

---

## PROGRAMHANDLING

---

HÄRNÖSANDS KOMMUNFASTIGHETER AB

### NYTT SÄRSKILD BOENDE FÖR ÄLDRE I HÄRNÖSAND

UPPDRAGSNUMMER 30047136



2025-09-09, REVIDERAT 2025-12-10

UPPDRAGSANSVARIG SWECO ARCHITECTS

AGNIESZKA TOLF



## Innehållsförteckning

### Innehåll

|          |                               |           |
|----------|-------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Projektförutsättningar</b> | <b>2</b>  |
| <b>2</b> | <b>Lokalisering</b>           | <b>3</b>  |
| <b>3</b> | <b>Byggnad</b>                | <b>4</b>  |
| 3.1      | Plan 1                        | 7         |
| 3.2      | Lupinen                       | 9         |
| 3.3      | Plan 2                        | 10        |
| 3.4      | Plan 3                        | 12        |
| 3.5      | Lägenheten                    | 13        |
| 3.6      | Avdelningen                   | 14        |
| <b>4</b> | <b>Yta</b>                    | <b>15</b> |
| 4.1      | BYA                           | 15        |
| 4.2      | BRA                           | 16        |
| 4.3      | BTA                           | 18        |
| <b>5</b> | <b>Gestaltning</b>            | <b>20</b> |
| 5.1      | Material                      | 20        |
| 5.1.1    | Inspirationsbilder material   | 21        |
| 5.2      | Ytskikt och färgsättning      | 21        |
| 5.3      | Utformning                    | 23        |
| 5.3.1    | Inspirationsbilder utformning | 23        |
| 5.4      | Fasader                       | 2         |
| <b>6</b> | <b>Övrigt</b>                 | <b>2</b>  |

## **1 Projektförutsättningar**

Sweco har på uppdrag av Härnösands Kommunfastigheter AB upprättat denna programhandling för nytt särskild boende för äldre i Härnösands kommun.

Arbetet har utgått från givna förutsättningar i form av lokalprogram daterat 2023-04-28.

Parallellt med programhandlingsarbetet pågår framtagande av detaljplan över området.

Organisation

### **Beställare**

Göran Albertsson – Härnösandshus AB

### **Arbetsgrupp**

Lars Hallin – Intendent Lokalförsörjningsenheten, Härnösands kommun

Elisabeth Sjölander – Verksamhetschef socialförvaltningen

Jeanette Svensson – Enhetschef Artellerigatan Säbo

Pär Hägglund – Enhetschef, demensansvarig socialförvaltningen

Anders Engelholm – Medicinskt ansvarig, sjuksköterska (MAS) Socialförvaltningen

Pia Glaumann – Landskapsarkitekt, Glaumann Landskap

Johanna Dehlin – Landskapsarkitekt, Johanna Dehlin Landskap

### **Sweco**

Agnieszka Tolf, Sweco Architects AB, Arkitekt

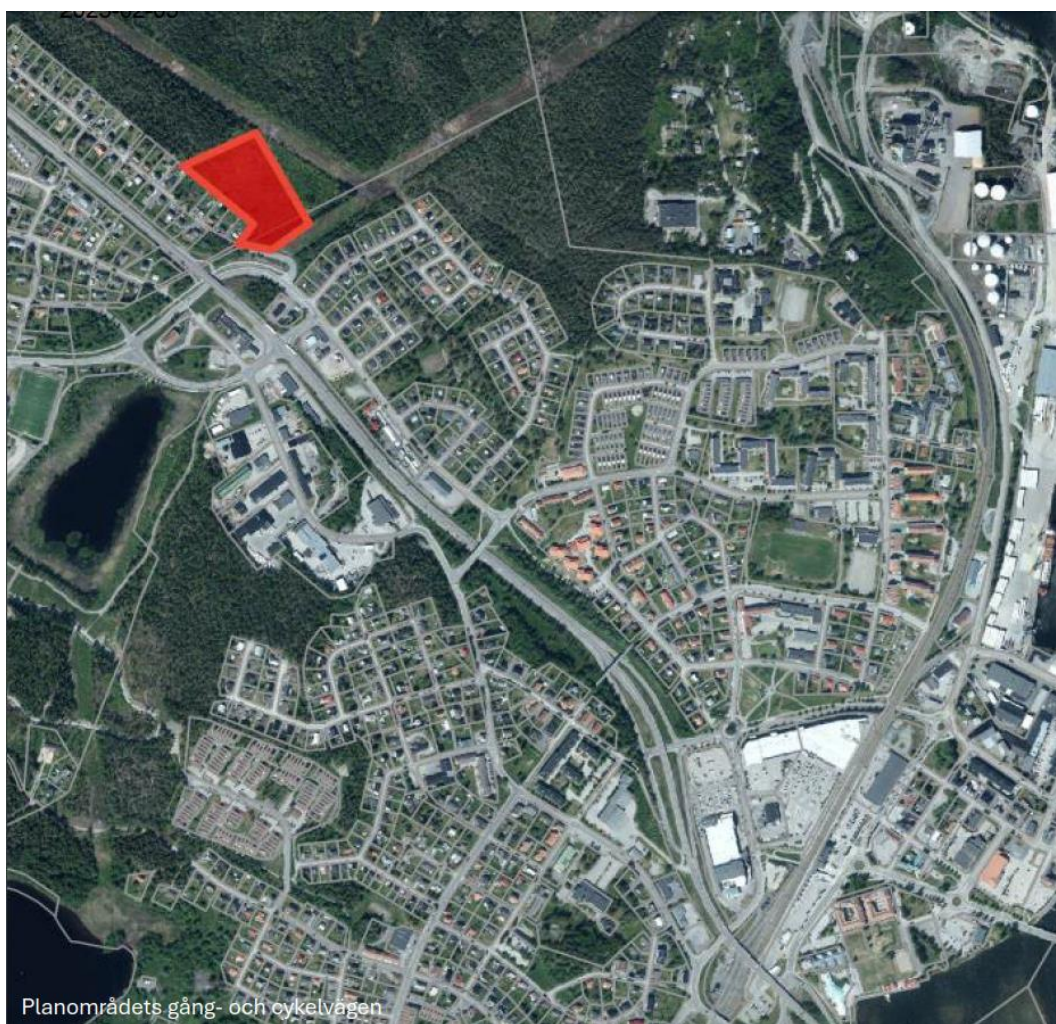
Moneli Damghanian, Sweco Architects AB, Arkitekt

Vania Rymell, Sweco Architects AB, Byggnadsingenjör

## 2 Lokalisering

Området ligger i norra delen av Härnösandsstad i anslutning till ett befintligt bostadsområde invid Jensenvägen cirka 150 meter från E4:ans norra utfart.

Utemiljön kring boendet är en viktig aspekt både i form av funktioner och upplevelser. Tomten som tas i anspråk består idag av ett kalhygge som har vissa bevarandevärda träd. Tomten har stora höjdskillnader vilket innebär både utmaningar och möjligheter.



*Orientering av tomtens läge. Röd markering på bilden.*



Tomten

För att kunna bygga boendet behöver en ny detaljplan tas fram med nya planområdesgränser.

### 3 Byggnad

Det särskilda boendet för äldre omfattar 110 lägenheter fördelade på 11 avdelningar. Samtliga avdelningar utförs med inriktning för demenssjuka. Därutöver finns lokaler för dagverksamhet för demenssjuka -Lupinen

Lokalerna ska ha hållbara material- och teknikval, vara utformade utifrån gällande lagkrav, aktuell forskning, erfarenheter och med fokus på framtid och långsiktig hållbarhet. Lokalerna ska upplevas moderna, ljusa, välkomnade och upplevas attraktiva som bostad för brukarna och som arbetsplats för medarbetare.

Tillgängligheten inom lokalen ska vara god och anpassad till planerad verksamhet. Dörrar och korridorers bredd ska möjliggöra möte med gånghjälpmedel så som rullstolar med mera.



Vy över gårdarna

Byggnaden består av tre huskroppar som är kopplade med varandra med allmänna korridorer. Varje huskropp har två våningar som innehåller två avdelningar per plan. I mitten av byggnaden finns fläkttrum och lägenhetsförråd placerade på vinden. Under högra huskroppen finns ett parkeringsdäck. På plan 1 i en av huskropparna finns ett service- och personalutrymme. Totalt finns elva avdelningar.

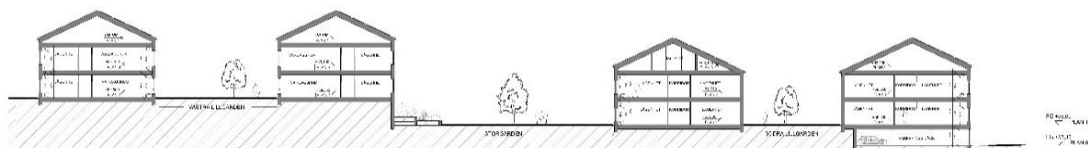
På grund av markförutsättningarna med stora höjdskillnader är byggnaden placerad på tre olika nivåer:

Plan 0 – Parkeringsdäck som finns under högra huskroppen.

Plan 1 – Två huskroppar som innehåller: Huvudentré, tre avdelningar (som har direkt utgång till innergårdarna), Lupinen, inlastning med serviceutrymme, personalutrymmen, teknik.

Plan 2 – Tre huskroppar som innehåller: sex avdelningar (två avdelningar har direkt utgång till innergården och fyra avdelningar som har balkong), administration.

Plan 3 - Två avdelningar med balkong, fläkttrum, lägenhetsförråd.



Sektion som visar placering av huskroppar på olika nivåer på grund av höjdskillnader i marken.



*Vy mot Huvudentrén*

Huvudentré är placerat på plan 1, där angöring och parkeringsytor finns. Området vid huvudentrén hanterar genomströmning av både boende och besökare. Huvudentrén är tydlig och lättillgänglig.

Vid husets övriga sidor har det skapats stora sammanhängande bilfria ytor. Lastintag och sophantering har placerats avskilt från byggnadens huvudentré, för att trafikmiljön ska vara så säker som möjligt.



*Vy över byggnaden, infartsvägen och lastningen*

6(23)

PROGRAMHANDLING  
2025-09-09, REVIDERAT 2025-12-10

NYTT SÄRSKILD BOENDE FÖR ÄLDRE I HÄRNÖSAND

### 3.1 Plan 1

Boende och besökare anländer till foajén på plan 1 genom vindfång som är öppet i två plan. Där finns plats för att kunna sitta ner och ha uppsikt över angörande fordon och tillgång till förvaring av rullstolar och utomhusrollatorer.

Från vindfånget kommer man vidare till stor foajén, som ger ett välkomnande intryck. Där finns:

- Kafeteria med pentry och serveringsyta,
- Ingång till en samlingssal med plats för ca 60–80 personer beroende på möblering. Stora glaspartier skapar orangerikänsla och ger god kontakt med innergården.
- Kapprum med toaletter
- Trapphus och hiss
- Utgång till stora gården
- Ingång till Lupinen
- Utgång till allmänna korridorer som leder till avdelningar

Via allmänna korridorer kommer man vidare till två huskroppar. Den ena består av två avdelningar med direkt utgång till Lillgårdarna.

Den andra huskroppen innehåller:

- En avdelning
- Servisutrymme (soprum och källsortering som ligger en meter lägre än korridor, för att underlätta för personalen att kasta ner sopor till sopkärl, hjälpmedel, riskavfall, mottagningsförråd, städcentral, matförråd)
- Personalentré
- Personaldelen (tre omklädningsrum med skorförvaring, dusch med toaletter, handikapptalett med dusch, förvaring för rena och smutsiga kläder)
- Teknikutrymme (undercentral, el central, sprinkel central)
- Frisör och fotvårdslokaler
- Förråd för möbler från samlingssalen, kafeteria, mm
- Mötesrum



Plan 1

### 3.2 Lupinen

Dagverksamhet för demenssjuka innehåller plats för 20 brukare. Verksamhetens syfte är att erbjuda aktivitet och bidra till att upprätthålla förmågor hos gästerna samt avlastning av anhöriga.

Man kommer genom huvudentré där finns tillgång till Kafeteria och stora samlingssalen. Lupinen har:

- Eget köpprum med toaletter
- Handikapptoalett med dusch
- Villrum
- Tre mindre gruppum där gästerna även förtär måltider
- Samvarorum med utgång till Lupinens gård
- Pentry
- Kontor för personalen
- Söföörvaring
- Städ
- Tvätt
- Litet förråd
- Lupinens gård



Del av plan 1,

### 3.3 Plan 2

Plan 2 består av tre huskroppar med sex avdelningar. Vänstra huskroppen med två avdelningar ligger i marknivå och har direkt anslutning till Lillgården.

Två huskroppar med fyra avdelningen har tillgång till balkong. Från dessa avdelningar har man möjlighet att ta sig ut på innergården via hissen som är placerat på avdelningar.



*Plan 2, ej skalenlig*

10(23)

PROGRAMHANDLING  
2025-09-09, REVIDERAT 2025-12-10

NYTT SÄRSKILD BOENDE FÖR ÄLDRE I HÄRNÖSAND

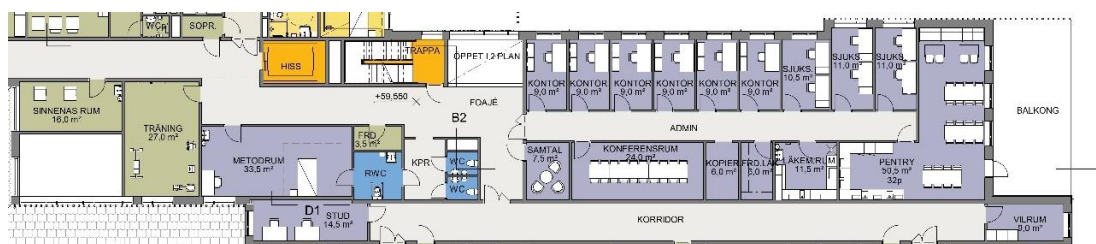


I närheten av trapphus finns gemensamma utrymme som:

- Träningslokal
- Rum för sinnesterapi
- Kapprum med toaletter
- Litet förråd
- Metodrum med direkt koppling till handikapptoalett
- Rum för studenter
- Vilrum

och administrativa delen som består av:

- Sex kontor för chefer
- Samtalsrum
- Konferensrum med plats för 20 personer
- Kopieringsrum
- Pentry med bord för 36 personer och utgång till balkong
- Tre större kontor för sjuksköterskor
- Läkemedelsrum
- Förråd för läkemedel

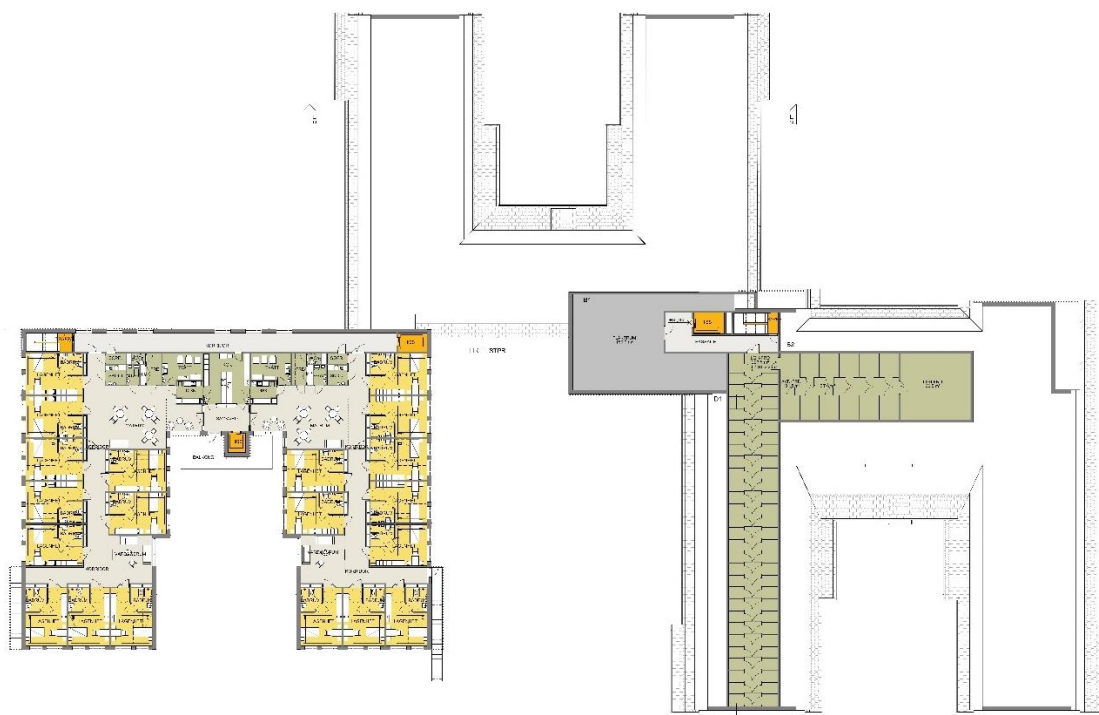


Del av plan 2

### 3.4 Plan 3

Plan 4 består av:

- Två avdelningar med gemensam balkong mot innergård och möjlighet att via hissen ta sig ut på innergården som finns på plan 2
- Trapphus
- Fläktrum
- Lägenhetsförråd som består av 57 egna förråd med yta på 2,2 m<sup>2</sup> och gemensamt lägenhetsförråd med yta på 60 m<sup>2</sup>
- 11 avdelningsförråd



*Plan 3, ej skalenlig*

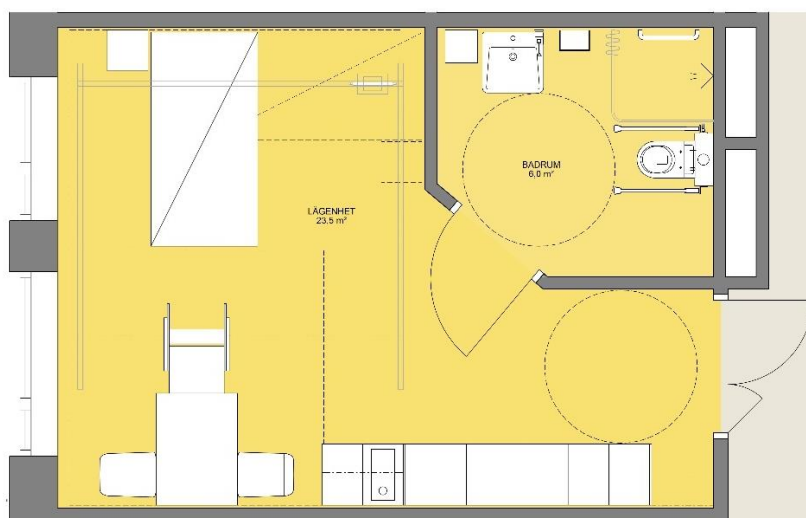
### 3.5 Lägenheten

Lägenheterna är fördelade på 11 avdelningar med 10 lägenheter i varje avdelning.

Lägenheten har en boyta på 30,5 m<sup>2</sup>. Entrédörren till lägenheten är tvådelad och dörröppningen så stor att det går att köra in en säng. I hallen finns förvaring, plats för avhängning, samt ett litet rullstolsanpassat pentry med diskho, kylskåp, läkemedelskåp, övrig förvaring och utrymme att bereda kaffe.

Rummen är trivsamma, har bra överblick och är ljus med två stora fönster som ger god utblick till grönska. Det ena fönster har låg bröstning med möjlighet att sitta där. Lägenheten är utformat för att kunna möbleras på olika sätt. Sängen kan antingen placeras fritt ut i rummet, eller mot väggen, i ett hörn. Det större fönstret har låg bröstningshöjd för god utblick från både säng och en eventuell rullstol. Det ska finnas fästen för travers/taklyft i taket.

RWC/D har höj- och sänkbar WC-utrustning för god ergonomi med avvikande färgsättning bakom handfat och toalett. Uppresningsstöd vid toaletten, handfatet och duschen ska också vara i avvikande färg. På vänstra sidan av handfatet finns vägghängt badrumsskåp med hyllor och lådor och eluttag för rakapparater, hårtork, mm. Badrummet är utformat för att få plats med duschvagn och personal på vardera sida om duschvagnen.



Lägenhetsplan

### 3.6 Avdelningen

Varje avdelning innehåller 10 lägenheter. Två avdelningar är kopplade ihop med varandra genom gemensamma kök. Detta underlättar samarbete mellan avdelningarna. Genom stora glaspartier mellan avdelningarna (öppna dörrar i normal läget) finns möjlighet att separera dem vid eventuell smittspridning.

Avdelningen har öppen planlösning så mycket som möjligt, känsla av korridor försvinner därigenom.

Från lägenheten kan man komma direkt till antingen vardagsrum eller matrum.

För att de boende ska känna sig trygga när de öppnar lägenhetsdörren kan de genom denna lösning se vad som händer och vart de vill gå, i stället för att mötas av en mörk korridor med endast dörrar. Tanken med detta är dels att det ska vara lätt att hitta dels att de boende ska lockas ut till aktiviteter i de gemensamma rummen samt i utemiljön.

De centrala servicefunktionerna, som består av ett gemensamt avdelningskök, diskrum, tvättstuga, förråd, personaltoaletter, städ, sköljrum, dokumentationsskåp finns placerade i närheten av allmänna korridoren. Från avdelningsköket och liten soppföräring finns direktkoppling både till allmänna korridoren och avdelningen. Man har bra översikt över hela avdelningen.

Det finns olika platser att mötas, bland annat en avskild plats för dem som vill sitta i mindre grupper. Vardagsrum är lite avskild från övriga delen för att kunna skapa lugnare miljö för en del brukare.

Varje avdelning har tillgång till uteplats, alternativt balkong. Genom hissen som finns direkt på avdelningen, kan man gå direkt till Lillgården, utan personalens hjälp. Genom stora glaspartier i gemensamma utrymme har man god kontakt med utomhusmiljön och kan se gården, som förändras med årstiderna.



Avdelningsplan

14(23)

PROGRAMHANDLING  
2025-09-09, REVIDERAT 2025-12-10

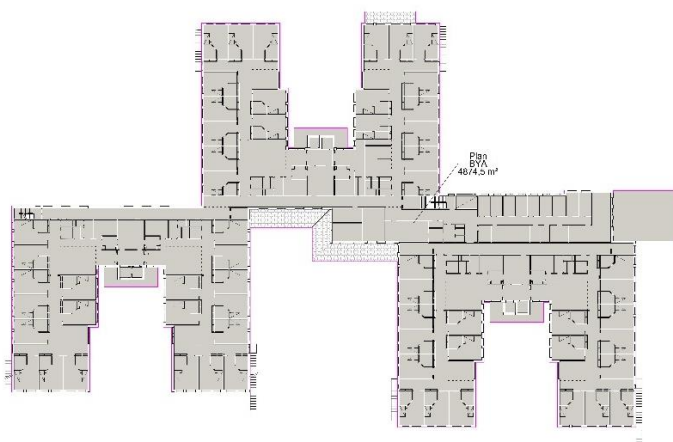
NYTT SÄRSKILD BOENDE FÖR ÄLDRE I HÄRNÖSAND

## 4 Yta

### 4.1 BYA

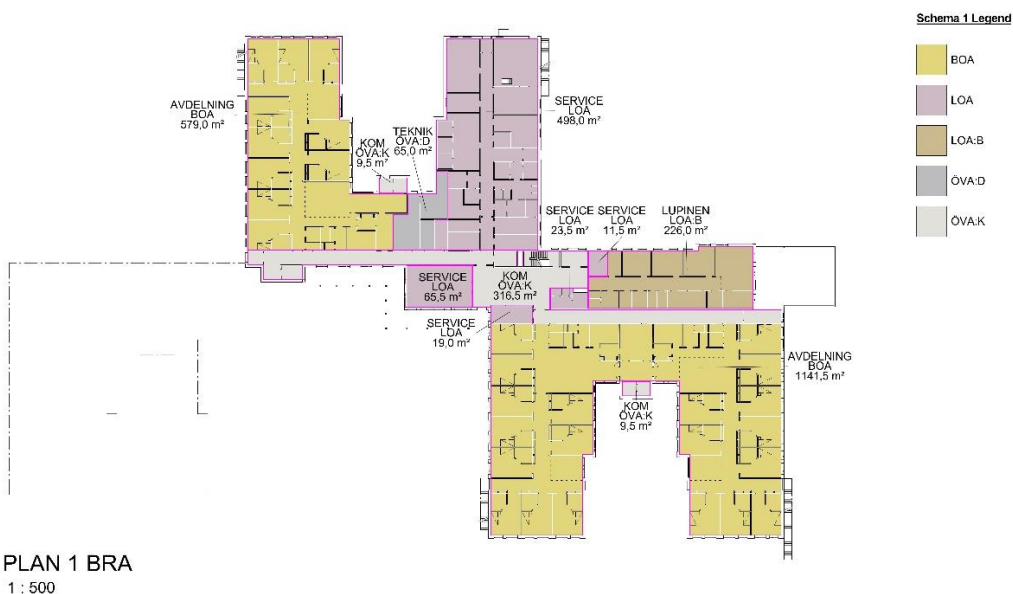
Byggnadsarea är ca **4875 m<sup>2</sup>**

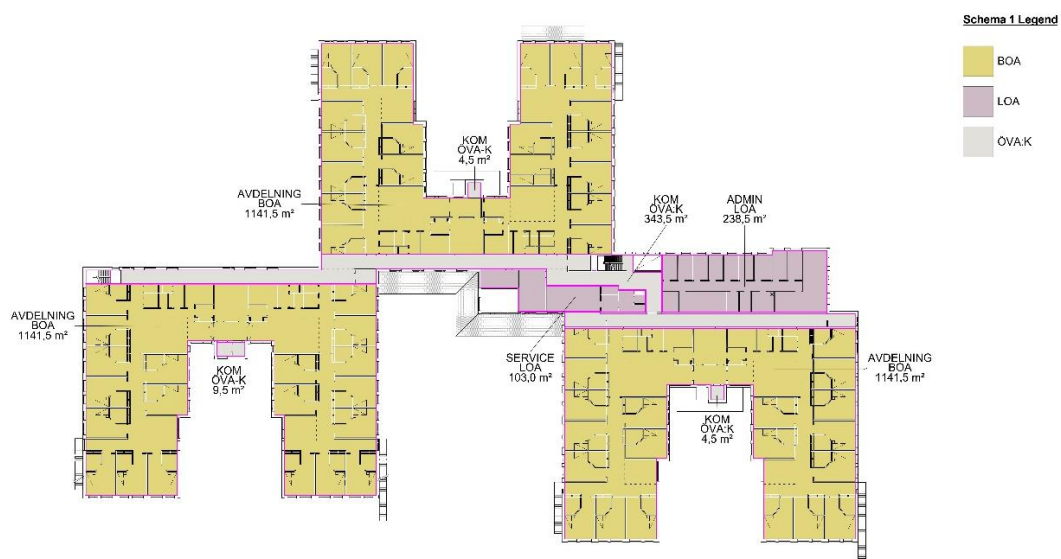
| AREA -BYA             |
|-----------------------|
| Area                  |
| 4874,5 m <sup>2</sup> |



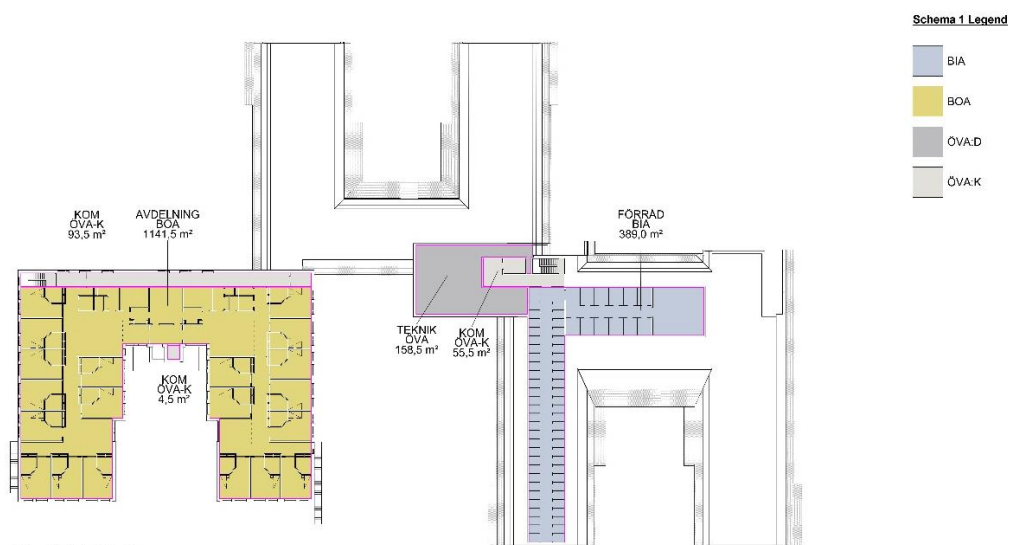
Bruksarean totalt är ca **8935 m<sup>2</sup>**

| AREA - BRA |         |                       |            |
|------------|---------|-----------------------|------------|
| Plan       | Areatyp | Area                  | Användning |
| PLAN 1     | LOA     | 65,5 m <sup>2</sup>   | SERVICE    |
| PLAN 1     | ÖVA:D   | 65,0 m <sup>2</sup>   | TEKNIK     |
| PLAN 1     | BOA     | 579,0 m <sup>2</sup>  | AVDELNING  |
| PLAN 1     | LOA     | 498,0 m <sup>2</sup>  | SERVICE    |
| PLAN 1     | BOA     | 1141,5 m <sup>2</sup> | AVDELNING  |
| PLAN 1     | LOA:B   | 226,0 m <sup>2</sup>  | LUPINEN    |
| PLAN 1     | LOA     | 11,5 m <sup>2</sup>   | SERVICE    |
| PLAN 1     | ÖVA:K   | 316,5 m <sup>2</sup>  | KOM        |
| PLAN 1     | LOA     | 23,5 m <sup>2</sup>   | SERVICE    |
| PLAN 1     | LOA     | 19,0 m <sup>2</sup>   | SERVICE    |
| PLAN 1     | ÖVA:K   | 9,5 m <sup>2</sup>    | KOM        |
| PLAN 1     | ÖVA:K   | 9,5 m <sup>2</sup>    | KOM        |
|            |         | 2965,0 m <sup>2</sup> |            |
| PLAN 2     | ÖVA:K   | 343,5 m <sup>2</sup>  | KOM        |
| PLAN 2     | BOA     | 1141,5 m <sup>2</sup> | AVDELNING  |
| PLAN 2     | BOA     | 1141,5 m <sup>2</sup> | AVDELNING  |
| PLAN 2     | BOA     | 1141,5 m <sup>2</sup> | AVDELNING  |
| PLAN 2     | LOA     | 238,5 m <sup>2</sup>  | ADMIN      |
| PLAN 2     | LOA     | 103,0 m <sup>2</sup>  | SERVICE    |
| PLAN 2     | ÖVA:K   | 9,5 m <sup>2</sup>    | KOM        |
| PLAN 2     | ÖVA:K   | 4,5 m <sup>2</sup>    | KOM        |
| PLAN 2     | ÖVA:K   | 4,5 m <sup>2</sup>    | KOM        |
|            |         | 4128,0 m <sup>2</sup> |            |
| PLAN 3     | BOA     | 1141,5 m <sup>2</sup> | AVDELNING  |
| PLAN 3     | BIA     | 389,0 m <sup>2</sup>  | FÖRRÄD     |
| PLAN 3     | ÖVA:K   | 93,5 m <sup>2</sup>   | KOM        |
| PLAN 3     | ÖVA:K   | 4,5 m <sup>2</sup>    | KOM        |
| PLAN 3     | ÖVA:D   | 158,5 m <sup>2</sup>  | TEKNIK     |
| PLAN 3     | ÖVA:K   | 55,5 m <sup>2</sup>   | KOM        |
|            |         | 1842,0 m <sup>2</sup> |            |
| Totalt: 27 |         | 8935,0 m <sup>2</sup> |            |





PLAN 2 BRA  
1 : 500

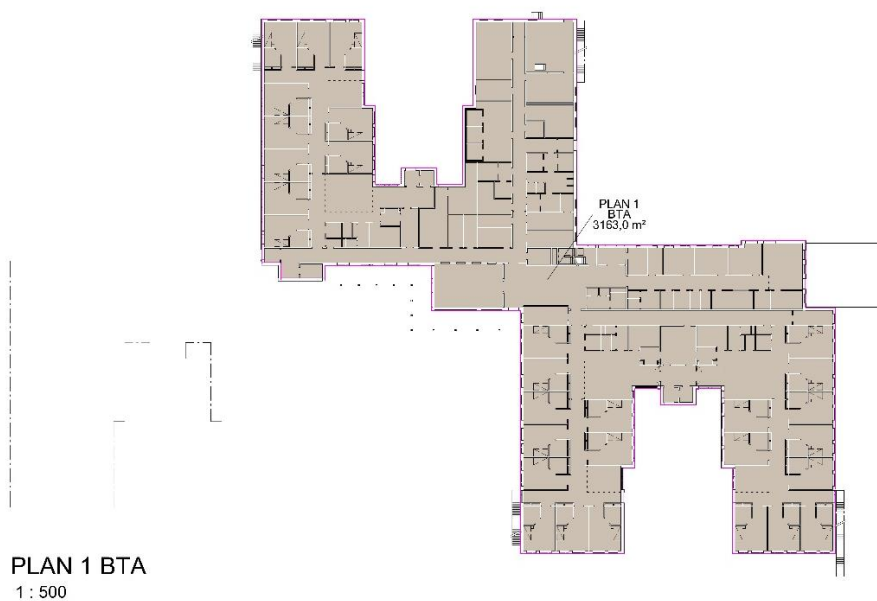


PLAN 3 BRA  
1 : 500

### 4.3 BTA

Bruttoarean totalt är ca **9619 m<sup>2</sup>**

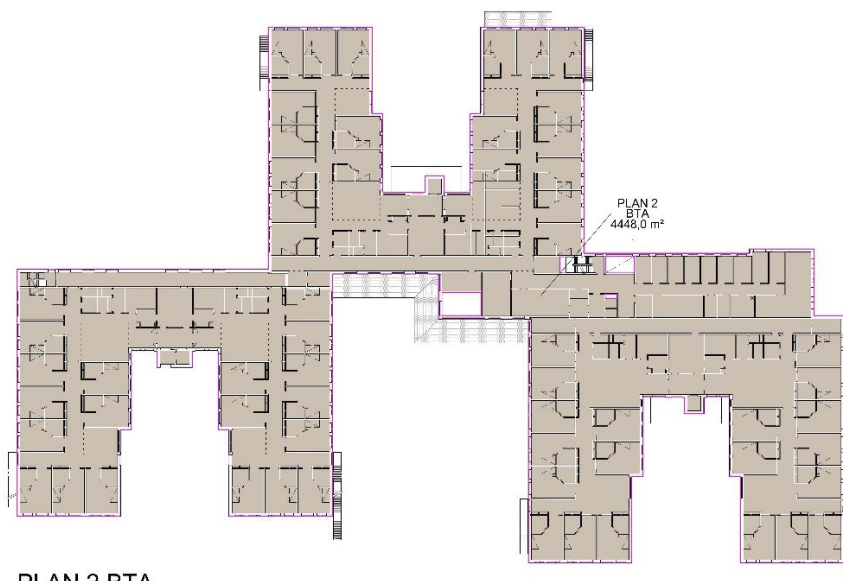
| AREA - BTA  |                       |
|-------------|-----------------------|
| Plan        | Area                  |
| PLAN 1      | 3163,0 m <sup>2</sup> |
| PLAN 2      | 4448,0 m <sup>2</sup> |
| PLAN 3      | 2007,5 m <sup>2</sup> |
| Grand total | 9618,5 m <sup>2</sup> |



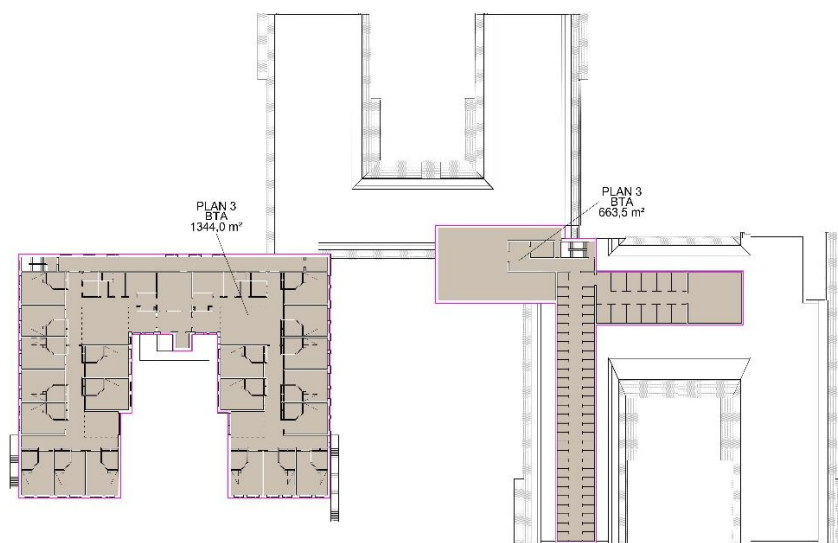
18(23)

PROGRAMHANDLING  
2025-09-09, REVIDERAT 2025-12-10

NYTT SÄRSKILD BOENDE FÖR ÄLDRE I HÄRNÖSAND



PLAN 2 BTA  
1 : 500



PLAN 3 BTA  
1 : 500

## 5 Gestaltning

### 5.1 Material

Noggrant utvalda material med låga klimatavtryck ska prioriteras utifrån livscykelanalys (LCA) och tredjepartsverifierade klimatdata (EPD). Projektet ska aktivt binda in koldioxid genom hög andel biobaserade material, särskilt trä, både i bärande konstruktioner och interiörer. Trä är förnybart, lagrar kol över lång tid och möjliggör snabb och torr byggproduktion. För att maximera nytta och minimera risk integreras moderna lösningar för brand, akustik och fuktsäkerhet.

Innovativa material och byggtekniker som minskar klimatavtryck ska användas, exempelvis återbrukade komponenter, massivt trä (CLT/GLT), biobaserad isolering där det behövs, samt modulär och demonterbar design som underlättar framtida återanvändning. Material ska vara giftfria, hälsosamma.

Ur hållbarhetsperspektiv bör hela byggnaden i möjligaste mån uppföras i trä, med kompletteringar där funktion kräver annat. Detta kombineras med:

- Energi- och driftoptimering: hög energieffektivitet, förnybar energi på plats, smart styrning.
- Cirkularitet: design för demontering, återbruk, materialbank och minimalt spill.
- Social hållbarhet: god tillgänglighet, trygghet, dagsljus, akustik och välbefinnande.
- Natur och klimatresiliens: naturbaserade lösningar, regnvattenhantering och biologisk mångfald.
- Trä som byggnadsmaterial har många fördelar.
  - Förnybar - återvinningsbar resurs som material eller bioenergi
  - Klimatsmart under byggnadens livstid lagras avsevärda mängder kol i stammen, faktiskt större mängd än utsläppen i produktionsfasen.
  - Starkaste konstruktionsmaterial i förhållande till sin vikt.
  - Trä är vackert och är lätt att forma.

Denna helhet ger lägre klimatpåverkan, bättre inomhusmiljö och långsiktigt värde.

Beroende på ovanstående punkter föreslår vi att trä också används som fasadmaterial: Naturbehandlad träpanel (Järnvitriol, Kebony eller värmebehandlad träpanel)

Övriga material:

- Betongsockel och betongmurar med formgjuten mönster
- Falsad plåttak i aluzink kulör och stuprör, hängrännor i Alu zink.
- Gulmålade träfönster och glaspartier.

### 5.1.1 Inspirationsbilder material



Utvändiga material.  
Naturbehandlad träpanel (Kebony eller värmebehandlad träpanel)  
Gulmålade fönster och glaspartier.  
Falsad plåttak i aluzink kulör och stuprör, hängrännor i aluzink.



Betongsockel och  
betongmurar med  
formgjutet mönster



Träpanel  
Naturbehandlad träpanel (Kebony eller värmebehandlad träpanel)  
Gulmålade fönster och glaspartier.

## 5.2 Ytskikt och färgsättning

Färgsättningen i lokalen ska utföras så den förstärker rumsuppfattningen och orienterbarheten inom lokalen. Belysningen ska vara anpassad till verksamheten. Tillgängligheten inom lokalen ska vara god och anpassad till planerad verksamhet. Dörrar och korridorers bredd ska möjliggöra möte med gånghjälpmedel såsom rullstolar.

En kombination av lugn och tydlighet eftersträvas i färgsättningen. Det ska vara lätt att se gränser mellan golv, väggar och tak genom att kontraster skapas mellan ytorna. Gränserna kan också markeras genom att socklar och taklister utförs i avvikande färgton. Dörrar och foderlister behandlas efter funktion. Lägenhetsdörrar och dörrar till gemensamhetsutrymmen behöver lätt kunna urskiljas från väggen. Övriga dörrar, som företrädesvis används av personal kan gärna falla in med väggfärg.

Ytskikt ska generellt vara av icke bländande karaktär. Matt kakel ska väljas till våtrum och kök. Golv får som mest vara lätt mönstrade och mellanljusa till mellanmörka. Stora färgskillnader i golv liksom tvärgående friser undviks. Materialval till boenden ska alltid göras med hänsyn till högt slitage och behov av frekvent rengöring. Lättskötta och enkelt tvättbara material i god kvalitet är grundregeln. Interiören ska också ge intryck av hemmiljö.

- |         |                                                              |
|---------|--------------------------------------------------------------|
| Golv    | I entré samt trapphus cementmosaik alternativt granitkeramik |
|         | I övrigt generellt helsvetsad plastmatta                     |
|         | I duschplatser halksäker plastmatta                          |
| Socklar | Generellt helsvetsad uppvikt plastmatta                      |

|        |                                                     |
|--------|-----------------------------------------------------|
| Väggar | I dusch och skölj, väggplastmatta alternativt kakel |
|        | Övriga rum målning                                  |
|        | Kakel bakom tvättställ/våtbänkar                    |
| Tak    | Undertak av ljudabsorbenter                         |

---

22(23)

PROGRAMHANDLING  
2025-09-09, REVIDERAT 2025-12-10

NYTT SÄRSKILD BOENDE FÖR ÄLDRE I HÄRNÖSAND

## 5.3 Utformning

Byggnaden består av enkla huskroppar med sadeltak och tydliga gavlar, som är förskjutna i förhållande till varandra både horisontellt och vertikalt. Detta skapar mindre volymer och minskar institutionskänslan.

För att ge liv i fasader och gömma utvändiga utrymningstrappor, används träribbor på fasader, som samspelar med lockpanelen.

### 5.3.1 Inspirationsbilder utformning



Inspirationsbild till husets Huvudentré, ribbmönster som följer takets utformning med rektangulär öppning förtydligar Huvudentré.



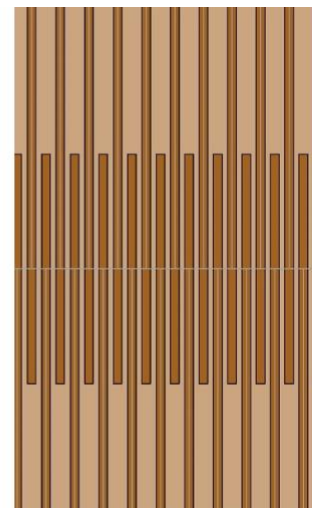
Inspirationsbild till takets utformning. Förskjutna enkla sadeltak.



Träpanel  
Förskjuten lockpanel skapar  
mönster på fasaden



Förskjuten lockpanel skapar  
mönster på fasaden



Träpanel  
Skiss för förskjuten lockpanel





Träribbor  
Naturbehandlade träribbor på fasaden  
(lite ljusare nyans än träpanelen)  
fortsätter som avskärmning på balkongen



Träribbor  
Naturbehandlade träribbor på fasaden  
(lite ljusare nyans än träpanelen)  
fortsätter som räcke på balkongen

## 5.4 Fasader



FASAD MOT NORR-ÖST  
1:200



FASAD MOT SYD-ÖST  
1:200



FASAD MOT SYD-VÄST  
1:200



FASAD MOT NORR-VÄST  
1:200

## 6 Övrigt

Bildmaterial är tagen från Swecos bildbank, Storspov hus och trädgård med tillstånd, reklammaterial från Derome och Zichtbeton samt AI genererade bilder.

2(2)

PROGRAMHANDLING  
2025-09-09, REVIDERAT 2025-12-10

NYTT SÄRSKILD BOENDE FÖR ÄLDRE I HÄRNÖSAND