

HANDLINGAR:

- + Plankarta med planbestämmelser.
- + Illustrationsplan för Kv. Pråmen.
- + Idéskiss Kronholmskajen maj -86.
- + Planbeskrivning.
- + Genomförandebeskrivning.
- + Samrådsredogörelse.
- + Grundundersökning byggnadskvarter (beräknas klar Juni -87).

Planens syfte:

Planens syfte är att möjliggöra flyttning av Midlands kontors- och arbetslokaler i Härnösand till nya lokaler, samt att förbereda för en upprustning av området mellan Magasinsgatan och kajen i enlighet med den idéskiss över Kronholmskajen som upprättats av K-konsult Härnösand. Planen skall även tillfredställa parkeringsbehovet för Kv. Snipan och Kv. Magasinet samt det behov av parkeringsplatser som verksamheten i småbåtshamnen har.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

För planområdet gäller stadsplan fastställd 1961-09-28. Planområdet är här reserverat för handelsändamål samt för hamntrafik närmast kajen. I juni 1985 beslöt planeringskommittén i Härnösand att upprätta program för översyn av stadsplan på Kronholmskajen.

Enl. programförslaget får byggnadshöjderna variera mellan 1 till 4 våningar. Vidare påtalas att behov finns av en plats för allmän parkering samt områdets behov av kompletterande trädplanteringar.

I maj 1986 presenterades idéskiss för Kronholmskajen upprättad av K-konsult Härnösand. I idéskissen förslås att Magasinsgatan förlänges längs med Kv. Pråmen, att byggnadsrätterna i Kv. Pråmen bibehålles och att ny allmän parkering placeras i Stg 640 mellan Magasinsgatan och kajen. Enl. planeringskommitténs lägesrapport 86-12-16 föreslås Ebba-Viktor och invid henne placeras hamnkran flyttas till Skeppsbron.

Det upprättade planförslaget följer i allt väsentligt idéskissens tankegångar. Den förändring som gjorts är att byggnadsrätterna längs Varvsgatan sammanförts till en byggnadsrätt och att här tillåts industrietablering. Industrin måste dock vara av sådant slag att den ej är till men för kringliggande verksamheter såsom småbåtshamn, allmän parkering och handelsverksamhet.

PLANDATA

Avgränsning:

Planområdet har begränsats så snävt som möjligt kring den etablering som planen har till syfte att möjliggöra.

I söder avgränsas planområdet av kvarteren Magasinet och Snipan som ej berörs av detaljplanen.

I väster avgränsas planområdet av centrumlinjen i Varvsgatan. Det är nödvändigt att Varvsgatan förses med trottoar mot det nya byggnadskvarteret då detta ligger med byggnadsrätt fram till gatuliv. Gränsen stannar i Varvsgatans mitt då planarbetet ej omfattar verksamheterna i Kv. Julen.

I öster begränsas planområdet av den kvartersmark inkl. allé som är avsatt för allmän parkering. Kajen har undantagits från planområdet då detaljplan för Kronholmskajen bör omfatta hela kajen utefter norra sundet.

I norr begränsas planområdet av den kvartersmark som är avsedd för allmän parkering. Gränsen ligger i stg 640 och berör ej Kv. Korvetten. Ändrad detaljplan för Kv. Korvetten måste fastställas före nytt bygglov i detta kvarter och arbetet med den planen bör ej begränsas mer än nödvändigt.

Areal:

Planområdets totala areal omfattar 0,76 ha mark.

Markägoförhållanden:

All mark inom planområdet är i kommunal ägo.

MARKFÖRHÅLLANDEN

Planområdet utgöres i huvudsak av grusad, plan mark. Bilspedition har i fastigheten Pråmen 1 en byggnad i ett plan om 415 m² som används som terminalbyggnad för godstrafiken. I anslutning till grund efter riven magasinbyggnad står ett litet bestånd björkar. Ett industrispår passerar planområdet och fortsätter till magasinerna i Kv. Magasinet.

GEOTEKNISKA
FÖRHÅLLANDEN

Området som helhet kännetecknas av ett ytlager av fyllning innehållande byggrester, schaktmassor och dumpat material. Under detta finns, åtminstone i östra delarna av planområdet ett lerlager. Därunder ligger morän.

För byggnadsrätten finns ej grundundersökningar utförda. Under maj månad har Midland för avsikt att utföra grundundersökning i området varför beskrivningens redogörelse för geotekniska förhållanden avvaktar denna undersökning.

PLANENS INNEHÅLL

Beskrivning av
byggnadsrätt:

Inom planområdet tillåtes bebyggelse för kontor och industri i Kv. Pråmen. Bebyggelsen skall ses som en komplettering till den gräns mellan hamnen och Kronholmen som magasinerna idag utgör. Husbredd har därför begränsats till i huvudsak samma som magasinerna. Härigenom har möjlighet säkrats för Magasinsgatan som lokalgata till gemensam parkeringsplats och ev. nyetablering i Kv. Korvetten. Mot Varvsgatan tillåtes bebyggelse i liv med bef. magasin.

Trottoar utanför bef. magasin på Varvsgatan förlänges i nuv. bredd längs hela byggnadskvarteret då Varvsgatan har karaktär av genomfartsgata. Med 2 mindre områden i byggnadskvarteret där bebyggelse ej tillåts vill planen säkerställa att det långa byggnadskvarteret volymmässigt delas upp i minst 2 volymer, något som är av väsentlig betydelse då bebyggelseskalan i området annars markant skulle förändras på ej önskvärt sätt. Hushöjden har reglerats till mellan II och III våningsplan då det är angeläget att huset(n) ansluter till magasinens siluett mot staden. Likaså har taklutningen reglerats av samma skäl.

Fasad-material har reglerats till "tung material" för att ta upp den murverkan som bef. magasin utgör mellan Kronholmen och hamnen. Takmaterial har begränsats till material utseendemässigt liknande de som finns på bef. magasin.

Byggnadskvarteret innefattar även 2 områden för utvändiga trappor. Avståndet mellan tillåten byggnad i byggnadskvarteret och angränsande magasin är satt till 11 m = tillåten hushöjd i byggnadskvarteret. Det är angeläget att öppningen mellan husen hålles öppen för allmän passage varför marken för byggnadskvarteret avslutas i och med det område som är reserverat för utv. trappor.

Magasinsgatan förses med gångbana på byggnadskvarterets sida, med en bredd av drygt 4 m, då Midlands huvudentré kommer att ligga här, och då Magasinsgatan förbi magasinerna ej skall inkräkta på det utrymme en lastbil behöver uppställd längs med lastkaj invid befintliga magasin. Den etablering Midlands planerar beräknas sysselsätta ca 120 personer i en byggnad om 3200 m².

ALLMÄN PARKERING	Den allmänna parkeringen placeras så att Magasinsgatan blir angöringsgata. Parkeringen skall under arbetstid fylla behovet från arbetsplatser i kvarteren Magasinet, Snipan och Pråmen. Under helger, semestrar och kvällstid skall parkeringen kunna användas av besökare till fritidsbåtshamnen. Parkeringen avgränsas mot såväl Magasinsgatan som hamnen av alléer som dels dämpar blåsten på den öppna platsen och dels betonar den tänkta gång och cykelväg längs kajen. Viss trädplantering utföres även på parkeringen i stråken mellan parkeringsraderna där uppsättning av motorvärmare är aktuell. Kommunen skall mot hyresavtal kunna upplåta parkeringsplats på den allmänna parkeringen under arbetstid.
SKYDDSRUM	Planområdet ligger i <u>skyddsrum</u>sort. Enligt utlåtande från stadsbyggnadskontoret kommer ett skyddsrumsförläggande om 60-120 platser att tillhöra fastigheten Pråmen 1.
VÄGAR OCH TRAFIK	Inom planområdet finns 2 gator: Magasinsgatan (lokalgata) och Varvsgatan (huvudgata). Båda skall vara upplåtna för gång-, cykel- och biltrafik. Gatorna förses med asfalt för tung trafik. Körytans bredd skall för Magasinsgatan vara 7 meter (möte mellan lastbilar). Varvsgatan har idag en körytebredd om ~10 m vilken avses bibehållas. Mellan köryta och byggnadsrätt iordningställes trottoarer belagda med marksten. Mellanrummet mellan Kv. Pråmen och Kv. Magasinet 4 belägges också med marksten. Kv. Pråmen blir en förhållandevis stor arbetsplats med 120 anställda vilka når arbetsplatsen med bil, buss, cykel eller till fots. Gångtrafiken till busstationen väntas bli av sådan omfattning att ordentliga trottoarer väl avskilda från gatumark är nödvändiga. Huvudentrén till anläggningen blir mot Magasinsgatan. Gångtrafiken till och från Busstationen bör ledas över till Varvsgatan då de nuv. magasinerna har sin inlastning från Magasinsgatan. Nuv. järnvägsspår på Magasinsgatan utgår och rives från plangräns. Ytterligare rivning kan bli aktuell om Lantmannas verksamhet i Kv. Korvetten upphör.

STÖRNINGAR

Beträffande störningar från en industrietablering i Kv. Pråmen, har dessa i planförslaget enbart begränsats till den allmänna formuleringen att de ej får vara till men för kringliggande verksamheter som fritidsbåtshamn, handel, parkering mm. Förhandling måste här ske vid varje ny ansökan om byggnadslov med kommunen om de miljökonsekvenser som kan bli aktuella.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp:

Vatten (100) och spillvatten (225) finns idag framdraget i Magasinsgatan till byggnadskvarterets södra spets där förbindelsepunkt kommer att anvisas. Dimensioner på ledningar täcker de behov som den nya byggnadsrätten förväntas ställa.
För avlopp kommer uppdämningshöjd att sättas till + 1,5 vilket innebär att avloppsledningen under denna höjd måste förses med pump för anslutning till det kommunala nätet.

Dagvatten:

Bef. dagvattennät kan ej belastas ytterligare varför dagvatten från området måste släppas ut i Norra sundet. Dagvatten från parkeringsplatsen bör samlas ihop från körbara ytor och avledas separat så att ev. oljehaltigt vatten ej infiltreras till trädplanteringar. Vidare bör hopsamlingen ske så att olje-bensin avskiljare kan installeras om dagvatten utsläppet skulle visa sig medföra problem för verksamheten i småbåtshamnen.

El:

Elnätet är idag svagt i detta område av Kronholmen och i behov av förstärkning. Transformator ligger på kajområdet intill Magasinet 1. Ny elförsörjning drages i Magasinsgatan och bör dimensioneras för ny etablering även i Kv. Korvetten och Kv Snipan. Kv Pråmen beräknas behöva säkras upp för 250A.

Värme:

Fjärrvärme (65) finns idag i Varvsgatans norra del fram till fastighet Julen 6:s norra hörn. Inkoppling kan ske på lämpligt ställe utefter denna sträckning. Ledningsnätet anses räcka för den nya byggnadsrättens behov.

PLANFÖRSLAGETS
FRAMTAGANDE

Planförslaget har upprättats av Karl Spets arkitektkontor ab. (Handläggare Tom Risberg) i samråd med kommunens stadsbyggnadskontor, fastighetskontor, gatukontor och fritidskontor.

Karl Spets arkitektkontor ab 1987-05-20

Tom Risberg Arkitekt