

ROTUDDEN
Härnösands kommun
Västernorrlands län

Förslag till ändrad stadsplan

B e s k r i v n i n g

Förslaget är avfattat å karta, stadsplanekarta, och i särskild handling, stadsplanebestämmelser, samt denna beskrivning.

Förslaget åtföljes av:

- bil. 1 Karta utvisande gällande stadsplanegränser som avses att utgå
- bil. 2 Vatten- och avloppsplan
- bil. 3 Teknisk- ekonomisk utredning
- bil. 4 Kopia av grundkarta utvisande fastighetsindelning

PLANDATA

Lägesbestämning mm

Planområdet är beläget inom Rotuddområdet söder om Tullportsgatan. Området gränsar i väster mot skoltomten i kv. Solen och Sundsgatan, i söder mot Södra Sundet och i öster mot Härnösands sjukhustomt, Tullportsparken och kv. Orion.

Planområdet är uppdelat i två delar åtskilda av stadsplan för Södra vägen.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Befintliga planer

För planområdet gäller stadsplaner fastställda 170126, 421002, 590416, 720508 och 851024.

Till planområdet gränsar stadsplaner fastställda 570523, 681014 och 730226.

Kommunala ställningstaganden

I skrivelse 1979-09-18 väckte gatukontoret fråga om upprättande av ändrad stadsplan för Rotudden. Gatukontoret konstaterade att planerad nybyggnad av flerbostadshus på Lejonet 3 och 5 samt på Kräftan 1 och 3 innebar att gatumark togs i anspråk utan att stöd fanns i stadsplan.

Byggnadsnämnden ansåg 1979-10-18 att gällande stadsplaner inte kunde anses motsvara de krav man kunde ställa på ett område med den speciella bebyggelsekaraktär som Rotudden har och beslöt uppdraga åt dåvarande stadsarkitektkontoret att upprätta förslag till ändrad stadsplan för området.

Förslag till ändrad stadsplan för Rotudden utställdes för granskning 1981-11-19--12-11 efter förremiss 1980-04-23 och markägarsamråd 1981-05-13. Under utställningstiden inkom gemensam anmärkningsskrivelse från 122 sakägare och intressenter varav 4 anförde annan adress än Rotudden. Från föreningen Vårda Härnösand samt från länsstyrelsen anfördes även erinringar.

Det kontroversiella i förslaget som medfört så många erinringar är den karaktärsförändring av området som planförslaget innebär med utläggande av förgårdsmark längs gatorna och åtföljande indragning av nya byggnader på tomterna.

Till följd av att så många anförde erinran mot planförslaget beslöt byggnadsnämnden 1982-06-02, § 293, att alternativt förslag skulle upprättas med beaktande av olika remissinstansers synpunkter på byggnads placering i gatulinjen.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Bebyggelse, bebyggelseutveckling

Rotuddenområdet började bebyggas år 1877. Idag finns ca 80 fristående enbostadshus uppförda i 1 – 2½ våningar. För den första bebyggelsen i Rotudden vid gamla landsvägen och Sundsgatan har 1882 års byggnadsstadga, ordningsstadgan och brandstadgan för rikets städer tillämpats och bebyggelseplaceringen har i stort sett följt Härnösands stads byggnadsordning från år 1876.

Rotudden var på den tiden beläget utanför stadsgränsen och utgjorde Gådeå bys utmark, ett långt smalt skifte mellan gamla landsvägen och Södra Sundet. En karta över området upprättades av Å Carlsson i samband med stadsgränsdiskussionerna på 1880-talet. Den visade en rutnätsplan med kvadratisk lika stora tomter. År 1892 inkorporerades denna utmark med Härnösands dåvarande stad efter segslitna förhandlingar med Säbrå socken. Då upprättades även en regleringsplan för Rotudden av stadsing. C J Kruuse med utvidgning mot öster med ytterligare 22 tomter eftersom den ursprungliga utmarken Rotudden var färdigbyggd med 40-talet tomter. De tomter som styckades hade i regel 900 - 1000 m² area.

Boningshusen inom Rotudden uppfördes vanligen i tomtgräns och med långsidan mot gatan. De första husen som uppfördes i området var timrade och brädfodrade. Uthusbyggnaden byggdes ofta i inre tomtgräns. I början av 1900-talet började resvirkesstommar komma i bruk. Fasaderna brädfodrades och försågs ofta med våningsband och dekorativa snickerier kring fönster, dörrar och taknock. Boningshusen uppfördes ofta i två våningar och innehöll 2 - 3 lägenheter.

Uthusen uppfördes i samma fasadmaterial. Boningshusen kunde även inrymma kontor, butik, bageri m m. Efter år 1913 var. Rotudden i stort sett färdigbebyggt. Bebyggelsemiljön med de stora trädgårdarna som möjliggjorde en viss grad av självhushållning har bibehållits under de följande åren.

På senare tid har uppförts 12 enbostadshus spridda inom området på tomtmark som erhållits genom delning av de ursprungliga tomterna. Vid Lasarettsgatan har i början på 80-talet byggts 4 tvåvånings flerbostadshus inom kv. Kräftan och Lejonet. Dessa uppförda av HSB innehåller 30 lägenheter.

I Rotudden används vissa fastigheter även för annan verksamhet än för boende. Skorstensfejarmästare Sven Ivar Bruhn har verksamhet inom Skorpionen 5. Inom Solen 13 finns Fällgrens Bleck & Plåtslageri och inom stg 175 har Lundgrens Hushållsmaskiner AB sin verksamhet. Inom fastigheten Jungfrun 1 och 2 finns Shell bensinstation och servicebutik.

Länsmuseet Murberget har på uppdrag av planeringskommitten företagit en kulturhistorisk undersökning av Rotudden sammanfattad i "Rapport nr 4, 1982".

Fornlämningar

I Tullportsparken ligger lagskyddade fasta fornlämningen Härnösand nr 17. Denna lämning, ett gravfält, har vid undersökningar i samband med byggande och ändringar av Södra vägen 1908, 1942 och 1951 visat sig tillhöra 400-talet e Kr, d v s järnåldern.

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet ägs till största delen av enskilda personer. Härnösands kommun äger gatumarken och parkmarken inom området samt Väduren 1.

Terräng, topografi

Planområdet utgör del av Gådeåbergets sluttning mot Södra Sundet. Marken lutar 4 - 8 % mot sydost från sin högsta del vid Tullportsgatan.

PLANFÖRSLAGET

Allmänt

Avsikten med planförslaget är att ersätta 1917 års plan med en ny tidsenlig stadsplan. Rotudden har ett betydande kulturhistoriskt och miljömässigt värde som man bör slå vakt om. Kulturhistoriskt sett är området värdefullt för rutnätsplanen, de många bevarade och representativa bostadshusen från det sena 1800-talet och det tidiga 1900-talet samt för bebyggelsestrukturen. Det miljömässiga värdet ligger i bebyggelsens placering, de många uthusen, de skyddade gårdsrummen och de uppväxta trädgårdarna. De kulturhistoriska och miljömässiga värdena föreslås styra planförslagets utformning.

Byggnadskvarter för bostadsändamål

Byggnadskvarteren inom bevarandeområdet är avsedda för fristående bostadshus i två våningar. Där så provas lämpligt må även medges lokaler för handel och hantverk samt bostadsrum i uthus.

Föreslaget användningssätt, bostads- och handelsändamål, täcker nu förekommande verksamhet inom området t ex skorstensfejarmästare, bleck & plåtslageri mm.

Inom den del av planförslaget där miljön avses bli bevarad har byggnadskvarteren givits beteckningen g. Inom byggnadskvarter med denna beteckning får sådan förändring av en byggnad ej vidtagas som förvanskar Rotuddenmiljön.

Intresset att vårda miljön i Rotudden har även kommit till uttryck i stadsplanebestämmelserna om hur tomt får bebyggas och om byggnads utformning och läge. Dessa bestämmelser har givits jämförelsevis hög detaljeringsgrad. Avsikten härmed är att poängtera det väsentliga i uppgiften att bevara området miljövärden vid ny- om eller tillbyggnad.

Kv. Vändkretsen utgör i förslag till stadsplan för Södra vägen byggnadskvarter för fristående bostadshus i två våningar. I föreliggande förslag ges kv. Vändkretsen samma användningssätt men med den särskilda tilläggsbestämmelsen om miljöhänsyn.

HSB:s 4 flerbostadshus om 30 lägenheter uppförda inom kv. Lejonet och Kv. Kräftan har redovisats med byggnadsrätt i förslaget. Bilplatserna är anordnade vid Vikingagatan. Av gatumarken om 12 m bredd vid Kräftan 1 används ca 4 m för biluppställning. Denna yta har därför lagts till kvartersmarken i kv. Kräftan. In- och utfart från parkeringsplatsen bör anordnas via Lasarettsgatan.

Byggnadskvarter för bensinstation, småindustri, handel

Kv. Jungfrun utgör i gällande stadsplan kvarter för friliggande bostadshus i två våningar. Inom kvarteret har uppförts en bensinstation varför föreslaget användningssätt överensstämmer med nuvarande markanvändning.

Användningssättet för stg 175 anpassas till befintlig markanvändning. Fastigheten föreslås bli använd för småindustri och där så provas lämpligt för handel och hantverk.

Stg 167, Södra Grillen, utlägges tillsammans med stg 166 för handels- och bostadsändamål i förslaget. Föreslagen markanvändning överensstämmer även här med den befintliga.

Allmän plats

De i 1917 års stadsplan utlagda gatorna har bredden 10 - 12 m, i vissa fall 8 m. Gatubredderna har endast delvis utnyttjats för byggande av de befintliga gatorna som är ca 6 m breda.

Den del av gatubredden som inte utnyttjats för utbyggnaden har inom vissa kvarter inte blivit inlöst av kommunen. Detta förhållande gäller särskilt för Sundsgatan och Södra Strömsborgsgatan. För dessa gator föreslås att gatumarken av bevarandeskäl utlägges 6 m bred lika med bredden av de utbyggda gatorna. De övriga gatorna i Rotudden föreslås erhålla gatumarksbredd enligt 1917 års stadsplan.

Hörnavskärningar har med hänsyn till trafiksäkerhet och framkomlighet föreslagits i några gatukorsningar. Avskärningarna berör stg 187, Skorpionen 2, stg 178, 179, Väduren 5, Jungfrun 2, Vågen 1 samt Lejonet 1 och 2.

Byggnadskvarteren erhåller samma avgränsning mot Södra vägen som i förslaget till stadsplan för Södra vägen. Jämfört med gällande stadsplan innebär denna avgränsning att Sundsgatan och Södra Strömsborgsgatan ej erhåller anslutning till Södra vägen från norr utan körbana kommer att anläggas mellan gatorna invid Södra vägen. Från söder stängs f d Sundsgatans anslutning till Södra vägen och föreslås utgöra tillfart till båtvarvet.

Park utlägges för GC-väg i kv. Solen mellan skoltomten och Sundsgatan. Bostadskvarteret Solen vid Sundsgatan uppdelas därvid i två kvarter.

Utfartsförbud

Utfartsförbud mot Södra vägen föreslås i kvartersgräns på liknande sätt som i förslag till stadsplan för Södra vägen.

GC-väg

För GC-trafik till Solenskolan föreslås att GC-väg anläggs mellan skoltomten och Sundsgatan på den 6 m breda parkremsa som utlagts i förslaget. Vägen anknyter via Vikingagatan till GC-väg i Tullportsparken och erbjuder en säker skolväg för de barn som angör skoltomten från nordost. GC-vägen gör att intrång åsamkas stg 154 beträffande mark och byggnad.

Strandpromenaden längs Södra Sundet som börjar vid Hospitalsgatan och Storgatan föreslås förlängd fram till Fiskekroken och båtvarvet över den GC-väg som föreslagits mellan kv. Tvillingarna och Södra Sundet.

Gemensamhetsanläggning

För tomterna Vändkretsen 7 och 8 har i planförslaget lagts ut en gemensam utfart (gf) över kvartersmarken. Vidare utfart till Lasarettsgatan skall ske över gata i Tullportsparken.

Övergångsbestämmelse

Inom stg 166 och stg 167 ligger befintlig bebyggelse närmare vägmitt än 20 m. Övergångsbestämmelsen w har givits huvudbyggnader på fastigheterna inom detta avstånd från E4.

Detta betyder att till nybyggnad hänförlig ändring av befintlig byggnad får företas om icke byggnadens volym eller våningsantal därigenom ökas. Helt ny byggnad föreslås på grund av vägtrafikbuller uppföras minst 20 m från vägmitt inom utlagd byggnadsrätt.

I kv. Vändkretsen ligger också 3 av husen närmare vägmitt än 20 meter. Att inte övergångsbestämmelse införts här sammanhänger med att dessa hus ligger i ett gravfält varför nya huslägen av denna anledning är olämpliga.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

VA-ledningar

Befintligt ledningssystem kan i huvudsak användas. I Södra Strömsborgsgatan byggdes VA-ledningarna om under år 1980. I Lasarettsgatan byggdes ledningarna om under år 1981 i samband med att HSB uppförde flerbostadshus i kv. Lejonet och Kräftan. VA-ledningarna är utbyggda i gatumark. Inom kv. Tvillingarna och Vändkretsen erfordras u-områden för ledningsdragning över kvartersmark.

El och tele

För planområdet Rotudden förutsätts vanliga åtaganden ifråga om lågspänningsservice.

Vägtrafikbuller

Riksdagen har i april 1981 antagit riktlinjer för skydd mot vägtrafikbuller. Trafikbullerutredningen TBU:s riktlinjer finns angivna i TRÅD (Allmänna råd för planering av stadens trafiknät), utgiven av statens planverk 1982.

Bullergränserna anges som genomsnittliga värden för dygn i dBA (ekvivalentnivån). Riktlinjerna är inte rättsligt bindande. Avvikelse från värdena måste medges med hänsyn till lokala faktorer och omständigheter i de enskilda fallen. Riktlinjerna är sammanfattade i 4 punkter och gäller permanent- och fritidsbostäder samt vård- och undervisningslokaler.

Punkt 3 i riktlinjerna har använts vid bedömning av vägtrafikbullret vid Södra vägen: "vid ny- och väsentlig ombyggnad av trafikled i befintlig bebyggelse bör man sträva efter att förhindra högre bullernivåer än 70 dBA utomhus och 40 dBA inomhus". Detta betyder att krav på sådan bullernivå som vid planering av helt nya bostadsområden inte ställs.

Vid beräkning av vägtrafikbullret har använts "nordisk beräkningsmodell för vägtrafikbuller" utgiven av naturvårdsverket, planverket, socialstyrelsen och vägverket.

Fordonstätheten har beräknats till 10 000 f/dygn och andelen lastbilar till 12 %. Skyltad hastighet är 50 km/tim. Bullernivån har beräknats till 67 dBA 10 meter från vägmitt.

Fönsterförsedd trähusfasad utan särskilt förstärkt isolering torde reducera vägtrafikbullret med ca 25 dBA. Inomhusvärdet 10 m från vägmitt blir då $67 - 25 = 42$ dBA. Byggnader bör vara belägna 15 – 20 meter från vägmitt om 1981 års riktlinjer, pkt 3, att 40 dBA inomhus ska gälla. Förgårdsmark har därför utlagts intill en bredd av 20 meter från vägmitt i förslaget så att ljudnivån inomhus inte överskrider i riktlinjerna angivet värde.

(redaktionell
ändring)

Bostadshus i kv. Vändkretsen 7, 8 och 9 är belägna närmare vägmitt än 20 m. Av bevarandeskäl behålls byggnadsrätten för dessa byggnader i förslaget.

Huvudbyggnaderna inom stg 166 och 167 är belägna ca 10 meter från vägmitt. Dessa fastigheter har i förslaget primärt utlagts för handelsändamål men där så prövas lämpligt även för bostadsändamål.

På stadsplanekartan har de delar av bostadskvarteren som är belägna närmare Södra vägens mitt än 50 meter försetts med skraffering avsedd att markera att i samband med ny- om- eller tillbyggnad av bostäder bör särskild hänsyn tagas till bullersituationen vid Södra vägen då bullernivån inom de skrafferade områdena inom 50 meter från vägmitt utomhus överstiger 55 dBA.

PLANGENOMFÖRANDE

Huvudmannaskap

Fastighetsbildningsfrågor i samband med föreslagna förändringar av allmän platsmark kommer att lösas i kommunal regi.

Gemensamhetsanläggningar

I kv. Vändkretsen avses fastigheterna 7 och 8 få gemensam utfart mot Lasarettsgatan. Denna utfart föreslås anordnad som gemensam förbindelseled då utfarterna mot Södra vägen stängs.

Åtgärder, vägtrafikbuller

(redaktionell
ändring)

De fastigheter som har huvudbyggnader uppförda närmare vägmitt än 20 meter bör kontrolleras med hänsyn till vägtrafikbullret. Reduktion av trafikbullret torde erfordras för dessa byggnader. Kontrollmätning på platsen bör ske så att (redaktionell erforderlig dämpning av bullret kan beräknas. I naturvårdsverkets publikation "Bullersanering" finns exempel på lämpliga åtgärder mot vägtrafikbullret. Ofta erhålls tillräcklig effekt genom att förbättra bullerisoleringen i fönstren.

Väghållaren, i detta fall kommunen, är ansvarig för de kostnader som uppkommer för erforderliga bullerdämpande åtgärder. Kommunen kan få frågan om statsbidrag för åtgärderna prövad. De bostadsfastigheter för vilka bidrag kan prövas utgå är fastigheterna Vändkretsen 7, 8 och 9 samt stg 166 och 167.

Samråd

Vid stadsplaneförslagets upprättande har samråd hållits jämlikt 14 § byggnadsstadgan med berörda markägare. Samråd har även hållits med länsstyrelsen, vägförvaltningen och kommunala förvaltningar.

Stadsbyggnadskontoret i Härnösand 1985-09-10

Håkan Stjernholm
Stadsbyggnadschef

Per-Olof Norlin
Stadsplaneingenjör

Revidering

Efter utställningen har förslaget reviderats enligt byggnadsnämndens beslut 1986-05-21, § 157 och 1986-06-18, § 204 på följande sätt:

1. Gång- och cykelvägen på stg 154 utgår.
2. Mindre justering av den sydöstra gränsen för stg 170.

Stadsbyggnadskontoret i Härnösand 1986-06-18

Håkan Stjernholm
Stadsbyggnadschef

Per-Olov Norlin
Stadsplaneingenjör

ROTUDDEN
Härnösands kommun
Västernorrlands län

Förslag till ändrad stadsplan

B e s t ä m m e l s e r

1 § PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING

1 mom *Byggnadskvarter*

- a) Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.
- b) Med Bh betecknat område får användas endast för bostadsändamål. Där så provas lämpligt må även kunna medges lokaler för handel och hantverk samt inredande av bostadsrum i uthus.
- c) Med Hb betecknat område får användas endast för handelsändamål och, där så provas lämpligt, för bostadsändamål.
- d) Med Gt betecknat område får användas endast för bensinförsäljning och därmed samhörigt bilserviceändamål.
- e) Med Jmh betecknat område får användas endast för små industriändamål av sådan
(redaktionell
ändring) beskaffenhet att närboende ej vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad. Där så är lämpligt må även kunna medges inredande av lokaler för handel och hantverk.

2 mom *Specialområde*

Med Vb betecknat område skall utgöra vattenområde som icke får utfyllas eller överbyggas i annan mån än som erfordras för bryggor.

2 § MARK SOM ICKE FÅR BEBYGGAS

Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

3 § SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR ALLMÄNNA LEDNINGAR

På med u betecknad mark får icke vidtas anordningar som hindrar framdragande och underhåll av underjordiska allmänna ledningar.

4 § SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR VISSA GEMENSAMMA ANORDNINGAR

På med gf betecknad mark får icke vidtas anordningar som hindrar markens användning för gemensam förbindelseled mot gata.

5 § BYGGNADSSÄTT

På med F betecknat område skall huvudbyggnader uppföras fristående.

6 § BYGGNADS UTFORMNING

1 mom På med romersk siffra betecknat område skall huvudbyggnad uppföras med det antal våningar som siffran anger.

2 mom På med siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till den höjd i meter som siffran anger.

3 mom På med g betecknat område får sådan ändring av byggnad icke vidtas som förvanskar dess karaktär eller anpassning till omgivningen.

4 mom På med romersk siffra och g betecknat område skall huvudbyggnad uppföras till en höjd inom intervallet 5,5 - 6,0 meter. Uthus eller annan gårdsbyggnad skall uppföras till en höjd inom intervallet 2,5 - 3,0 meter. Där så provas lämpligt får sådana byggnader uppföras till en höjd av 4,0 meter.

5 mom På med g betecknat område får enbostadshus givas en största bredd på gavel av 8,0 meter och flerbostadshus en största bredd på gavel av 10,0 meter. Uthus eller annan gårdsbyggnad får givas en största bredd på gavel av 4,0 meter.

6 mom På med g betecknat område skall bebyggelsens fasadmaterial utgöras av träpanel bestående av liggande fasspont eller stående locklist. Takbeläggningen skall vara takpapp, rött tegel eller plåt. Fasaderna skall målas med ljus täckande färg eller faluröd färg.

7 mom Huvudbyggnaders tak skall ges en lutning mot horisontalplanet av minst 27^o och högst 35^o. Tak på uthus eller annan gårdsbyggnad skall ges en minsta lutning mot horisontalplanet av 14^o.

7 § EXPLOATERING AV BEBYGGELSEOMRÅDE

Med siffra i kvadrat betecknat område får indelas i högst det antal tomter avsedda för bebyggelse som siffran anger.

8 § EXPLOATERING AV TOMT

1 mom På tomt som omfattar med Bh betecknat område får varje enbostadshus icke uppta större byggnadsarea än 100 m² och varje flerbostadshus icke större byggnadsarea än 160 m². Uthus och andra gårdsbyggnader får ej uppta större sammanlagd byggnadsarea än 70 m².

2 mom Av tomt som omfattar med F betecknat område får högst en fjärdedel av tomtarean bebyggas.

3 mom Inom med g betecknat område får utökning av den befintliga bebyggelsen genom till- eller påbyggnad eller genom uppförande av helt ny byggnad ske endast om det provas lämpligt med hänsyn till områdets miljövärden och kulturhistoriska karaktär.

9 § BYGGNADS LÄGE

1 mom Inom med g betecknat område skall huvudbyggnad uppföras med långsida i gräns mot gata. Huvudbyggnad får dock uppföras med gavel i gräns mot gata eller indragen på tomt om det provas lämpligt med hänsyn till områdets miljövärden och kulturhistoriska karaktär.

2 mom Inom med g betecknat område skall uthus och andra gårdsbyggnader uppföras 1 meter från tomtgräns. Sådana byggnader får dock uppföras i tomtgräns eller sammanbyggas med motsvarande byggnader på angränsande tomt om detta provas vara förenligt med ett prydligt och ändamålsenligt bebyggande av området.

10 § UTFARTSFÖRBUD

Utfart får icke anordnas över områdesgräns som även betecknats med ofyllda cirklar. Förbudet gäller ej fastighet vars behov av utfart icke kan behöri gen tillgodoses på annat sätt.

11 § ÖVERGÅNGSBESTÄMMELSE

1 mom På tomt inom med Bh resp. Hb betecknat område får nybyggnad ej företagas så länge på tomten befintlig bebyggelse ej överensstämmer med stadsplanen. Nybyggnad får dock företagas om åtgärderna ej förhindrar ett ändamålsenligt nyttjande av kvarteret eller vållar olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad.

2 mom På tomt som omfattar med w betecknat område får nybyggnad ej företagas så länge någon byggnad i strid mot stadsplanen helt eller delvis ligger kvar på med punktprickning betecknad del av tomten. Utan hinder därav får till nybyggnad hänförlig ändring av befintlig byggnad företas om icke byggnadens volym eller våningsantal därigenom ökas.

Stadsbyggnadskontoret i Härnösand 1985-09-10 och 1986-06-18

Håkan Stjernholm
Stadsbyggnadschef

Per-Olof Norlin
Stadsplaneingenjör