

Planbeskrivning

Detaljplan för Fastlandet 2:90 och del av Fastlandet 2:64, Pilen 1 och Bågen 1,
Murborgsstadens, Härnösands kommun

Samrådsförslag



Figur 1: Planområdet markerat i blått.

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.

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta 2024-05-15
- Planbeskrivning 2024-05-15
- Grundkarta 2024-05-10
- Sändlista 2024-05-14
- Fastighetsförteckning 2024-05-14
- Undersökning av betydande miljöpåverkan 2023-11-10

Utredningar:

- Gestaltungsunderlag och skuggstudie 2023-11-24
- PM, Geo- och miljöteknik 2022-12-23
- Markteknisk undersökningsrapport, Geo- och miljöteknik (MUR) 2022-12-23
- Bullerutredning 2023-10-27
- Dagvattenutredning 2023-10-23
- Yttrande avseende fladdermöss 2023-12-06

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av handläggare på plan- och byggavdelningen, Samhällsförvaltningen.

Medverkande i planarbetet har även varit representanter från miljöavdelningen och teknikavdelningen. Konsulter för framtagna utredningar har varit Arkitema, Ramboll, Sweco och Åkerlöf Hallin Akustikkonsult.

Härnösands kommun

Michael Mallinder-MacLeod	Arkitekt MSA
Hanna Krämmer	Plansamordnare
Sofia Carlsson	Planhandläggare
Dan Tjell	Miljöhandläggare
Ulf Rehnberg	Utredare, trafik
Monika Bertgren	Planekolog

Gestaltning och skuggstudie - Arkitema

Karl Sten	Arkitekt SAR/MSA
Anja Thedenius	Arkitekt SAR/MSA

Geo- och miljöteknik - Ramboll

Jesper Perälä	Geotekniker
Markus Danielsson	Geotekniker
Karin Bergman	Miljökonsult
Carl Olof Modin (granskare)	Geotekniker

Dagvatten - Sweco Sverige AB

Anna Philipsson	VA-konsult
Gustav Viberg (granskare)	VA-konsult

Buller - Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB

Leif Åkerlöf	Bullerkonsult
Anne Hallin (granskare)	Bullerkonsult

Kontaktuppgifter

Härnösands kommun

871 80 Härnösand

Telefon: 0611-34 80 00

E-post: planarenden@harnosand.se

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

Innehållsförteckning

<i>Till detaljplanen hör följande handlingar:</i>	1
<i>Utredningar:</i>	1
<i>Medverkande</i>	1
<i>Kontaktuppgifter</i>	2
1. Planen i korthet	5
<i>Syfte</i>	5
<i>Läge</i>	5
<i>Areal och markägoförhållanden</i>	6
<i>Sammanfattning</i>	7
2. Planförslaget	9
<i>Bebyggelse</i>	9
<i>Natur</i>	19
<i>Friytor</i>	23
<i>Gator och trafik</i>	24
<i>Störningar</i>	30
<i>Teknisk försörjning</i>	32
3. Planområdets förutsättningar	37
<i>Historik</i>	37
<i>Natur</i>	38
<i>Befintlig bebyggelse</i>	41
<i>Friytor</i>	46
<i>Gator och trafik</i>	47
<i>Störningar</i>	48
<i>Teknisk försörjning</i>	50
4. Förenligt med miljöbalken	54
<i>Miljökonsekvensbeskrivning</i>	54

<i>Miljö kvalitetsnormer</i>	54
5. Tidigare ställningstaganden	55
<i>Översiktsplan</i>	55
<i>Riksintresse</i>	55
<i>Detaljplaner</i>	56
<i>Fastighetsplan</i>	58
<i>Strandskydd</i>	58
<i>Planbesked</i>	59
6. Genomförande	59
<i>Organisation</i>	59
<i>Fastighetsrätt</i>	61
<i>Teknik</i>	63
<i>Ekonomi</i>	64
7. Konsekvenser av planens genomförande	65
<i>Sociala</i>	65
<i>Ekologiska</i>	66
<i>Ekonomiska</i>	67
Bilaga: Planprocessen	I

1. Planen i korthet

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostäder på fastigheten Fastlandet 2:90. Planen syftar även till att säkerställa en god boendemiljö med gestaltning och husplaceringar som respekterar omgivningarna. Planen syftar också till att möjliggöra att Murbergsvägen i framtiden kan byggas om med ett gång- och cykelstråk med huvudnätsstandard.

Läge



Figur 2. Planområdet.



Figur 3. Planområdet i relation till Härnösands tätort. Bild: Arkitema

Planområdet är beläget i Murbergsstaden som är en stadsdel på fastlandet i Härnösands tätort. Området ligger ca 1 km från Stora torget och stadens centrum. Planområdet avgränsas av fastigheten Plinten 12 i norr, Pilen 1 och Bågen 1 i öster, Norra Ringvägen samt Bollen 1 och Bollen 2 i söder, och Fastlandet 2:24 samt Fastlandet 2:25 i väster.

Areal och markägoförhållanden

Planområdet omfattar ca 1.35 ha (13 494 m²) och Nordiqus i Norrland Fastighets AB är markägare för fastigheten Fastlandet 2:90. Sehlstedtsvägen och Murbergsvägen som ingår i planområdet ägs av Härnösands kommun och är en del av fastigheten Fastlandet 2:64. Pilen 1 och Bågen 1 ägs av det kommunala bostadsbolaget, Härnösandshus.



Figur 4: Planområdet är markerat i blått

Sammanfattning

Detaljplanen föreslår möjliggörandet av ett nytt bostadsområde i centrumnära läge på en fastighet där det idag är en grusplan, idrottshall (Franzénhallen) och asfalterade parkeringsplatser. För att möjliggöra bebyggelse enligt planförslaget krävs det att Franzénhallen rivs. Detta har bedömts som möjligt på grund utav att nuvarande hyresgäst, Härnösands kommun, inte avser hyra hallen efter år 2026 på grund av att en ny inomhushall byggs på fastigheten väster om planområdet.

Planen föreslår blandad bebyggelse med radhus och flerfamiljshus. Totalt möjliggörs för 9 radhus i söder och 5 fyravåningshus med vind fördelat på ungefär 120 lägenheter beroende på hur exploitören väljer att bygga husen. Totalt föreslår planen upp till 129 bostäder. Radhusen föreslås vara maximalt 12,5 meter i nockhöjd och lamellhusen föreslås vara maximalt 18,5 meter i nockhöjd.

Radhusen får egna mindre trädgårdar medan lägenheterna får gemensamma väl avgränsade gårdar för att skapa en grannskapskänsla. Entréerna till lamellhusen ska vara genomgående för att skapa fysisk tillgänglighet, öka den upplevda tryggheten i området och bidra till ett mer aktivt liv mellan husen.

Bebyggelsen anknyter till grannkvarteren längs Murbergsvägen i volym och kvartersstruktur. Taken på lamellhusen och radhusen ska utformas som sadeltak med vinklar mellan 30 – 45 grader för att passa Murbergsvägens taklandskap. Fasader ska huvudsakligen vara av puts, trä och/eller tegel. Färgsättningen av bebyggelsen föreslås vara dov i ljusgrått, ljusgrönt och rött utifrån kringliggande bebyggelsestruktur och karaktärsbyggnader i Härnösand såsom Rådhuset och Domkapitelhuset men regleras inte i plankartan.

Större sammanhängande ytor för bilparkering finns centralt på två platser i planförslaget vilka är avsedda för planområdets gemensamma parkeringsbehov. Cykelparkering av god standard ska uppföras som mobilitetsåtgärd för att främja hållbara resor i området och minska behovet av bilparkering. Två ytor för komplementbyggnader/cykelförråd finns utpekade i planförslaget i närhet till lamellhusens entréer som bör utformas med faciliteter och service för att underlätta fler resor med cykel.

Gång- och cykelvägnät av huvudnätsstandard planeras för längs Murbergsvägen och möjliggörs genom att en del av vägen tas med i planförslaget för att omvandla privat kvartersmark till allmän plats, gata.

Planområdet förses med två in- och utfarter, en från Sehlstedtsvägen och en från Murbergsvägen. Infarterna ska möjliggöra större sammanhängande parkeringsytor och undvika genomkörning inom området för att skapa en säkrare och mer attraktiv boendemiljö. Sophantering sker från Sehlstedtsvägen i norr och från Murbergsvägen i väster med två avsedda ytor för underjordsbehållare. Sophämtning för radhusen sker vid husen via in- och utfarten från Murbergsvägen.

Dagvatten ska hanteras lokalt inom fastigheten genom att det fördröjs och omhändertas genom anläggandet av dammar eller öppna översvämningsbara ytor placerade inom gårdsmiljöerna och parkeringsytorna. Planbestämmelse om att minst 50% av marken inom parkeringsytorna ska vara genomsläpplig.

Detaljplanen hanteras med ett standardförfarande.

2. Planförslaget

Bebyggelse

Planområdet är indelat i två olika typer av bebyggelse. I övre delen är det planerat för en struktur med flerbostadshus som vänder sig både mot gata och mot två tydliga avgränsande innegårdar. I nedre delen är det planerat för en radhuslänga om cirka 9 bostadshus. Se situationsplan i figur 5 nedan.



Figur 5. Illustrationsplan över det föreslagna bostadskvarteret. Bild:

Arkitema

Bostäder

Förslaget innebär att fem stycken flerbostadshus och nio radhus kan uppföras på fastigheten. Vissa regleringar är densamma oavsett om det gäller flerbostadshusen eller om det är radhusen.

Detta för att området som helhet ska harmoniera med den befintliga bebyggelsen som redan finns i närområdet. Både flerbostadshusen och radhusen ska därmed utföras med fasad som utgörs utav puts, trä och/eller tegel och en takvinkel mellan 30–45 grader. Ytterligare gemensam reglering är att samtlig bebyggelse ska följa natur markprofil i så stor utsträckning som möjligt. De tilltänkta plushöjderna vid exploatering är angivna i plankartan. Marklov krävs inte om de angivna höjderna följs vid



Figur 6: Skiss på ett flerbostadshus från korsningen Murbergsvägen/Sehlstedtsvägen. Bild: Arkitema.

exploatering. Om höjdläget förändras mer än +/- 0,5m krävs det marklov. Fyra av de fem byggrätterna avsedda för lamellhusen får inte användas för fordonsparkering. Byggrätten som direkt angränsar den södra parkeringsytan får användas som parkering vid behov.

I de fem flerbostadshusen föreslås det ca 120 lägenheter (ca 24 lägenheter per flerbostadshus). Det exakta antalet beror på hur husen indelas vid byggnation och regleras inte i detaljplanen. Flerbostadshusen planeras att vara högst fyra våningar med en vindsvåning ovanpå. Det regleras i plankartan med en maximal nockhöjd om 18,5 meter. Utöver detta får takkupor/frontespiser maximalt utgöra 60 % av fasadens längd på vindsvåningen. Detta är för att de nya flerbostadshusen ska passa in med befintlig intilliggande bebyggelse, samt för att ha en mänsklig skala där den vindsvåningen bidrar till ett nättare intryck. Balkonger får inte glasas in mot Murbergsvägen och Sehlstedtsvägen. Detta för att inglasning påverka byggnadens

fasad och volym markant. De relativt trånga stadsgatorna skulle upplevas trängre med ytligare volymer på fasaden. Inglasade balkonger har tendensen att användas som ett extra rum och därav är det svårt att upprätthålla ett städat uttryck mot allmänplatsmark. Det finns inga restriktioner gällande inglasning av balkonger mot innergårdarna. I bästa fall är inglasade balkonger välplanerade och integrerade i husets gestaltning från början.



Figur 7: Skiss på ett flerbostadshus från entrésidan, Sehlstedtsvägen. Bild: Arkitema.

För samtliga flerbostadshus regleras krav på genomgående entréer. Det är dels för att öka tillgängligheten till både innergård och parkeringsytor samt för att skapa välkomnande entréer mot gata.

I radhuslängan föreslås det nio bostadshus. Radhusen planeras att vara högst tre våningar med den tredje en vindsvåning. Detta regleras med en maximal nockhöjd om 12,5 meter. För radhusen behövs bygglov även för bygglovsbefriade åtgärder. Detta är för att utrymmet är trångt och trädgårdarna är relativt små. Attefallsåtgärder m.m. skulle kunna leda till en överexploatering av ytan. Ytligare en anledning är vikten av att bibehålla den eventuella radhuslängans enhetliga karaktär även i framtiden. Framtida åtgärder och ändringar bör göras på alla radhus samtidigt. Uppförandet av plank, skärmtak och altan m.m. kan med fördel uppföras i samband med byggnation för att integrera väl med husens gestaltning.

Komplementbyggnader får uppföras på de avsedda ytorna i plankartan med en maximal nockhöjd om 6 meter.

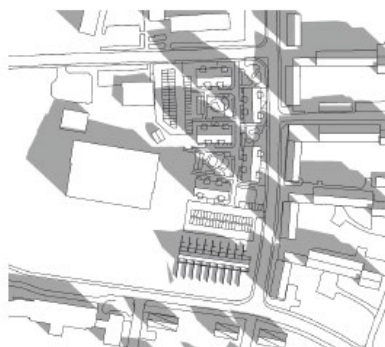


Figur 7: Skiss på radhusen från entrésidan. Bild: Arkitema.

Skuggstudie

En skuggstudie har tagits fram där skuggningen som den planerade bebyggelsen skapar redovisas vid tre tillfällen och med fyra olika tidpunkter på dygnet. Skuggstudien visar att i mars så kommer planerad bebyggelse skugga lite på morgonen för de flerbostadshus som ligger norr om planområdet. I juli skuggar den planerade bebyggelsen flerbostadshusen som är till öster om planområdet. Det innebär att vissa kommer att förlora kvällssol på sina balkonger som är riktade mot Murbergsgatan. I september kommer den planerade bebyggelsen att skugga flerbostadshusen som ligger öster om planområdet. Vissa kommer att skuggas på eftermiddagen och eftermiddags- och kvällssolen kommer att minska mot Murbergsvägen. Skuggningen bedöms dock inte vara av betydande karaktär då den ändras både efter årstid och under dygnet. Samtliga väderstreck bedöms fortfarande ha god tillgång på solljus under, vår, sommar och höst. Vintertid står solen så pass lågt att det är begränsat med solljus i flerbostadshusområden. Den planerade bebyggelsen skuggar sig självt till viss del, men det är också

under begränsade delar av dygnet. Innegården bedöms har god tillgång på solljus under både vår och sommar, men lite mindre under hösten.



15 mars kl 09:00



15 mars kl 12:00



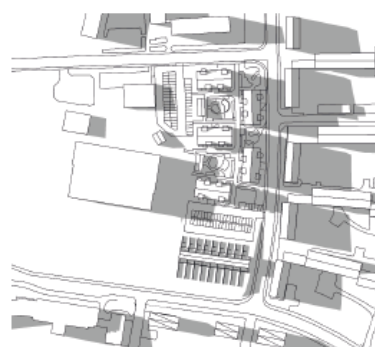
15 mars kl 15:00



15 mars kl 18:00

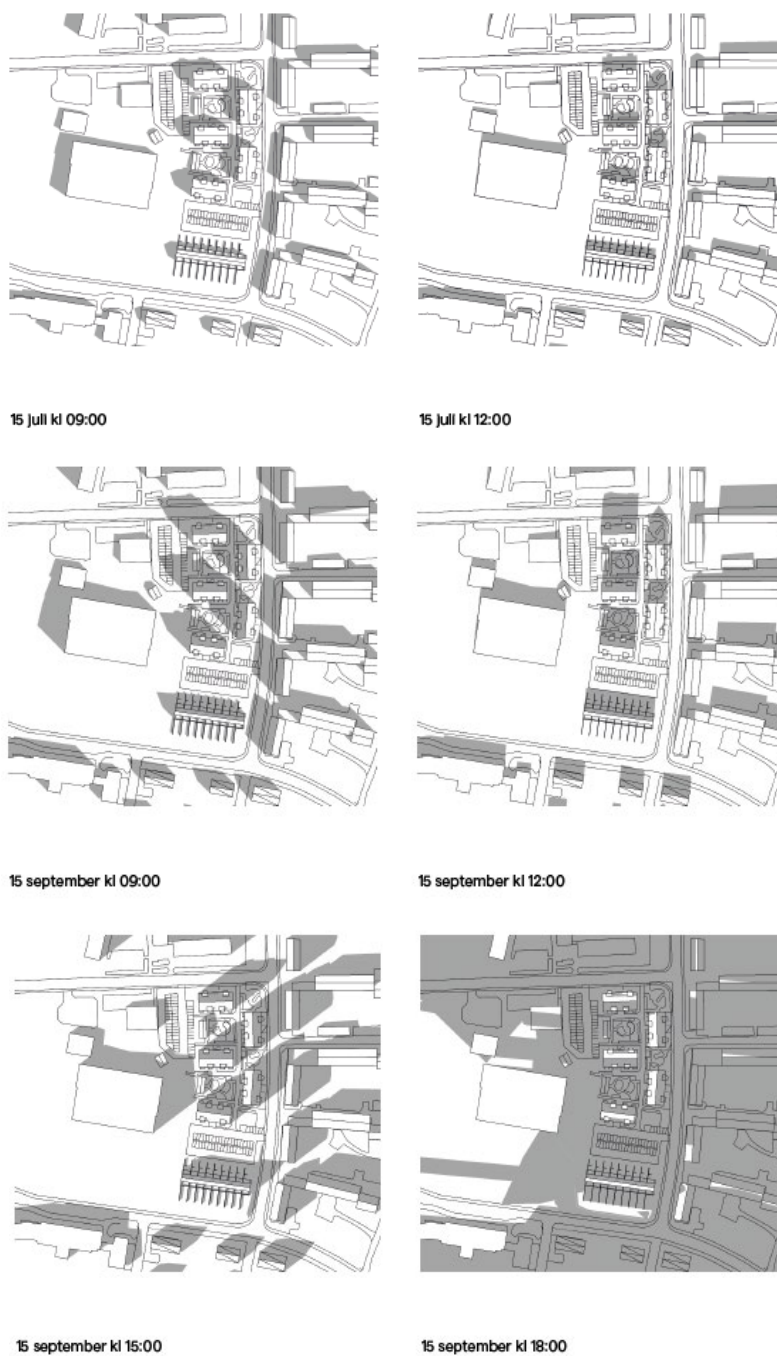


15 juli kl 15:00



15 juli kl 18:00

Figur 8. Visar skuggstudien för fyra tidpunkter i mars och två tidpunkter i juli.



Figur 9. Visar skuggstudien för två tidpunkter i juli och fyra tidpunkter i september.

Verksamheter

Inga lokaler för verksamheter planeras inom fastigheten då det inte bedöms som nödvändigt eller genomförbart. I närområdet finns det befintliga verksamhetslokaler och Ankarets

handelscentrum. Planområdet ligger inom 1 km från Stora torget och tillgängligheten till service för de framtida bedöms vara god.

Tillgänglighet

Kommunens mål avseende tillgänglighet bedöms kunna uppnås. Tillgängligheten till bostäderna från gatan och de avsedda parkeringsytorna är god.

Genom att uppföra flerbostadshusen med genomgående trapphus kan tillgängligheten förstärkas ytterligare då det finns flera alternativa vägar in i husen. Krav på genomgående entréer ställs i plankartan.

Gårdsmiljöerna är plana och det bedöms finnas tillräckligt mycket med yta för att anlägga ramper och gångvägar som uppfyller dagens tillgänglighetskrav inom området. Förslaget kan leda till en mer tillgänglig fastighet än idag.

Inom området kan gångfartsområden skapas vid behov för att underlätta tillgängligheten. Tre av de föreslagna flerbostadshusen har mindre än 25m till parkeringsytorna och uppfyller tillgänglighetskraven. De två flerbostadshusen som placeras parallellt med Murbergsvägen i öster har längre till parkeringsytorna men det finns tillräckligt mycket yta runtomkring husen för att ordna angörings- och parkeringsplatser för rörelsehindrade vid behov. Uppförandet av parkeringar i gårdsmiljöerna förbjuds med undantag för cykelparkeringar och parkeringar för rörelsehindrade.

Radhusen har egna entréer och egna parkeringsplatser på sina tomter. Radhusens trädgårdar är plana och tillgängliga.

Kulturmiljö och gestaltning

Inga byggnader eller miljöer som är av kulturhistoriskt värde finns inom planområdet eller dess närhet. Däremot ligger planområdet inom ett tätbebyggt bostadsområde med befintlig karaktär att visa hänsyn till. Ny byggnation ska komplettera den befintliga enligt kommunens översiktsplan 2040.

För att säkerställa att nybyggnation kompletterar den befintliga har särskilda krav på utformningen tagits fram i plankartan. Ett gestaltungsunderlag och skuggstudie har tagits fram för att utreda vad platsen tål och vad som är lämpligt att tillföra.

Husen föreslås uppföras som lamellhus med sadeltak med en placering som synkar med bebyggelsestrukturen som finns på andra sidan Murbergsvägen i kvarteren Bågen-Pilen. Fem byggrätter föreslås med noggrann placering för att säkerställa skyddade grönytor för de boende i ett urbant område omringat av vältrafikerade gator. Krav ställs på utformning som lamellhus då det bedöms vara lämpligt i denna centrumnära förort och är hänsynsfullt. Lamellhus och sin smala form erbjuder goda möjligheter till dagsljusinsläpp och genomgåendeentréer som kan visuellt koppla ihop gatumiljön med innergården.

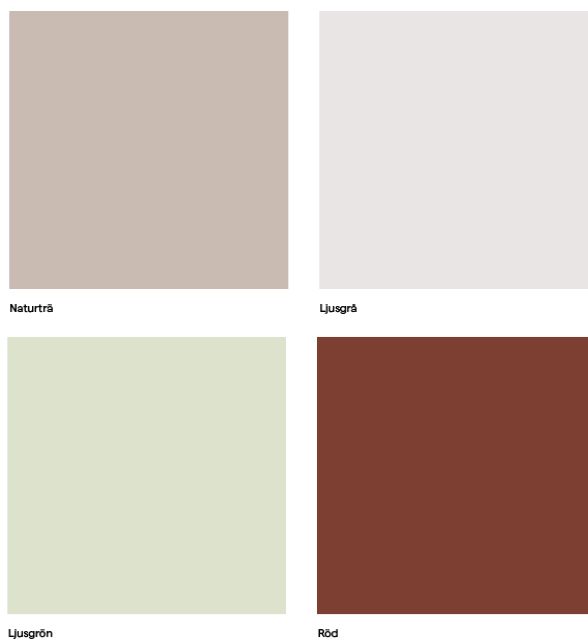


Figur 10: Skiss på ett flerbostadshus från Sehlstedtsvägen. Bild: Arkitema.

Fasader ska huvudsakligen vara av puts, trä och/eller tegel och regleras i plankartan. En kombination av dessa kan skapa variation och bidra till områdets karaktär. Materialen finns i närområdet och därför bedöms vara lämpliga.

Gestaltungsunderlaget inkluderar även ett kulörprogram där det föreslås fasader antingen i naturträ eller målade ljusgrå, ljusgrön eller röd. Inga krav ställs på färgsättning men en kombination av dessa kan skapa variation och bidra till områdets karaktär. Färgsättning ska alltid visa hänsyn till närområdet.

Kulörprogram



Figur 11: Kulörprogram - klipp ur gestaltungsunderlaget. Bild: Arkitema.

Balkonger med ett maxdjup på 1,5m får uppföras mot Sehlstedtsvägen och Murbergsvägen. En fri höjd på 3m till marken måste finnas under samtliga balkonger mot gatan. Bestämmelsen ”Utöver angiven byggrätt medges balkonger på fasad mot Sehlstedtsvägen och Murbergsvägen med ett maxdjup på 1,5m och en frihöjd på 3m till mark”. I närområdet finns det många generösa balkonger mot gatan i enlighet med dåtidens ideal med fokus på hälsa. I 1900-talets mitt skulle alla få tillgång till en egen, privat uteplats. Balkongerna mot Sehlstedtsvägen och Murbergsvägen får ej glasas in då inglasade balkonger har en tendens att användas som uterum och påverkar negativt stadsmiljön. Gestaltungskraven mot allmänplatsmark är generellt sätt högre än mot innergårdar.



Figur 12: Skiss på generösa balkonger mot gården. Bild: Arkitema.

Balkonger mot gården får uppföras inom byggrätterna för flerbostadshusen. Balkongerna får glasas in antingen vid byggnation eller vid ett senare tillfälle. Däremot ska inglasningen alltid visa hänsyn till husets karaktär och ske på ett enhetligt sätt för att undvika ett plottrigt uttryck.

Rivning

Planförslaget innebär att Franzénhallen måste rivas. I första hand är det eftersträvt att befintlig bebyggelse återanvänds men idrottshallens form och funktion gör det svårt att konvertera till bostäder. Rivning bedöms vara det bästa alternativet eftersom byggnaden inte kommer användas i och med den nya idrottsanläggningen som ska utvecklas väster om planområdet.

För att riva byggnaden måste rivningslov sökas. Det anses inte vara några hinder mot rivning då byggnaden inte anses vara särskilt värdefull ur ett kulturhistoriskt perspektiv.

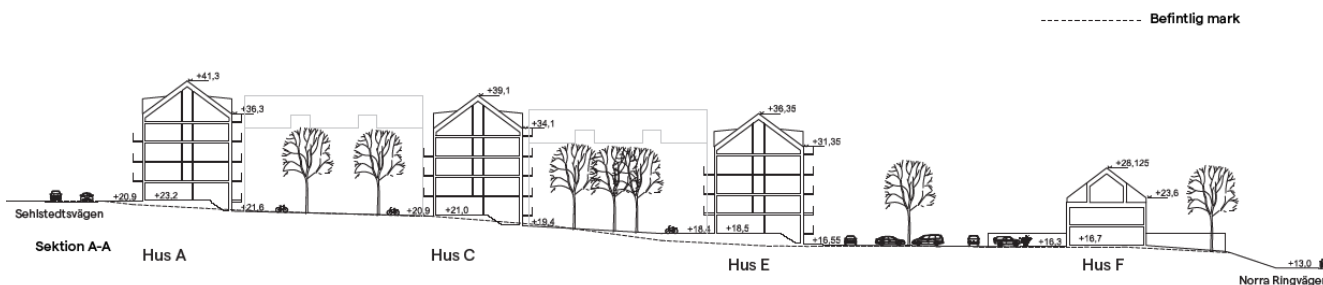
Rivning av den befintliga idrottshallen kommer alstra bygg- och rivningsavfall. Om det förekommer farligt avfall i samband med rivning måste det sorteras ut och deponeras på ett säkert sätt.

Förekomsten av fladdermöss i den befintliga idrottshallen bedöms vara små – se arter, sida 20. Om man under rivningen upptäcker fladdermöss måste rivning omedelbart stoppas och länsstyrelsen kontaktas då fladdermöss är fridlysta och skyddade enligt artskyddsförordningen.

Natur

Mark och vegetation

Planförslaget förhåller sig till de terrängförhållanden som finns inom området. Markytans nivå inom planområdet varierar mellan +23,8 i norr och +15,9 i söder. Den föreslagna bebyggelsen följer i stort sätt markens lutning som den övriga bebyggelsen öster om fastigheten. Vissa ändringar i markhöjderna kommer behövas för att anlägga bebyggelsen men den genomtänkta placeringen undviker allt för stor påverkan på landskapet. De tilltänkta plushöjderna vid exploatering är angivna i plankartan. Marklov krävs inte om de angivna höjderna följs vid exploatering. Om höjdläget förändras mer än +/- 0,5m krävs det marklov.



Figur 13: Sektion som visar den föreslagna byggnationen i förhållande till markens lutning. Bild: Arkitema.

Fastigheten har en tydlig avgränsning i söder mot Norra Ringvägen och Murbergsvägen med en bevarandesvärd slänt, stödmur och träd. I planförslaget har det beaktats och bebyggelsen har placerats noggrant för att inte påverka dessa. Till norr och nordöst om fastigheten har bebyggelsen placerats något närmare Sehstedtsvägen respektive Murbergsvägen däremot med ett avstånd som möjliggör för trädplantering och grönska.



Figur 14: Skiss som visar den bevarandevärda vegetationen och slänt från korsningen Norra Ringvägen-Murbergsvägen. Bild: Arkitema

De föreslagna gårdsmiljöerna kan tillföra mer växtlighet i området jämfört med idag. I gårdsmiljöerna ska hårdgjorda materials dominans minimeras. Det regleras genom ett förbud på bilparkering inom de områdena som är tilltänkta för rekreation med ett undantag för cykelparkering och parkeringar för de rörelsehindrade. Ett inslag av grönska i boendemiljön är viktigt för de befintliga och framtida boende samt för djurliv. Krav ställs på genomsläpplighet för att tillgodose dagvattenhantering inom området.

Arter

Planförslaget innebär att Franzénhallen rivs. Under ett platsbesök den 27 november 2023 gjordes en översiktlig genomgång av Franzénhallen både ut- och invändigt för att studera eventuella möjligheter för att fladdermöss skulle kunna använda Franzénhallen som övervintringslokal.

Inventeringen visade inga fynd av fladdermöss. Därefter har kommunens planekolog skrivit ett yttrande som underlag till planarbetet med slutsatsen att sannolikheten att fladdermöss övervintrar i Franzénhallen är små och att rivning bedöms vara möjligt. Planekologen rekommenderar att Franzénhallen rivs under sommarhalvåret mellan juni till september. Om man under

rivningen upptäcker fladdermöss måste rivning omedelbart stoppas och länsstyrelsen kontaktas då fladdermöss är fridlysta och skyddade enligt artskyddsförordningen.

Geotekniska förhållanden

En geo- och miljöteknisk utredning har genomförts under hösten 2022 med exploateringsförslaget som utgångspunkt.

Förutsättningar gällande geoteknik, hydrologi och miljöteknik inom planområdet bedöms som goda för den föreslagna byggnationen.

Stabilitetsriskerna för de föreslagna byggnaderna i planförslaget bedöms som mycket små. Radhusen i södra delen av planområdet har placerats med avstånd från släntkrönen för att undvika behovet av förstärkningsåtgärder.

Eventuella schaktarbeten ska säkerhetsmässigt utföras enligt Svensk Byggtjänst och Statens geotekniska instituts handbok 'Schakta säkert – säkerhet vid schaktning i jord (2015)'.

Tillfälliga schaktslänter över grundvattenytan och inte djupare än 2,0 meter kan utföras med släntlutning 1:1,5. Vid schaktning under grundvattenytan eller på mer än 2,0 meters djup ska en flackare släntlutning av 1:2 utföras. Entreprenören ska vara observant på eventuella sprickor runt schakten och i schaktväggarna och vid behov flacka ut slänterna. Slänter ska vara obelastade inom 1,0 meter från släntkrön.

Vidare geotekniska undersökningar kan komma att krävas i bygglovsskedet.

Geohydrologiska förhållanden

Grundvatten påträffades 1,6 meter under markytan vid geo- och miljötekniskundersökning. Detta motsvarar en grundvattennivå på +19,4. Planförslaget bedöms inte påverka grundvattnet men vid eventuella schaktarbeten ska hänsyn tas till grundvattennivåerna.

Vid schakter som är djupare än befintlig grundvattenyta ska grundvattnet sänkas till minst 0,5 m under djupaste

schaktbotten. Denna sänkning ska beaktas med hänsyn till närliggande anläggningar. Om grundvattnet påverkas så är det en vattenverksamhet. För att utföra vattenverksamhet behöver tillstånd ansökas om hos länsstyrelsen.

Förekommande siltmorän är flytbenägen vid höga vattenkvoter, erosionskydd kan behövas på vissa delar av schaktarbetena. Moränen ska förutsättas innehålla block.

Markföroreningar

En miljöteknisk undersökning över området har genomförts med ett begränsat antal provpunkter och den föreslagna byggnationen anses vara genomförbart. Generellt är föroreningshalterna låga i de undersökta provpunkterna. I en provpunkt har föroreningshalter strax över KM-riktvärdet påträffats avseende arsenik. Inför eller i samband med eventuella markarbeten på området rekommenderas att kompletterande provtagning utförs för att avgränsa arsenikföreningen.

Med anledning av påträffad föroreningshalt i nivå över KM-riktvärdet ska en anmälan om efterbehandling enligt §28 Förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd upprättas och delges tillsynsmyndigheten inför eventuella schaktarbeten på fastigheten.

Planområdet bedöms vara lämplig för bostäder avseende förutsättningarna för markmiljö under förutsättning att de arsenikförorenade massorna bortföres. Detta bedöms vara en liten åtgärd. Detta har reglerats i plankarta med en planbestämmelse som lyder ”Startbesked får inte ges för byggnad förrän arsenikförorening avlägsnats. Massorna ska bortföras till godkänd anläggning”.

Kompletterande markmiljöprovtagningar rekommenderas inför eller i samband med eventuella markarbeten på området.

Markradon

Radonhalten uppmättes till 16 - 24,4 kBq/m³ vilket motsvarar normalradonmark och innebär att radonskyddat byggnadsutförande ska tillämpas.

Friytor

Lek och rekreation

Förslaget lägger mycket fokus på intima gårdsmiljöer för lek och rekreation som är delvis skyddade från de trafikerade gatorna runt bostadskvarteret. De föreslagna gårdsytorna kommer vara synliga från en stor del fönster och balkonger som kan underlätta t.ex. föräldrars övervakning av sina barn som kan leka på gården. Gröna ytor för de framtida boende säkerställs inom fastigheten genom noggrann placering av alla bostadshus samt planläggningen av två större ytor för parkeringar till väst- och söder om flerbostadshusen. Placeringen är reglerad i plankartan tillsammans med en bestämmelse som förbjuder anläggningen av parkering på de ytorna tilltänka för rekreation. Gårdsmiljöerna kan ytterligare förstärkas med uppförandet av mindre byggnader och strukturer såsom de föreslagna cykelparkeringsförråden. Lek- och rekreationsytorna kan med fördel anordnas med gröna dagvattenlösningar.



Figur 15: Skiss - gårds vy. Bild: Arkitema

I gårdsmiljöerna kan begränsad framkomlighet för fordon behövas (t.ex. ett gångfartsområde) och i så fall ska det gestaltas på ett sätt som inte påverkar gårdsmiljöernas karaktär och trafiksäkerhet. Markbeläggning som smälter in med gårdsmiljön ska väljas. Markbeläggning som är genomsläpplig är att föredra.

Radhusen ska uppföras med privata trädgårdar mot söder och förgårdsmark mot norr. Trädgårdar mot söder erbjuder en utemiljö i bästa solläge.

På grannfastigheten ska kommunens fastighetsbolag, Härnösands kommunfastigheter, bygga en ny idrottsanläggning med ett stort utbud av möjligheter till lek och rekreation. Det kommer gynna de framtida såsom befintliga boende i området.

Gator och trafik

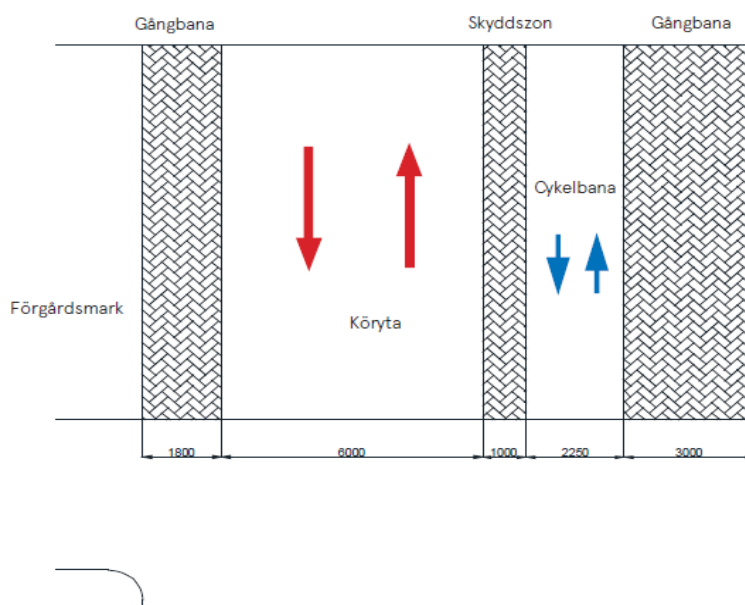
Gatunät

Inga nya gator behövs byggas för att uppföra bostäder på fastigheten. Interna vägar behövs inte inom bostadskvarteret och det leder till goda förutsättningar för att skapa en trafiksäker boendemiljö med trafikfria gårdar. Vid behov kan ett gångfartsområde uppföras inom gården för att öka tillgängligheten och tillåta behöriga fordon köra ända fram till portarna. Gångfartsområdet kan tillgodose framkomligheten för bl.a. ambulans och sjuktaxi m.m. Gångfartsområdet ska gestaltas på ett sätt som inte påverkar gårdsmiljöernas huvudsyfte som rekreationsyta för de boende. Ett överflöde av asfalterade ytor ska undvikas till förmån av genomsläppliga material och grönska. Gestaltningen ska också leda till begränsade hastigheter på de fordon som har tillgång till området.

Gång- och cykeltrafik

Murbergsvägen och Norra Ringvägen har utpekats som prioriterade stråk i kommunens gång- och cykelprogram. Härnösands gång- och cykelprogram 2022–2040 antogs i kommunfullmäktige den 26 september 2022 och gäller fram till 31 december 2026. Murbergsvägen och Norra Ringvägen ska bli en del av tätortens huvudnät och ska upprustas till gång- och cykelstråk med den högsta standarden. En del av Murbergsvägen har tagits med i planen för att säkerställa detta och innebär att en viss yta från kvarteren Bågen och Pilen övergår från förgårdsmark till gata. Den utökade ytan för gata följer flerfamiljshusens balkonger. Fastighetsbildningsåtgärder kommer behöva genomföras efter planens antagande.

Förgårdsmarken är idag asfalterade och upplevs redan som en del av gatan. Belysningsstolparna längs med gatan är placerade längs med fastighetsgränsen och det upplevs som att de är placerade mitt i gång- och cykelbanan. Med kommunalt huvudmannaskap över hela ytan kan gatan gestaltas om för en förbättrade upplevelse för de gående och cyklister. Tillräcklig mycket med förgårdsmark kommer vara kvar för husens balkonger samt för andra funktioner såsom cykelparkering och blomsterlådor. Planläggningen av gatan i det här fallet kan anses som en rättning efter verkligheten.



Figur 10: Möjlig gatusektion på 14,05m (Gång- och cykelbana på huvudnätstandard mot kvarteren Bågen och Pilen).

Kommunala investeringar i områdets gång- och cykelinfrastruktur bedöms vara viktig för områdets fortsatta utveckling med byggnation av så pass många bostäder samt den nya sporthallen. Då det redan finns ett beslut att jobba efter kommunens gång- och cykelprogram finns det inget behov av något särskilt beslut att bygga om gatorna i området. Ombyggnation kan med fördel prioriteras inom kommunens investeringsbudget när byggnation närmar sig.

Den enklare grusvägen som finns idag inom fastigheten Fastlandet 2:90 kan avvecklas då flera nya gång- och

cykelförbindelser kommer att byggas i samband med kommunens projekt att bygga en ny idrottshall på grannfastigheten.

Kollektivtrafik

Planområdet har god tillgång till kollektivtrafik redan idag och inga åtgärder inom planområdet behövs för att öka tillgängligheten.

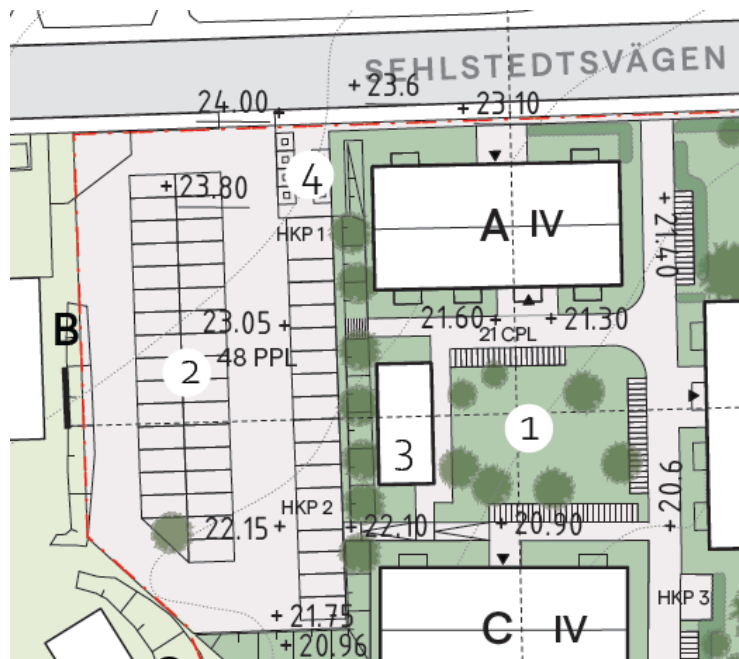
Bilparkering

Planområdet ligger inom Härnösands tätort där parkeringslösningar ska vara smarta och yteffektiva. I planförslaget föreslås det parkering i markplan. Parkeringens uttryck och påverkan på den gemensamma gårdsmiljön ska minskas så mycket som möjligt. Träd och grönska kan med fördel planteras i anslutning till parkeringsfickor. För att ta hand om dagvattnet inom området ska minst 50% av de parkeringsytorna vara genomsläppliga (se dagvatten och översvänningsrisken, sidor 32–34).

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

Baserade på förslaget på 120 lägenheter skulle 102 platser (90 boendeparkeringsplatser och 12 gästparkeringsplatser) behöva uppföras om alla flerbostadshus uppförs samtidigt och om inga mobilitetsåtgärder införs. Det bedöms vara en summa som blir svårt att uppnå eftersom planområdets yta där parkering får uppföras är mycket begränsade. En något lägre exploateringsgrad skulle behövas om inga mobilitetsåtgärder införs för att uppfylla kommunens parkeringsnorm. Radhusen behöver minst 9 boendeparkeringsplatser som kan tillgodoses på deras förgårdsmark. 1 gästparkeringsplats behöver rymmas inom den gemensamma parkeringsytan delade med flerbostadshusen.

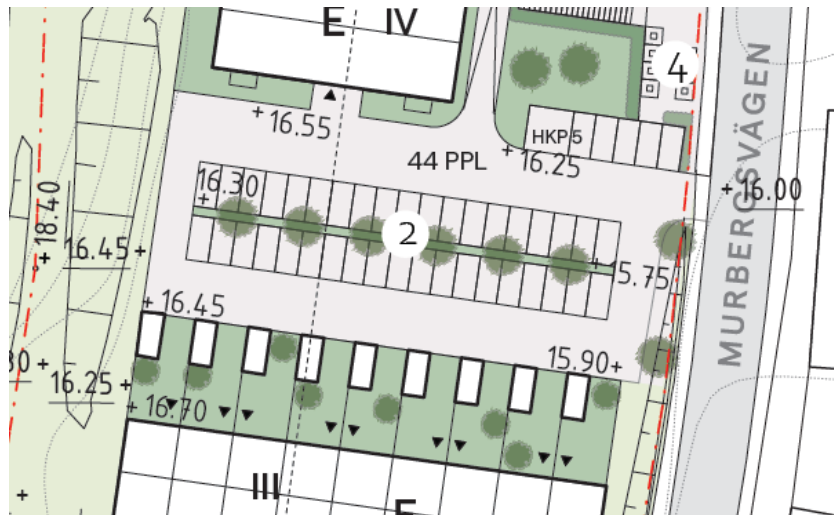
I gestaltungsunderlaget beräknas planen kunna möjliggöra för cirka 104 parkeringsplatser. Gestaltungsunderlaget utgår ifrån tillämpningen av mobilitetsåtgärder som ger en rabattsats på bilparkeringar. Det bedöms vara möjligt att uppföra 48 parkeringsplatser i planområdets norra del (se figur 17) samt 44 platser i planområdets södra del (se figur 18). I den norra parkeringsplatsen (figur 17) har Fastlandet 2:25 rätt att använda fyra platser enligt servitutet.



Figur 11: Parkeringsplatsen i planområdets norra del med in- och utfart mot Sehlstedtsvägen (48 platser).

Tre handikapparkeringar kan uppföras inom gårdsmiljön för att uppfylla kraven i plan- och bygglagen på tillgängliga parkeringar inom 25m från bostadsentréerna. Parkeringar till de 9 föreslagna radhusen kan tillgodoses på deras förgårdsmark. Totalt kan 91 parkeringsplatser uppföras för de flerfamiljshusen som föreslås, fyra för Fastlandet 2:25 samt 9 för radhusen.

Planen möjliggör för carports i en viss mån som kan gömma parkerade bilar och skapa rumslighet i området. Skärmtak tillåts inom ytorna avsedda för parkering. Genomsynlighet bedöms vara viktigt i området och garage får inte uppföras.



Figur 12: Parkeringsplatsen i planområdets södra del med in- och utfart mot Murbergsvägen (44 platser).

Mobilitetsåtgärder och cykelparkeringar

Det nya bostadskvarteret ska främja gång- och cykeltrafik och prioritera hållbart resande över biltrafik. Eftersom detaljplaneområdet är centralbelagt finns det goda förutsättningar för hållbart resande.

I styrdokumentet 'Mobilitetsriktlinjer och vägledning för parkering i Härnösands kommun' finns det möjligheten till rabattsatser på parkeringskraven om exploitören inför mobilitetsåtgärder vid byggnation. Rabattsatserna är inte förbestämda snarare är det ett verktyg som kan införas vid fall till fall beroende på platsens förutsättningar. I det här fallet bedöms det vara mycket lämpligt att införa en rabattsats på boendeparkering för att få till en förtätning som använder marken effektivt. Tillämpningen av mobilitetsåtgärder är en möjlighet att exploatera området i en högre grad än som annars hade varit möjligt utan rabatt på bilparkeringskraven.

Parkeringskravet för boendeparkering till flerbostadshusen kan sänkas till 0,60 per lägenhet oavsett storlek om mobilitetsåtgärder införs vid bygglov. Det är en rabatt på 0,15 parkeringsplatser per lägenhet. Baserade på ett gestaltningsförslag av 120 lägenheter skulle 72 platser behöva uppföras om alla hus uppförs samtidigt. Ingen rabattsats ges för besöksparkeringar (0,1 per lägenhet). 12 besöksparkeringar ska

uppföras om alla hus uppförs samtidigt. Totalt behövs det 84 parkeringsplatser för flerbostadshusen om mobilitetsåtgärder införs.

Cykelparkeringskravet för flerfamiljshusen kan inte definieras exakt då storleken på lägenheterna är inte närmare bestämt i detaljplaneskedet. Enligt kommunens styrdokument bör det finnas en cykelparkering per mindre lägenhet (under 35m²) och två parkeringar för större lägenheter. Därutöver ska det finnas 0,5 cykelplats per lägenhet för besökare. Om hälften av lägenheterna är stora och hälften är mindre kan det totalt behövas cirka 240 cykelparkeringsplatser inom området enligt normen.

I den här planen bedöms cykelparkeringar av en högstandard vara giltig som mobilitetsåtgärd som kan ge en rabattsats på bilparkeringar. I samband med bygglov för flerbostadshusen ska ett eller flera cykelrum med faciliteter såsom luftpump och laddare för elcykel uppföras för att få del av rabattsatsen på bilparkering. Cykelrummen ska vara lätt nåbara med automatiska dörröppnare. Cykelrummen ska husera minst en tredje del av alla cykelparkeringsplatser (enligt parkeringsnormen) inom området. I plankartan finns det två ytor där komplementbyggnader kan uppföras i närhet till flerbostadshusens entréer. Komplementbyggnaderna får vara högst 6 meter. De övriga cykelparkeringarna kan disponeras runt kvarteret på ett sätt som främjar tillgänglighet.

Andra mobilitetsåtgärder kan med fördel tillämpas inom området såsom bilpool för hyresgäster och/eller erbjudandet av gratis resekort i kollektivtrafiken. De anses inte som mobilitetsåtgärder som kan ge en rabattsats på bilparkeringar i den här planen då det inte är något som kan regleras utan upprättningen av ett avtal vid till exempel markförsäljning.

Ingen rabattsats på parkeringsplatser erbjuds vid införandet av mobilitetsåtgärder för radhusen.

In- och utfarter

Härnösands kommun tillåter som regel en in- och utfart per fastighet men i samråd med teknikavdelningen kan det tillåtas två in- och utfarter från fastigheten Fastlandet 2:90. Detta beslut har tagits under planprocessen eftersom detaljplanen kan möjliggöra för en stor bostadsutveckling. Med två in- och utfarter behövs det inga genomgående vägar inom kvarteret och ytan kan användas på ett mer effektivt sätt. Runt körning inom parkeringsytorna behöver anordnas.

En in- och utfart kan tillåtas mot Sehlstedtsvägen och en mot Murbergsvägen. In- och utfarten mot Sehlstedtsvägen föreslås ha en ungefär likadan placering som i dagsläget. In- och utfarten samnyttjas av Fastlandet 2:25 då det finns ett servitut. Servitutet kommer finnas kvar.

In- och utfarten mot Murbergsvägen placeras vid slänten- och vegetationens avslut för att inte påverka dem samt att inte ligga för nära korsningen Murbergsvägen-Norra Ringvägen. En bestämmelse om utfartsförbud reglerar resterande ytan längs fastighetsgränsen mot Sehlstedtsvägen och Murbergsvägen för Fastlandet 2:90.

Om fastighetsägaren väljer i framtiden att bryta upp den stora fastigheten Fastlandet 2:90 – möjligtvis en fastighet för radhusen och en för flerfamiljshusen – kommer ett servitut behöva upprättas för att samnyttja in- och utfarten mot Murbergsvägen då inga fler in- och utfarter kan tillåtas än det som planen medger.

Störningar

Buller och vibrationer

I samband med planarbetet har en bullerutredning genomförts. Buller från väg- och järnvägstrafik har undersökts. Med föreslagen utformning av planområdet kan bostäder med mycket god ljudkvalitet erhållas. Inga bostadsfasader får över 60db(A) total ekvivalent ljudnivå och lägenheterna kan, enligt Trafikbullerförordningen, planeras utan avgörande hänsyn till utomhusbullret.

För att säkerställa en god utemiljö fri från bullerstörningar har bestämmelsen 'Gemensam eller enskild uteplats med högst 70 dB(A) maximalnivå och 50dB(A) dygnsekvivalentnivå (frifältsvärde) ska anordnas i anslutning till bostäderna' införts. Om alla byggrätter utnyttjas samtidigt kan flerfamiljshusens gårdsmiljöer uppfylla kravet då byggnaderna mot bullerkällan kan fungera som ett skydd. Andra tekniska lösningar kan behövas om inte alla hus uppförs samtidigt. Radhusen kan behöva tekniska lösningar såsom bullerplank för att uppfylla kraven men tekniska lösningar specificeras inte inom planen. Bullerutredningen föreslår en 2m hög tätt bullerskydd vid radhusen i planområdets sydöstra gräns.

För att uppnå mycket god ljudkvalitet i alla lägenheter rekommenderar bullerutredningen att lägenheterna närmast Murbergsvägen, lägenheterna med 56-60dB(A) på någon sida, utformas med minst hälften av bostadsrummen mot gården eller mot gavlarna. Krav ställs inte i detaljplanen men rekommenderas i de kommande planeringsskeden. Riktvärden för inomhusmiljö uppnås genom fönsteråtgärder och regleras i Boverkets byggregler (BBR).

Inga speciella åtgärder avseende buller från idrottsverksamheten föreslås då Naturvårdsverkets 'Vägledning om buller från idrottsplatser 2022-09-23' och Boverkets rapport '2020:22 Buller från idrottsplatser' en vägledning' tyder på att verksamheten inte ger upphov till olägenhet för människors hälsa.

Farligt gods

Farligt gods färdas strax över 100 meter bort från planområdet längs med järnvägen (Ådalsbanan). Inga åtgärder gällande farligt gods föreslås i planförslaget då risknivån bedöms vara låg enligt Länsstyrelsen Västernorrland och Länsstyrelsen Gävleborgs dokument 'Riskhantering vid transportleder för farligt gods - vägledning för riskhantering vid transportleder för farligt gods samt drivmedelstationer och farliga verksamheter i Gävleborgs och Västernorrlands län'.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Befintliga allmänna ledningar är försedda till gatan. Planerade flerbostadshus och radhus kommer anslutas till befintliga vatten- och spillvattenledningar. Aktuella anslutningar måste identifieras tillsammans med HEMAB inför framtida projektering.

Dagvatten och översvämningsrisken

En dagvattenutredning för planområdet har tagits fram med utgångspunkten att exploateringen ska i största möjliga mån



Figur 13: Förslag på placering av olika dagvattenanläggningar. Bild: Sweco.

omhänderta det uppkomna dagvattnet lokalt och ansätta en åtgärdsnivå baserat på förväntade föroreningsinnehåll. Detta för att inte försämra MKN för vatten i Älandsfjärden men också för att förhindra påverkan på järnvägsviadukten längre ner vid Bondsjöleden.

Behovet av fördröjning för området baseras på antagandet om en flödesneutralitet d.v.s. att flödet till recipienten inte ska öka jämfört med nuläget. Utifrån den förändrade markanvändningen efter tänkt exploatering visar beräkningarna att med ett maximalt flöde ut från området på 129 l/s, motsvarande nuvarande flöde ut från fastigheten vid regn med 20 års återkomsttid, behöver en fördröjningsvolym om ca 76 m³ tillskapas inom området. Ett antal förslag på anläggningar såsom torrdamm föreslås i dagvattenutredningen men specificeras inte i planen.



Figur 14: Exempel på nedsänk grönyta/torrdamm. Bild: Sweco.

Inom området ska vegetationsytor och grusytor generellt uppmuntras framför hårdgjorda ytor. För att ytterligare säkerställa fördröjningen av dagvatten har även bestämmelsen 'minst 50% av marken ska vara genomsläpplig' införts på parkeringsytorna. Lösningar såsom hålsten kan vara lämpliga men specificeras inte i planen.

Översiktliga föroreningsberäkningar visar att öppna dagvattenlösningar med biofilter/raingardens med ett ytanspråk motsvarande 2,5% av den hårdgjorda ytan är tillräckliga för att

föroreningshalter för samtliga prioriterade ämnen kommer att minska och därmed inte försämra MKN för recipienten.



Figur 21: Exempel på biofilter/raingardens i anslutning till flerbostadshus. Foto: Sweco.

Det finns goda möjligheter att ta hand om dagvatten lokalt inom det nya bostadskvarteret för inte öka översvämningsrisken längre ner i området. Vidare dagvattenutredning kan komma att krävas i bygglovsskedet.

Värme

Fjärrvärmeledningar finns i planområdets närhet och ny bebyggelse föreslås kopplas på befintligt nät. De fjärrvärmeledningar som finns inom planområdet och ansluter Franzénhallen till det övriga nätet kommer behövas flyttas på vid nybyggnation.

El och optik

El och optik finns i planområdets närhet. Ny bebyggelse föreslås kopplas på befintligt nät.

I norra delen av planområdet vid befintlig infart till parkeringen finns en ledning för gatubelysning som eventuellt behöver flyttas på i samband med exploatering.

En optifiberledning sträcker sig tvärs igenom planområdet. Ledningsägaren ansvarar för att flytta optifiberledningen i samband med byggnation då det inte finns någon ledningsrätt för den. Ledningsägaren är medveten om detta eftersom dialog har skett under planprocessen. Ledningen kommer behöva flyttas på i samband med byggnation.

Tele

Möjlighet för tele finns i planområdets närhet. Ny bebyggelse föreslås kopplas på befintligt nät.

Avfall

Avfallshantering i området kommer fortsättningsvis vara kommunens ansvar och sköts av det kommunala bolaget, HEMAB.



Figur 22: Skiss över ytan för avfallshantering vid Sehlstedtsvägen. (Skiss av Arkitema)

Planförslaget pekar ut två områden för avfallshantering som uppfyller kraven på driftsutrymmen maximalt 50 meter från husentréer (se figur 23). Ytorna försörjer flerbostadshusen i första hand och ytorna regleras för tekniska anläggningar i plankartan. Avfall föreslås hanteras med underjordsbehållare för alla olika förpackningar (papper, plast, metall och glas utöver matavfall och restavfall) för att tillgodose de nya kraven på fastighetsnära insamling som en del kommunens ansvar för insamling av förpackningsavfall som inträde 1 januari 2024. Ytorna för underjordsbehållarna är strategiskt placerade för att

inte påverka trafiken vid korsningen Sehlstedtsvägen-Murbergsvägen. Insamling vid det befintliga vägnätet undviker behovet av vägar inom det föreslagna bostadskvarteret och har positiva konsekvenser för boendemiljön.

Avfall från radhusen föreslås hämtas vid de enskilda fastigheterna med infart via den nedre parkeringsytan. Husen föreslås ha fyrfackskärl så de framtida boende kan sortera förpackningar, restavfall och matavfall vid hemmet.

I dagsläget ligger en återvinningsstation på fastigheten som försörjer hela bostadsområdets behov. Återvinningsstationen kommer behöva flyttas på eller avvecklas för att genomföra planen. Det bedöms ej vara betydande då behovet av en central återvinningsstation för hela området inte kommer att vara lika stort då förpackningsavfall ska samlas fastighetsnära efter 2027.



Figur 23: Ytor för underjordsbehållare (4) och deras avstånd i relation till flerbostadshusen. (Skiss av Arkitema)

3. Planområdets förutsättningar

Historik

Planområdet ligger i Murbergsstaden – ett stort bostadsområde i närheten av centrala Härnösand. Bostadsområdet växte fram under 1900-talet och de arkitektoniska årsringarna är tydligt läsbara. Fastigheten Fastlandet 2:90 var tidigare en del av fastigheten Fastlandet 2:24 och har använts för idrottsändamål sedan länge. År 1968 beviljades bygglov för Franzénhallen som uppfördes därefter.



Figur 24: Flygbild ca 1960, Lantmäteriet



Figur 25: Flygbild ca 1975, Lantmäteriet

Natur

Mark och vegetation

Planområdet utgörs idag av befintlig parkering i norr, Franzénhallens idrottsanläggning i centrala delen och en grusplan i södra delen. Utöver detta utgörs området av gräsbeklädda, grusade eller hårdgjorda ytor samt träd och buskage. Området i stort är urbant och naturmark finns inte i närområdet. I nord, öster och söder angränsar fastigheten till bostadsbebyggelse. I väster angränsar fastigheten till en mindre verksamhetsbyggnad och en fotbollsplan.



Figur 26: Slänt med stödmur och träd mot Norra Ringvägen respektive Murbergsvägen. Vegetationen anses vara värdefullt för boendemiljön.

Inom planområdet varierar markytans nivå mellan +23,8 i norr och +15,9 i söder. I söder och öster återfinns slänter ned mot Norra Ringvägen respektive Murbergsvägen. Slänterna har en lutning på ca 1:2 och en maximal höjdskillnad som uppgår till mellan 3,5 – 4 m i områdets sydöstra del. Slänterna inklusive stödmurar och träden är bevarandesvärda för att bibehålla ett grönt inslag i en annars relativt hård miljö.

Arter

En sökning har gjorts i Artdatabanken under hösten 2023. Inga fynd av rödlistade, hotade arter eller invasiva arter gjordes.

Under ett platsbesök den 27 november 2023 gjordes en översiktlig genomgång av Franzénhallen både ut- och invändigt för att studera eventuella möjligheter för att fladdermöss skulle kunna använda Franzénhallen som övervintringslokal.

Innan Franzénhallen byggdes bestod området norr om den aktuella platsen av till stor del oexploaterad mark med mycket växtlighet - enligt Lantmäteriets ortofoton från 1958 till 1960. Under samma period som Franzénhallen byggdes avverkades skogen och ett nytt större bostadsområde byggdes. Det sparades inga större grönområden i området med vegetation som skulle kunna gynna fladdermöss.

Fladdermöss finns oftast i äldre byggnader så som bostadshus eller ladugårdar. De flyttar sällan utan återkommer till samma plats för övervintring. Sett ur detta perspektiv är Franzénhallen relativt ny byggnad vilket minskar sannolikheten att fladdermöss övervintrar där.

Inventeringen visade inga fynd av fladdermöss och att möjligheterna för att fladdermöss övervintrar i byggnaden är små.

Geotekniska förhållanden

En geo- och miljötekniska utredning har genomförts under hösten 2022. I området består jordlagerföljden av fyllning på morän. Fyllningen består av asfalt, grusig sand eller återanvända moränmassor. Berg har inte påträffats.

Inga sättningsbenägna jordlager återfinns inom området. Bärigheten hos förekommande jordarter bedöms vara god och ingen känd skredrisk finns i planområdet. Stabilitetsriskerna för planområdet bedöms som mycket små och de geotekniska förutsättningarna inom det undersökta området bedöms vara goda.

Geohydrologiska förhållanden

Grundvatten påträffades 1,6 meter under markytan vid geo- och miljötekniskundersökning. Detta motsvarar en grundvattennivå på +19,4.

Markföroreningar

En miljöteknisk undersökning över området har genomförts med ett begränsat antal provpunkter. Generellt är föroreningshalterna låga i de undersökta provpunkterna. I en provpunkt har föroreningshalter strax över KM-riktvärdet påträffats avseende arsenik. Inför eller i samband med eventuella markarbeten på området rekommenderas att kompletterande provtagning utförs för att avgränsa arsenikföroreningen.

Med anledning av påträffad föroreningshalt i nivå över KM-riktvärdet ska en anmälan om efterbehandling enligt §28 Förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd upprättas och delges tillsynsmyndigheten inför eventuella schaktarbeten på fastigheten.

I de prover där PFAS analyserats har låga PFAS-halter detekterats, halter är lägre än SGI:s preliminära riktvärden för PFAS (SGI, 2015).

Markradon

En översiktlig markradonmätning har utförts inom planområdet med radonmätare Markus 10 på 0,7 meters djup.

Uppmätta värden varierade mellan 16,0 och 24,4 Kilobecquerel per kubikmeter (kBq/m³), vid avläsning i två av undersökningspunkterna. I den tredje undersökningspunkten var marken vattenmättad och radonhalt kunde inte mätas på erforderligt djup.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Om fornlämningar hittas i samband med markarbeten ska arbetet omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas, i enlighet med kulturmiljölagen 2 kap 10§ andra stycket (SFS 1988:950).

Befintlig bebyggelse

Planområdet ligger inom Murbergsstaden som är huvudsakligen ett bostadsområde. En byggnad finns på fastigheten idag – en idrottshall med benämningen Franzénhallen. Planområdet är omringat av bebyggelse som består mest av flerfamiljshus men även villor. Till väster om planområdet finns Ängevallen som är en fotbollsstadion av mindre skala samt en mindre verksamhetsbyggnad som för nuvarande används av ett byggföretag.



Figur 27: Franzénhallens södra fasad.

Bostäder

Inga bostäder finns på fastigheten i dagsläget. Däremot ligger fastigheten i mitten av ett stort och tätt bostadsområde. I Murbergsstadens bostadsområde finns det 1082 hushåll därav 311 är äganderätter, 467 är hyresrätter och 304 är bostadsrätter. Totalt bor det 2029 personer i området (Siffror från SCB 2021). Bebyggelsen är lika blandat som upplåtelseform.

Verksamheter

Inom planområdet finns idrottshallen som heter Franzénhallen. Idrottshallen fick bygglov 1968 och byggdes därefter. Byggnaden har byggts om i flera omgångar.

Idrottshallen används av intilliggande högstadieskola som bedriver sin idrott i Franzénhallen och Härnösands kommun har ett hyresavtal med fastighetsägaren som löper till år 2026. På grannfastigheten Fastlandet 2:24 (Ängevallen) som ligger väster om planområdet har Härnösands kommunfastigheter AB beviljats bygglov för att uppföra en inomhushall och en konstgräsplan med en mindre löparbana och kastsektor. Härnösands kommun avser inte att fortsatt hyra Franzénhallen efter att den nya arenan är på plats.

Tillgänglighet

Marken är idag relativt plant och tillgängligt. Grusplanen mot söder är helt plant likaså parkeringsytan mot norr. Idrottshallen har byggts i suterräng och det uppstår en höjdskillnad av ungefär 3m. Fastigheten kan nås med fordon från Sehlstedtsvägen i norr och Murbergsvägen i öster. Gångvägarna runt fastigheten är av en lågstandard och är branta vid idrottshallen.



Figur 28: Franzénhallen har byggts i suterräng

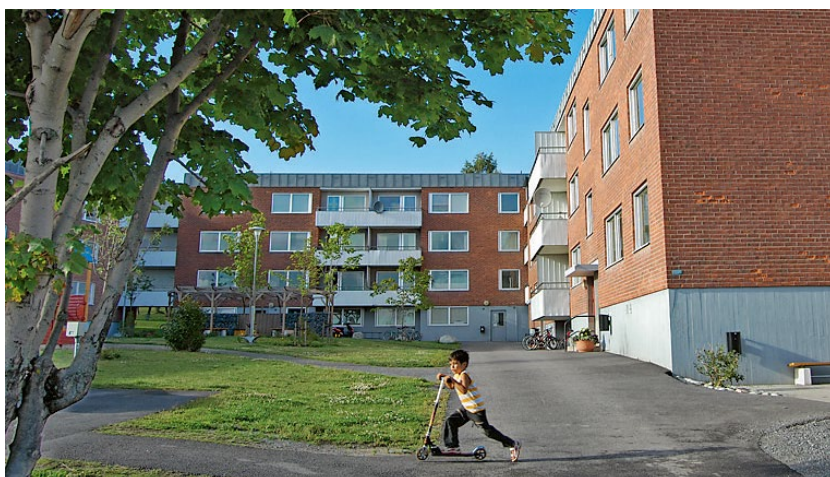
Kulturmiljö och gestaltning

Inga byggnader eller miljöer som är av betydande kulturhistoriskt värde finns inom planområdet eller i det avgränsade området. Områdets arkitektoniska årsringar är tydlig läsbara och utveckling har skett i Murbergsstaden under hela 1900-talet.



Figur 29: Historisk bild över Ängevallen. Det originella huset och läktare finns inte kvar.

Själva planområdet och grannfastigheten (Ängevallen) har en relativ lång historia som plats för idrott, se figur 29 ovan. Ängevallen uppfördes 1923 och har genomgått förändringar under åren såsom rivningen av det originella klubbhuset och tillhörande läktare. Platsens användning för idrottsändamål har ett kulturhistoriskt värde snarare än någon kvarstående bebyggelse eller miljö. Idrott kommer fortsättningsvis finnas kvar i området då kommunen utvecklar Ängevallen med en ny sporthall och idrottsplan. Fastlandet 2:90 och Ängevallen är



Figur 30: Kvarteret Plinten. Bild: Härmösandshus

tydlig uppdelade med skiljande markhöjder och det upplevs inte som fastigheterna håller ihop på något betydande sätt. Kvarteren omkring planområdet har namn med idrottstema som speglar idrottens plats i Murbergsstadens historia och identitet.

Norr om planområdet finns ett stort bostadsområde med 70-tals bebyggelse i tegel – Kvarteret Plinten, se figur 30 ovan. Området byggdes under miljonprogrammet. Husen har tre våningar med garage i suterräng samt platta tak i plåt. Husets balkonger är något indragna i fasaden. Öster om planområdet finns tidstypiska 50-tals flerbostadshus som har förvanskats med skivfasadmaterial runt 70-talet – Kvarteren Bågen-Pilen, se figur 31 nedan. Husen har tre våningar och källare samt sadeltak. Husen följer markens lutning och har väl tilltagna balkonger som börjar nästan vid gatunivån. Flerbostadshusen har balkonger som kan tydlig ses från gatan som är en tidstypisk kvalité.



Figur 31: Kvarteren Bågen-Pilen. Bild: Härmösandshus

Söder om fastigheten finns kvarteret Bollen (se figur 32–34 nedan) med villabebyggelse i trä som är av en mindre skala och volym. Husen är mestadels i trä och är två till två och en halv våningar. Husen ligger indragna några meter på tomterna och det finns tydliga gränser med staket eller häck mellan tomt och gata. Husens storlek, utformning och placering på tomterna är typisk av bebyggelse från 1920–1950-talet och har ett kulturhistoriskt värde. Villabebyggelsen bedöms vara bevarandevärd och en detaljplanändring genomfördes 1996 för kvarteret och andra liknande kvarter i närheten med syftet att

bevara bebyggelsens kvalitéer. En stor del av villorna har konverterats till flerfamiljshus under åren. Ny bebyggelse som uppförs ska visa hänsyn till kvarterets karaktär och skala.

Området bedöms vara tålig för ny bebyggelse och samtida arkitektoniska uttryck. Utveckling kan tillföra en ny arkitektoniska årsring i området.



Figur 32: Hus längs med Ängevägen (Kvarteret Klubban).



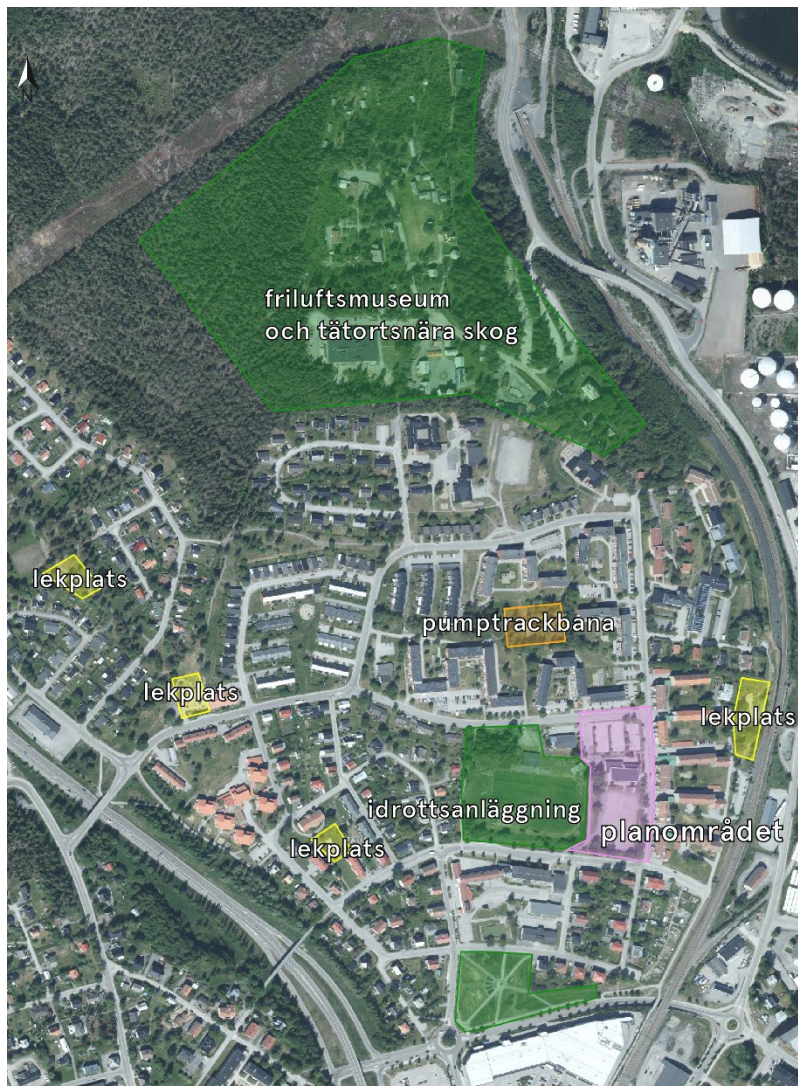
Figur 33: Hus på Bollgränd med grön zon och gavlar mot gatan (Kvarteren Bollen och Ringen).



Figur 34: Ringen 1, Norra Ringvägen. Fristående hus med grön zon och häck mot gata.

Friytor

Lek och rekreation



Figur 35: Bild över närliggande lek- och rekreationsområden i närheten av planområdet.

Det finns god tillgång till lek- och rekreationsytor i bostadsområdet redan idag. Planområdet har nära till ett antal lekplatser, kommunens pollineringspark samt Västernorrlands museums friluftsmuseum. Även en pumptrackbana finns norr om kvarteret Plinten. Tätortsnära skog finns inom gång- och cykelavstånd från planområdet.

Naturmiljö

Naturmark finns inte inom planområdet.

Gator och trafik

Gatunät

Fastigheten är omringad av vältrafikerade gator som klassificeras som huvudled – Sehlstedtsvägen i norr, Murbergsvägen i öster och Norra Ringvägen i söder.

Gång- och cykeltrafik

Planområdet ligger nära Härnösands centrum och det finns ett befintligt utbud av gång- och cykelvägar som sammankopplar området med resten av staden. Gång- och cykelförbindelserna har en varierande standard men Murbergsvägen har utpekats i kommunens gång- och cykelprogram 2022–2040 som ett stråk som ska utvecklas till huvudnässtandard. Härnösands gång- och cykelprogram 2022–2040 antogs i kommunfullmäktige den 26 september 2022 och gäller fram till 31 december 2026.

Kollektivtrafik

Området försörjs av tätortsbusstrafik och ligger i närheten av Härnösands resecentrum. Möjligheten för de boende i Murbergsstaden att åka med kollektivtrafik bedöms vara mycket god.

Två busshållplatser ligger i närheten av fastigheten. Avståndet till busshållplatserna är mellan 200-300m. Till söder om fastigheten finns det busshållplatsen 'Wendela Hellmanskolan' och till norr om fastigheten finns det busshållplatsen 'Folkhögskolan'. Både busshållplatser trafikeras av linje 501 med 30 minuters-trafik.

Från fastighetens mittpunkt till Härnösands resecentrum är avståndet ca 600m. Resecentrumet trafikeras av regionala och nationella tåg och busstrafik.

Parkering

Planområdet innehåller en stor parkeringsyta för att försörja den befintliga sporthallens behov. Parkeringsytan används väldigt lite i dagsläget.

In- och utfarter

Fastigheten Fastlandet 2:90 har en in- och utfart mot Sehlstedtsvägen i dagsläget. In- och utfarten samnyttjas av grannfastigheten Fastlandet 2:25 då det finns ett servitut.

Varumottagning

Inga varor transporteras regelbundet till eller från området.

Störningar

Buller och vibrationer

I samband med planarbetet har en bullerutredning genomförts med planförslaget som utgångspunkt. Buller från vägtrafik har undersökts då planområdet avgränsas av tre vältrafikerade gator. Även buller från järnvägen (Ådalsbanan) har undersökts då spårsmitten ligger strax över 100m från planområdet. Buller från vägtrafiken är dominerade i området medans järnvägstrafiken är cirka 5dB(A) lägre. Grannskapet är måttligt bullrigt.

Vid större evenemang på den planerade idrottsanläggningen väster om planområdet kan buller och vibrationer förekomma. Naturvårdsverkets 'Vägledning om buller från idrottsplatser 2022-09-23' och Boverkets rapport '2020:22 Buller från idrottsplatser' en vägledning' tyder på att verksamheten inte ger upphov till olägenhet för människors hälsa. Vid 30–50 deltagare bedöms idrottsverksamhetens intensitet som hög enligt Naturvårdsverket men vid avstånd längre än 100m från planområdet hamnar störningsrisken inom grön zon enligt vägledningen.

Grön zon

Grön zon – verksamheten vid idrottsplatsen torde i de flesta fall inte ge upphov till olägenhet för människors hälsa.

Gul zon

Liten risk för att verksamheten kan ge upphov till olägenhet för människors hälsa

Orange zon

Viss risk för att verksamheten kan ge upphov till olägenhet för människors hälsa. Det är dock fullt möjligt att även i denna zon bedriva idrottslig verksamhet utan att olägenheter uppstår, under förutsättning att det inte uppstår störande strukturella ljud och att föreningar och utövare visar hänsyn till omgivningen.

Ungefärligt avstånd till närmaste bostad	Verksamhetens intensitet/samtidiga användare		
	Låg < 10 användare	Medel 10-30 användare	Hög > 30 användare, matcher
Kortare än 50 m	Grön	Gul	Orange
50-100 m	Grön	Grön	Gul
Längre än 100 m	Grön	Grön	Grön

Figur 36: Naturvårdsverkets 'vägledning om buller från idrottsplatser 2022-09-23

Farligt gods

Farligt gods färdas längs med järnvägen (Ådalsbanan) som ligger strax över 100 meter från fastighetsgränsen. Enligt Länsstyrelsen Västernorrland och Länsstyrelsen Gävleborgs dokument 'Riskhantering vid transportleder för farligt gods - vägledning för riskhantering vid transportleder för farligt gods samt drivmedelstationer och farliga verksamheter i Gävleborgs och Västernorrlands län' ligger planområdet inom den gröna zonen (80–150 meter för känslig markanvändning). Det betyder att risknivån för planområdet bedöms vara låg.

Järnväg

Tabell 1, järnväg

	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	0–30 meter	30–80 meter	80–150 meter

Figur 37: Tabell riskzoner och markanvändning, Länsstyrelsen Västernorrland och Länsstyrelsen Gävleborg

Planområdet är skyddat från Ådalsbanan av bostadskvarteren Bågen och Pilen som ligger betydligt närmare järnvägsspårets mitt. Det finns stora höjdskillnader i området och planområdet



Figur 38: Planområdet i relation till Ådalsbanan

ligger betydligt högre upp än järnvägsspårets mitt. Planområdets förutsättningar gällande höjdskillnader och skyddande bebyggelse kan anses reducera risknivån ytterligare.

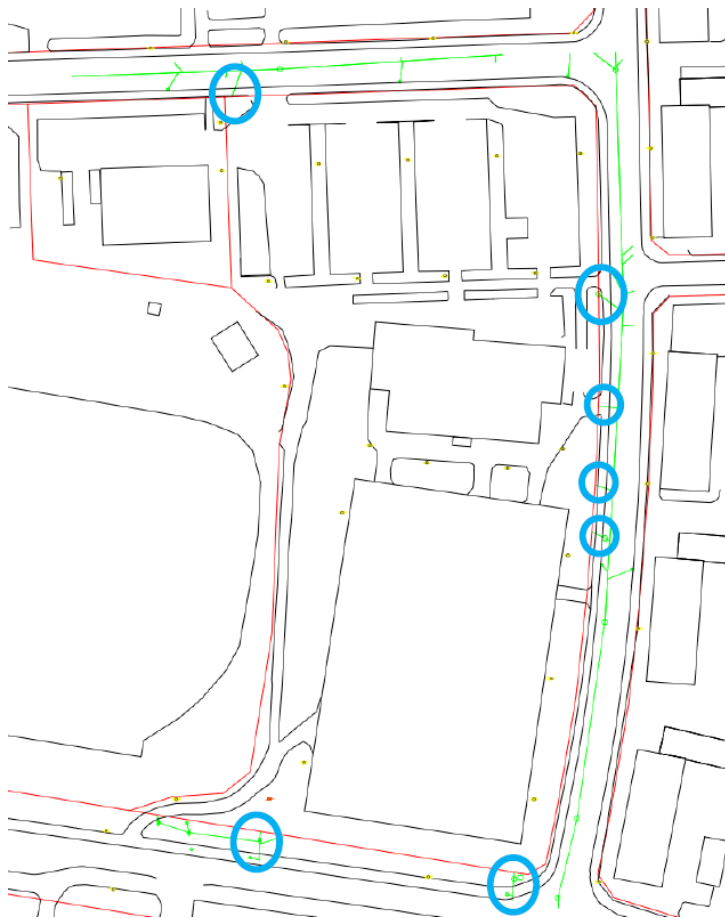
Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Befintliga allmänna ledningar är försedda till gatan. Franzénhallen är ansluten till nätverket.

Dagvatten och översvämningsrisk

Befintliga anslutningspunkter till dagvattensystemet finns i såväl norr, öster och söder om fastigheten Fastlandet 2:90 då systemet är försedd till gatan. Identifiering av vilka anslutningspunkterna är aktuella sker i samråd med HEMAB.

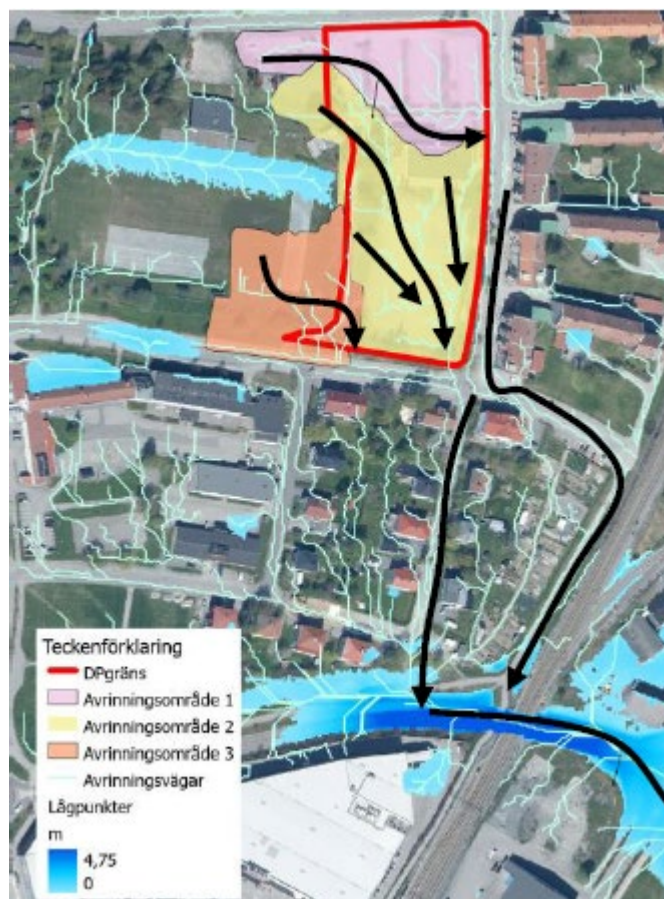


Figur 39: Inringat i blått är identifierade potentiella dagvattensviser som ansluter mot fastigheten. Bild: SWECO

Dagvattennätet har kapacitet för ett 10-årsregn från Fastlandet 2:90.

En dagvattenutredning har tagits fram i samband med detaljplanen. Den redovisar att planområdet omfattas av tre avgränsade avrinningsområden som avvattnas i sydostlig riktning mot recipienten Älandsfjärden (se figur 40). Inga instängda lågpunkter har identifierats inom planområdet.

Längre nedströms finns det risk att vatten i händelse av skyfall kan ansamlas under järnvägsviadukten längs med Bondsjöleden. Problemet är tidigare känt av kommunen.



Figur 40. Redovisar planområdets olika avrinningsområden. Bild: SWECO

Flöden har beräknats för nuläget i enlighet med Svenskt vatten P110 för regnhändelser med 5, 20 och 100 års återkomstid. Se tabell 1 (figur 41) på nästa sida.

Dimensionerande regn						
Återkomsttid				5 år	20 år	100 år
Varaktighet				18	18	18
Regnintensitet				127 l/s,ha	201 l/s,ha	342 l/s,ha
mm nederbörd				14	22	38
Före exploatering	A (ha)	ϕ	Ared(ha)	Q _{dim} l/s	Q _{dim} l/s	Q _{dim} l/s
Tak	0,10	0,9	0,09	11	18	30
Asfalt	0,45	0,8	0,36	46	72	123
Grus	0,39	0,4	0,16	20	31	53
Grönyta	0,41	0,1	0,04	5	8	14
Totalt	1,35	0,48	0,64	82	129	220

Figur 41: Markanvändning och flöden för planområdet i nuläget vid regn med 5, 20 och 100 årsregn. Bild: SWECO



Figur 42: Bild från Härnösands kommuns skyfallskartering (2020) som visar ett hundra års regn med klimatafaktor 1.25.

Härnösands kommun har tagit fram en skyfallskartering för tätorten. Skyfallskarteringen visar att vid ett 100-årsregn kan det bli relativt mycket rinnande vatten längs Murbergsvägen och även Sehlstedtsvägen (se figur 42).

Värme

Franzénhallen är ansluten till fjärrvärmesystemet och ledningen sträcker sig fram till byggnaden via parkeringsplatsen i norr. Fjärrvärmeledningarna i det övriga området är försedda till gatan.

El och optik

El och optik finns i planområdets närhet. Möjlighet till anslutning finns.

I norra delen av planområdet vid befintlig infart till parkeringen finns en ledning för gatubelysning. En optifiberledning sträcker sig tvärs igenom planområdet. Optifiberledningen har ingen ledningsrätt och ledningsägaren är medveten om det.

Tele

Möjlighet för tele finns i planområdets närhet. Möjlighet till anslutning finns.

Avfall

Avfallshantering i området är kommunens ansvar och sköts av det kommunala bolaget, HEMAB.

I dagsläget ligger en återvinningsstation på fastigheten som försörjer hela bostadsområdets behov. Från den 1 januari 2024 övergår ansvaret för insamlingen av förpackningsavfall från producenterna till kommunen. Senast den 1 januari 2027 ska fastighetsnära insamling vara införd för hushållen. De vanligast förekommande förpackningsslagen (papper, plast, metall och glas) ska alltid samlas in fastighetsnära. Behovet efter 2027 av en central återvinningsstation för hela området kommer inte vara lika stort då andra lösningar kommer behövas fastighetsnära.



Figur 43: Bild över återvinningsstationen

4. Förenligt med miljöbalken

Miljökonsekvensbeskrivning

En undersökning av betydande miljöpåverkan har genomförts och varit utsänt på undersökningssamråd hos länsstyrelsen. Länsstyrelsen beslutade den 2023-11-02 att de instämmer med kommunens bedömning om att planförslaget inte antas medföra en betydande miljöpåverkan. 2023-11-09 beslutade kommunen att detaljplanen inte bedöms innebära betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning enligt kapitel 6, miljöbalken ska därför inte genomföras. Undersökningen av betydande miljöpåverkan bifogas handlingarna.

Miljö kvalitetsnormer

Vid planering ska miljö kvalitetsnormer (MKN) enligt miljöbalkens 5 kapitel säkerställas. Härnösands kommun omfattas av MKN för utomhusluft och för vattenförekomster.

Vattenförekomsten Älandsfjärden gränsar mot Norra sundet som ligger mellan Härnön och Lungön. Fjärden sträcker sig mot Härnösand i sydlig riktning och in mot Älandsbro i västlig riktning. Enligt den senaste klassningen i VISS (Vatteninformationssystem Sverige) tilldelades Älandsfjärden måttlig ekologisk status och den kemiska statusen uppnår ej god status.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra att MKN för vattenförekomster kommer att överskridas eller statusen för vattenförekomsten försämrats. Planförslaget har

utgått ifrån de föreslagna åtgärderna enligt utredningen genom att reservera ytor för hantering av dagvatten, vattnet kommer renas genom infiltrering i marken.

Luftkvaliteten är överlag god i Härnösand och kommunen i övrigt. Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft har inte överskridits vid mätningar i Härnösand men de senaste mätningarna i centrala Härnösand indikerar att MKN för luftkvalitet avseende partikelhalten riskerar att överskridas. Detaljplanen i sig bedöms inte medföra att luften försämras i sådan omfattning att det påverkar partikelhalterna i centrum. Positiva effekter på luftkvaliteten uppnås dessutom genom planerade mobilitetsåtgärder för ökat resande med andra färdmedel. Planförslaget möjliggör också för breddning och förbättring av gång- och cykelstråket längs med Murbergsvägen, vilket kan få fler att välja att gå eller cykla framför att ta bilen.

5. Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I gällande översiktsplan Mitt Härnösand 2040, antagen av kommunfullmäktige den 26 september 2022 redovisas området som mångfunktionell bebyggelse. Områden för mångfunktionell bebyggelse har tätortsmässig karaktär och innehåller olika servicefunktioner tillsammans med bostäder. 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 och målbilden för utvecklingen av fastigheten bedöms vara förenlig med utvecklingsinriktningen för nu gällande översiktsplan. Detta detaljplaneförslag kan ses som en förtätningsåtgärd.

Riksintresse

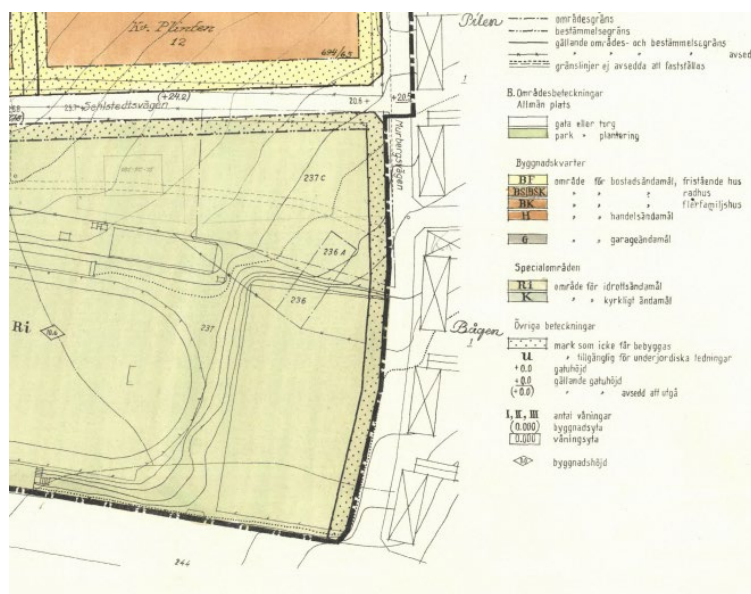
Planområdet omfattas inte av något riksintresse.

Detaljplaner

För planområdet gäller tre detaljplaner – Detaljplan 161, 270, och 104.

Detaljplan 161

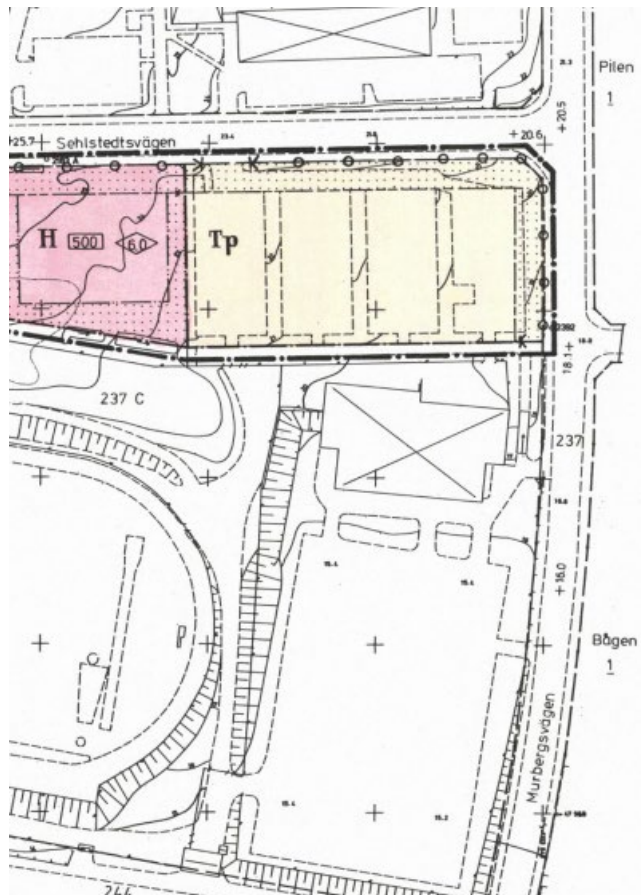
Detaljplan 161 anger att Franzénhallen och grusplanen får användas för idrottsändamål. Detaljplanen fastställdes 1961-02-10 och genomförandetiden har löpt ut.



Figur 44. Visar ett utdrag ur detaljplan 161 som reglerar idrottsändamål.

Detaljplan 270

Detaljplan 270 anger att parkeringen till Franzénhallen får användas för fordonsparkering. Detaljplanen fastställdes 1975-

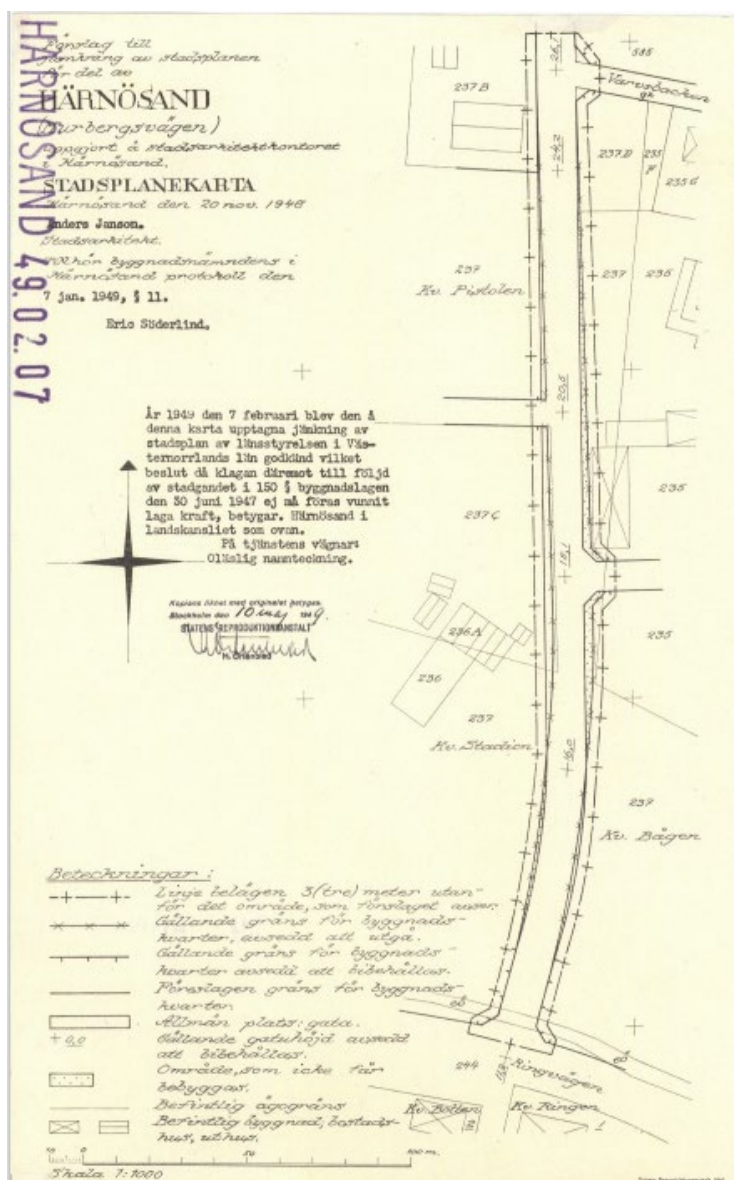


Figur 45. Visar ett utdrag ur detaljplan 270 som reglerar fordonsparkering.

02-13 och genomförandetiden har löpt ut.

Detaljplan 104

Detaljplan 104 anger att Murborgsvägen får användas som gata. Detaljplanen fastställdes 1949-02-07 och genomförandetiden har löpt ut.



Figur 46. Visar ett utdrag ur detaljplan 104 som reglerar allmänplatsmark, gata.

Fastighetsplan

Någon fastighetsplan eller tomtindelning finns inte för planområdet.

Strandskydd

Detaljplaneområdet omfattas inte av strandskydd.

Planbesked

SBB i Norrland Fastighets AB lämnade in ansökan om planbesked 2021-12-23. Fastigheten ägs numera av Nordikus i Norrland Fastighets AB som är dotterbolag till SBB. Fastighetsägaren önskade ta fram en ny detaljplan för bostäder på grusplanen som finns på fastigheten. I ett tidigt skissförslag föreslogs det lamellhus om totalt ca 78 lägenheter.

Ovanför grusplanen som sökande ansökt planbesked för ligger idrottshallen Franzénhallen. Intilliggande högstadieskola bedriver sin idrott i Franzénhallen och Härnösands kommun har ett hyresavtal med fastighetsägaren som löper till år 2026. På grannfastigheten Fastlandet 2:24 (Ångevallen) som ligger väster om planområdet har Härnösands kommunfastigheter AB ansökt om bygglov för att uppföra en inomhushall och en konstgräsplan med en mindre löparbana och kastsektor. Härnösands kommun avser inte att fortsatt hyra Franzénhallen efter att den nya arenan är på plats. I dialog kom fastighetsägaren och Härnösands kommun överens om att ta ett helhetsgrepp över fastigheten. Ett inriktningsbeslut togs av fastighetsägaren att inte fortsätta utveckla fastigheten för idrottsändamål men istället utveckla hela fastigheten för bostadsändamål.

Samhällsnämnden beslutade i ett delegationsbeslut 2022-04-14 att planarbetet kan påbörjas.

6. Genomförande

Organisation

Tidplan

Detaljplanen som hanteras med ett standardförfarande och förväntas kunna antas av Samhällsnämnden under det fjärde kvartalet (Q4) 2024 eller det första kvartalet (Q1) 2025.

Preliminär tidsplan:

Samråd (1 månad)
2024-05-17 – 2024-06-14

Granskning Q3 2024

Antagande Q4 2024/Q1 2025

Planen vinner laga kraft tre veckor sedan beslut om antagande har kungjorts och inget överklagande har lämnats in.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år (60 månader) från det datum planen vunnit laga kraft.

Med genomförandetid avses den tid då fastighetsägarna har en garanterad rätt att bygga enligt detaljplanen. Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Om detaljplanen behöver ändras eller upphävas under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt till ersättning för förlorande rättigheter (exempelvis förlorad byggrätt).

Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Inom områden med detaljplan ska kommunen vara huvudman för allmänna platser, om det inte finns skäl till annat. Kommunen är huvudman för allmän plats – gata i planförslaget. Kommunen ansvarar således för utbyggnader, drift och underhåll av gata samt gång- och cykelbana.

Respektive fastighetsägare bekostar och ansvarar för samtliga åtgärder gällande byggande, drift och underhåll inom kvartersmark.

Härnösand Energi och Miljö AB ansvarar för allmänna vatten- och avloppsledningar.

Härnösand elnät AB är ansvariga för elnätet inom planområdet.

Ansvarig för övriga allmänna ledningar är Skanova AB.

Avtal

Planförslaget är inte kopplat till något exploateringsavtal eller till en markanvisning.

Planavtal är tecknat mellan kommunen och sökande för att reglera ansvarsfördelningen gällande detaljplanearbetet, se rubriken ekonomi.

Separat avtal ska tecknas mellan kommunen och Härnösandshus för markförvärv kopplat till breddningen av Murbergsvägen.

Fastighetsrätt

Fastighetsbildning

Fastighetsbildningsåtgärder kan behövas om fastighetsägaren väljer att bryta upp den stora fastigheten Fastlandet 2:90 – möjligtvis en fastighet för radhusen och en för flerfamiljshusen. Fastighetsbildningsåtgärder behövs för att bredda gatuområdet som möjliggör för en förbättrade gång- och cykelväg längs Murbergsvägen.

När detaljplanen vunnit laga kraft kan ansökan om fastighetsbildning inlämnas till Lantmäteriet. Exploatören ansöker och bekostar förrättningen för sin fastighet (Fastlandet 2:90). Härnösands kommun ansöker och bekostar förrättningen för sin fastighet (Fastlandet 2:64).

Namnsättning av fastigheten

Namnsättning av gator, allmänna platser och allmänna byggnader är en kommunal arbetsuppgift. Inriktningen i detta arbete är att tillämpa god ortnamnsed och bidra till att namnsättningen både tar vara på stadens historia samt speglar dagens verklighet.

Förslaget möjliggör för ett relativt stort nytt bostadskvarter med 5 lamellhus och en radhuslänga. Det nya bostadskvarteret behöver namnsättas då fastighetsnamnet Fastlandet 2:90 ses som för generell.

Kvarteret föreslås heta 'Läktaren' då bebyggelsen ska följa markens lutning. Den visuella nedtrappningen kan lösaktigt ses som en läktare och speglar väl områdets historiska användning som en idrottsplats. I närheten finns det kvarter med liknande namn med idrottstema såsom kvarteret Bollen, Cykeln, Skidan och Stadion.

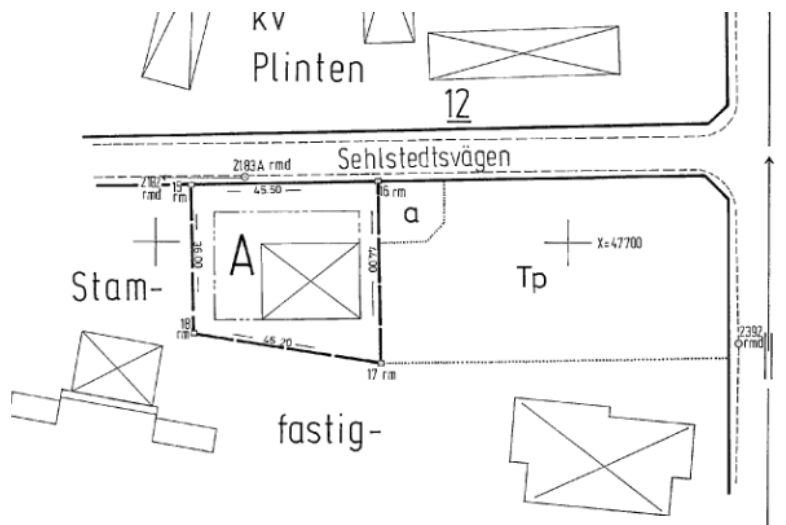
Gemensamhetsanläggning

Inga gemensamhetsanläggningar föreslås inom området.

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 huvudtyper av servitut; avtalservitut (avtal upprättas) och officialservitut (myndighetsbeslut).

Inom planområdet finns ett servitut som är belastande.



Figur 47. Bild som visar det servitut som belastar fastigheten Fastlandet 2:90.

Fastigheten som är markerad med A (Fastlandet 2:25) har rätt att nyttja område a (Fastlandet 2:90).

Servitutet innebär att fastigheten som är markerad med A (Fastlandet 2:25) har rätt att nyttja område a (Fastlandet 2:90) för utfart samt att de har rätt till fyra parkeringar inom område Tp. Servitutet föreslås finnas kvar då utfarten anses nödvändigt

för fastigheten Fastlandet 2:25. Ytan som berörs i planförslaget ska fortsatt används som parkering för de framtida boende och därav påverkas inte.

Om fastighetsägaren väljer att bryta upp den stora fastigheten i två delar – en för flerfamiljshusen och en för radhuslängan – kan ett nytt servitut behöva upprättas för att säkerställa radhusens in- och utfart till Murbergsvägen samt rätten att använda den södra parkeringsytan för gästparkering. Ansökan om ett avtalsservitut inlämnas till Lantmäteriet. Sökande ansöker och bekostar förrättningen.

Ledningsrätt

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 bland annat. Ledningsrätt kan endast ges av lantmäterimyndigheten.

Några ledningsrätter finns inte inom planområdet och kommer därmed att inte behöva omprövas. Optifiberledningen som sträcker sig igenom planområdet har ingen ledningsrätt och ledningsägaren ansvarar för flytten av den vid exploatering av området.

Teknik

Till gamla Franzénhallen finns en fjärrvärmeledning som behöver dras om inom fastigheten vid en exploatering enligt detaljplanen.

Över grusplanen snett över från Norr Ringvägen till Murbergsvägen går en fiberledning. Denna ledning kommer behöva flyttas vid en exploatering enligt detaljplanen.

I norra delen av planområdet vid befintlig infart till parkeringen finns en ledning för gatubelysning. Denna ledning kommer behöva flyttas vid en exploatering enligt planförslaget.

Samtliga ledningar som behöver flyttas föreslås förläggas i gatan. Exploatören för detaljplanen bekostar all förflyttning av

ledningarna. Exploatören ska innan flytt samråda med ledningsägare.

Ekonomi

Nordiqus i Norrland Fastighets AB bekostar framtagandet av detaljplanen samt allt planeringsunderlag.

Ett planavtal är tecknat mellan Härnösands kommun och fastighetsägaren.

Kostnader för allmän plats

Allmänplatsmark planläggs för på fastigheterna Fastlandet 2:64, Pilen 1 och Bågen 1. Fastigheten Fastlandet 2:90 planläggs som kvartersmark. Planläggning av allmänplatsmark möjliggör för förbättringar till gång- och cykelinfrastrukturen längs med Murbergsvägen genom att ta i anspråk en marginell yta från fastigheterna Pilen 1 och Bågen 1 som ägs av det kommunala bostadsbolaget Härnösandshus. Härnösands kommun äger Fastlandet 2:64. Härnösands kommun står för alla kostnader kopplat till markförvärvet, infrastrukturförbättringar samt drift och underhåll av de kommunala gatorna.

Kostnader för kvartersmark

Exploatören ska stå för kostnaderna och samordning för genomförandet av exploateringen inom kvartersmarken, och flytt av ledningar samt för eventuella återställningsarbeten som måste göras i allmän platsmark och som är en följd av bygg- och anläggningsarbeten inom kvartersmarken.

Förrättningskostnader

Förrättningskostnader uppstår i samband med en lantmäteriförrättning. Kostnaderna beror på tidsåtgång och gällande förrättningstaxa.

Exploatören står för kostnaden för den fastighetsbildning som önskas inom sin fastighet i och med genomförandet av detaljplan. Härnösands kommun står för kostnaden för den fastighetsbildning som krävs för att bredda Murbergsvägen.

Teknisk försörjning

Utbyggnad och drift av teknisk försörjning finansieras av anslutnings- och brukaravgifter för vid tiden gällande taxa. För uppgift om kostnad kontakta respektive ledningsägare.

Bygglovavgift

När detaljplanen har vunnit laga kraft och genomförandetiden börjat har fastighetsägaren rätt att få bygglov i enlighet med detaljplanen. Bygglovavgiften debiteras enligt kommunens för tidpunkten gällande bygglovtaxa.

7. Konsekvenser av planens genomförande

Sociala

Planförslaget anses vara socialhållbart och innebär att fler bostäder kan byggas nära Härnösands centrum. I närheten av planområdet finns det nödvändig samhällsservice såsom skolor och livsmedelsbutiker. Tätortsnära skog, Västernorrlands museum samt den planerade sporthallen till väster om planen fungerar som viktiga sociala mötesplatser för de nuvarande och framtida boende. Inom planområdet utformas intima gårdsmiljöer som kan uppmuntra till ett bra grannskap.

Murbergsstaden är idag ett blandat bostadsområde med en relativ jämnfördelning av äganderätter (28,74%), bostadsrätter (28,10%) och hyresrätter (43,16%) enligt SCB:s siffror från 2021. Planförslaget bedöms inte påverka den bra balansen på ett betydande sätt – även om bara ett upplåtelse sätt väljs vid exploatering. I Murbergsstaden finns det 1082 hushåll i dagsläget (SCB 2021). Planens genomförande skulle innebära en ökning med ca. 129 bostäder. Murbergsstadens antal hushåll skulle öka med ca. 11,92% jämfört med idag.

Genomförandet av planen skulle innebära en minskning av detaljplanelagt mark för idrottsändamål i Härnösand och rivning av den befintliga sporthallen. Konsekvensen bedöms inte vara allt för betydande eftersom kommunen bygger en ny sporthall och idrottsplan på grannfastigheten.

Barnperspektiv

Barnkonventionen (SFS 2018:1197) blev svensk lag 1 januari 2020 och ska därmed införlivas i samhällsplaneringen. Konventionen syftar till att säkerställa alla barns mänskliga rättigheter.

Ett genomförande av planförslaget bedöms få påtagliga konsekvenser för barn. Bedömningen görs bland annat utifrån att planen innebär en minskning av idrottsyta i området samt kommunen i sin helhet. Det kan ses som en negativ konsekvens men bedöms inte påverka barn på allt för negativt sätt så att planen inte kan genomföras. Påverkan på barn bedöms vara begränsade även om påtaglig då kommunen kommer att utveckla grannfastigheten med en ny idrottshall och idrottsplan. I närområdet finns det ett stort utbud av miljöer för barn såsom Västernorrlands museum, tätortsnära skog samt ett antal lekplatser.

Planområdet utformas för att skapa intima och avskilda gårdsmiljöer som kan anses gynna barn och deras säkerhet. Inga genomgående gator skapas inom planområdet. Planen säkerställer genomförbarheten av kommunens gång- och cykelprogram som siktar på förbättrad infrastruktur för oskyddade trafikanter. Det är i barns intresse och kan underlätta resor till skolan och olika målpunkter för barn och unga.

Förtätningar av tätorten är generellt sett positiva ur ett barnperspektiv, eftersom det bidrar till ett ökat underlag för exempelvis vård, skola, förskola och fritidsaktiviteter. Detaljplanen bedöms i sin helhet medföra positiva konsekvenser för barn.

Ekologiska

Planens genomförande bedöms inte leda till några negativa ekologiska konsekvenser. Planförslaget tar i anspråk redan bebyggd mark och ingen naturmark finns inom planområdet. Den gröna remsan mellan planområdet och Murbergsvägen samt Norra Ringvägen ska behållas och nya gröna gårdsmiljöer ska

tillskapas. De nya gröna gårdsmiljöerna kan tänkas ha positiva effekter för områdets biologiska mångfald.

Planens genomförande innebär rivning av Franzénhallen som leder till en stor mängd byggavfall som måste hanteras av exploatören. Utsläpp från nyproduktion har generellt sätt negativa ekologiska konsekvenser och ansvaret för att minska utsläppet vid byggnation ligger hos exploatören.

Ekonomiska

Förtätningsåtgärder anses som ekonomiskfördelaktiga 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 möjliggör för förbättringar av Murbergsvägen för gående och cyklister i enlighet med kommunens gång- och cykelprogram. Planförslaget innebär kostnader för kommunen i förvärvet av mark från det kommunala bostadsbolaget Härnösands hus samt de administrativa kostnaderna kopplat till ändringar i fastighetsgränserna. En bredare gång- och cykelvägen kan innebära en liten ökning i driftkostnader men bedöms vara obetydlig eftersom kommunen redan sköter driften av gatan. Kostnaden för ombyggnation tillkommer men har principiellt redan beslutats om i samband med antagandet av kommunens gång- och cykelprogram (antogs i kommunfullmäktige 26 september 2022).

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

Härnösand 2024-05-15

Thomas Jenssen
Förvaltningschef

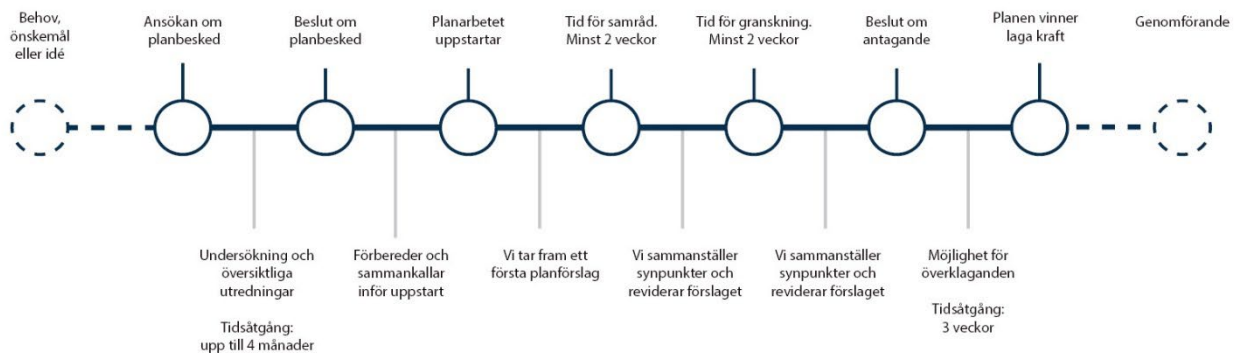
Michael Mallinder-
MacLeod
Arkitekt MSA

Bilaga: Planprocessen

Den kommunala planprocessen regleras i plan- och bygglagen (2010:900).

Planprocessen

enligt Plan- och bygglagen (2010:900)



Figur 48: Diagram över planprocessen med standardförfarande

Standardförfarande

Tidsåtgång cirka 12 månader

Samråd

Samrådet syftar till att samla in information, önskemål och synpunkter som berör planförslaget. Kommunen ska samråda om detaljplaneförslaget med bland andra länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, kända sakägare och boende som berörs. Samrådstiden ska pågå i minst tre veckor och kungörs i ortstidningen samt på kommunens anslagstavla.

Underrättelse

När detaljplaneförslaget har redigerats efter de inkomna synpunkterna från samrådet ska förslaget ut på granskning under två veckor. Innan granskningen ska kommunen underrätta dem som berörs av förslaget. Underrättelsen ska

anslås på kommunens anslagstavla och innehålla information om detaljplaneförslaget och hur granskningsprocessen går till.

Granskning

Under granskningen ges myndigheter, sakägare och andra som berörs av planen möjlighet att lämna synpunkter på planförslaget. Granskningen är sista chansen att yttra sig på och har man inte yttrat sig efter granskningen kan man förlora sin rätt att senare överklaga beslutet att anta detaljplanen. Efter granskningen kan endast mindre ändringar av planförslaget göras. Om förslaget ändras väsentligt efter granskningen ska en ny granskning genomföras.

Granskningsutlåtande

Samtliga synpunkter som förs fram under granskningen sammanställs i ett granskningsutlåtande. Även synpunkterna från samrådet ska inkluderas i utlåtandet om dessa inte sammanställts tidigare.

Antagande

Kommunfullmäktige eller Samhällsnämnden antar detaljplanen.

Laga kraft

Planen vinner laga kraft tre veckor efter beslut om antagandet kungjorts och inget överklagande lämnats in.