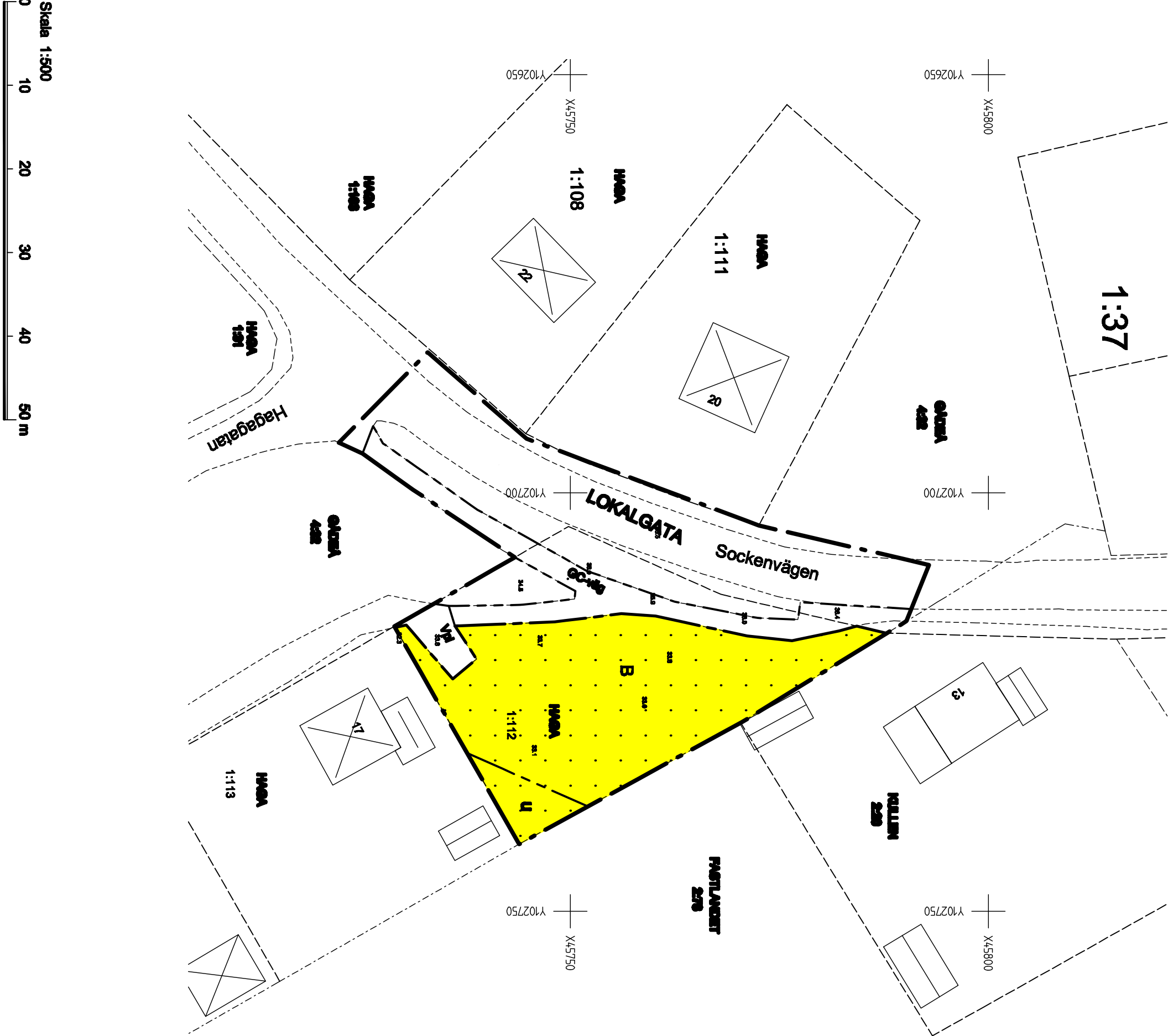


ÖVERSIKTSKARTA



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom området med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela området.

GRÄNSER

- Detailplanegräns
- Användningsgräns
- Egenhetsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

- LOKALGATA Lokaltänk
- kvartersmark
- B Bostäder

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

GC-väg

Gång och cykel

Vpi

Vändplan

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- Festighetsplan
- Festighetsbeteckning
- Byggnader
- Gata
- Avskärd höjd
- Ruttningspunkt
- GRUNDKARTA över Haga 1:112
- Upprättad i november 2008
- Festighetsförordningen avser Dnr:144/2008-08-17
- Koordinatsystem i plan: Hjärtland
- Koordinatsystem i höjd: RH 00

Till planen hör:		Förteckning över samrådskrets	
Planbeteckning	Genomförandebeteckning	Festighetsförteckning	Särskilt uttalande
Detailplan för		Antagandehandling	
Haga 1:112		Beaktadatum	Inlämnad
		Godekännande	SAM
Härnadsnämnden		Antagande	SAM
Upprättad 2010-01-16		Laga kraft	LST
Birgitta Westerlund Bygg- och miljöchef		Urtika Bylund Fysisk planering	

Laga kraft 2007-10-18

Antagandehandling

**Detaljplan för del av
SLÄNDAN 13 m fl
Härnösands kommun**

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen torde bli klar att antas av Samhällsnämnden i september 2007.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.

Ansvar

Inom planområdet äger för närvarande AB Härnösands Kommunfastigheter/AB Härnösandshus mark och byggnader förutom sporthotellets byggnader som ägs av AIK-Hockey.

För delar av området kommer ägarskapet att övergå till AIK-Hockey (sporthotellet), privatperson (f d SSVH-byggnaderna), respektive Härnösands kommun (gångväg närmast Volontärvägen).

AB Härnösands kommunfastigheter ansvarar för och bekostar framtagandet av denna detaljplan. AB Härnösands Kommunfastigheter ansvarar även för kostnader för fastighetsbildning och servitutsavtal.

Härnösands kommun ansvarar för kostnader i samband med inlösen av mark för allmänt ändamål.

AIK-Hockey resp blivande ägare till de f d SSVH-byggnaderna ansvarar var för sig inom sina respektive områden för kostnader för ev nya anslutningar avseende teknisk försörjning liksom för övriga kostnader för detaljplanens genomförande.

Inom för området föreslagen samfällid mark ansvarar respektive andelsägare för kostnader enligt i anläggningsförrättning överenskomna andelstal.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Den tomtindelning som fastställdes 1966-06-29 upphör att gälla för de delar av Sländan 13, Sländan S:2 och Sländan 38 som berörs av förslaget.

I bestämmelsen "centrum" (**C₁**) föreslås att en ny fastighet avstyckas från fastigheten Sländan 13.

I bestämmelsen "centrum, lager och handel" (**C_{1UH}**) föreslås att en ny fastighet avstyckas från fastigheterna Sländan 13 och Sländan S:2.

I bestämmelsen "parkering" (**P**) föreslås att en ny fastighet avstyckas från fastigheterna Sländan 13 och Sländan S:2.

I bestämmelsen "bostäder" (**B**) föreslås att ny fastighet avstyckas från fastigheten Sländan 38.

I bestämmelsen "trafik för angöring till byggnaderna i området" (**T₁**) föreslås att mark avsätts från fastigheterna Sländan 13 och Sländan S:2 till samfällad mark för Sländan 38 och de blivande fastigheterna för Sporthotellet och de f d SSVH-byggnaderna. Fördelning av andelstal för nyttjandet fastställs i en anläggningsförrättning. Fastighetsbildningen genomförs som avstyckning och fastighetsreglering (marköverföringar) enligt fastighetsbildningslagen.

I bestämmelsen allmän plats (**GC-VÄG**) föreslås att mark från fastigheterna Sländan S:2 och Sländan 38 tillförs gatumark tillhörande Ön 2:52.

Tillfarter, varumottagning och parkering över fastigheten S:2 tryggas via servitut.

Kommunens kostnader

Inlösen av mark	15 tkr
-----------------	--------

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

Behov av ytterligare tekniska utredningar föreligger ej.

MEDVERKANDE PARTER

Grunnkarta, behovsbedömning, fastighetsförteckning, sändlista och samrådsredogörelser har upprättats av Samhällsförvaltningen, Härnösands kommun. TM-Konsult AB har på uppdrag av AB Härnösands Kommunfastigheter och i samråd med Samhällsförvaltningen upprättat plankarteförslag, planbeskrivning, illustration och genomförandebeskrivning.

Härnösand 2007-08-28



Svante Blomqvist
Arkitekt

Härnösands kommun
Samhällsförvaltningen

Birgitta Westerlind
Bygg- och Miljöchef

Ewa Fällgren
Planingenjör

Laga kraft 2007-10-18

Antagandehandling

**Detaljplan för
SLÄNDAN 13 m fl
Härnösands kommun**

PLANBESKRIVNING

Handlingar:

Detaljplanekarta med bestämmelser

Illustration

Planbeskrivning med behovsbedömning för miljöbedömning

Genomförandebeskrivning

Samrådsredogörelse 2

Fastighetsförteckning

Sändlista

Detaljplaneprogram

Samrådsredogörelse 1 till detaljplaneprogrammet

Grundkarta

Syfte

Detaljplanen omfattar kv Sländan 13, 38 och S:2 samt Ön 2:52. Planområdet innehåller idag byggrätter för allmänt ändamål (stat, landsting, statskyrka). Den markanvändning som föreskrivs i nu gällande detaljplan (1966-03-23) överensstämmer inte med den verkliga användningen. Gradvisa förändringar under årens lopp och ändrade verksamheter i befintliga byggnader, har så att säga inneburit att tiden sprungit ifrån planens syften. Vidare har önskemål om försäljning av mark och byggnader inom området framkommit, vilket kommer att medföra förändringar i fastighetsbildningen. Allt detta sammantaget innebär att en ny detaljplan för området måste upprättas.

Syftet med denna plan är att möjliggöra avstyckning, så att försäljning av mark och byggnader kan ske. Markområdet omkring Sporthotellets byggnad avses försäljas till AIK-Hockey. Markområdet inklusive byggnader kring de f d SSVH-byggnaderna samt markområdet mot Volontärvägen kommer att säljas till privatperson. Denne avser att i befintliga byggnader inreda privatbostad, idka säsongsmässig hantering av begagnade byggvaror samt bedriva uthyrningsverksamhet. Uthyrningen riktar sig mot AIK-Hockey som bedriver Sporthotellverksamhet inom området. Efter avstyckning och försäljning kommer köparen att äga marken och de f d SSVH-byggnaderna, medan Sporthotellbyggnaderna förblir i AIK-Hockeys ägo.

PLANDATA

Läge

Planområdet ligger på Härnön ca 1 km nordost om centrum och omfattar fastigheterna Sländan 13, Sländan 38, Sländan S:2 samt delar av gatumark (Ön 2:52) tillhörande Volontärvägen. Området gränsar i sydväst mot Volontärvägen, i nordväst mot villabebyggelse (Sländan 4-10), och i nordost mot Sländan 39.

Areal

Planområdet omfattar ca 21200 m².

Markägförhållanden

Inom kv Sländan 13 ägs marken av AB Härnösands Kommunfastigheter. Sporthotellets byggnader ägs av AIK-Hockey. Övriga byggnader ägs av AB Härnösands Kommunfastigheter.

Inom kv Sländan S:2 ägs marken och byggnaden av AB Härnösandshus/AB Härnösands Kommunfastigheter.

Inom kv Sländan 38 ägs mark och byggnader av AB Härnösandshus.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Översiktsplan för Härnösands kommun är upprättad 1992. Enligt översiktsplanen skall området användas för institutioner och förvaltning som skolor, vård etc.

Tomtindelning

För området gäller tomtindelning fastställd av Länsstyrelsen 1966-06-29 (B21-28).

Gällande detalplaner

För planområdet gäller detaljplan fastställd 1966-03-23.

Program för planområdet

Ett program har upprättats och varit ute på samråd 2007-02-22 till 2007-03-22. Samrådsredogörelsen för programmet ingår i samrådshandlingen.

Inverkan på miljön

När en detaljplan upprättas ska kommunen alltid ta ställning till om en miljöbedömning för planen behövs eller inte, det vill säga göra en sk behovsbedömning. En miljöbedömning ska göras om planens genomförande kan antas leda till betydande miljöpåverkan.

Den samlade bedömningen är att plangenomförandet är av begränsad betydelse och inte innebär någon betydande inverkan på miljön, hälsan eller på

hushållningen med mark, vatten och andra resurser. Något behov av en miljöbedömning finns därför inte. Behovsbedömning, se bilaga 1.

Kommunala beslut i övrigt

Stadsbyggnadsnämnden beslöt 2006-09-06 att planändring för del av Sländan 13 får påbörjas. Planuppdraget har därefter utökats till att omfatta hela Sländan 13 samt även Sländan S:2 och Sländan 38.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Markområdet närmast Volontärvägen (del av Sländan S:2) har i dag parkkaraktär. Ytan är huvudsakligen gräsbevuxen med inslag av ett äldre grusvägssystem. Växtligheten består främst av fullvuxna björkar, några barrträd och viss buskvegetation. Marken sluttar svagt mot sydväst.

Gårdsbildningen mellan byggnaderna inom Sländan 13 utgörs av en grusad plan med en mindre gräsbevuxen yta, där det finns ett vackert vårdträd (en tall av ädlare slag) värd att bevara. Nordväst om sporthotellet finns gräsytor och en lekplats tillhörande den omsorgsverksamhet som bedrivs inom Sländan 38. Inom Sländan 38 finns en lekplats, gräsytor, planteringsytor och viss vegetation.

Geotekniska förhållanden

Översiktlig geoteknisk undersökning behövs ej eftersom någon nybyggnation annat än av lättare slag ej kommer att utföras.

Markradon

Enligt SGU:s preliminära berggrundskarta från 1986 är området klassat som lågriskområde, varmed avses att risken för förekomst av markradon är liten.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse inom Sländan 13 utgörs dels av två före detta skolpaviljonger i en våning som byggts om till sporthotell och sammanlänkats med en byggnad i 2 våningar. Bruttoarean uppgår till 1115 m². Inom området finns även två ihopbyggda 2½-våningsbyggnader (f d SSVH), en i trä och en i sten och med en sammanlagd bruttoarea av ca 3000 m². Träbyggnaden uppfördes som infanterivolontärskola år 1891, stenbyggnaden uppfördes senare. I dessa två byggnader hade Statens Skola för Vuxna sin verksamhet fram till omkring år 2000. Vidare finns inom Sländan 13 en förråds- och garagebyggnad i en våning som tjänar som driftutrymme för områdesskötsel. Bruttoarean är 244 m².

Inom Sländan S:2 i sydost finns en garagebyggnad i en våning med en bruttoarea om 204 m².

Inom Sländan 38 finns 4 st bostadshus i två våningar och en förrådsbyggnad i en våning. Dessa byggnader uppfördes 1978. Bruttoarean uppgår här till 2970 m².

Den totala bruttoarean av bebyggelsen inom området uppgår till ca 7530 m².

Kvartersmark med markanvändning "bostäder" (**B**) föreslås för fastigheten Sländan 38, undantagen den del som föreslås tillfalla gatumark. Byggrätten begränsas av gårdsbildningens ytterfasader och byggnadshöjden maximeras till 2 våningar.

Kvartersmark med markanvändning "hotell/vandrarhem- och konferensändamål" (**C₁**) föreslås för den del av planområdet som omfattar sporthotellets blivande fastighet. Byggrätt ges för ett område täckande befintliga byggnader samt en planerad tillbyggnad för reception. Byggnadshöjden maximeras till två våningar.

Kvartersmark med markanvändning "hotell/vandrarhem-, konferens- och lagerändamål samt handel" (**C₁UH**) föreslås för den del av planområdet som omfattar de f d SSVH-byggnaderna med omgivande mark. Inom området får fastighetsägaren (verksamhetsutövaren) inreda privatbostad. Byggrätt ges för ett område i princip täckande befintliga byggnader. Byggnadshöjden maximeras till tre våningar.

Kvartersmark med markanvändning "parkering" (**P**) föreslås för de delar av Sländan S:2 som nyttjas som parkeringsanläggningar, den del av Sländan 13 som utgör körbar gång- och cykelväg inom området, samt den del av Sländan 13 som omfattar befintlig byggnad för områdesskötsel med omgivande mark. Marken får bebyggas med förråds- och garagebyggnader i högst en våning.

Kvartersmark med markanvändning "trafik för angöring till byggnaderna i området" (**T₁**) föreslås för de delar av Sländan 13 och Sländan S:2 som utgör samfärdig mark. Marken får inte bebyggas.

Tillgänglighet

Området är ur lutningssynpunkt lättillgängligt för personer med nedsatt rörelse- och/eller orienteringsförmåga. Hiss finns i den f d SSVH-byggnaden. Vid en eventuell påbyggnad av sporthotellet skall kraven på invändig tillgänglighet tillgodoses.

Byggnadskultur och gestaltning

Befintlig träbyggnad (Volontärskolan) är uppförd i en tidstypisk militär byggnadstradition med kraftfulla detaljer, listverk och panelornamentik. Symmetri och balans i fönstersättningen är specifika särdrag. Byggnadens fasader är förvånansvärt välbevarade och än idag trogna sitt ursprung. För att motverka förvanskningar av byggnadens fasader, föreslås att en varsamhetsbestämmelse (**k**) införs, innebärande att byggnadens ovan beskrivna karaktärsdrag skall vidmakthållas, och att underhåll ska ske med ursprungliga material, kulörer och byggnadsteknik.

Skyddsrum

Planområdet ligger inom skyddsrumsorten, dock föreligger inget krav att anordna skyddsrum.

Friytor

Området närmast Volontärvägen kan tjänstgöra som friyta för Sporthotellets gäster, och här kan ett mindre, öppet sportfält anläggas. Området bör dock även i framtiden behålla sin parkkaraktär och ges därför skyddsbestämmelse (**n₁**). Härmed avses grönområde med parkkaraktär. Området skall vidmakthållas som grön yta med träd och buskar. Parkering, upplag och dylikt får ej förekomma.

Området mellan byggnaderna kan tjänstgöra som transportyta för ankommande och avgående bussar till och från sporthotellet samt i mindre omfattning parkering. Det ovan beskrivna vårdträdet ska skyddas och får ej fällas (**n₂**).

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Trafikmässigt försörjs området huvudsakligen från Volontärvägen, men området kan även nås från Korpralsvägen och Gamla Karlebyvägen. Vad gäller gång- och cykeltrafik försörjs området via gång- och cykelväg parallell med Volontärvägen.

För att säkerställa angöring för de blivande nya fastigheterna, föreslås att samfärdad mark omfattande befintlig tillfartsväg från Volontärvägen och gårdsbildningen mellan Sporthotellet och de f d SSVH-byggnaderna avsätts, samt att en anläggningsförrättning genomförs för att fördela kostnaderna mellan de nyttjande fastigheterna (Sländan 38, Sporthotellets och de f d SSVH-byggnadernas blivande fastigheter inom Sländan 13 resp Sländan S:2).

Allmän plats med markanvändningen in- och utfart (**LOKALGATA**) föreslås för de delar av Volontärvägens gatumark som upptas av områdets in- och utfarter.

Allmän plats med markanvändning gång- och cykeltrafik (**GC-VÄG**) föreslås för de delar av Sländan 38 och Sländan S:2 som ligger närmast Volontärvägen och som upptas av allmän gång- och cykelväg.

Parkering och varumottagning

Parkeringsanläggningar finns inom Sländan S:2 i nordväst resp S:2 i sydost, som ägs av AB Härnösandshus/AB Härnösands Kommunfastigheter. Viss parkering tillåts även framför Sporthotellets entré. Totalt finns inom området ca 120 st garage- och parkeringsplatser, varav Härnösandshus förfogar över 80 st för hyresgäster och besökande. Resterande 40 st platser anses tillräckligt för övriga nyttjare och kan upplåtas genom hyresavtal.

Varutransporter till Sporthotellet sker från Korpralsvägen och över mark (S:2) som ägs av Härnösandshus/Kommunfastigheter. Varutransporter till f d SSVH-byggnaderna är tänkt att ske från Volontärvägen över parkeringsanläggning S:2, d v s på mark som ägs av Härnösandshus/Kommunfastigheter. In och utlastning får ske här. Nuvarande huvudentré kommer att tjänstgöra som kundentré.

Störningar

Några för planområdets verksamhet störande anläggningar förekommer ej i dess närhet, varför åtgärder för undvikande av störningar avseende ljudnivå, luftföroreningar och sanitära förhållanden ej behöver vidtas.

Den verksamhet som bedrivs av AIK-Hockey alstrar inga större trafikmängder. Enligt verksamhetsutövaren handlar det om 4-5 personbilar per dag, en buss i månaden samt 1-2 distributionsfordon per vecka. Sporthotellet avser inte utöka verksamheten.

Den verksamhet som är tänkt att bedrivas i de f d SSVH-byggnaderna, avser lagring och säsongmässig försäljning av begagnade byggvaror såsom dörrar, fönster, skåpinredningar, badrumsinredningar, diskbänkar, spisar, tvättmaskiner torktumlare mm. Alla inleveranser sker till mellanlagringen i bolagets lokaler på Jägargatan, Härnösand. Därifrån hämtas varor med pickup till butiken allteftersom behov uppstår. Öppettider kommer att vara vardagar kl 12.00 – 17.00 under maj till augusti. Kunderna uppskattas till 5 – 10 besökande per dag.

Den trafikmängd som kommer att alstras inom området av verksamhetsutövarna är således av liten omfattning och i jämförelse med de trafikmängder som idag passerar Volontärvägen, torde de vara av ringa betydelse ur bullersynpunkt. Enligt kommunens trafikprognos belastas Volontärvägen av ca 1500 fordon per dygn.

Eftersom lagrings- och försäljningsverksamhet kommer att bedrivas enligt ovanstående beskrivning, införs ett störningsskydd (m_1), innebärande att verksamheter skall anordnas och bedrivas, så att skada eller olägenhet för människor eller miljö inte uppstår på fastigheter inom planområdet och omgivande fastigheter.

Teknisk försörjning

Fjärrvärme, vatten och avlopp, el och tele

Sporthotellet är inte anslutet till fjärrvärmenätet. Övriga tekniska försörjningssystem för byggnaden ligger i mark som ägs av AB Härnösands Kommunfastigheter/AB Härnösandshus.

F d SSVH-byggnaderna är anslutna till fjärrvärme, vatten/avlopp, el och tele. Försörjningssystem ligger i mark som ägs av AB Härnösands Kommunfastigheter/AB Härnösandshus.

Om nya elledningar behövs i samband med ny fastighetsbildning eller ägarbyten, ska detta beställas hos Härnösands Elnät AB.

Avfall

Källsortering sker av verksamhetsutövaren i speciella kärl.

Administrativa frågor

Genomförandetid

För gällande plan har genomförandetiden gått ut. Genomförandetiden för denna detaljplan är 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.

Tomtindelning

Den försäljning av mark som beskrivits i det tidigare, medför en ändring av fastighetsbildningen. Därför föreslås att området kring Sporthotellet bildar en fastighet och området kring de f d SSVH-byggnaderna bildar tillsammans med större delen av parkmarken mot Volontärvägen en fastighet.

Tillfartsvägen över Sländan S:2 bildar tillsammans med gårdsbildningen inom Sländan 13 samfällad mark. Parkeringsanläggningarna S:2 sammanbinds via gångväg och område för områdesskötselbyggnaden inom Sländan 13, och bildar på så sätt en fastighet. Gångvägen närmast Volontärvägen tillfaller gatumarken Ön 2:52. Sländan 38 behåller i stort sina gränser, bortsett från den del närmast Volontärvägen som upptas av gångväg, vilken tillförs gatumark. Se vidare genomförandebeskrivning.

MEDVERKANDE PARTER

Grundkarta, behovsbedömning, fastighetsförteckning, samrådsredogörelser och sändlista har upprättats av Samhällsförvaltningen, Härnösands kommun. TM-Konsult AB, har på uppdrag av AB Härnösands Kommunfastigheter och i samråd med Samhällsförvaltningen upprättat plankarteförslag, planbeskrivning, illustration och genomförandebeskrivning.

Härnösand 2007-08-28



Svante Blomqvist

Arkitekt

Härnösands kommun
Samhällsförvaltningen

Birgitta Westerlind
Bygg- och Miljöchef

Ewa Fällgren
Planingenjör