



Samhällsnämnden

§ 156

Dnr 2025-000165 1.1.3.1

Antagande av detaljplan, Sländan 45 m.fl

Samhällsnämndens beslut

Samhällsnämnden beslutar

att anta detaljplan för Sländan 45 m.fl.

Bakgrund

Ansökan om planbesked för utveckling av bostäder inkom till Samhällsförvaltningen 2024-03-13.

Positivt planbesked gavs den 30 maj 2024. Beslutet är fattat med stöd av delegationsordning för samhällsnämnden i Härnösands kommun, och med stöd av plan- och bygglagen (PBL) 5 kap. 2 och 5 §§.

I gällande översiktsplan Mitt Härnösand 2040, antagen av kommunfullmäktige den 26 september 2022 redovisas området som mångfunktionell bebyggelse. Motiveringen för mångfunktionell bebyggelse lyder: *"Mångfunktionella bebyggelseområden ska fortsätta utvecklas med en blandning av småskalig handel, service och kontor tillsammans med bostäder. Utvecklingen innefattar oftast förtätningsåtgärder, i dessa fall ska grönområden värnas och ny bebyggelse komplettera den befintliga. Smarta och yteffektiva parkeringslösningar ska premieras."*

Planförslaget bedöms vara förenlig med utvecklingsinriktningen för nu gällande översiktsplan. Detta detaljplaneförslag kan ses som en förtätningsåtgärd.

Detaljplanen har hanterats med ett standardförfarande i enlighet med plan och bygglagen (2010:900).

Samrådet

Planförslaget var på samråd under tiden 5 juni till 27 juni 2025.

Planförslaget bygger på att möjliggöra för bostäder inom totalt 4 byggrätter. Två av dessa är redan bebyggda, vårdhemmet samt Volontärskolan. Planförslaget möjliggör dessutom för två nya byggrätter. Nockhöjden begränsas inom området så den högsta byggnaden ska vara Volontärskolan, vilket innebär att de andra byggnaderna ska underordna sig denna. För de nya byggrätterna innebär det att lägenhetshus på tre våningar, samt



Samhällsnämnden

möjlighet till inredd vindsvåning möjliggörs.

Från samrådet inkom 8 yttranden från bl.a. myndigheter, intresseföreningar, privatpersoner m.fl.

Inför granskning utfördes revideringar i planförslaget utifrån inkomna synpunkter från samrådet.

Plankartan justerades och möjliggjorde bland annat för korsmark, mer prickmark, bredare gångstråk m.m.

Granskningen

Planförslaget var ute på granskning under tiden 2 oktober till 23 oktober 2025.

Endast mindre justeringar av plankartan gjordes mellan samråd och granskning. Bestämmelsen F13 utgick och övriga nummer justerades. Utöver det gjordes mindre ändringar som avsåg formaliafel.

Från granskningstiden inkom 12 yttranden och dessa var från:

Yttrande från	Ankomstdatum	Kommentar
1. E.on	2025-10-03	Ingen erinran
2. PostNord	2025-10-06	Yttrande
3. Svenska kraftnät	2025-10-08	Ingen erinran
4. Trafikverket	2025-10-09	Ingen erinran
5. Hemab	2025-10-21	Ingen erinran
6. Naturskyddsföreningen	2025-10-22	Yttrande
7. Närboende 1	2025-10-23	Yttrande
8. Länsstyrelsen	2025-10-23	Ingen erinran
9. Polisen	2025-10-23	Ingen erinran
10. Lantmäteriet	2025-10-23	Yttrande
11. Räddningstjänsten	2025-10-23	Yttrande
12. Västernorrlands museum	2025-11-03	Inkom sent

Samhällsförvaltningen har upprättat ett granskningsutlåtande där inkomna synpunkter samt kommunens bemötande sammanfattats. Nedan sammanfattas några av yttrandena och kommunens bemötande. Detta är synpunkter där kommunen har gjort ett ställningstagande.

Naturskyddsföreningen

Härnösands Naturskyddsförening är positiv till att de kulturhistoriska byggnaderna i området bevaras. Omvandlingen till bostäder innebär dock stora utmaningar att bevara de kulturhistoriska värdena främst inomhus. Det kommer att krävas hög kompetens och nära samråd med kulturvårdande myndigheter för ett lyckat resultat.



Samhällsnämnden

Under senare år har flera planer för bostadsbebyggelse tagits fram. Det är inget fel med en god planberedskap men bed de genomförandetider som anges i planerna är risken stor att det kommer att uppstå ett överskott på lägenheter. Det är inte god hushållning med resurser. Det har hänt tidigare i Härnösand att man tvingats riva funktionsdugliga lägenheter för att de inte gått att hyra ut. Det behöver därför tas fram ett bostadsförsörjningsprogram som bygger på realistiska förutsättningar. Som underlag behöver nuvarande tillväxtstrategi ersättas med en anpassningsstrategi som bygger på realistiska prognoser (t ex SCB:s befolkningsframskrivningar).

Kommentar

Kommunen instämmer i att bevarandet av de kulturhistoriska värdena är viktigt och att arbetet bör ske i nära samråd med berörda kulturvårdande myndigheter.

Synpunkten verkar delvis bygga på ett missförstånd om vad genomförandetid betyder. Genomförandetiden innebär inte att planen måste genomföras inom en viss tid, utan att fastighetsägaren under den perioden har rätt att genomföra planen utan att den ändras eller upphävs. Det handlar alltså om en juridisk trygghet, inte en tidsplan för byggstart.

Genomförandetiden påverkar därför inte risken för överskott på bostäder. Frågor om bostadsbehov och befolkningsutveckling hanteras i kommunens bostadsförsörjningsprogram som är under framtagande just nu.

Närboende 1

- Gång- och cykeltrafiken över Volontärvägen är redan knepig. Floragatan nyttjas av många som transportled (även många som inte bor där) och det finns inget bra sätt att ta sig över till gång- och cykelbanan. Man kan se att många går över gräset, men det går inte med cykel. Dessutom är sikten skymd i korsningen Floragatan/Volontärvägen vilket ytterligare bidrar till trafikfara. Särskilt för barn. Det saknas övergångsställen. Med många nya bostäder precis intill lär både biltrafik och gång/cykeltrafik öka. Det vore bra att passa på att se över Volontärvägen så att sikten är god i alla kurvor och att det finns bra övergångsställen och sätt att passera med cykel.

- Innebär blandad bebyggelse att det också kommer att byggas affärslokaler? Det vore i så fall positivt för området, som saknar närlivs/kiosk för små inköp.

- Många nya bostäder innebär förhoppningsvis många nya barn i området. En lekplats vore mycket uppskattat!



Samhällsnämnden

Kommentar

Tack för era synpunkter. Gällande trafiksäkerheten kommer det beaktas längre fram i processen. Detaljplanen reglerar i första hand markanvändning och bebyggelsens huvuddrag. Trafiklösningarna preciseras i nästa skede, men planförslaget bedöms inte förhindra förbättringar av gång- och cykelmiljön längs Volontärvägen.

I det här planförslaget menar man med blandad bebyggelse att det inte bara planläggs för flerbostadshus utan även radhus eller kedjehus kan uppföras på de nya bygggrätterna. Det planeras i nuläget inte för några lokaler inom planområdet.

Detaljplanen reglerar inte placering av lekplatser, men frågan beaktas i det fortsatta arbetet med områdets utemiljö och allmän platsmark. Planförslaget bedöms inte behöva ändras med anledning av synpunkten.

Lantmäteriet

Plankarta

Det går att fundera på om det finns skäl att använda fastighetsindelningsbestämmelser för att garantera att en viss fastighetsindelning kommer på plats. Det kan i annat fall vara svårt att tillföra mark från Sländan 44 för att ingå i viss fastighet som projektet avser.

Planbeskrivning

I planbeskrivningen på sid 96 beskrivs konsekvenserna av detaljplanen vid ett genomförande. Lite begreppsförvirring tyckts smugit sig in i handlingarna.

Alla markområden eller tredimensionellt avgränsade utrymmen utgör inte enskilda fastigheter. Det finns även områden som tillhör flera olika fastigheter gemensamt. Ett utrymme, som tillhör flera olika fastigheter gemensamt är en samfällighet (1 kap. 3 § Fastighetsbildningslagen (FBL)). Varje fastighet ha en bestämd andel i samfälligheten som tillhör fastigheten oberoende av vem som äger denna. Det innebär att när en fastighet som har andel i en samfällighet byter ägare så följer andelen alltid med i överlåtelsen. I texten behöver begreppen klaras ut så att inte missförstånd uppstår. Fastighet före exempelvis S:2 behöver bytas till marksamfälligheten eller samfällighet och klokt kan även vara att beskriva begreppet som vi gjort ovan.



Samhällsnämnden

Härnösands kommun skriver i planbeskrivningen att samtliga fastigheter ägs av kommunen. Det är en sanning med modifikation. Exempelvis ägs fastigheten Sländan 39 av ett aktiebolag. Dessutom finns det marksamfälligheter inom området.

I planbeskrivningen finns ett avsnitt om ersättning. Där står att detaljplanen inte orsakar några ersättningsskyldigheter. Lantmäteriet menar att det kan komma att bli tal om ersättningar. Exempelvis visar planförslaget att marksamfälligheter och del av Sländan 39 ska ingå i de ombildade fastigheterna Sländan 13 och 43 - 45. Det kan också uppstå ersättningar i samband med att rättigheter omprövas och/eller upphävs.

Kommentar

Plankarta

Kommunen har kommit fram till att det i det här fallet inte är lämpligt med fastighetsbestämmelser men frågan har diskuterats.

Planbeskrivning

Det har förtydligats att S:2 är en marksamfällighet i texten.

Räddningstjänsten

Räddningstjänsten Höga Kusten – Ådalen har tagit emot handlingar rörande granskning av planförslag till detaljplanen för fastigheten Sländan 45 med flera.

Kommunens diarienummer är SAM 2024-1287.

Efter granskning utav handlingarna kan räddningstjänsten fastslå följande:

- Brandposter är belägna i närhet till området. Räddningstjänsten kan bistå i framtida utredning med avseende på kapacitet.
- Uppställningsplatser är framtagna för området. Räddningstjänsten vill dock att man utförligt ser över möjligheten till uppställningsplats för D-huset så att höjdfordon kan användas för utrymning av båda sidorna av byggnaden.

Räddningstjänsten önskar ta del av framtida beslut eller utredningar i ärendet som är av relevans för yttrandet.

Kommentar



Samhällsnämnden

Tack för ert yttrande.

Gällande ert önskemål om uppställningsplatser för höjdfordon har vi i dialog med er kommit fram till att eftersom planförslaget inte möjliggör för byggnader med utrymningsvägar genom fönster eller dörrkarmsunderstycke som överstiger 11 meter från marken är steguppställningsplatser tillräckligt.

Antagande

Utifrån synpunkter som inkom under granskningen har inga revideringar gjorts av planförslaget.

Socialt perspektiv

Planförslaget anses vara socialt hållbart och innebär att fler bostäder kan byggas nära Härnösands centrum. I närheten av planområdet finns det nödvändig samhällsservice. Högsletten/Öbacka i närhet till planområdet fungerar som viktiga sociala mötesplatser för de nuvarande och framtida boende. Inom planområdet utformas intima gårdsmiljöer som kan uppmuntra till ett bra grannskap.

Detaljplanen ska säkerställa att det finns tillräckligt med friyta för lek och utevistelse i direkt närhet till bostaden. Friyta för lek och utevistelse som begrepp omfattar den yta som barnen kan använda på egen hand vid sin utevistelse. En friyta har i planen definierats som en yta som går att leka på och som är tillgänglig för barn. Planförslagets samtliga bostäder utgör efter en fullt utbyggd detaljplan ca 9110 m² BTA. Planområdets friyta omfattar ca 5 500 m² av planområdets totala 18 220 m²

Ekologiskt perspektiv

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

Ekonomiskt och juridiskt perspektiv

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

Planförslaget innebär kostnader för exploatör för byggnation av husen samt anläggandet av nödvändig teknisk infrastruktur, fordons- och cykelparkering samt skötsel av området.



Samhällsnämnden

Beslutet om att anta detaljplanen blir juridiskt en påverkan genom att detaljplaner blir juridiskt bindande efter att detaljplanen har fått laga kraft. Det innebär att efterföljande bygglovsprövning måste följa detaljplanen utifrån nu gällande föreskrifter och i enlighet med Plan- och bygglagen.

Beslutsunderlag

Samhällsförvaltningens tjänsteskrivelse 2025-11-10
Barnkonsekvensanalys 2025-04-09
Kulturmiljöutredning 2024-11-13
Trafik/parkeringsutredning 2025-09-26
Plankarta november 2025
Planbeskrivning november 2025
Granskningsutlåtande november 2025

Skickas till

Meddelas: Lantmäteriet, Länsstyrelsen och Hemab

Bilaga

Besvärshänvisning
