



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

2011-03-17

**Detaljplan för
KUSTHÖJDEN (del av Ön 2:41)**
Härnösands kommun, Västernorrlands län

ALLMÄNT Genomförandebeskrivningen behandlar de åtgärder som vidtas efter antagandet av detaljplan för att förverkliga planens innehåll.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Detaljplanens tidplan Preliminär tidplan:

Utställning	januari 2011 – februari 2011
Antagande	mars – maj 2011
Laga kraft	juni 2011

Genomförandetid Detaljplanens genomförandetid är 15 år från den dag planen vinner laga kraft. Genomförandetiden har valts lång eftersom Kusthöjdens storlek gör att omvandlingen av området sannolikt kommer att pågå under en längre tid, ca 10-15 år.

När genomförandetiden har gått ut fortsätter planen att gälla tills den ändras eller upphävs. När genomförandetiden har gått ut har dock inte fastighetsägarna någon rätt att erhålla ersättning om bygglov, rivningslov eller marklov skulle nekas.

Markägoförhållanden Marken inom planområdet (del av Ön 2:41) ägs av Dagon AB genom dotterbolaget Dagon Härnösand AB. Under sin tid som regemente ägdes fastigheten av Fortifikationsverket. Dagon AB är ett fastighetsbolag med uppgift att skapa långsiktig värdetillväxt genom att utveckla och förädla f d försvarsfastigheter för alternativ kommersiell användning.

Ansvarsfördelning allmän platsmark Kommunen är huvudman för allmän platsmark inom planområdet, LOKALGATA. Kommunen svarar för skötsel av marken.

Ansvarsfördelning kvartersmark För åtgärder inom kvartersmark svarar respektive fastighetsägare.

Avtal Omvandlingen av Kusthöjden innebär kostnader för om- och utbyggnad av gator, grönområden, ledningar mm. Exploaterings-

avtal ska därför tecknas mellan Härnösands Kommun och ägaren till fastigheten Kusthöjden, Dagon Härnösand AB, där fördelning av kostnaderna överenskomms mellan kommunen, Dagon Härnösand AB och eventuellt andra aktörer. Avtalet ska vara tecknat innan detaljplanen antas i kommunfullmäktige. Delar av avtal mellan kommunen och Dagon Härnösand AB kan vid avstyckning och försäljning inom området föras vidare i avtal mellan Dagon Härnösand AB och köpare av avstyckade fastigheter.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning	Genom fastighetsreglering ska det område som utgörs av allmän plats, överföras från Kusthöjden (Ön 2:41) till kommunens fastighet.
Gemensamhetsanläggningar	Gemensamhetsanläggningar ska inrättas dels för nyttjande och skötsel av N ₁ -område (betecknade som g ₁), dels för områden som betecknas g ₂ och som är avsedda att bilda interna körvägar m m på kvartermark.
Servitut	Befintliga underjordiska ledningar ska upplåtas med ledningsrätt. Områden med beteckningen g₂ innebär att marken ska vara tillgänglig för allmän gång-, cykel- och körtrafik samt allmänna ledningar. För det E₁-område på kvartersmark ska servitut inrättas så att tillgänglighet till E₁-området nås.

EKONOMISKA FRÅGOR

	Exploateringen inom planområdet innebär att fastighetsägaren får kostnader för anslutning av vatten- och avlopp enligt va-taxa samt kostnader för eventuell fjärrvärme och el-anslutning. Mark för allmän plats överlämnas utan kostnad till kommunen.
Planavgift	Nuvarande ägare till Kusthöjden, Dagon Härnösand AB, har bekostat upprättandet av detaljplanen. Bebyggelse enligt denna detaljplan ska därför inte belastas med planavgift.

TEKNISKA FRÅGOR

Fjärrvärmeledningar finns inom regementsområdet och i princip all befintlig bebyggelse är ansluten till fjärrvärmenätet. Ny bebyggelse eller bebyggelse som idag är eluppvärmd bör anslutas till detta nät om HEMAB är berett att göra denna anslutning.

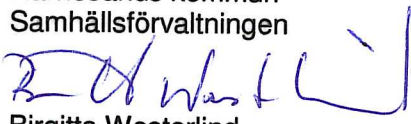
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförslaget har upprättats av planeringsarkitekt MSA Tony Svensson på uppdrag av Dagon Härnösand AB. Samråd angående detaljplanens utformning har skett med Ewa Fällgren, planingenjör och Mats Stattin, markingenjör, på Härnösands kommun samt företrädare för övriga berörda förvaltningar.

Sweco architects AB i Falun

Tony Svensson
Planeringsarkitekt MSA

Härnösands kommun
Samhällsförvaltningen



Birgitta Westerlind
Bygg- och miljöchef

Härnösands
kommun

PLANBESKRIVNING

2011-03-17

**Detaljplan för
KUSTHÖJDEN (del av Ön 2:41)**
Härnösands kommun, Västernorrlands län**HANDLINGAR**

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Illustrationskarta
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande
- Fastighetsförteckning och sändlista
- Grundkarta (separat)

**PLANENS SYFTE
OCH HUVUDDRAG**

Detaljplanens huvudsyfte är att möjliggöra en utveckling av f d KA5, Kusthöjden, i Härnösand efter avveckling av större delen av den militära verksamheten inom området. Utvecklingen av området ska ske som ett framtida etableringsområde för verksamheter. Förändringen ska ske med beaktande av de behov som kvarvarande verksamheter har och med ambitionen att ny användning ska finnas för de lokaler som Försvarsmakten lämnat.

PLANDATA**Läge**

Planområdet är beläget på Härnön i Härnösand, ca 1 km nordost om Härnösands centrum.

Avgränsningen av planområdet utgår från gränserna för den fastighet, del av Ön 2:41, som det tidigare regementet KA5 omfattade.

Areal

Planområdet omfattar ca 10,0 ha.

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet ägs av Dagon AB genom dotterbolaget Dagon Härnösand AB. Under den tid som området var regemente ägdes fastigheten av Fortifikationsverket.

**TIDIGARE
STÄLLNINGSTAGANDEN**

Behovsbedömning	För rubricerad detaljplan har behovsbedömning, upprättad 2006-08-15, varit översänd till länsstyrelsen för samråd. Enligt behovsbedömningen bedöms detaljplanen inte kunna innebära en betydande miljöpåverkan. Någon särskild miljökonsekvensbeskrivning behöver därmed inte upprättas. Detaljplanens allmänna konsekvenser beskrivs i denna planbeskrivning under rubriken "Detaljplanens inverkan på miljön" i slutet av planbeskrivningen.
Riksintressen	Kusthöjden omfattas av riksintresse för Försvarsmakten. Någon exakt gräns för riksintresset finns inte. Avgränsningen är lika med utbredningen av det buller från skjutfältet som överstiger eller tangerar riktvärdesgränser för skjutbanor gentemot omkringliggande bostäder och friluftsområden (se avsnittet om buller längre bak i planbeskrivningen). Detta buller omfattar även Kusthöjden, som i övrigt sannolikt inte är av sådan betydelse för Försvarsmakten att det skulle behöva utgöra riksintresse. I samband med aktualitetsförklaring av den kommunomfattande översiktsplanen 1998-09-15 beslutade kommunfullmäktige att "avvecklingen av delar av KA5 medför att preciseringen militärt övningsområde skall tas bort för att möjliggöra en flexiblare användning".
Förenlighet med Miljöbalken	
Grundläggande hushållningsbestämmelser	Planområdet berörs av militära övnings- och skjutfält som är av riksintresse för Försvarsmakten enligt 3 kap 9 § miljöbalken. Riksintresset för Försvarsmakten omfattar dels själva övningsområdet, dels riskområde i samband med skjutningar samt bullerstört område.
Särskilda hushållningsbestämmelser	Detaljplaneområdet berör inte några utpekade områden enligt bestämmelserna om särskilda hushållningsbestämmelser i 4 kap. miljöbalken.
Miljökvalitetsnormer	Vid planering ska miljökvalitetsnormer enligt 5 kap Miljöbalken säkerställas. Aktuella miljökvalitetsnormer för utomhusluft

bedöms inte i något fall överskridas till följd av detaljplanen.

Översiktliga planer

För planområdet gäller *Översiktsplan för Härnösands kommun, Västernorrlands län. Användning av mark och vatten 1992 – 2010*, antagen av kommunfullmäktige i november 1992.

Vid aktualitetsförklaringen av översiktsplanen 1998 konstaterades att planen är inaktuell i det geografiska område som omfattar Kusthöjden med anledning av försvarsbeslutet 1996 som innebar nedläggning av KA5. Preciseringsen av markanvändningen "Militärt övningsområde" har därmed tagits bort för att möjliggöra en mer flexibel användning. Arbetet med en ny översiktsplan har påbörjats som väntas antas våren 2011.

Detaljplaner

Inom planområdet gäller följande detaljplan:

- Ändring och utvidgning av stadsplanen för del av SÄLSTENSOMRÅDET, Härnösand (kv Släggan m m), fastställd 1970-12-15

Detaljplanen, som även omfattar f d KA5:s hamnområde ca 500 meter väster om Kusthöjdenområdet, anger för Kusthöjden allmänt ändamål som enda markanvändning och saknar i övrigt bestämmelser om utformning m m. Användningssättet allmänt ändamål tillämpas inte längre enligt plan- och bygglagen och innebär därför ett hinder för att ge permanent bygglov.

Planprogram

Härnösands kommun har under 2004 upprättat ett detaljplaneprogram för Kusthöjden; *Kusthöjden – f d KA5 – nu en del av staden*, 2004-04-26. Programmet har varit föremål för samråd.

I planprogrammet redovisas intentioner, riktlinjer och konkreta förslag för områdets utveckling. Dessa ligger till grund för föreliggande detaljplaneförslag, men presenteras inte närmare här. Vissa avsteg från programmet har gjorts, som dock bedöms som förenliga med programmets intentioner.

Kommunala beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 1999-09-08 om en planändring genom att påbörja ett detaljplaneprogram. Detta program godkändes för samråd av stadsbyggnadsnämnden 2003-12-17. Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2004-10-27 om fortsatt detaljplanearbete genom upprättande av detaljplan. Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2006-12-13 att detaljplanen inte förväntas medföra någon betydande miljöpåverkan och att

miljökonsekvensbeskrivning därmed inte behövs.



Kusthöjdens läge i Härnösand.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Topografi

Planområdet lutar mot norr från en högsta marknivå 43 m ö h ner till en lägsta marknivå på ca 19 m ö h. Lutningarna är svaga inom de bebyggda södra delarna av området, och blir kraftigare i de obebyggda sluttningarna mot norr.

Vegetation

Området upptas i sin södra del övervägande av hårdgjorda ytor samt några större gräsytor. Norra delen av området utgörs av klippta gräsytor, inklusive en bollplan. Norr om planområdet vidtar mer vildvuxen sly och skogsvegetation.

Från det gamla Kanslihuset sträcker sig en ofullständig allé med björkar mot sydost. Allén är en rest av en tidigare herrgårdsanläggning på platsen. I anslutning till Kanslihuset finns också en häckplantering som ramar in en gräsyta med uppställda artilleripjäser. Norr om kanslihuset finns ett större bestånd med framför allt uppvuxna björkar på en öppen gräsyta i sluttning mot norr.

Geotekniska förhållanden

Något norr om Försvarsmaktens kontorsbyggnad ner mot fotbollsplanen finns en större dunge med uppvuxna lövträd. I östra kanten av området vidtar uppvuxen blandskog med framförallt björk, al och gran.

Utmed Sälstensgränd finns klippta gräsytor och ett antal björkar.

Någon geoteknisk undersökning har inte genomförts. För flera angränsande områden, bl a delar av Höglåttan och ett mindre område norr om Kusthöjden, har geotekniska undersökningar utförts.

Marken vid Höglåttan utgörs av svallad grusig sandig morän med block eller berg ca 1 – 2 meter under markytan. Området har god bärighet och innebär ingen risk för skadliga sättningar. Grundvatten kan påträffas nära markytan. (K-Konsult 1979).

Marken väster om Kusthöjden i kv Släggan består av två tunna övre skikt av vegetation och stenig och grusig sand. Därefter följer flytbenägen lerig och moig morän som övergår i fastare lagrad moig eller mjällig morän. Block finns i delar av området på ca 3 meters djup och grundvatten på ca 2 meters djup. Marken bedöms som tjälfarlig men genomgående fast. Sulor eller platta utgör rekommenderat anläggningssätt för hus. (K-Konsult 1970).

I området norr om Kusthöjden består marken av först ca 0,3 meter matjord, därefter stenig, grusig mellansand, stenig, sandig grus, moig lera i skikt ner till 3 meters djup och därefter morän till okänt djup. Jordlagren är fast lagrade och kan vara hårdschaktat. I några punkter har rikligt med grundvatten påträffats. Grundläggning kan ske med sulor antingen ovanpå leran eller nedförda till morän. På grund av högt grundvatten kan dräneringsåtgärder alternativt vattentät betong erfordras. (K-Konsult 1973).

Av undersökningsresultaten ovan kan slutsatsen dras att det även inom Kusthöjden bör finnas förutsättningar för byggande. Utan någon undersökning bör en sådan slutsats betraktas som preliminär. Det är inför byggande nödvändigt att undersökning görs för den berörda byggplatsen.

Historik

Arbetet med KA 4 Härnösand påbörjades under andra världskriget 1942 och stod klart 1945. År 1952 ändrades namnet till KA5.

KA5 kom att omfatta dels kasernområdet vid Kusthöjden, dels ett hamnområde 500 meter västerut på Härnön, samt ett drygt 600 ha stort övningsområde öster om kasernområdet. Huvuddelen av kasernområdet stod klart 1944 och är uppfört enligt typritningar från 1940-talet. Mönstret är detsamma som hos övriga anläggningar från 1940-talet. I anslutning till denna äldre del uppfördes under 1960-talet nya truppserviceförråd med anledning av motoriseringen.

Under KA5:s mest intensiva verksamhetsperiod fanns runt 600 sysselsatta inom området. Det stora flertalet av dessa var värnpliktiga. Endast ett fåtal var fast boende.

1996 års försvarsbeslut innebar en avveckling av ett antal regementen, däribland KA5. Efter nedläggningen kvarstår Härnösands garnison med en kustdel/armédel och en underhållsdel. Garnisonens uppgift är att utbilda hemvärnsmän samt ansvara för underhållet av båtar för Ostkustens marinbas. Efter riksdagsbeslut 2006 kommer hemvärnsutbildningen i Sollefteå att läggas ner och koncentreras till Kusthöjden.

Nuvarande verksamhet i området

Kusthöjden utgör tillsammans med det angränsande idrottsområdet Högslätten ett centralt beläget utvecklingsområde i Härnösand. Utvecklingen är av betydelse för Härnösand, både vad gäller kommunens attraktivitet, näringslivsutveckling, stadsbyggnad och boendemiljö.

Arbetet med att utveckla Högslätten drivs i samverkan mellan kommunen och de olika idrottsföreningarna och kommer att innebära en effektivisering och uppgradering av befintliga anläggningar samt tillkomst av nya idrottsanläggningar och en multihall för evenemang av olika slag. Utvecklingen är av betydelse även för Kusthöjden, genom möjlighet till samnyttjande av lokaler, parkeringsytor m m.

Kusthöjden har gått över i statliga fastighetsbolaget Vasallens ägo. Fastigheten ägs och förvaltas sedan år 2001 av Dagon, tidigare Amazon, som fram till år 2005 var ett dotterbolag till Vasallen. Vasallens uppdrag är att äga och förädla de av försvarsmakten nedlagda regementsområdena. Dagens uppdrag är i princip detsamma.

I dagsläget finns inga fast boende i området. Ca 25 företag och verksamheter av skilda slag har etablerats med över 250

anställda. Störst bland dessa, förutom Försvarmakten, är Landsarkivet, som är en statlig arkivmyndighet med verksamhet på ett antal orter runt om i landet. I Härnösand finns Landsarkivet sedan 2002 med bl a en fjärrdepå på Kusthöjden. Tillsammans med bl a kommunarkiv och landstingsarkiv samt ett antal regionala arkiv bildar Landsarkivet i Härnösand Arkivcentrum Nord, något som profilerar Härnösand som "arkivstad". Verksamheten är relativt sluten.

Försvarmakten har kvar kanslihuset med dess annex samt sambandscentralen, angränsande till Landsarkivet. Öster om planområdet finns Härnösands skjutfält, med övningsområden för såväl lättare vapen som tyngre artilleri. Mellan sambandscentralen och övningsfältet har Försvarmakten idag även en helikopterlandningsplats som nyttjas sporadiskt samt ett antal förråd i slutningen mot norr. Inget talar idag för att Försvarmaktens närvaro skulle vare sig minska eller öka, bortsett från en ökad hemvärnsutbildning inom skjutfältsområdet.

Bebyggelseområden

Kusthöjden utgör idag avslutningen på Härnösand österut. Området kan karaktäriseras som ett institutionsområde, men ger inget stadsmässigt intryck utan har en ganska spretig struktur av byggnader, gator, grönytor och hårdgjorda markytor. Den bristande tydligheten kan härledas till en prioritering av den militära verksamhetens funktionella behov, och är därför på sitt sätt karaktäristisk.

I planprogrammet *Kusthöjden - f d KA5 – nu en del av staden*, delas området in i tre karaktärsområden:

- Offentlig miljö (kaserner, kanslihus, sambandscentralen)
- Industri/lager (landsarkivet samt några övriga byggnader)
- Brokig blandning (garage, verkstäder m m i södra delen)

Offentlig miljö

Kaserner och kanslihus är uppförda i rött tegel. De två äldsta kasernerna från 1940-talet bildar en "gata" som ger en känsla av "civil" arkitektur. Bebyggelsen har kompletterats med en senare kasern från 1967 som ligger i anslutning till motorområdet. Kanslihusets tillbyggnader samt kustbevakningens byggnad är uppförda under 1980-talet, också dessa i rött tegel med vita detaljer. Även Försvarmaktens sambandscentral längre österut är en nyare byggnad uppförd i rött tegel.

Industri/lager

Landsarkivets lokaler är uppfört som funktionella lagerhallar, ursprungligen militära förrådsbyggnader. De har slutna fasader av plåt och flacka tak. De ger en tydlig industriell prägel åt östra delen av området.

Brokig blandning

Bebyggelsen utmed Sälstensgränds förlängning in på kasernområdet är mer småskalig än i övriga området och uppvisar stor variation i form, färg och innehåll. Alltifrån garage och gymnastikhall till kontor och restauranglokaler finns. Merparten av bebyggelsen är utförd med trä- eller putsfasader och i en till två våningar, vanligen med sadeltak.

Efter försvarsmaktens överlämnande av området har annan användning tagit vid i flera av de befintliga byggnaderna. Vissa förändringar har också skett vad gäller byggnadernas utformning. Kanslihuset är om- och tillbyggt vid två tillfällen och exteriören är förändrad. Kasernerna är delvis ombyggda men exteriören är bevarad. Restaurang med ursprunglig underofficers/underbefälsmäss (uppförd 1944) är om- och tillbyggd. Fasadernas ytskikt på skolhus och marketenteri har varit gulmålad betong, men är nu vitfärgad träpanel.

Kusthöjdenområdet var under tiden som regemente instängslat med grindar vid in- och utfarterna. Stängslet finns fortfarande kvar utmed delar av områdets gräns, men kommer successivt att tas bort utom där enskilda hyresgäster, bl a Försvarsmakten, kan komma att behöva ha det kvar.

En fullständig förteckning av byggnadsbeståndet inom området gjordes av Fortifikationsverket i en utredning som underlag för 1996 års försvarsbeslut.

Trafik

Biltrafik

Tillfart till Kusthöjden sker via gator genom angränsande stadsdelar. Huvudvägnätet utgörs av Fiskaregatan (1000 fordon/åvdt (årsvardagdygnstrafik)) - Sälstensgränd (flödesuppgift saknas) - Marinvägen (flödesuppgift saknas) - Strengbergsgatan (1100 fordon/åvdt). En stor del av trafiken till och från området sker dock även via Brunnshusgatan (4700 fordon/åvdt), som också betecknas som en huvudgata. (*Trafiknätsplan för Härnösands tätort*, Härnösands kommun, 2002).

Gång- och cykeltrafik

Inom Kusthöjdenområdet saknas tydlig struktur i form av huvudgator och lokalgator. Trafiken är måttlig och genereras främst av de företag som finns där idag.

Gång- och cykelvägnätet har idag stora brister i området mellan Kusthöjden och Härnösands centrum. Separat gång- och cykelväg eller gång- och cykelbana i gata saknas helt, både inom och utanför Kusthöjden. Det verkliga gångavståndet till torget i centrum överstiger 1,5 km och järnvägsstationen 2 km. Cykeltrafiken till och från samt inom Kusthöjden är idag inte särskilt omfattande.

Kollektivtrafik

I *GC-plan för tätorten Härnösand* (Härnösands kommun, februari 2005), redovisas planerade sträckningar av gång- och cykelbanor längs Brunnshusgatan, Marinvägen och Strengbergsgatan, samt cykelväg i gatan längs Sälstensgränd. Av dessa har gång- och cykelväg utmed Brunnshusgatan hittills byggts i enlighet med planen.

Sälstensgränd och Marinvägen utgör gator i basnätet för buss-trafiken i Härnösands tätort. Hållplats finns vid Sälstensgränds anslutning till planområdet.

Kulturmiljö

Området är inte klassificerat enligt något system för värdering av kulturmiljöer och saknar skydd enligt Kulturminneslagen och Plan- och bygglagen.

Kasernerna och en del av den äldre bebyggelsen är karaktäristiska och vittnar om den tidigare militära verksamheten. Lämningar i form av uppställda artilleripjäser och vegetations-element såsom allén från kanslihuset utgör också typiska spår efter den militära verksamheten. Ambitionen i detaljplanen är att behandla dessa med varsamhet och även fortsättningsvis låta spåren efter militär närvaro utgöra ett läsbart tillägg till stadens utveckling. Gatunät och struktur bör beaktas, liksom höjd och skala hos tillkommande bebyggelse. De byggnader, kaserner, förråd och äldre garage, som har kvar sina ursprungliga fasader bör inte förvanskas. De enskilda objekt och minnesmärken som finns inom området bör i möjligaste mån få finnas kvar i området. I den mån dessa hamnar inom kvartersmark för exploatering bör de flyttas till kvartersmark avsedd som allmänt tillgänglig yta eller till kvartersmark där militär verksamhet fortfarande pågår.

Fornminnen	Riksantikvarieämbetet lät år 2000 utföra en översiktlig inventering av Kusthöjdenområdet som del av ett regeringsuppdrag om inventering av kulturvärden inom försvarsanläggningar. Vid detta tillfälle identifierades en minnessten som införts i fornminnesregistret. I övrigt finns inga kända fornlämningar. Minnesstenen har inte status som fornlämning, utan är en typ av minnesmärke som automatiskt förs in i fornminnesregistret. Stenens placering är därmed inte känslig, utan en flytt kan ske om behov finns. Minnesstenen bör däremot inte flyttas från området eller på något sätt skadas.
Övriga kulturhistoriska lämningar	Inom området finns en mindre parkanläggning med vattendamm och en björkallé, båda i anslutning till gräsyterna öster om kasernbyggnaderna. Allén härrör från en herrgårdsanläggning som tidigare fanns på platsen.
Anläggningar med militär anknytning	Ett ankare och fyra minor är uppställda intill kanslibyggnaden. Utöver dessa finns en salutstation, kallad Norra Brännan, bestående av fyra kanoner och ett äldre staket av svartmålat järn med förgyllda spetsar. Salutstationen har ett kulturhistoriskt värde som en av få kvarvarande salutstationer i landet. Planområdet avgränsas så att salutstationen inte berörs.
Strandskydd	Härnös strandlinje omfattas av generellt strandskydd om 100 meter enligt 7 kap miljöbalken. Inga vattendrag finns inom planområdet, som dessutom i sin helhet ligger mer än 100 meter från Härnös strandlinje. Detaljplanen berörs därför inte av strandskyddsförordnande.

PLANENS INNEHÅLL

Bebyggelseområden

Generellt gäller inom kasernområdet att befintlig bebyggelse avses kvarstå under överskådlig tid. Användningskvarter avgränsas för denna bebyggelse så att en naturlig uppdelning av bebyggelsen sker för olika användningssätt.

Ett mål med utvecklingen av området är att skapa en funktionsblandning så att området kan bli en levande stadsdel. Ett antal olika slags markanvändning medges därför. Med hänsyn till Försvarmaktens verksamhet inom Härnöns skjutfält och det buller detta ger upphov till är det med gällande riktvärden inte möjligt att inrymma bostäder i området. Skulle verksamheten förändras eller upphöra i framtiden bedöms området kunna prövas genom detaljplan för bostadsbyggande både inom föreliggande detaljplaneområde och i området norr om Kusthöjden.

e₁ (Största totala byggnadsarea...)

Inom varje kvarter föreslås en största total byggnadsarea som motsvarar den befintliga bebyggelsens byggnadsarea samt möjlighet till vissa kompletteringar om 10 – 15% av kvarterets area. Detta bedöms kunna göras med bibehållande av mark för parkering m m i rimlig utsträckning och innebär i de flesta fall en exploateringsgrad på 40 - 60% av tomtarean (användningsgräns utgör främsta utgångspunkt för framtida tomtindelning). Samma exploateringsgrad tillämpas för de verksamhetskvarter som utgörs av idag obebyggd mark. I ett fall har exploateringsgrad inte angivits; för Landsarkivet. Verksamheten där är av strategisk betydelse och ytkrävande, vilket innebär behov av största möjliga flexibilitet.

K (Kontor)

I stort sett hela området är lämpligt för kontor. Samtliga byggnader går efter vissa ombyggnader att konvertera till kontorslokaler. Det är också lämpligt med kontor på de obebyggda ytorna mellan kanslihuset och Försvarmaktens sambandscentral, gärna med en utformning anpassad till kasern- och kanslihusens offentliga karaktär.

I kontorsändamål ingår även olika komplement i form av mindre arkiv, personalrestaurang och mindre personalbutiker (vid större kontorsytor inom samma fastighet). Även hotell, vandrarhem,

	konferensanläggningar och andra typer av motsvarande besöks-intensiv verksamhet med liten varuhantering som påminner om kontorsverksamhet och som innebär bebyggelse av likartad karaktär ryms inom detta användningssätt.
f ₁ (bebyggelsen ska utformas...), minsta respektive största taklutning i grader	Vid nybyggnad av kontor m m är det viktigt att byggnaderna ges en genomarbetad arkitektur som följer områdets offentliga karaktär. Bebyggelsen ska utföras med fasader av trä, tegel eller puts och med taktegel eller plåt som taktäckning. Taklutningar ska ligga på mellan 15 och 38 grader.
J ₁ (Småindustri)	Hela det befintliga kasernområdet är i princip lämpligt för olika typer av småindustri. Undantaget är Försvarsmaktens sambandscentral, vars stora byggnadsvolym är utformad för att inrymma huvudsakligen kontorsverksamheter. De delar av området som har en mer offentlig prägel med institutionskaraktär bör inte inrymma verksamheter med skrymmande behov såsom bilverkstäder, åkeri eller annan småindustri som innebär upplag på tomten eller stora parkeringsbehov för verksamhetsfordon. Hit bör inte heller verksamheter med stora mängder tunga transporter lokaliseras. Inom detta delområde är istället verksamheter som har en hög andel kontorsverksamhet inom ramen för småindustriverksamheten lämpliga. De mer blandade delarna av området kan med fördel inrymma garage, småverkstäder och annan småindustri med liten andel kontor. Här är inte behovet av en ordnad yttre miljö lika stort, även om det också här är en fördel. Samma utformningsbestämmelser som för kontor är tillämpliga även för småindustri. Undantagna är det långsmala kvarteret utmed Sälstensgränd samt kvarteret med landsarkivet, då dessa har befintliga byggnader som avviker från utformningsbestämmelserna. Det har inte bedömts som rimligt att ställa samma grad av krav vid nytillskott inom dessa kvarter då de redan har en så tydlig "industriprägel" och har behov av att kunna utföra tillägg i t ex plåt eller betong. Miljön bedöms också tåla detta.
m ₁ (verksamheten får inte vara störande för	De verksamheter som etableras får inte vara störande för omgivningen. Det ska vara möjligt att förlägga småindustri och

- omgivningen) andra typer av markanvändning intill varandra.
- C (Centrumfunktioner) Ett renodlat kontors- och småindustriområde innebär att lokalerna och utemiljön lämnas tom och öde under stor del av dygnet. Av dessa skäl är det viktigt att Kusthöjden kan inrymma stor variation i fråga om verksamheter och aktiviteter, som tillför liv i området även under kvällar och helger.
- Området längs Sälstensgränd och i kasernerna bör kunna användas så flexibelt som möjligt. I begreppet centrumfunktioner ryms såväl kontor som mindre samlingslokaler, service av olika slag, butiker och handel i mindre omfattning (tomternas storlek och byggrätt begränsar omfattningen), m m. Även de båda gamla kasernerna bör kunna inrymma olika former av centrumfunktioner med hänsyn till sitt centrala läge. De befintliga byggnadernas utformning ger naturliga begränsningar i vilka centrumfunktioner som kan etableras.
- S₁ (Utbildning, dock ej förskola eller grundskola) Området kan utan konflikt med annan markanvändning inrymma utbildning av olika slag. Det kan exempelvis röra sig om gymnasieutbildningar, vuxenutbildning eller mer verkstadsinriktad utbildning. En förutsättning är att det inte krävs någon ordnad utemiljö, då detta innebär att bullerkrav för uteplats måste beaktas. Det är därför inte lämpligt med förskola eller grundskola i området med hänsyn till bullret från det närliggande skjutfältet. De generella riktlinjer som finns för buller inomhus i undervisningslokaler bedöms klaras genom att tekniska egenskapskrav beaktas i samband med bygglov/anmälan.
- U (Lager) Det är viktigt att kunna bibehålla landsarkivet i sina lokaler, som är väl lämpade för ändamålet. Användning som lager medges därför för dessa byggnader. I mindre omfattning ingår lager även i användningssätten småindustri och kontorsändamål. Även kasernerna får användas som lager, arkiv m m inom ramen för lagerändamålet.
- Y (Idrott) Det bör vara möjligt att tillgodose behov för det angränsande Högs slättenområdet om det i framtiden uppstår behov av mark för nya anläggningar som inte kan tillgodoses inom Högs slätten. De båda angränsande områdena bör överhuvudtaget integreras med varandra vad gäller kommunikationer och lokalnyttjande. Inom Kusthöjdenområdet finns en idrottshall som även i framtiden bör kunna nyttjas som sådan.



Befintlig bebyggelse inom Kusthöjdenområdet.

FRIYTOR

Grönområden

NATUR

Norr om planområdet ligger Sälstens rekreationspark. Närmast planområdet i norr finns också grönytor som tidigare nyttjats för försvarets verksamhet men som idag inte nyttjas för militära ändamål och även i övrigt är sparsamt nyttjade. Dessa grönytor är av allmänt intresse som delar i den övergripande grönsstrukturen som knyter ihop olika områden.

Ett övergripande grönt stråk finns även utmed den väg som leder från Kusthöjden och vidare in på försvarets skjutfält. Även detta stråk, som huvudsakligen ligger utanför detaljplanen, är av allmänt intresse. Det är i första hand kontaktmöjligheten som är viktig, varför stråkets fortsättning inom planområdet regleras som kvartersmark. Se även N₁ nedan.

Naturområdet bör i huvudsak bibehålla den karaktär de har idag i form av öppna gräsytor med mindre inslag av planteringar.

N₁ (Grönområde med parkkaraktär)

De öppna gräsyterna med dammen öster om kasernerna utgör ett internt grönområde inom verksamhetsområdet på kvartersmark.

Motivet för att inte låta även denna grönyta utgöra allmän plats är främst att den i huvudsak kommer att nyttjas för interna ändamål och endast i liten utsträckning för allmän rekreation eller trafik utan mål i området. Större delen av de mer publika användningssätten såsom centrumändamål eller idrott är nåbara via de större lokalgatorna som utgör allmän plats, varför behovet av allmän plats inom verksamhetsområdet även av detta skäl blir litet.

g₁ (marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning)

Gräsyterna och allén utgör representativa öppna platser och bör i huvudsak fortsätta att fungera som sådana. De bör ha en enkel men skött karaktär. De gemensamma grönområdesytorna föreslås skötas genom bildande av gemensamhetsanläggning, där berörda fastigheter inom planområdet kan ingå. Även parkeringen i nordvästra delen av planområdet föreslås utgöra gemensamhetsanläggning.

Marken får bebyggas med uthus och garage

Grönområdet närmast kasernerna får också bebyggas med uthus och garage på upp till 15% av den totala arean. Syftet är inte att göra grönområdet till en bakgård för övriga fastigheter, utan ge möjlighet att uppföra mindre paviljonger, skötselörråd och liknande. Även dessa små byggnader bör ägnas omsorg vid utformning så att de stämmer med grönområdets offentliga karaktär.

allé

Björkallén som utgår från Kanslihuset ska vidmakthållas genom kompletterande trädplantering och förnyelse när gamla träd tas ned.

Vägar och trafik

LOKALGATA

Stommen i framtida gatunät utgörs av Sälstensgränd, som är tänkt att fungera som den mer offentliga delen av områdets gatunät och därför planläggs som allmän plats, LOKALGATA. Gatan kan med fördel trädplanteras, så att en tydlig inramning ges åt verksamhetsområdet och så att tydlighet för bilister och andra trafikanter uppnås. Trädplantering ger också en för Sälstensgränd nödvändig stadga åt ett mycket öppet gaturum.

Generellt föreslås en gatubredd om 9 meter, inklusive sidoområden. Skäl till detta är att skapa tillräcklig framkomlighet samt lämna utrymme för dagvatten och snöupplag utmed sidorna.

marken får ej bebyggas (prickmark)

Inom verksamhetsområdet, på kvartersmark, avses ett internt nät av lokalgator anläggas för att nå alla fastigheter. Detta sker på kvartersmark med olika användningsbeteckningar, beroende på vilket användningssätt som är det primära inom respektive kvarter. Denna mark får inte bebyggas, för att inga hinder ska uppstå för anläggande av gator.

Mark mot angränsande bostadsfastighet öster om Landsarkivet (Ön 2:55) förses också med ett 20 meter brett område där marken inte får bebyggas. Skälet till detta är att skapa ett respektavstånd mellan angränsande bostadshus och Landsarkivets behov av relativt storskaliga byggnader.

g₂ (marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning, allmänna ledningar och allmän gång-, cykel- och körtrafik)

För de interna gatorna, som ska göra alla fastigheter inom verksamhetsområdet nåbara, avses bildas gemensamhetsanläggning där berörda fastigheter ingår. Gemensamhetsanläggningen föreslås även inrymma gemensamma grönytor i anslutning till de interna lokalgatorna. Namnen på de nya interna gatorna föreslås vara Officersgränd, Kanongränd och Majorsgränd.

Marken där interna lokalgator avses anläggas ska också vara tillgänglig för allmän gång-, cykel- och körtrafik. Detta gör det möjligt att nå alla fastigheter internt på kvartersmark, samt att skapa ett internt nät av gång- och cykelvägar.

Inom beteckningen g₂ ska även marken vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Då beteckningen g₂ används för ett stort sammanhängande område på kvartersmark kan specifika u-områden undvikas inom beteckningsområdet.

GC-VÄG

Utbyggnaden av gång- och cykelbanor till och från Kusthöjden är en viktig bidragande faktor för att integrera området i staden och bör genomföras skyndsamt för att underlätta en utveckling av området. Genomförs detaljplanen fullt ut innebär det ett stort antal arbetsplatser med åtföljande trafikgenerering. Ur ett ekologiskt hållbarhetsperspektiv är därför en minimering av avgasutsläppen genom ökad andel gående och cyklande en åtgärd som bör tillgripas.

	Ett gång- och cykelstråk föreslås utmed Sälstensgränd för att knyta ihop Marinvägens stråk med Högslettens idrottsområde. Utrymme finns inom befintligt vägområde, varför särskilt GC-VÄG-område inte redovisas på plankartan. Det är lämpligt att förlägga gång- och cykelbanan på östra sidan av Sälstensgränd, då man kan nyttja skiljeremsa för befintlig trädplantering samt förstärka denna så att en sammanhängande trädrad uppnås.
Kollektivtrafik	En busslinje kan med fördel få sin linjesträckning omdragen så att den trafikerar Sälstensgränd. Detta skulle vara till nytta både för Kusthöjden och Högsletten. Något särskilt läge för hållplats har inte angivits på plankartan, men uppförande av väderskydd får ske inom området för lokalgata.
Tillgänglighet för räddningsfordon	Strengbergsgatan utgör en i Trafiknätsplan för Härnösands tätort utpekad del av utryckningsnätet för brandkår och ambulans. Brand-/ räddningsstation finns på ca 2 km avstånd från Kusthöjden. Inom Kusthöjdenområdet förekommer i dagsläget inga tillgänglighetsproblem för räddningsfordon.
Parkering (allmänt)	Behovet av parkering inom planområdet beror generellt av vilka verksamheter som etableras där. På kvartersmark för verksamheter har en avvägning gjorts mellan exploateringsgrad och möjlighet till parkering som i huvudsak innebär att parkeringsbehovet ska kunna tillgodoses på den egna tomten. Vid vissa tillfällen eller vid t ex enbart utnyttjande av kvartersmarken för kontorsändamål med hög persontäthet kan detta vara otillräckligt och behov av gemensamma parkeringsytor inom området kan uppstå. Möjlighet att anordna parkering på kvartersmark finns då bl a invid Försvarsmaktens sambandscentral. Utöver parkeringsytorna inom planområdet finns söder och sydväst om planområdet parkeringsytor som kan nyttjas vid temporära större behov.
parkering,	Inom grönområdet närmast kasernerna får marken tas i anspråk för parkering på upp till hälften av områdets area. Skälet till bestämmelsens utformning är att det kan uppstå parkeringsbehov för flera fastigheter som inte kan lösas internt på den egna fastigheten. Det kan också uppstå ett behov av allmän parkering, t ex för Högslettens räkning som på detta sätt kan tillgodoses i för gemensamhetsanläggningens ingående

fastigheters regi. Det är emellertid viktigt att inte hela den gröna ytan tas i anspråk utan att områdets gröna, representativa prägel bibehålls. Det är också angeläget att parkeringen ges en genomtänkt utformning i det exponerade läget i området.

I anslutning till Försvarmaktens sambandscentral finns ett centralt område som bl a kan vara lämpligt för anläggande av en större parkering. Detta regleras dock inte, utan kan, om behov uppstår, lösas med servitut om flera fastigheter avser nyttja en sådan parkeringsanläggning. Skälet att inte reglera parkering är att området även är lämpligt för kontor och småindustri.

Den stora parkeringen i planområdets nordvästra del ska kunna fungera som gemensam parkering för området. Detta regleras genom införande av gemensamhetsanläggning (g₁).

ÖVRIGT

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

HEMAB (Härnösand Energi AB) äger ledningar fram till förbindelsepunkt vid korsningen Sälstensgränd – Marinvägen. Inne på Kusthöjdenområdet är Dagon AB ägare.

Nät för renvatten, spillvatten och dagvatten finns utbyggt inom området, men är inte anpassat för detaljplanens förslag. Ett huvudstråk för vatten och avlopp går genom området i förlängningen av Sälstensgränd. Det finns också förgreningar genom Kasern- och verksamhetsområdet.

Inom område med beteckningen g₂ får allmänna underjordiska ledningar finnas inom hela beteckningsområdet, varför inga specifikt avgränsade u-områden redovisas där. För befintliga ledningar på kvartersmark för bl a kontors- eller småindustriändamål redovisas inga u-områden utan ledningsrätt gäller för dessa. Ledningarnas sträckning illustreras på plankartan.

Framtida nät ska fungera även med ny fastighetsbildning enligt planförslaget. Nya förbindelsepunkter kan därför behöva upprättas. Eventuella tillkommande ledningsnät föreslås säkerställas med ledningsrätt, då det inte är känt i nuläget var ledningarna kommer att dras.

EI

E₁ (Transformatorstation)

Inom området finns två transformatorstationer, den ena belägen vid Sälstensgränd, den andra mellan Försvarmaktens sambandscentral och Landsarkivet. Båda regleras som egna användningsområden på plankartan.

Värme

Fjärrvärme är utbyggt och distribueras till flertalet av de befintliga byggnaderna av HEMAB. I dagsläget finns 16 leveranspunkter i form av byggnader som var och en har en egen undercentral. Befintliga ledningar säkerställs med ledningsrätt.

Nya fastigheter kan med fördel anslutas till fjärrvärmenätet.

Avfallshantering

Avfallshantering sker genom hämtning med renhållningsfordon vid enskilda fastigheter vad gäller hushållsavfall. Enligt lokala föreskrifter för avfallshantering ska källsortering ske. De fraktioner som inte kan hämtas vid fastigheten ska lämnas vid en källsorteringsanläggning eller miljöstation.

Principerna för avfallshanteringen bedöms kunna ske på samma sätt i området i framtiden. Anpassning kan dock behöva göras vad gäller mängden avfall och typ av avfall beroende på vilka verksamheter som etableras.

Tillgänglighet

Tillgänglighetskrav för nya byggnader redovisas i *Förordning om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk*, 12 §. I paragrafen sägs att byggnader som innehåller bostäder, arbetslokaler eller lokaler till vilka allmänheten har tillträde, skall vara projekterade och utförda på ett sådant sätt att bostäderna och lokalerna är tillgängliga för och kan användas av personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

Beträffande tillgänglighet för befintliga byggnader som byggs till eller ändras gäller samma krav som för nya byggnader för den tillbyggda eller ändrade delen enligt 14 §.

Tillgänglighetsfrågor för inomhusmiljöer föreslås beaktas i samband med prövning av bygglov och i bygganmälan. Vid bedömning av tillgänglighetskraven bör hänsyn tas till byggnaders kulturhistoriska värde.

Hälsa och säkerhet

Buller från flygtrafik

Naturvårdsverket har också fått regeringens uppdrag att konkretisera riktvärden för buller med avseende på olika trafikslag. Naturvårdsverket föreslog i propositionen följande definition för flygtrafik som är relevant för föreliggande detaljplan:

- 70 dB(A) maximalnivå utomhus, avseende ett beräknat bullervärde av den mest bullrande flygplanstypen under ett årsmedeldygn. I avvaktan på resultat av fortsatt utredningsarbete får riktvärdet tills vidare överskridas högst tre gånger under dag/kväll (06.00-22.00). Riktvärdet gäller främst för planering av bostäder för permanentboende, fritidshus, vårdlokaler och bebyggelsekoncentrationer.

Någon bullerberäkning har inte gjorts, men det kan konstateras att helikopterlandningsplatsen har betydligt mindre än en start/landning per dygn. De ekvivalenta bullernivåerna torde därmed bli mycket låga, långt under ovan redovisade riktvärden. De maximala nivåerna kanske överskrids, men frekvensen är inom det tillåtna antalet tillfällen per dygn med god marginal. Helikopterlandningsplatsen torde därmed inte vara något problem för föreslagen markanvändning inom planområdet.

Buller från skjutfält och skjutbanor

Följande uppgifter är hämtade från Naturvårdsverkets hemsida www.naturvardsverket.se/skjutfält och skjutbanor:

Försvarsmakten ansvarar för den verksamhet som bedrivs inom skjutövningsområdet och skjutbanorna inom detta område.

Bullret från finkalibriga vapen är kort och snärtigt. Det utgör ett impuls-ljud som man funnit lämpligt att mäta med integrations-tiden 35 millisekunder och med den normala frekvensvägnings-kurvan A. Skott från finkalibriga vapen mäts således i dBA Impuls. Buller från grovkalibriga vapen och sprängningar är mera långdraget och dovt. Det innehåller en stor andel lågfrekvent ljud och frekvensvägningskurva C används därför. Integrationstiden vid mätning av detta buller anges oftast till en sekund för att bäst motsvara störningsupplevelsen. Skott-buller från grovkalibriga vapen och sprängningar mäts därför i dBLcx.

Naturvårdsverket har i allmänna råd om buller från skjutbanor (NFS 2005:15) angett riktvärden för buller från skjutbanor för finkalibrig ammunition (< 20 mm):

Område	Helgfri månd - fredag	Lördag, söndag och helgdag		natt
	Dag och kväll 07-22 dBAI	Dag 09-19 dBAI	Kväll 19-22 dBAI	Natt mot var-dag 22-07 samt mot lör-, sön- och helg-dag 22-09 dBAI
Bostäder för permanent boende och fritidshus				
Nyanläggning eller väsentlig ombyggnad av bana	65 - 70	65 - 70	60 - 65	55 - 60
Banor byggda före 1982 som därefter inte väsentligt förändrat verksamhet	65 - 75	65 - 75	60 - 80	55 - 65
Banor byggda före 1982 med obetydlig störningspåverkan	65 - 80	65 - 80	60 - 75	55 - 65
Undervisningslokaler och friluftsområden 1)				
Nyanläggning eller väsentlig ombyggnad av bana	60 - 65	60 - 65	60 - 65	-
Banor byggda före 1982 som därefter inte väsentligt förändrat verksamhet	60 - 70	60 - 70	60 - 70	-
Banor byggda före 1982 med obetydlig störningspåverkan	60 - 75	60 - 75	60 - 75	-

1) Med friluftsområde avses område i översiktsplan för det rörliga friluftslivet eller andra områden som nyttjas mer frekvent för friluftsliv där naturupplevelsen är en viktig faktor och där en låg bullernivå utgör en särskild kvalitet. Bakgrundsnivån är låg och inga andra störande aktiviteter förekommer som t ex större trafikleder, motorsportbanor, fritidsbåtstrafik eller skoterleder.

Värdena bör gälla vid varje punkt utomhus vid de i tabellen angivna byggnaderna respektive inom friluftsområden. Värdena beräknas som frifältsvärden (ej påverkade av reflexer). Riktvärdena bör tillämpas på de ljudnivåer som uppkommer vid skjutning med de vapen- och ammunitionstyper som ger högsta ljudemissionen. Riktvärdena är en utgångspunkt och vägledning för den bedömning, som görs i varje enskilt fall. Särskilda skäl kan medföra att avsteg kan behöva göras såväl uppåt som nedåt, från de angivna riktvärdena.

Vid nyanläggning eller väsentlig ombyggnad av bana bör det lägre värdet i tabellen eftersträvas. Vid skjutbanor med lågt utnyttjande bör det högre riktvärdet kunna få gälla. För skjutbanor som endast nyttjas några få dagar per år bör även överskridande av det högre riktvärdet kunna godtas.

För banor byggda före 1982 och som därefter inte väsentligt förändrat verksamheten bör det högre riktvärdet under dag och kväll för nyanläggning och väsentlig ombyggnad av bana få överskridas med 5 - 10 dBAI. Överskridande med 10 dBAI bör endast gälla banor med obetydlig störningspåverkan och oftast med liten verksamhet. (Ur Naturvårdsverkets kommentar till riktvärdena ovan)

När det gäller Kusthöjdens övningsfält övas med både grov- och finkalibrig ammunition. Övningarna med grovkalibrig ammunition sker inom de östra delarna av övningsfältet, med en bullerutbredning som i huvudsak är riktad norrut och väster-

ut. Denna typ av övningar påverkar därmed inte Kusthöjden och planområdet på sådant sätt att gällande riktvärden överskrids.

Inom övningsområdet finns även flera skjutplatser för vapen med finkalibrig ammunition. De skjutplatser som ligger längst västerut berör Kusthöjden. Det är i första hand hemvärnet som övar där. Enligt ett riksdagsbeslut ska nyttjandet av skjutplatserna i detta syfte öka, bl a efter nedläggning av hemvärnsutbildningen i Sollefteå. En miljöprövning av den planerade övningsaktiviteten utifrån dessa förutsättningar har skett. Beslut om miljötillstånd fattades miljöprövningsdelegationen 2010-12-23.

Av underlaget för miljöprövningen framgår att bullernivån från de närmast liggande skjutplatserna med stor sannolikhet ligger på mellan 60 – 70 dBAI.

Under detaljplanens samrådsskede har delar av Kusthöjden även föreslagits som lämpligt för bostäder under förutsättning att bullersituationen åtgärdas så att gällande riktvärden inte överskrids. Det har därefter visat sig att detta inte är möjligt under överskådlig framtid. Med hänsyn till detta är bostäder i området i nuläget inte lämpligt. Skulle situationen vad gäller Försvarsmaktens verksamhet komma att ändras uppstår en ny situation, där bostäder kan vara möjligt. Detta får i så fall hanteras i en egen detaljplan.

För undervisning, som i huvudsak förutsätts ske inomhus, bedöms byggnadstekniska åtgärder kunna vidtas för att nå en för undervisningslokaler god ljudmiljö där så behövs.

I enlighet med Naturvårdsverkets kommentar till riktvärdena får bedömningar göras från fall till fall vid bygglovprövning, då avsteg uppåt eller nedåt kan behöva göras.

Trafiksäkerhet

Längs allmänna gator är ambitionen att separera biltrafik och oskyddade trafikanter genom separat gång- och cykelbana. När det gäller gator på kvartersmark bedöms trafikflödet som så litet att sådan uppdelning inte behövs. Genom en god utformning av gatumiljön och relativt smala gatusektioner hålls biltrafikens hastighet ner.

Cykelbanan utmed Marinvägen leds in över Sälstensgränd i området. Denna punkt, samt där cykelbanan korsar ny föreslagen lokalgata för att fortsätta österut i befintlig allé, bör

studeras närmare i samband med projektering avseende trafik-säker utformning.

Markradon

Någon markradonundersökning har inte genomförts. Det är lämpligt att en sådan undersökning genomförs inför nyexploa-tering. Ny bebyggelse ska utföras radonsäkert.

Räddningstjänst

Härnösands räddningstjänst har mindre än 10 minuters insatstid till Kusthöjden. Brandposter finns inom området.

Hantering av farliga varor och ämnen

I dagsläget hanteras vanligen inga farliga ämnen eller varor inom området, undantaget sporadiska transporter av mindre mängd flygbränsle för helikoptertransporter. Detta ligger väl under gränsen för den mängd som är anmälningspliktig enligt miljöbalken.

Det förekommer transporter med farligt gods i form av ammunition till och från Härnös skjutfält. En uppställningsplats för transporterarna finns i anslutning till helikopterlandningsplatsen. Det händer att ammunition och vapen hålls kvar där över kortare perioder inför fortsatt transport in på skjutfältsområdet. Detta område är instängslat och bedöms därmed inte komma i direkt konflikt med annan angränsande markanvändning. Området ligger också utanför denna detaljplan.

Landsarkivet utgör ett skyddsobjekt i händelse av olycka.

Administrativa frågor

Detaljplanens genomförandetid är 15 år från det datum då planen vinner laga kraft.

DETALJPLANENS INVERKAN PÅ MILJÖN

Föreliggande beskrivning belyser hur exploateringen enligt den aktuella detaljplanen direkt eller indirekt påverkar mark, vatten, luft och människors hälsa och säkerhet samt hur den påverkar hushållningen med naturresurser. Det rör sig inte om en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt 6 kap miljöbalken, då en behovsbedömning gjorts, som visat att en miljöbedömning med sådan MKB inte behövs. Då detaljplanen inte innebär betydande miljöpåverkan kan beskrivningen av detaljplanens inverkan på miljön göras mindre omfattande.

Utöver planförslaget beskrivs effekterna av vad som händer om detaljplanen inte genomförs eller inte vinner laga kraft.

Gällande regleringar och skyddsvärden

Riksidress för totalförsvaret

Nollalternativ

Utveckling av skjutfältet kan ske i enlighet med Försvarsmaktens intentioner. Befintlig bebyggelse innebär dock begränsningar av hur bullret får breda ut sig.

Planförslaget

Utvecklingen av Försvarsmaktens verksamhet beaktas i den nya detaljplanen. Inverkan på verksamheten bedöms därmed som liten och bör kunna accepteras.

Effekter på miljön

Mark

Inga större förändringar sker jämfört med dagsläget, varför effekterna blir små.

Vissa schaktarbeten kan företas som påverkar marknivåerna inom mindre områden. I övrigt ingen nämnvärd påverkan.

Luft och klimat

Inga större förändringar sker jämfört med dagsläget, varför effekterna blir små.

En viss ökning av utsläpp från trafik tillkommer med ökad besöksfrekvens i området. Sett till tätorten som helhet är ökningen marginell. Det bedöms inte finnas någon risk att miljö kvalitetsnormer överskrids.

Vatten

Inga större förändringar sker jämfört med dagsläget, varför effekterna blir små.

Den hårdgjorda ytan ökar i takt med att verksamheter och gator etableras, vilket ökar belastningen på

		dagvattennätet och recipienten.
Vegetation	Inga större förändringar sker jämfört med dagsläget, varför effekterna blir små.	I verksamhetsområdet sker förstärkningar genom kompletterande trädplantering utmed lokalgata och allén, som ger området en grönare prägel.
Djurliv	Inga större förändringar sker jämfört med dagsläget, varför effekterna blir små.	Inga större förändringar sker jämfört med dagsläget, varför effekterna blir små.
Landskapsbild	Inga större förändringar sker jämfört med dagsläget, varför effekterna blir små.	Se avsnittet "vegetation" ovan.
Effekter på hälsan		
Störningar: utsläpp, buller, vibrationer	En ökning av aktiviteten inom skjutfältområdet, främst vid skjutplatserna har skett och kan förväntas öka ytterligare. Detta innebär oftare förekommande bullerstörningar samt högre bullernivåer inom planområdet. Åtgärder bör vidtas som dämpar bullret och minimerar störningarna.	Samma som för nollalternativet vad gäller buller från skjutfältet. Ökad trafik innebär ökat buller. Om det finns gator utanför planområdet som leder mycket trafik till och från Kusthöjden kan det finnas risk att gällande riktvärden för vägtrafikbuller överskrids. Uppgifter om bullernivåer utmed gatorna saknas i dagsläget. Trafikökningen är sannolikt långsam då utbyggnaden av området kommer att ske över lång tid. Det är också svårbedömt hur mycket trafiken kommer att öka, då även Högsåthen planeras utvecklas. För de båda områdena som helhet kan en trafikflödesberäkning behöva tas fram som underlag även för eventuella bullerberäkningar.
Ljus och skarpt sken	Inga större förändringar sker jämfört med dagsläget, varför effekterna blir små. Det som kan inträffa är en ökad kvällsbelysning av Högsåthen om nya anläggningar tillkommer. Detta påverkar inte Kusthöjdenområdet i	En ökad belysning av hela området sker genom ny bebyggelse, gator och därtill hörande belysningsarmaturer. En utveckling av Högsåthen innebär också ökad belysning. Detta får, ur ett socialt hållbar-

	nämnvärd omfattning.	hetsperspektiv, betraktas som positivt, då det bidrar till trygghet och tydlighet i området.
Säkerhet	Inga större förändringar sker jämfört med dagsläget, varför effekterna blir små. Den förändring som kan påverkar säkerheten är främst om helikoptertrafiken ökar markant. Risken för haveri samt olycka i samband med bränsletransport är då aspekter som bör beaktas. Riskerna bedöms dock, även med ökad trafik som mycket små med den markanvändning som finns i området i ett nollalternativ. En olycka med ammunitionstransporter kan i värsta fall innebära en explosion. Sannolikheten för detta bedöms som mycket liten, men kan, om den inträffar, få allvarliga konsekvenser för närområdet. Det är viktigt att dessa transporter ges en så enkel och konfliktfri väg som möjligt. Då bostäder inte finns inom området är det främst personintensiva verksamheter av olika slag som utgör skyddsobjekt, samt ur egendomsperspektiv även Landsarkivet.	Se nollalternativet. I kombination med bostäder bör en riskanalys göras om helikoptertrafiken ökar markant, främst för att klarlägga lämpliga inflygningszoner. Med nuvarande sporadiska trafik bedöms detta inte behövas. Även med en ökad trafik bedöms riskerna som mycket små, då man inte behöver flyga in direkt över själva planområdet.
Effekter på hushållning med mark, vatten och andra resurser		
Mark- och vattenanvändning	Inga stora förändringar sker, varför effekterna blir små.	Kusthöjden förändras genom att området blir en integrerad del i Härnösand. Förutsättningarna ökar för liv och rörelse, marken nyttjas mer effektivt och Härnösand som helhet får en etableringsmiljö av hög kvalitet. Detaljplanens flexibilitet medger stor variation och möjlighet

		till etableringar, varför det är svårt att på förhand beskriva i detalj hur mixen av verksamheter kommer att se ut. Befintlig bebyggelse är i stor utsträckning lämpad för småindustri, medan ny bebyggelse kan utformas efter behovet över tiden. I samtliga tänkbara situationer skapas fler arbetstillfällen i området med åtföljande ökad besöksfrekvens och ökade transporter. Se luft och klimat, buller m fl punkter ovan.
Naturresurser	Inga stora förändringar sker, varför effekterna blir små.	Mark tas i anspråk och naturresurser förbrukas för uppförande av ny bebyggelse, utfyllnader där så behövs m m. Förbrukningen bedöms dock som marginell i ett stadsutvecklingsperspektiv, inte minst då det i stor utsträckning rör sig om att nyttja befintliga resurser.
Rekreation/rörligt friluftsliv	Inga stora förändringar sker, varför effekterna blir små.	De tillgängliga ytorna för friluftsliv och rekreation minskar något. I gengäld finns områden där nya idrottsanläggningar medges, som väl kan kompensera för dessa behov. Bevarandet av gröna kilar samt säkerställande av allmänhetens tillträde inom delar av kvartersmarken gör att kvalitet ändå bibehålls.
Kulturmiljövård	Inga stora förändringar sker, varför effekterna blir små.	Den övergripande karaktären som Kasernområde och militärförläggning blir mindre tydlig i takt med att ny bebyggelse och gator tillkommer. Befintlig bebyggelse förändras dock sannolikt inte särskilt mycket, åtminstone på kort sikt.

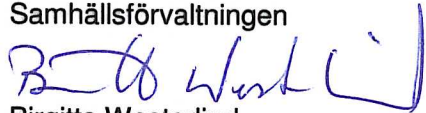
**MEDVERKANDE
TJÄNSTEMÄN**

Planförslaget har upprättats av planeringsarkitekt MSA Tony Svensson på uppdrag av Dagon Härnösand AB. Samråd angående detaljplanens utformning har skett med Ewa Fällgren, planingenjör på Härnösands kommun samt företrädare för övriga berörda förvaltningar.

Sweco architects AB i Falun

Tony Svensson
Planeringsarkitekt MSA

Härnösands kommun
Samhällsförvaltningen


Birgitta Westerlind
Bygg- och miljöchef



**Härnösands
kommun**

Samhällsförvaltningen
Bygg- och miljö
Ewa Fällgren
Tfn: 0611-38 81 26
E-post:
ewa.fallgren@harnosand.se

Laga kraft
2011-06-28

1 (3)

NR 468

Dnr: SAM07/524.214
Upprättad: 2011-03-16

Detaljplan för del av
Ön 2:41 Kusthöjden
Härnösands kommun

UTLÅTANDE

Rubricerad detaljplan har varit utställd från och med den 4 februari till och med den 4 mars 2011. Utställningshandlingarna har skickats till statliga och kommunala myndigheter och förvaltningar enligt sändlista samt till berörda fastighetsägare enligt fastighetsförteckning. Fullständiga handlingar har funnits uppsatt i Johannesbergshusets entré och i Sambibliotekets entréplan. Samma information har presenterats på kommunens webbplats. Annons om utställningen har varit insatt i Tidningen Ångermanland.

Yttranden utan erinran

Kustbevakningen
Skogsstyrelsen
Försvarsmakten

Yttranden utan erinran men med kommentar

Länsstyrelsen Västernorrland

Säkerhet och Hälsa

Buller

Närliggande skjutfält och skjutbanor begränsar vad som är lämpligt att lokalisera inom området. Vid det värsta alternativet med skjutning med AK4 från skjutbanan på 200 meters avstånd ligger hela planområdet inom 65-70 dB(A) enligt framtaget underlag i tillståndsansökan för Härnö skjutfält. Detta bör hänsyn tas till vid val av aktiviteter i området. Beslutet för Härnö skjutfält reglerar även verksamhet vid skjutbanan i form av provisoriska föreskrifter.

Planbeskrivningen beskriver väl problematiken. Mark för bostäder har tagits bort i detaljplanen och bestämmelser för störningsskydd vad avser undervisningslokaler har införts på detaljplanen.

Trafikverket

Trafikverket håller med kommunen att GC-förbindelserna till området är viktiga och att dessa bör genomföras snarast.

Räddningstjänsten Höga Kusten – Ådalen

Om helikoptertrafiken skulle öka markant och det i sin tur leder till en stor ökning av transport av flygbränsle så bör man göra en avvägning med hänsyn till riskavstånden som troligen kommer i översiktsplanen.

Yttranden med erinran

Föreningen Vårda Härnösand

Det är av kulturhistoriskt intresse att man kan säkerställa delar av den militära miljön som berättar om den tidigare verksamheten i området. Kasernerna och kanslibyggnaden utgör en karaktäristisk bebyggelsegrupp som på ett bra sätt beskriver den militära verksamheten. Dessa byggnader bör behandlas med varsamhet så att deras ursprungliga utseende vidmakthålls. Av planbeskrivningen framgår att syftet är att dessa byggnader inte ska förvanskas. Detta har inte säkerställts med planbestämmelser, vilket är nödvändigt då det annars är upp till framtida exploatör att avgöra byggnadernas utseende. Föreningen Vårda Härnösand anser att det är nödvändigt att införa varsamhetsbestämmelser i detaljplanen till skydd för ovan nämnda byggnaders ursprungliga utseende.

Kommentar:

Kommunen bedömer inte att det finns någon risk för att byggnaderna förvanskas vid förändringar då lovplikt gäller för förändringar som markant förändrar byggnadernas utseende. Viss flexibilitet när det gäller möjligheten att exempelvis koppla samman byggnaderna behövs också för att göra dem attraktiva för fortsatt bruk. Varsamhetsbestämmelser kommer därför inte att införas.

Bo Halvarsson

Allén som avses bevaras ligger på kvartersmark, inte på allmän platsmark. Utformningsbestämmelsen bör därför ligga under en rubrik *Markens anordnande* och inte under *Utformning av allmän plats*.

Småindustribestämmelsen J följs generellt av en m-bestämmelse, utom för kvarteret nordöst om allén. Det är väl bortglömt?

Kommentar:

Planförslaget justeras i enlighet med synpunkterna, både den redaktionella kompletteringen av bestämmelselistan till planen som m-bestämmelsen för kvarteret nordöst om allén.

Anders och Marie Näslund, Ön 2:55

Förslaget till tänkbar tillbyggnad för arkiv m m på befintlig parkering utanför Landsarkivet skulle ha stor negativ påverkan för oss i vår fastighet Ön 2:55. Den tilltänkta tillbyggnaden skulle ta bort både stort ljusinsläpp samt utsikt, vilket skulle innebära en stor olägenhet för oss. Vi motsäger oss därför förslaget. Vi föreslår istället att den nya tillbyggnaden förläggs på området som vetter mot befintliga verksamheter (ritning bifogas yttrandet).

Kommentar:

Synpunkten är berättigad. Den byggrätt som förslaget medger kan inverka negativt på anförda kvaliteter för fastigheten Ön 2:55. Planförslaget justeras genom att prickmark införs i området närmast fastigheten Ön 2:55. Illustrationen justeras också så att en mer lämplig placering av möjliga tillkommande byggnader redovisas. Planförslaget ska också möjliggöra komplettering av bebyggelsen där Anders och Marie Näslund föreslår.

HEMAB

Den transformatoriosk som i planbeskrivningen anges för avveckling ska inte tas bort. Den ska istället bytas till en ny. HEMAB kommer också att förlägga en 10 kV elledning från den nya transformatoriosken till befintlig transformatoriosk Sälsten för att höja leveranssäkerheten i området. Se bifogad plankarta.

Kommentar:

Då utgångspunkten har varit att transformatoriosken ska tas bort utan att ersättas har inte föreslagits någon markanvändningsreglering för transformatoriosken på plankartan. Om en ny transformatoriosk ska ersätta den gamla och funktionen på platsen därmed kvarstår byts funktionen till teknisk anläggning, transformatorstation på plankartan.


Birgitta Westerlind
Bygg och miljöchef


Ewa Fällgren
Planingenjör

Kompletterande samråd har skett med ägarna till Ön 2:55, se bilaga. Sakägarna godkänner inte förslaget till ändring.