takvinkel.



Figur 31. Institutionsbyggnadens ursprungliga arkitektur och framsida i vänster bild (Västernorrlands museum). Institutionsbyggnadens framsida idag i höger bild.

Västernorrlands museum bedömer även att tillbyggnaden från 1960-talet utgör ett kulturvärde då byggnaden bär en tidstypisk arkitektur som bör beaktas, se Figur 32 nedan. Med tidstypisk arkitektur avses framförallt fasadmaterialet, den platta takutformningen, volymen och den regelbundna fönstersättningen.



Figur 32. Tillbyggnaden från 1960-talet illustreras (vy från söder).

Konsekvenser

Då institutionsbyggnadens ursprungliga byggnadskroppar från 1890-talet och tidigt 1900-tal har förvanskats bedöms det inte finnas någon anledning till att bevara fasadmaterialet eller fönstersättning. Detaljplanen förhåller sig till befintlig kulturmiljö för institutionsbyggnaden genom att via varsamhetsbestämmelse bevara den storskaliga volymen, takutformningen med dess falsade plåt i förhållandevis lågt lutande takvinkel samt den ljusa fasadkulören och mörka takkulören som har präglat byggnaden sedan den uppfördes.

Även tillbyggnaden från 1960-talet förses med varsamhetsbestämmelse för att bevara dess kulturvärden. Bevarandevärdena som omfattas är den platta

takutformningen i falsad plåt, den ljusa fasadkulören med accenter i avvikande kulör eller material, den storskaliga volymen och fasaderna i sten- och putsmaterial. I och med att detaljplanen medför att bostäder får uppföras inom tillbyggnaden kan behovet av balkonger uppstå. Med hänsyn till tillbyggnadens kulturhistoriska värde tillåts inte balkongräcke av opakt, färgat eller mönstrat plexiglas eller glas. Exempel på hur balkongräcken kan utformas redovisas i Figur 33 nedan. Balkonger får glasas in.



Figur 33. Exempel på balkongräcken som kan vara lämpliga för eventuella balkonger.

Fornlämningar

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

Norr om planområdet finns en del kända fornlämningar, se Figur 34 nedan, i form av smideslämning, stensättning och högar.



Figur 34. Kända fornlämningar markerade med grön cirkel. Planområdets ungefärliga gräns markerad med röd linje.

Konsekvenser

Fornlämningarna är belägna utanför planområdet och bedöms inte påverkas av detaljplanen.

Byggnadsminnen

Byggnadsminnen är skyddade av kulturmiljölagen.

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

Mark- och vattenförhållanden

Stads- och landskapsbild

Stadsdelen Rotudden är belägen strax söder om Härnösands stadskärna och direkt norr om vattenområdet Södra sundet. Större delen av den befintliga strukturen i stadsdelen byggdes ut i enlighet med gällande förslag till stadsplan från år 1913. Stadsdelen är att betrakta som fullt utbyggd. Bebyggelsen har en varierande karaktär men övergripande består befintliga bostadsområden till majoritet av friliggande villor i två plan eller flerfamiljshus. I närheten av centrum ligger det gamla fängelset och närmast vattnet finns ett båtvarv, se Figur 35 nedan. I stadsdelen finns även Gådeåparken med de tillhörande byggnaderna Gula villan och Hospitalet, som alla

utgör värdefulla kulturmiljöer, se Figur 36 nedan. I direkt anslutning norr om E4:an ligger grönområdet Tullportsparken.



Figur 35. Stadsdelen Rotudden illustreras. Planområdet redovisat med rött avgränsat område.



Figur 36. Gula villan (överst) och Hospitalet (nederst) redovisas.

Bebyggelsen inom planområdet består av institutionsbyggnaden, fjärrvärmeverket och en äldre förrådsbyggnad i planområdets norra del. Närmast vattnet och E4:an finns två större parkeringar.

Runtomkring institutionsbyggnaden finns inslag av grönska inklusive ett 20-tal utspridda träd. Terrängen är flack och sluttar svagt från norr ner mot vattnet i söder.

Konsekvenser

Detaljplanen möjliggör endast för ändrad användning av befintliga byggnader och ingen ytterligare byggrätt tillskapas mer än för eventuell bostadsentré/hiss/balkong och en begränsad andel komplementbyggnader. Nuvarande volymer bevaras dels genom reglering av maximal tillåten nockhöjd, men även genom varsamhetsbestämmelser som beskriver vilken utformning som ska bevaras för befintliga byggnader.

Bedömningen är att ett genomförande av detaljplanen inte riskerar att påverka stadsbilden på ett negativt sätt.

Naturmiljö

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

Grönstruktur och rekreation

I nära anslutning öster om planområdet finns Gådeåparken, en populär park för rekreation. Norr om E4:an ligger Tullportsparken, ett grönområde med lekplats.

I planområdets norra del finns ett mindre område med sammanhängande grönyta, se Figur 37 nedan.



Figur 37. Grönområde i den norra delen av planområdet.

Stora delar av planområdet är hårdgjort men intill institutionsbyggnaden och fjärrvärmeverket finns inslag av grönområden, se Figur 38 nedan.



Figur 38. ortofoto som visar befintliga grönytor inom planområdet. Ungefärlig planområdesgräns redovisas med gul linje.

Konsekvenser

Ett genomförande av detaljplanen kan medföra att en begränsad del av grönyterna i området ianspråkats för eventuell bostadsentré/hiss/balkong och komplementbyggnader i form av exempelvis skärmtak eller carport. Planförslaget påverkar inte möjligheten att uppföra nya grönytor inom området.

Geotekniska förhållanden

Inför upprättandet av detaljplanen har en geoteknisk undersökning genomförts (Tyréns 2023). Majoriteten av planområdet utgörs av morän men med inslag av lerig silt närmast fjärrvärmeverket. Vid provborring i planområdets sydvästra del nåddes berg efter cirka 7,1 meter. Grundvattennivån varierar men ligger på mellan 1,5 till 3,2 meters djup.

Konsekvenser

Då detaljplanen endast möjliggör för ändrad användning inom befintliga byggnader, utöver eventuell bostadsentré/hiss/balkong och komplementbyggnader, bedöms inte de geotekniska förhållandena påverka planförslaget eller vice versa.

Sociala faktorer

Friytor

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

Vid planläggning av bostadsmiljöer ska barns behov av friytor särskilt beaktas. Barnens möjligheter till säker och utvecklande lek och rekreation ska tillgodoses. Friytan ska ha ett skyddat läge för buller och avgaser.

Konsekvenser

Planförslaget möjliggör för anordnande av friyta i direkt anslutning norr om byggnaden avsedd för bostäder. Förutsättningar för en trivsam friyta skapas genom reglering av begränsning av markens utnyttjande där fordonsparkering förbjuds och endast 50 m² byggnadsarea för komplementbyggnad får tillåts uppföras för att öka. Byggnaden är belägen i närheten av Södra sundet och Gådeåparken vilket ger goda förutsättningar för en trivsam boendemiljö utöver tillgänglig friyta.

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.

Inom planområdet finns mindre grönytor med begränsad möjlighet till lek då dessa främst utgörs av gräsmatta med inslag av träd och ingen iordningställd lekplats.

Konsekvenser

Ett genomförande av planförslaget, bedöms inte få påtagliga, direkta eller indirekta konsekvenser för barn. Bedömningen baseras framförallt på att förutsättningarna för

planområdets trafiklösningar förblir oförändrade och förutsättningar finns för att ordna kvalitativ friyta i närheten av eventuell tillkommande bostäder.

Tillgänglighet, trygghet och jämställdhet

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

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

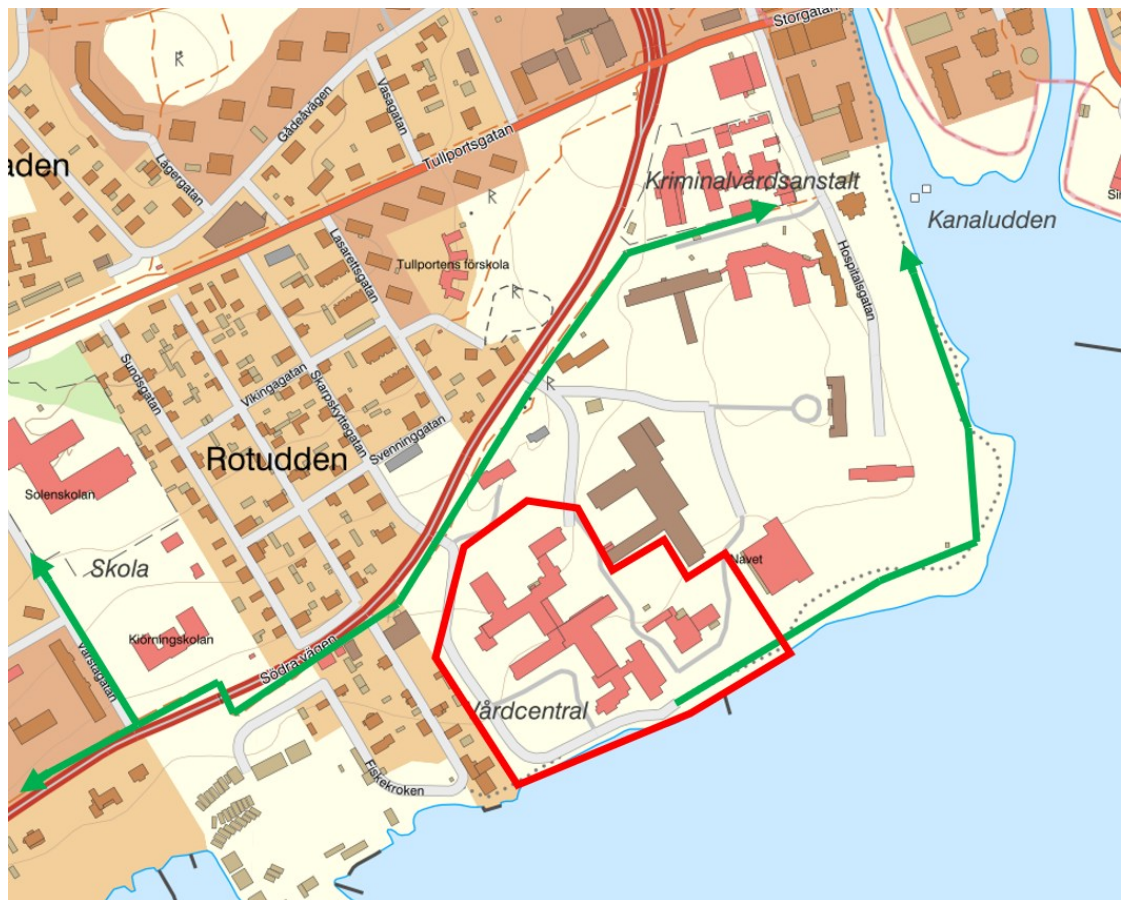
Konsekvenser

Planområdet är relativt flackt 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.

Kommunikationer

Gång- och cykeltrafik

Längs med E4:an finns ett gång- och cykelstråk och i planområdets södra del börjar ett gång- och cykelstråk som leder genom Gådeåparken, se Figur 39 nedan.



Figur 39. Befintliga gång- och cykelstråk vid planområdet illustreras (gröna pilar).

Konsekvenser

Planförslaget medför inga förändringar för gång- och cykelnätet.

Kollektivtrafik

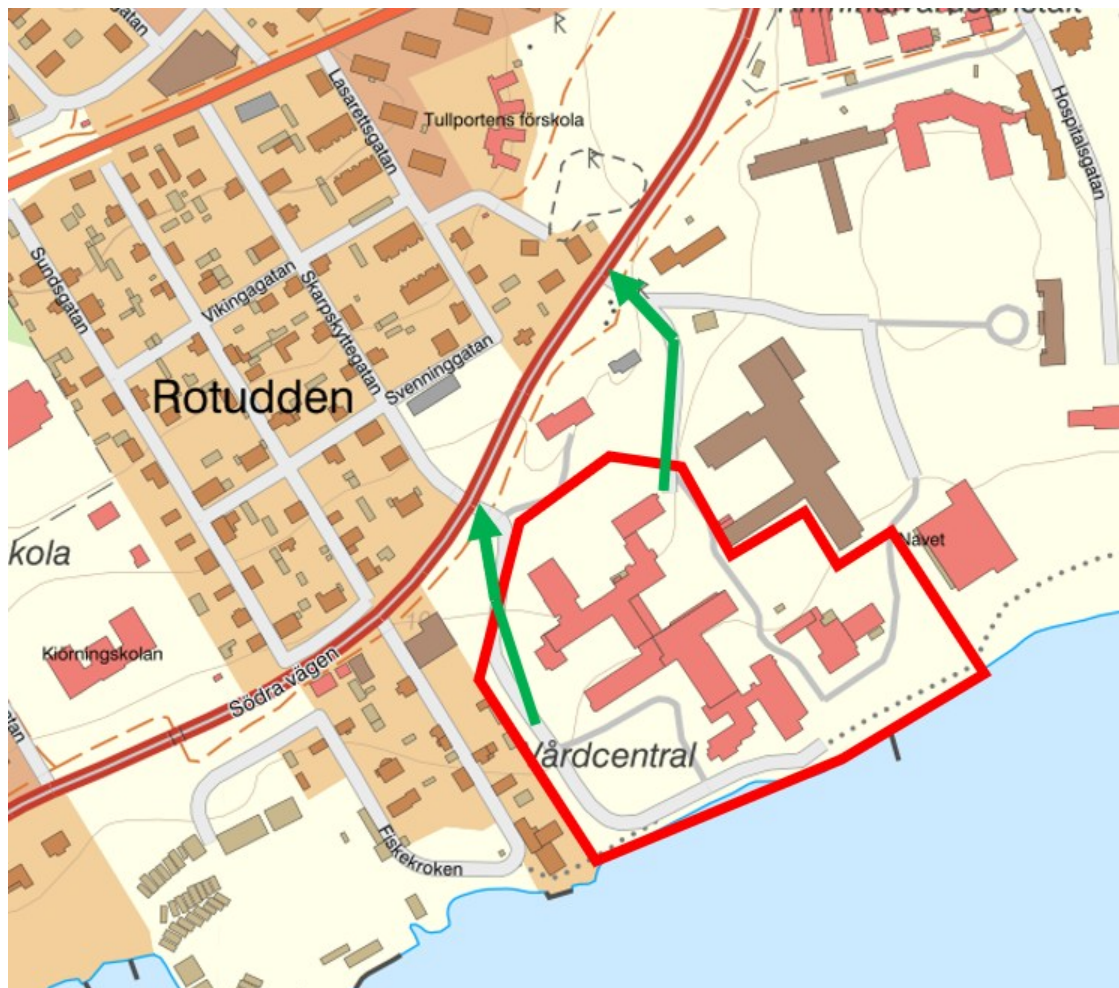
Inom planområdet finns en busshållplats och busslinje 502 trafikerar området idag.

Konsekvenser

Planförslaget medför inga förändringar för kollektivtrafiken.

Fordonstrafik

Inom planområdet finns två tillfartsvägar med anslutning till E4:an, se sträckning i Figur 40 nedan. De aktuella flödena inom området bedöms vara låga.



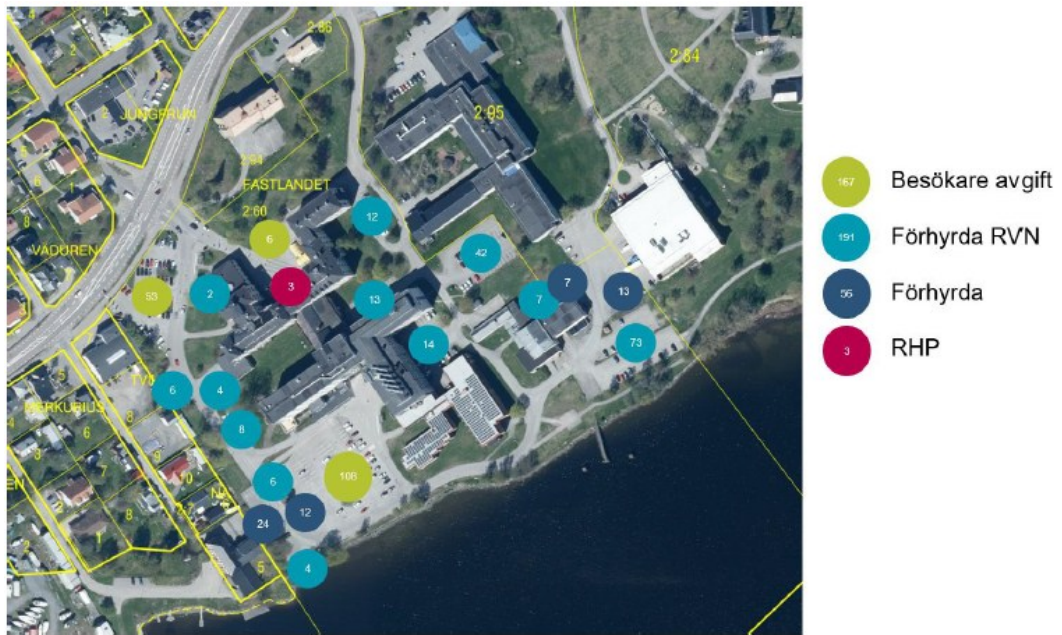
Figur 40. Befintliga utfarter till E4:an illustreras (grön pil).

Konsekvenser

Detaljplanen medför inga direkta förändringar för befintlig trafiklösning. Behovet av ändrade trafiklösningar kan uppstå vid eventuell ändrad användning av befintliga byggnader. Detaljplanen medför inga betydande begränsningar för möjligheterna att ordna andra trafiklösningar.

Parkering, varumottagning och angöring

Inför upprättandet av detaljplanen har en trafik och parkeringsutredning genomförts (Norconsult 2023). Utredningen redovisar att det inom fastigheten Fastlandet 2:60 finns drygt 400 parkeringar utspridda över hela fastigheten. Vid tillfället för utredningen hyrde Region Västernorrland (RVN) 191 personalparkeringar varav 27 platser var hyrda för tjänstebilar. Sedan upprättandet av utredningen har parkeringsbehovet för Region Västernorrland minskat. För besökare fanns 167 avgiftsbelagda parkeringsplatser inklusive 3 parkeringsplatser för rörelsehindrade (RHP), se Figur 41 nedan.



Figur 41. Illustrationen redovisar parkeringssituationen från år 2023 (Norconsult 2023).

Angöring sker via E4:an från korsning "A" och "B" och varumottagning sker primärt vid punkt "C" i enlighet med Figur 42 nedan.



Figur 42. Angöring via E4:an (röd linje) redovisas med röda pilar. Plats för varumottagning redovisas med röd punkt.

Konsekvenser

I trafik och parkeringsutredningen har parkeringsbehovet för befintliga verksamheter år 2023 beräknats till cirka 15 parkeringsplatser per 1000 kvadratmeter bruttoarea. Den totala bruttoarean som inryms inom befintliga byggnader är 26000 m². I Härnösands kommuns mobilitetsriktlinjer och vägledning för parkering (2019) redovisas uppskattade parkeringsbehov för olika ändamål. Vid en jämförelse av vilka ytkrävande ändamål (användningar) detaljplanen möjliggör för och vilka ändamål som beräknas ha störst parkeringsbehov utifrån mobilitetsriktlinjerna så bedöms kontor utgöra det styrande ändamålet. Parkeringsbehovet för kontor beräknas uppgå till 22 parkeringsplatser per 1000 kvadratmeter bruttoarea. Vid ett så kallat "worst case" scenario skulle ett genomförande av detaljplanen kunna medföra att all tillgänglig yta inom byggnaderna används för ändamålet kontor. Det beräknade parkeringsbehovet uppgår till 572 parkeringsplatser vilket medför en ökning på cirka 172 platser motsvarande cirka 2150 m². Scenariot bedöms vara mycket osannolikt, men detaljplanen säkerställer tillräcklig yta för behovet. Hur parkeringsbehovet ska lösas redovisas vid ansökan om bygglov, där den vid tidpunkten gällande parkeringsnormen tillämpas.

Detaljplanen medför inga förändringar för angöring.

Vid eventuell ändrad användning av befintliga byggnader kan behoven av varumottagning ändras. Detaljplanen medför inga direkta ändrade förutsättningar för att flytta eventuella varumottagningsplatser och tillhörande angöringsvägar.

Hälsa och säkerhet

Risk för översvämning och skyfall

Inför upprättandet av detaljplanen har en dagvattenutredning genomförts (Tyréns 2023). Enligt utredningen finns det ytor inom planområdet kring befintliga byggnader där vattenansamlingar uppstår vid skyfall, se Figur 43 nedan. Ansamlingarna ökar något i omfattning och djup när regnintensiteten ökar. I de fall eventuella dagvattenbrunnar i dessa områden går fulla finns alltså risker för skador på befintliga byggnader. De översvämmade områdena är asfalterade ytor varför det inte heller finns möjligheter för vattnet att infiltrera. Som mest uppgår vattendjupet i vattenansamlingarna till 86 cm, vid ett 100-årsregn.



Figur 43. Grad av översvämmat yta (blå) inom planområdet (röd) vid 100-årsregn med olika varaktigheter samt ett 1000-årsregn (Tyréns)

Konsekvenser

Planförslaget möjliggör endast för ändrad användning av befintliga byggnader och ingen ytterligare byggrätt tillskapas mer än för eventuell bostadsentré/hiss/balkong och en begränsad andel komplementbyggnader. Planförslaget bedöms därav inte medföra ökad risk för skador vid eventuella skyfall eller ändra befintliga förutsättningar för hantering av skyfall.

I dagvattenutredningen rekommenderas att vägar höjdsätts så att vattnet kan bräddas upp på dessa och fungera som avrinningsvägar ner till recipienten Södra sundet. Kapaciteten i de eventuella dagvattenbrunnarna inom de översvämmade ytorna kring institutionsbyggnaden, se Figur 43 ovan, bör säkerställas så att de har kapacitet att avleda regn med återkomsttid upp till fylld ledning (5 års återkomsttid) samt att dagvattnet vid större regn kan rinna bort från byggnaden och avledas via gatorna mot recipienten.

Risk för ras, skred och erosion

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

Förorenad mark

Enligt kommunal kartering finns ingen potentiellt förorenad mark inom planområdet men i fjärrvärmeverket har det tidigare lagrats eldningsolja, som på 1970-talet fraktades till anläggningen via fartyg som la till i Södra sundet. Det har även funnits två cisterner ovan mark bakom fjärrvärmeverket, se Figur 44 nedan, med en oljeledning ner till vattnet, vilken fartygen använde för att tanka cisternerna från fartygen.



Figur 44. Cisternernas ungefärliga läge markerat med rött område. Ungefärlig planområdesgräns markerad med gul linje.

Konsekvenser

Inför upprättandet av detaljplanen har en miljöteknisk markundersökning genomförts (Tyréns 2023). Inom ramen för utredningen genomfördes provtagning av jord i punkterna som redovisas i Figur 45 nedan.

I punkt 23T19 i enlighet med Figur 45 nedan förkom förhöjda halter av PAH H över riktvärdena för mindre känslig markanvändning (MKM). Det kan inte uteslutas att de uppmätta halterna i punkt 23T19 kan utgöra en risk för människors hälsa och miljö, men då ingen ny byggrätt tillskapas inom planområdet bedöms föroreningen inte föranleda några åtgärder.

Inom fastigheten överskrider nickel aktuellt riktvärde i en punkt och riktvärdet styrs för av skydd av grundvatten, dock är halten i nivå med riktvärden samt att halterna är låga i övriga punkter så risken för negativ påverkan för recipienten bedöms liten. Arsenik i nivå med riktvärdet påträffas i fyra punkter, då halterna i övriga prover är låga bedöms det inte

innebära någon ökad risk för negativa hälsoeffekter.

Det bedöms att det generellt inte förekommer någon ökad risk för negativa hälsoeffekter för de som vistas inom området i dagsläget eller för miljön med bakgrund på de analyserade proverna i jord. Den samlade bedömningen, baserad på genomförd utredning och att detaljplanen endast möjliggör för ändrad användning av befintliga byggnader och ingen ytterligare byggrätt skapas mer än för eventuell bostadsentré/hiss/balkong och en begränsad andel komplementbyggnader, är att detaljplanen inte föranleder något åtgärdsbehov.



Figur 45. Provtagningspunkter inom planområdet redovisas med svart punkt. Provtagningspunkt 23T19 redovisas med röd ring.

Miljöfarlig verksamhet

Inom planområdet eller i dess närhet finns ingen miljöfarlig verksamhet.

Konsekvenser

Huruvida ett genomförande av planförslaget kommer medföra etablering av miljöfarlig verksamhet eller inte går inte att förutspå då dessa inkluderas i användningarna tekniska anläggningar och verksamheter. Befintliga, icke miljöfarliga verksamheter, kan även på sikt förändras.

Av miljöprövningsförordningen (2013:251) framgår vilka verksamheter som är tillstånds- eller anmälningspliktiga, eller varken eller. Vid prövning av miljöfarlig verksamhet prövas den enskilda specifika verksamheten med dess risker och

störningar till omgivningen. En detaljplan för tekniska anläggningar och verksamheter säkerställer därmed inte att alla typer av verksamheter kan etableras på platsen.

Verksamheter har krav på sig att avhjälpa den negativa påverkan som kan uppstå från verksamheten. Detta behandlas särskilt i anmälnings- och tillståndsärendena.

Brandsäkerhet

Närmaste brandpost finns cirka 30 meter från planområdet och cirka 65 meter från befintlig bebyggelse. Befintliga brandposter bedöms ha tillräckligt med kapacitet för släckvatten.

Konsekvenser

Planförslaget medför inga ändrade förutsättningar eller ökat behov av brandposter.

Transportled för farligt gods

Planområdet ligger i närheten till E4:an som är trafikled för farligt gods. Planområdet ligger inom riskhanteringsavståndet på 150 meter från trafikleden för farligt gods vilket medför att en riskbedömning behöver göras, se bedömningen under rubriken *Konsekvenser* nedan.

Konsekvenser

Planförslaget medför ingen utökad byggrätt utöver eventuell bostadsentré/hiss/balkong och komplementbyggnader i form av exempelvis skrämtak och carport, utan möjliggör endast för ändrad användning av befintliga byggnader. Detaljplanen möjliggör för användningen bostäder i enlighet med Figur 46 nedan. Det kortaste avståndet mellan E4:an och eventuella bostäder är 115 meter vilket innebär att bostäderna hamnar inom grön zon för känslig markanvändning i enlighet med Tabell 1 nedan. Den samlade bedömningen är, baserat på syftet med planförslaget och avståndet till E4:an, att ingen ytterligare riskbedömning behöver genomföras och att ett genomförande av planförslaget inte förväntas påverkas

negativt av transportled för farligt gods.



Figur 46. Föreslagen placering av bostäder redovisas med blå linje i förhållande till institutionsbyggnaden som redovisas med grönt område. Planområdesgränsen redovisas med gul linje.

Stor väg

| | Röd zon | Gul zon | Grön zon |
|-----------------------|-------------|-----------------|---------------|
| Mindre känslig | 0–30 meter | 30–50 meter | 50–150 meter |
| Normalkänslig | 0–30 meter | 30–50 meter | 50–150 meter |
| Känslig | 0–50* meter | 50* - 100 meter | 100–150 meter |

Tabell 1. Utklipp från dokumentet Riskhantering vid transportleder för farligt gods (Länsstyrelsen västernorrland 2022).

Radon

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

Planområdet utgör normalriskområde för markradon.

Konsekvenser

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

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

Väg- och spårtrafiksbuller

Om en detaljplan möjliggör för eller påverkar bostadsbebyggelse i ett bullerutsatt läge ska planbeskrivningen innehålla en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller vid fasad och vid uteplats, om sådan anordnas. Vid beräkning av bullervärden vid en bostadsbyggnad ska hänsyn även tas till framtida trafik som har betydelse för bullersituationen. Det behövs dock ingen redovisning om detta anses obehövligt med hänsyn till bullersituationen, vilket enligt Boverket och SKR innebär bullernivåer som ligger 5 dBA under riktvärdena, se Tabell 2 nedan.

E4:an, som löper längst med planområdets nordligaste gräns, utgör en bullerkälla.

| | 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 |

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

Konsekvenser

I samband med upprättandet av planförslaget har eventuell bullerpåverkan kontrollerats via Trafikverkets e-tjänst *Buller vid din fastighet*¹ (E-tjänsten kontrollerades 2026-03-31). E-tjänsten redovisar ingen information för byggnaderna inom planområdet, men vid kontroll av närliggande fastigheter som är belägna närmre E4:an (cirka 40 meter från vägbanan till fasad) och betydligt mer exponerade för buller så uppgår ekvivalent ljudnivå till cirka 45 dBA vid fasad. Med hänsyn till att eventuell bostadsbebyggelse som närmast kommer hamna cirka 130 meter från E4:an, med föreslagen uteplats i ett förhållandevis skyddat läge, bedöms ett genomförande av detaljplanen inte medföra att bullerdämpande åtgärder behöver vidtas.

Inför upprättandet av planförslaget pågår en parallell planprocess för en cirkulationsplats vid infarten till planområdet (korsningen E4/Skarpskyttegatan), se Figur 47 nedan. Ett genomförande av rondellen bedöms således medföra en hastighetssänkning vid den sträcka på E4:an som bidrar med bullerbelastning för den eventuella tillkommande bostadsbebyggelsen inom planområdet.

¹ Buller vid din fastighet, Trafikverket, <https://bovit.trafikverket.se/>



Figur 47. Föreslagen bostadsbebyggelse (grönt område) i förhållande till den sträcka av E4:an som bedöms utgöra störst bullerpåverkan (röd linje). Föreslaget läge för planerad cirkulationsplats redovisas (gul punkt).

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Anslutningspunkt anges av huvudman.

Dagvatten

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

Recipient för dagvatten från planområdet är Södra sundet. Stora delar av planområdet är hårdgjord och befintlig avvattning sker i dagsläget via ytlig avrinning via diken och gator i sydlig riktning till recipienten.

Konsekvenser

Detaljplanen möjliggör endast för ändrad användning av befintliga byggnader och ingen ytterligare byggrätt skapas mer än för eventuell bostadsentré/hiss/balkong och en begränsad andel komplementbyggnader. Detaljplanen bedöms således inte medföra ett ökat behov av dagvattenhanteringsåtgärder. Det finns inte heller några begränsningar nedströms planområdet som ställer krav på fördröjningsåtgärder. Vid eventuell utbyggnad av angörings- eller tillfartsvägar bör dagvattnet exempelvis ledas via nedsänkta kanter till befintliga avrinningsområden. Fastighetsägaren ansvarar för lokalt omhändertagande av dagvatten.

Snöhantering

Fastighetsägaren ansvarar för snöhanteringen inom planområdet.

El, fiber och tele

Planområdet är anslutet till befintliga nät.

Avfall

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

Avfallsutrymmet ska placeras så att det är tillgängligt för avfallslämnarna och hämtningspersonal. Fastighetsägaren ansvarar för halkbekämpning från väg fram till och runt om kring hämtningsplatsen. Vaghållaren är ansvarig för vägens utformning, skyltning, skötsel och framkomlighet.

Konsekvenser

Detaljplanen möjliggör endast för ändrad användning av befintliga byggnader och ingen ytterligare byggrätt skapas mer än för eventuell bostadsentré/hiss/balkong och en begränsad andel komplementbyggnader. Avfallshanteringen bedöms fortsättningsvis kunna skötas på samma sätt som inför upprättandet av detaljplanen.

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

Enligt kommunens gällande översiktsplan *Mitt Härnösand 2040*, antagen av Kommunfullmäktige den 2022-09-26 i §79, är området utpekat som mångfunktionell bebyggelseyta och grönområde, se Figur 48 nedan. I översiktsplanen beskrivs ett antal riktlinjer som utgångspunkt för mångfunktionella bebyggelseytor och grönområden, nämligen att:

”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.”

”Grönstrukturen ska prioriteras lika högt som bebyggelsestrukturen för att skapa attraktiva livsmiljöer. Sammanhängande grönstråk ska utvecklas för att möjliggöra för folkhälsa och biologisk mångfald.”

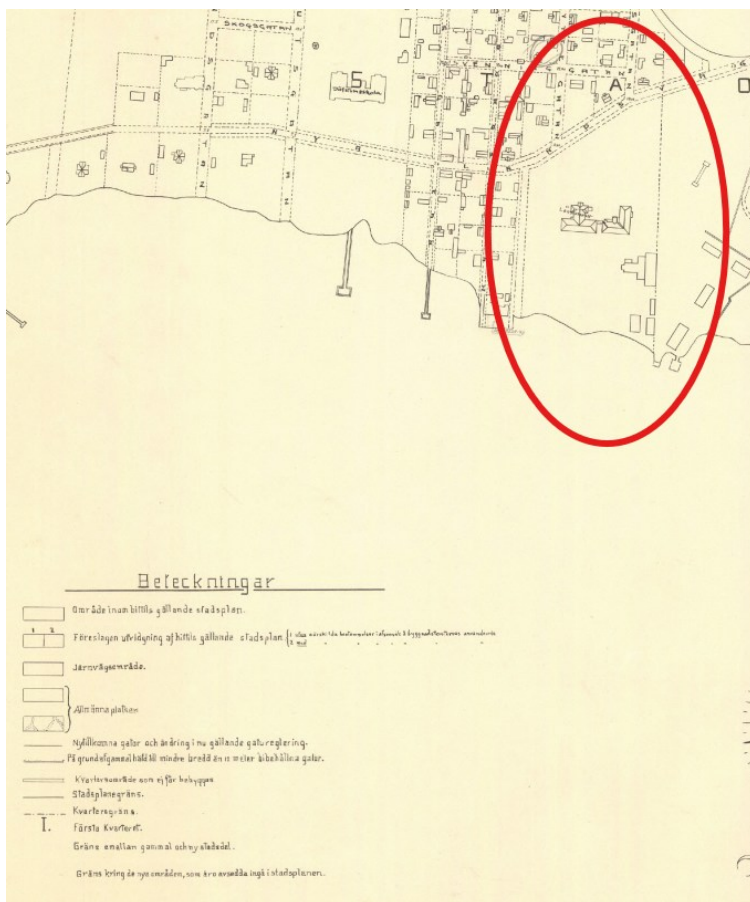
Detaljplanen möjliggör endast för ändrad användning av befintliga byggnader och medför således ingen ny bebyggelse inom utpekat grönområde utöver eventuell komplementbyggnader i begränsad omfattning. Bedömningen är att detaljplanen följer intentionerna i översiktsplanen.



Figur 48. Utklipp ur översiktsplanen. Rosa område motsvarar utpekat område för mångfunktionell bebyggelseyta och grönt område med röd stäckad linje motsvarar grönområde. Planområdets läge markerat med röd ring.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

Planområdet omfattas av *Förslag till stadsplan för Härnösand*, som upprättades år 1913. Inom planförslagets område anger gällande planen markanvändningen allmän plats, se Figur 49 nedan.



Figur 49. Utklipp ur gällande detaljplan *Förslag till stadsplan för Härnösand*. Planområdets läge markerat med röd ring.

Planområdet omfattas även av *Förslag till ändring av stadsplanen för del av Härnösand (Rotuddsområdet)*, som upprättades år 1959. Planen anger markanvändningen område som inte får bebyggas, se Figur 50 nedan.



Figur 50. Utklipp ur gällande detaljplan Förslag till ändring av stadsplan för del av Härnösand (Rotuddsområdet). Planområdets läge markerat med röd ring.

Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.

Förenligt med miljöbalken

Undersökning av betydande miljöpåverkan

När en detaljplan upprättas eller ändras ska kommunen ta ställning till om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Planförslaget ska genomgå en undersökning enligt 6 kap. miljöbalken och miljöbedömningsförordningen (SFS 2017:966), där omständigheter som talar för eller

emot en betydande miljöpåverkan ska identifieras. Om undersökningen resulterar i att en betydande miljöpåverkan kan antas ska planförslaget utredas i en miljökonsekvensbeskrivning (MKB). En MKB ska redovisa kommunens bedömning av den påverkan på miljön som planens genomförande kan få. Det som framkommer i en MKB ska integreras i planarbetet och handlingen ska samrådats i samband med planprocessen.

Enligt kommunens bedömning kan detaljplanens genomförande antas/inte antas innebära en betydande miljöpåverkan, varför en/ingen MKB har upprättats. Kopiera in texten under "Motiv till beslut" från undersökningen.

Länsstyrelsen har tagit del av beslutet och delar/delar inte kommunens bedömning att planen innebär/inte innebär någon betydande miljöpåverkan. Om LST nämner något annat som är av vikt för planläggningen skrivs det också.

Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla från den 23 januari till den 19 februari 2026.

Riksintressen

Riksintressen är geografiska områden som på grund av sina speciella förutsättningar är av nationellt intresse. Områdena avser såväl olika bevarande-intressen som områden som är viktiga för exploatering för ett visst ändamål. Bestämmelserna om riksintressen finns i 3–4 kapitlen miljöbalken (MB).

Kapitel 3 miljöbalken

I miljöbalkens tredje kapitel finns ett antal grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden av betydelse för vissa allmänna intressen. Dessa områden som också utgör riksintressen ska så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada de utpekade intressena. Områdena avser olika bevarandeintressen och områden som är viktiga för exploatering för ett visst ändamål.

Kapitel 4 miljöbalken

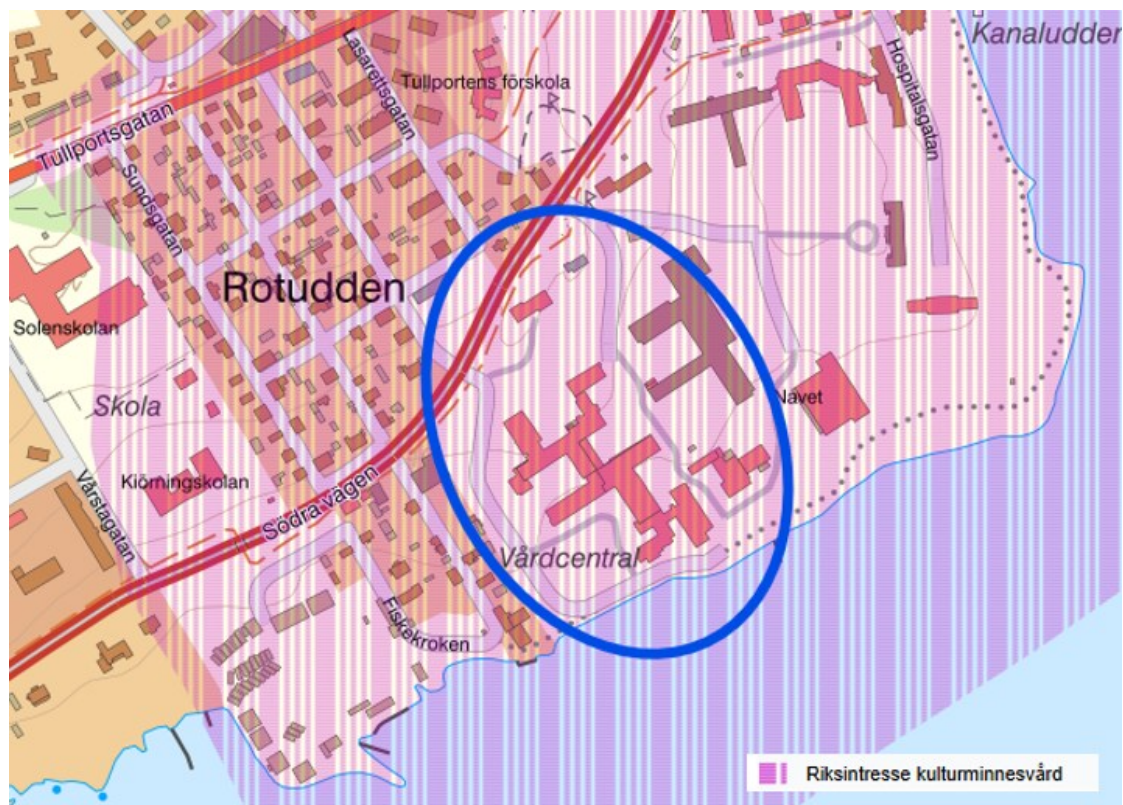
I miljöbalkens fjärde kapitel har riksdagen specificerat ett antal geografiska områden som i sin helhet är av riksintresse. Områdena har pekats ut med hänsyn till de stora natur- och kulturvärden som finns i dem. För samtliga utpekade riksintressen gäller att exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön inte får medföra att områdenas natur- och kulturvärden påtagligt skadas. För vart och ett av dessa riksintressen gäller dessutom särskilda förbud eller krav på hänsyn. Dessa krav måste också vara uppfyllda för att exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön ska vara tillåtna.

För samtliga riksintressen enligt 4 kap. miljöbalken, med undantag av nationalstadsparker och Natura 2000-områden, gäller inte förbudet mot påtaglig skada eller övriga krav på förbud och hänsyn om åtgärden avser:

- utveckling av befintliga tätorter,
- utveckling av det lokala näringslivet,
- utförande av anläggningar som behövs för totalförsvaret, eller
- om det finns särskilda skäl, utvinning av riksintressanta fyndigheter av ämnen material.

Uttekade områden som bedöms ha sådan betydelse för olika samhällsintressen ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada deras värden eller möjligheterna att använda dessa för avsett ändamål.

Planområdet omfattas av riksintresse för kulturminnesvård, se Figur 51 nedan.



Figur 51. Utbredningen av riksintresset för kulturmiljövård redovisas med rosa skraffering. Planområdets ungefärliga läge markerat med blå ring.

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte innebära en negativ påverkan på riksintresset, dels då stora delar av befintlig bebyggelse har förvanskats, men även då kulturmiljö med bevarandevärden bekräftas i detaljplanen.

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. Viktigt för att alla dessa typer av användningarna ska skyddas av hushållningsbestämmelserna är att dess bevarande och nyttjande ska vara intressant ur allmän synpunkt.

Miljö kvalitetsnormer

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

Miljö kvalitetsnorm för luft

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

Varken befintlig eller tillkommande trafikstring som en effekt av detaljplanens genomförande bedöms innebära betydande luftutsläpp som leder till att MKN riskerar att överskridas.

Miljö kvalitetsnorm för vatten

Bottenhavets vattendistrikt

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

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

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

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

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

Nuvarande status för berörd vattenförekomst

Ytvattenförekomst

En ytvattenförekomst kan bestå av ett vattendrag: älv, bäck, sjö eller kustvatten. Till ytvattenförekomsten hör ett eller flera avrinningsområden som omger hela eller delar av vattenförekomsten. Vattenförekomsten med dess avrinningsområde ingår sedan i ett huvudavrinningsområde.

Detaljplaneområdet avvattnas mot Södra sundet.

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte påverka möjligheten att vattenförekomsten Södra sundet ska uppnå god ekologisk status eller god kemisk status.

Grundvattenförekomst

Grundvattenförekomster är geologiska bildningar i jord eller berg med speciellt goda förutsättningar att lagra grundvatten. Grundvattenförekomster omges av ett tillrinningsområde. Tillrinningsområdet är hela det område där nederbörd eller annat vatten kan strömma mot och tillföras grundvattenförekomsten.

Detaljplaneområdet berör inte någon grundvattenförekomst.

Nuvarande status och MKN för berörda vattenförekomster redovisas i tabellen nedan. (<https://viss.lansstyrelsen.se/>, hämtad: 2026-02-11) Informationen är hämtad från Vatteninformationssystem i Sverige (VISS). VISS är en databas som utvecklats av Vattenmyndigheterna och Länsstyrelserna i samverkan med Havs- och vattenmyndigheten.

| Vattenförekomst | EU-CD | Ekologisk Nuläge | Kemisk Nuläge | MKN Ekologisk status/mål | MKN Kemisk status/mål | Miljöproblem |
|--|-------------------------|------------------|----------------------|---|---|--|
| <i>Ytvattenförekomst: Södra sundet</i> | <i>SE6233 40-175556</i> | <i>Måttlig</i> | <i>Uppnår ej god</i> | <i>God ekologisk status 2027 (2039)</i> | <i>God kemisk ytvattenstatus 2027 med undantag av kvicksilver/kvicksilverföreningar och bromerad difenyleter.</i> | Betydande påverkan från punktkälla reningsverk (Kattastrands avloppsreningsverk) samt diffus påverkan från transport och infrastruktur, atmosfärisk deposition och förorenad mark/gammal industrimark. Okänd signifikant påverkan bedöms också finnas då övriga källor ej bedöms kunna förklara arsenikhalterna i recipienten. |

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka vattenförekomsten negativt. Detaljplanen medför endast ändrad användning av befintliga byggnader (och ingen ytterligare byggrätt skapas mer än för eventuell bostadsentré/hiss/balkong och en begränsad andel komplementbyggnader) inom planområdet.

Strandskydd

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

Områden som omfattades av generalplan, stadsplan eller byggnadsplan fastställda före den 1 juli 1975 var generellt undantagna från strandskydd. Det aktuella området omfattas därför inte av strandskydd, eftersom den ursprungliga planen fastställdes

före detta datum. För fastigheten gäller i dag en stadsplan upprättad år 1913, och området är bebyggt med bebyggelse uppförd kring sekelskiftet år 1900.

För att möjliggöra ett genomförande av detaljplanen krävs ett upphävande av strandskyddet. Om det föreligger särskilda skäl enligt 7 kap. 18 e § miljöbalken och intresset att ianspråkta området väger tyngre än strandskyddets syften, kan strandskyddet upphävas i samband med att detaljplanen får laga kraft.

Som särskilt skäl åberopas 7 kap. 18 e § första stycket 1 miljöbalken, nämligen att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Större delen av området närmast vattnet är hårdgjort i parkeringssyfte eller tillfartsväg.

Planområdet omfattar inte området närmast strandlinjen vilket medför att planförslaget inte omfattar den fria passagen.

Genomförandefrågor

Prövning enligt annan lagstiftning

Nedan listas de prövningar enligt annan lagstiftning än plan- och bygglagen som kommunen utifrån kända förutsättningar bedömer kan aktualiseras för att planen ska kunna genomföras.

Infrastrukturlagstiftning

- Väglagen
- Anläggningslagen
- Lagen om allmänna vattentjänster

Skydds- och bevarandelagstiftning

- Kulturmiljölagen
- Miljöbalken- tillståndsprövning
- Bullerförordningen
- Miljöbedömningsförordningen

Fastighet- och exploateringslagstiftning

- Fastighetsbildningslagen

Organisatoriska frågor

Tidplan

Målsättningen är att detaljplanen ska antas kvartal 3 år 2026. Den preliminära tidplanen baseras på att inga större förändringar sker under planprocessen och att detaljplanen inte överklagas. Vid ett överklagande kan tidpunkten för detaljplanens

laga kraft förskjutas upp till två år framåt i tiden, vilket medför motsvarande förskjutning av genomförandet.

Genomförandetid

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

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

Huvudmannaskap för allmän plats

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

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

Huvudmannaskap för vatten, spillvatten och dagvatten

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

Fastighetsrättsliga frågor

Servitut

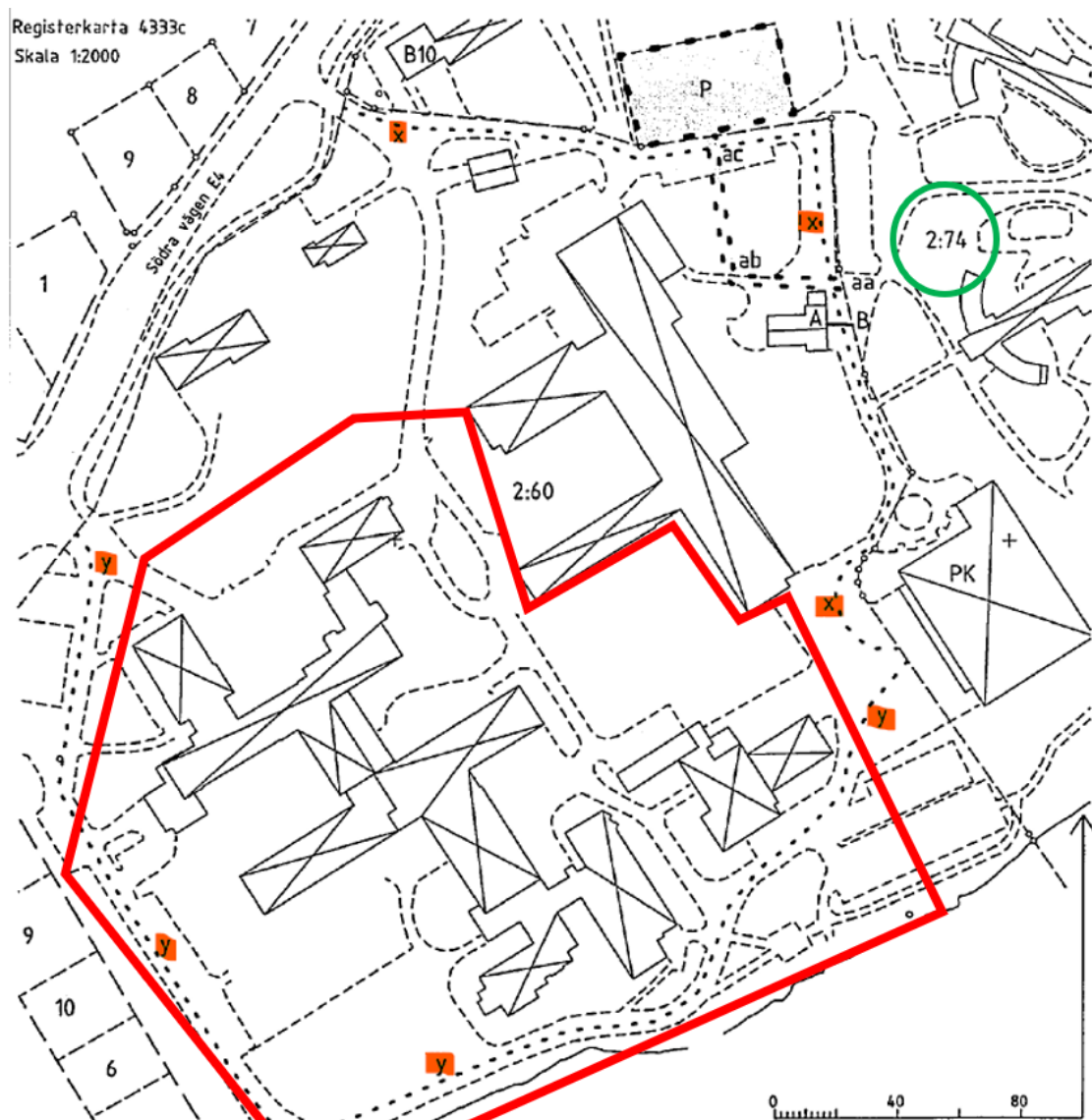
Servitut är en rätt för ägaren av en fastighet att på ett visst bestämt sätt använda en annan fastighet. Det kan till exempel röra sig om rätten att ta väg eller nyttja en brunn på annans fastighet. Det finns två typer av servitut, officialservitut och avtalsservitut. Ett officialservitut bildas genom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

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

Inom planområdet finns flera servitut och dessa redovisas i Tabell 3. Befintliga servitut inom planområdet. Tabell 4 och Figur 52 nedan.

| Servitut | Konsekvenser och åtgärder |
|---|--|
| Akt 2280-99/62 Löpnummer 7 och 9 - Officialservitut Väg - Servitutet ger fastigheten Fastlandet 2:74 rätt att nyttja närliggande väg inom Fastlandet 2:60 för utfart till E4. | Planförslaget påverkar inte rättigheten. |

Tabell 3. Befintliga servitut inom planområdet.



Figur 52. Utklipp från akt 2280-99/62. Servitutet avser nyttjande av väg "x" och "y" inom Fastlandet 2:60 för utfart till E4:an. Ungefärlig planområdesgräns avgränsat med rött.

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.

Inom planområdet finns flera ledningsrätter och dessa redovisas i Tabell 4 nedan. Ledningsrätterna planeras att vara kvar i sina befintliga lägen varav dessa har

reserverats i detaljplanen genom reglering av markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

| Ledningsrätt | Konsekvenser och åtgärder |
|--|--|
| <p>Akt 2280-09/23 Starkströmsledning - ledningsrätten är till förmån för Härnösands elnät AB</p> | Planförslaget påverkar inte rättigheten. |
| <p>Akt 2280-11/26 Starkströmsledning - ledningsrätten är till förmån för Härnösands elnät AB</p> | Planförslaget påverkar inte rättigheten. |
| <p>Akt 2280-14/53 Starkströmsledning - ledningsrätten är till förmån för Härnösands elnät AB</p> | Planförslaget påverkar inte rättigheten. |
| <p>Akt 2280-17/26 Vattenledning – ledningsrätten är till förmån för Hemab</p> | Planförslaget påverkar inte rättigheten. |
| <p>Akt 2280-99/62 Löpnummer 4,5 och 6. Fjärrvärmeledning - ledningsrätten är till förmån för Hemab Starkströmsledning - ledningsrätten är till förmån för Hemab Vattenledning - ledningsrätten är till förmån för Hemab</p> | Planförslaget påverkar inte rättigheterna. |

Tabell 4. Befintliga ledningsrätter inom planområdet.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare

Kostnader som belastar fastighetsägare/exploatören:

- Eventuell utbyggnad av lokalgator inom planområdet
- Eventuell kostnad för fastighetsbildningsåtgärder, gemensamhetsanläggning eller andra rättigheter.
- Eventuell ledningsflytt inom kvartersmarken.
- Övriga kostnader vid uppförande av byggnad.

- Lovpliktiga åtgärder. Avgift tas ut enligt den vid tidpunkten gällande taxan för samhällsnämndens verksamheter.

Planavgift

Planavgift regleras i ett särskilt avtal.

Källor

Fotografier: Härnösands kommun, om inte annat anges

Ortofoton: Lantmäteriet, om inte annat anges

Kartor och illustrationer: Härnösands kommun, om inte annat anges