

Detaljplan för ÖN 2:52, del av, Sjukhem

PLANBESKRIVNING

Handlingar

Plankarta med bestämmelser (1:1000)
Illustration (1:1000)
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Fastighetsförteckning
Grundkarta (1:1000)
Geoteknisk undersökning
Samrådsredogörelse
Utlåtande efter utställning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är:

att tillåta uppförande av ett sjukhem för boende och vård. Sjukhemmet är avsett att ersätta 46 vårdplatser som finns på Öbackagården och på Härnösands sjukhus. Vårdplatserna på sjukhuset skall omdisponeras fr.o.m. årsskiftet 1992/1993 enligt landstingets planering.

att tillåta uppförande av studentbostäder innehållande ca 80 lägenheter samt alternativt ytterligare 20 lägenheter om en föreslagen barnstuga inte byggs. Enligt skolkontorets sammanställning 880304 är behovet ca 100 lägenheter.

att tillåta uppförande av en barnstuga avsett att i första hand ersätta en föräldrakooperativ verksamhet som vill flytta från provisoriska lokaler i f d kommunala tvättstugan.

att tillåta uppförande av en ny nätstation för elförsörjningen att upplåtas med ledningsrätt.

att låta planområdet utgöra ett kvarter med tre fastigheter för bebyggelse samt en för gemensamhetsanläggning (angöring).

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet gränsar i väster till Brännavägen och sträcker sig ca 210 meter rakt österut. I söder gränsar planområdet till Volontärvägen och i norr till Höglättens Idrotts- och motionsanläggning.

Areal

Planområdet omfattar ca 3,7 ha och täcker ca tre fjärdedelar av gällande stadsplan (skolområde) fastställd 731129.

Markägförhållanden

All mark inom planområdet ägs av kommunen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktlig planering

Planområdet ingår i ett ej antaget generalplaneförslag upprättat 1967 av Uno Åhrén och är där avsett att bebyggas med flerfamiljshus.

Detaliplan

Planförslaget ersätter gällande stadsplan 731129 upprättad för uppförande av högstadieskola. Stadsplanen saknar numera aktualitet. Eftersom den nya planen inte helt täcker stadsplaneområdet föreslås att gällande plan i sin helhet upphävs i ett särskilt beslut.

Kommunala beslut i övrigt

Byggnadsnämnden beslöt 910214, § 7, att låta upprätta detaljplan för sjukhem och elevbostäder inom området (del av fastigheten Ön 2:52).

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Planområdet sluttar mot nordväst. Nivåskillnaden i området är måttlig, ca 15 m. Marken har tidigare varit odlingsmark och är bevuxen med dungar av sly och varierande sorter av lövträd bl a exemplar av rara arter som ek och lind. I nordväst angränsar planområdet till en liten bäck och i öster vidtar granskog. Särskild projekteringskarta med uppmätning av samtliga värdefulla träd har upprättats. Vid projektering av byggnaderna förutsätts en god markanslutning och att så stor del av det värdefulla trädbeståndet som möjligt bevaras.

Geotekniska förhållanden

Geoteknisk undersökning har utförts genom byggintressentens försorg (AB Härnösandshus). Under ca 0,3 m mulljord består jordlagren inom området av sand och stenigt grus på siltig morän eller berg. I områdets nordvästra del finns ett område med block i dagen. Inget berg i dagen har kunnat karteras. I provgroparna har berg påträffats 0,2 - 2,5 m under markytan. De naturliga jordlagren av sand och grus är inte tjälfarliga. Moränen är mycket tjälfarlig. Byggnaderna kan grundläggas på plintar, plattor eller sulor på naturlig sand, grus eller morän och/eller packad fyllning. Vid grundläggning av kalla byggnader, garage, förråd m m måste tjälrisken beaktas. Länshållning och grundvattensänkning kan åstadkommas i filterförsedda pumpgropar samt tidig utbyggnad av avskärande diken.

Radonrisk

Planområdet är beläget inom lågriskområde för radon. Bedömningen är översiktlig varför ytterligare utredning behöver göras i samband med bygglovprövningen.

Fornlämningar och byggnadsminnen

Planområdet saknar kända fornlämningar och kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer.

Bebyggelseområden

Gemensamt för bebyggelsen är att den är avsedd för offentligt behov. Ur miljösynpunkt är det lämpligt att planområdets särart betonas genom att byggnaderna får en besläktad utformning.

Sjukhem, vård och boende, område D

Sjukhemmet som kombinerar vård och boende skall uppföras i tre våningar med delvis suterrängvåning och källarvåning. Bruttoarean beräknas till 6 850 m² för våningsplanen samt 1 350 m² för suterrängvåning/källarvåning. Antal lägenheter beräknas till 48 st. indelade i 6 boendegrupper. Lägenhetsstorleken blir maximalt ca 51 m². Antal boende beräknas till 48 - 70 personer.

Bostäder för studerande, område B₁

De fem bostadshusen skall uppföras i maximalt två våningar med oinredd vind. Beräknat sammanlagt antal lägenheter är ca 80 med ca 30 m² lägenhetsyta.

Barnstuga alternativt bostadshus för studerande

Barnstugans tomt dimensioneras överslagsmässigt med utgångspunkt från markbehovet för en barnstuga uppförd i Hälledal. Byggnaden förutsätts uppföras i en våning och innehålla maximalt tre avdelningar. Om ett bostadshus för studerande uppförs i stället bör det vara av samma typ som inom med B₁ betecknat område.

Arbetsplatser

Inom sjukhemmet beräknas personal till 20 - 30 anställda per skift och sammanlagt till maximalt 70 anställda.

Barnstugan beräknas ha maximalt 15 anställda och för fastighetsskötsel mm. i hela planområdet uppskattas personalbehovet vara maximalt 5 personer.

Kommersiell service

Postkontor och stadsdelscentrum (Härnöhallen) finns 700 - 900 meter söder om planområdet. Avståndet till Härnösands centrum understiger 2 km.

Tillgänglighet

De måttliga lutningsförhållandena inom planområdet ger bebyggelsen goda möjligheter att uppfylla kraven på lättillgänglighet för rullstolsbundna och andra personer med nedsatt rörelseförmåga. Gångvägar och nivelleringar kan enkelt anpassas så att tillgängligheten i den yttre miljön blir av god standard särskilt med tanke på område D (sjukhemmet).

Skyddsrum

Bebyggelsen som är avsedd att uppföras inom planområdet är av sådan omfattning att skyddsrum erfordras. Skyddsrummet skall dimensioneras för 120 personer. Kravet på skyddsrum tillgodoses lämpligast i sjukhemmet, inom område D. Om plangenomförandet fördröjs kan skyddsrumskravet ändras och en ny prövning bli aktuell.

Friytor Rekreation Naturmiljö

I anslutning till sjukhemmet inom område D anläggs en liten park medvetet utformad för de boendes behov av promenader och vila.

Sjukhemmet illustreras med två exempel på utformning i plan som visar att parkanläggningen kan utföras dels intill byggnadens sydöstra sida dels intill dess sydvästra sida.

De boende i studentbostäderna har tillgång till den närliggande idrottsanläggningen på Höglätten med motionsspår och strövområden. Bostäderna har i nordost och öster direkt kontakt med strövområden i fri naturmark.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät, gång och cykeltrafik

Brännavägen och Volontärvägen ingår i huvudnätet. Korsningen Brännavägen-Volontärvägen justeras med avseende på Volontärvägens lutning som planas ut. Vid sjukhemsområdets östra gräns och inom angöringsplatsen reserveras mark som skall vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik. GC-vägen ingår i en succesiv utbyggnad av ett GC-stråk som via Höglättens idrottsområde slutar vid Sälstensbadet i norr. Inom parkremsan som utlagts mot Volontärvägen kan en GC-väg byggas ut österut mot Eriksdal.

Kollektivtrafik

En busslinje från centrum går förbi planområdet på Brännavägen och Volontärvägen.

Parkering, angöring och utfart

Eftersom planområdet inrymmer speciella boendeformer är parkeringsbehovet svårbedömt. För sjukhemmet har 40 p-platser varav högst hälften förutsatts nyttjas av anställda ansetts motsvara behovet. Studentbostädernas parkering inrymmer 66 platser motsvarande ca 0,8 bilplatser/lägenhet vilket förmodligen innebär en viss överdimensionering. För barnstugans del synes behovet vara högst 10 bilplatser vilket kan tillgodoses inom tomten. Läge och utformning av barnstugans parkering redovisas i samband med ansökan om byggnadslov. Angöringen med motorfordon till samtliga tre föreslagna fastigheter är centralt belägen i planen med utfart till korsningen Volontärvägen-Vangstagatan.

Plangränsen mot Brännavägen beläggs med utfartsförbud med undantag för en öppning som medger utfart från ett serviceintag i sjukhemmet. Om öppningen behöver flyttas med anledning av sjukhemmets slutliga utformning bör detta kunna accepteras som mindre avvikelse vid bygglovprövningen. Mot Volontärvägen begränsas utfartsmöjligheterna av parkmark.

Gemensamhetsanläggning

Angöringsplatsen är utlagd på mark som skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning.

Störningar

Planområdet utsätts för måttliga bullerstörningar från trafiken på Brännavägen och Volontärvägen. Den ekvivalenta ljudnivån under ett dygn bör inte överstiga 30 dBA inomhus och 55 dBA utomhus vilket bör beaktas vid bebyggelsens gruppering och tekniska utformning. Den känsligaste byggnaden blir det planerade sjukhemmet medan övrig bebyggelse har gynnsammare läge ur bullersynpunkt.

Sporadiska störningar från det närliggande flygfältet har enligt miljökontorets mätningar inte uppgått till 70 dBA maximalnivå utomhus vilket är det gränsvärde som diskuteras i en nyligen utgiven rapport från Naturvårdsverket.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vattenförsörjning (synpunkter från tekniska kontoret)

Vattenförsörjning för normal förbrukning upp till ca 5 l/s kan ske via befintligt ledningsnät i Vangstagatan. Erfordras större vattenmängd måste utbyggnad ske av den kommunala anläggningen i den omfattning vattenbehovet kräver.

Vattenförsörjning för brandsläckning kan ske från befintlig v 300 i Brännavägen med vattentryck ca 15 - 25 m v p.

Spill- och dagvattenavledning

Spill- och dagvatten kan avledas via befintliga S- och D- ledningar i Brännavägen. För de tre fastigheterna inom planområdet kan nya ledningar byggas i eller parallellt med Volontärvägen på en sträcka av ca 80 m fram till FP i korsningen med Vangstagatan.

U-område

Mark som skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar har i planområdet reserverats inom gemensamhetsanläggning för angöring (beteckning gu).

Dränering

Avskärande diken bör anläggas uppströms planområdet vid dess östra gräns och anslutas till befintligt dikessystem norr om området.

Uppvärmning

Den planerade bebyggelsen är avsedd att anslutas till kommunens fjärrvärmenät.

Elförsörjning

Mark för anläggande av en ny nätstation har reserverats inom E-område.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Se genomförandebeskrivningen.

ÖVRIGT

Inom planområdet löper en slinga av ett elljusspår anslutet till Högslettens idrottsanläggning. Spåret har för några år sedan anlagts inom gällande plan 731129 för högstadieskola. Spårslingan måste flyttas eftersom den förhindrar genomförandet av den aktuella detaljplanen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN OCH KONSULTER

Geoteknisk undersökning har utförts av Geoprojektering Konsult AB i Sundsvall. Tekniska kontoret, Härnösands kommun har genom VA-chef Jan Lundgren utrett de VA-tekniska förutsättningarna och har genom gatuchef Lars Lundgren deltagit i utformningen av gatuhöjdsjusteringar, gång- och cykelvägar, utfarter och parkmark. Exploateringschef Curt Andersson har bidragit med synpunkter på fastighetsfrågorna.

Härnösand 1991-04-08, rev 1991-05-30

Håkan Stjernholm
Stadsbyggnadschef

Torsten Bäckman
Stadsplanearkitekt