

Detaljplan för BRUNNE servicehus

PLANBESKRIVNING

Handlingar

Plankarta med bestämmelser (1:1 000)

Illustration (1:1 000)

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Fastighetsförteckning

Grundkarta

Geoteknisk undersökning

Teknisk utredning om vattentäkt

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är:

att tillåta uppförande av en bebyggelse för äldreboende med dagcentral,

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

att trygga rätten för allmänheten att vistas på strandområdet vid Brunneån,

att bevara och skydda kommunal vattentäkt inom planområdet.

PLANDATA

I planområdet ingår nuvarande tomt för ålderdomshemmet, tomten för ett äldre bostadshus tidigare använt som mottagning för distriktssköterskan, samt vattenområde i Brunneån.

Lägesbestämning

Planområdet angränsar i nordost till Stigsjövägen i sydost till villabebyggelse i sydväst till Brunneåns västra strand och i nordväst till en äldre jordbruksfastighet Brunne 13:1.

Areal

Planområdet omfattar ca 1,9 ha varav servicehustomten upptar ca 1,1 ha.

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet ägs av kommunen med undantag för delar av ett översvämningssområde vid Brunneån som ingår i en samfällighet för ån.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktlig planering

En områdesplan Gussjön, Brunnesjön, Långsjön antagen av fullmäktige 1978 rekommenderar att bebyggelseutvecklingen i Brunne bör föregås av detaljplaneutredning och i vissa fall detaljplan.

Detaljplaner

Ålderdomshemstomten ingår ej i detaljplan. För angränsande villabebyggelse i sydost finns två detaljplaner fastställda 1981-10-01 och 1982-03-10.

Kommunala beslut i övrigt

Byggnadsnämnden beslöt 1989-11-14 § 327 att detaljplan skulle upprättas för serviceboende.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Marken består av trädgårdsmark (träd, buskar, gräsmattor o.s.v.). Utmed ån finns strandvegetation som översvämmas vid vårfloden. Miljön vid Brunneån har stora naturvärden.

Strandskydd

Strandskyddet upphävs inom servicehustomten. Strandremsan avsätts som naturmark och görs tillgänglig för allmänheten via en gångväg (x-område) längs planområdets sydvästra gräns.

Geotekniska förhållanden

Området utgörs av hårdgjorda ytor i anslutning till befintlig byggnad och ett utfyllt område. Inom det utfyllda området består jordlagren av 0,5 - 2,7 m fyllning på 0,5 - 2 m fast lerig finsilt. Fyllningen består av silt och morän samt tegel, trä och byggavfall. Övriga delar av området utgörs under 0,3 m mulljord av 0,5 - 2,5 m lerig finsilt av torvskopekaraktär. Sedimenten vilar på fast friktionsjord, sannolikt morän. Moränen är rik- och storblockig. Vid sondering och provgrops grävning har borrhopp erhållits mot stora block och morän.

Med hänsyn till de täta jordlagren bedöms vatten tidvis (ex vid snösmältningen) stå nära markytan.

Grundläggningsrekommendationer

All gammal fyllning måste grävas ut och ersättas med packad fyllning av friktionsjord (grus och sand). Byggnaderna kan grundläggas på hel platta, plintar eller sula. Källare och/eller suterängvåning är möjlig att utföra. Risken för bergschakt måste beaktas.

Utfyllnad mot Brunneån

Minsta möjliga ingrepp bör göras i översvämningssområdet mot Brunneån. Planerad utfyllnad väster om byggnaden tangerar översvämningssområdet. Utfyllnaden innebär att en släntning utförs i detta område. Någon nämnvärd påverkan av genomströmningsförhållandena behöves ej riskeras.

Radonrisk

Mätningarna visar ett troligt värde av 2 kBq/m² vilket innebär riskklassen låg radonmark. Då ett befintligt utfyllnadsområde schaktats bort före byggnation bör en ny mätning för säkerhets skull göras i detta område.

Fornlämningar

Planområdet saknar kända fornlämningar.

Befintlig bebyggelse

Det befintliga ålderdomshemmet liksom det äldre trähus som innehållit f.d. distriktsköterskemottagningen har kulturhistoriskt värde och bör ingående dokumenteras före rivning. Om möjligt bör det äldre trähuset räddas genom flyttning till angränsande fastighet Brunne 13:1 vars ägare anmält sitt intresse av att byggnaden bevaras. Dokumentation av bebyggelsen sker lämpligast genom länsmuséets försorg.

Kommunal vattentäkt

Det befintliga ålderdomshemmet är sammanbyggt med en kommunal vattentäkt som försörjer omgivande bebyggelse. Vattentäkten skall bibehållas och vissa åtgärder utföras för skydd av denna. Hänsyn till detta har tagits vid husprojekteringen.

Bebyggelseområden

Servicehuset ersätter ett befintligt ålderdomshem. Den nya bebyggelsen skall innehålla 10 lägenheter för serviceboende, 17 - 18 lägenheter för sjukhemsboende. Åtta lägenheter för åldersdementa samt en dagcentral. Dagcentralen innehåller bl a en matsal med kök och en distriktsvårdscentral.

Etapputbyggnad

Servicehuset är avsedd att uppföras i två etapper. Det befintliga ålderdomshemmet kvarstår under första etappen då den södra byggnaden för serviceboende uppföres. De boende i ålderdomshemmet flyttar därefter in i första etappen så att ålderdomshemmet kan rivas och andra byggnadsetappen kan påbörjas.

Arbetsplatser

För servicehuset beräknas personal till 30 personer varav 25 personer arbetar under dagtid.

Kommersiell service

Livsmedelsbutik finns inom 200 meters gångavstånd. Avståndet till serviceutbudet i Härnösand är ca 15 km.

Tillgänglighet

Den planerade bebyggelsen uppfyller kraven på tillgänglighet för rullstolsbundna och andra personer. Gångvägar och nivelleringar bör anpassas så att tillgängligheten i den yttre miljön blir av god standard.

Skyddsrum

Planområdet är beläget utanför riskområdet där det inte ställs krav på skyddsrum.

Beredskapshänsyn

Med tanke på risken för elavbrott rekommenderas att anläggningen förses med reservaggregat för el.

Brandskydd

Brandvattenförsörjningen tillgodoses via gångvägen till Brunneån. Hänsyn till kraven på brandskydd inom byggnaden har tagits vid husprojekteringen.

Friytor, rekreation och naturmiljö

Det nya servicehuset upptar en så stor del av markytan på tomten och har ett sådant läge att större friytor saknas. Av värde är då strandremsan vid Brunneån som här bildar ett sel av stort naturvärde. Försiktig avröjning inom naturområdet och anläggandet av en enkel gångstig förbättrar tillgängligheten utan att områdets karaktär förändras i alltför stor omfattning. I anslutning till byggnaden planeras väl tilltagna uteplatser.

GATOR OCH TRAFIK

Gator, gång- och cykeltrafik

Stigsjövägen (väg 718) är en genomfartsväg hastighetsbegränsad till 50 km/tim. Längs Stigsjövägen är ett x-område för allmän gång- och cykeltrafik utlagt som anknyter till en planerad fortsättning mot butik och skola. Längs planområdets sydvästra gräns har en allmän gångväg utlagts från befintlig gång- och cykelväg genom villaområdet fram till naturområdet vid Brunneån.

Kollektivtrafik

Stigsjövägen trafikeras av två kommunala busslinjer mellan Härnösands centrum och Viksjö med 12 dubbelturer/vardag.

Parkering, angöring och utfart

Inom sjukhemstomten finns sammanlagt 36 bilplatser utlagda varav hälften förutsätts bli nyttjade av anställda. Bilplatsantalet kan utökas om det visar sig att behovet blir större.

Angöringen sker från Stigsjövägen och har utformats med separata in- och utfarter. Denna utformning innebär att färdtjänstbuss och även fullstor buss lätt kan angöra servicehusets entré. För undvikande av onödig trafik förbi huvudingången kan infart till parkering och garage tillåtas via den södra anslutningen. Användningsgränsen mot Stigsjövägen har i övrigt belagts med utfartsförbud.

Störningar

Servicehustomten utsätts för måttliga bullerstörningar från Stigsjövägen. Den ekvivalenta ljudnivån under ett dygn bör inte överstiga 30 d BA inomhus och 55 d BA utomhus.

Utomhusbullret har beaktats vid servicehusets utformning så till vida att uteplatserna är vända mot Brunneån. Med tanke på att bebyggelse för äldreboende är särskilt känslig beträffande ljudstörningar inomhus skall detta beaktas vid byggnadens tekniska utformning.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Vatten och avlopp finns sedan tidigare. De ledningar som i dag korsar tomten kommer delvis att läggas om. Vattentäkten berörs ej. Dagvatten avleds till Brunneån.

U-områden

Mark som skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar har i planområdet reserverats med beteckningen u.

Uppvärmning

Den planerade bebyggelsen är avsedd att uppvärmas med egen oljepanna.

Elförsörjning

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

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

(Se genomförandebeskrivning).

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN OCH KONSULTER

Geoteknisk undersökning har utförts av Geoprojektering Konsult AB i Sundsvall.

Exploateringschef Curt Andersson har bidragit med synpunkter på fastighetsfrågorna.

Göran Nivfors, Bryggan arkitekter kb, har deltagit i arbetet med synkronisering av husprojektering och planutformning.

Härnösand 1991-09-23, reviderad 1991-10-23

Håkan Stjernholm
Stadsbyggnadschef

Torsten Bäckman
Stadsplanearkitekt