

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för bostäder

Lövudden

HÄRNÖSAND

Gådeå 4:32 m fl

Härnösands kommun, Västernorrlands län

HANDLINGAR

Detaljplanen består av plankarta med tillhörande bestämmelser.

Till detaljplanen hör:

- grundkarta
- illustrationskarta
- denna planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- VA-utredning
- samrådsredogörelse
- fastighetsförteckning
- utlåtande

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Lövudden är vackert beläget mellan E4 och Södra sundet, strax söder om Härnösands tätbebyggda delar.

Detaljplanens syfte är att tillåta bostäder för permanent boende enligt en markanvisning som AB BoRätt erhållit av kommunen. Planområdet rymmer ett fyrtiotal gruppbyggda markbostäder och ca 20 tomter för friliggande hus.

Trafikmatningen till den föreslagna bebyggelsen berör ett värdefullt skogsparti. I detaljplanen redovisas två alternativa vägsträckningar som på skilda sätt påverkar skogspartiet och ger olika fördelar trafikmässigt.

I detaljplanen ingår även området nertill stranden, som avses bli naturområde med en gång- och cykelväg, samt det detaljplanelagda vattenområdet.

PLANDATA

Lägesbestämning

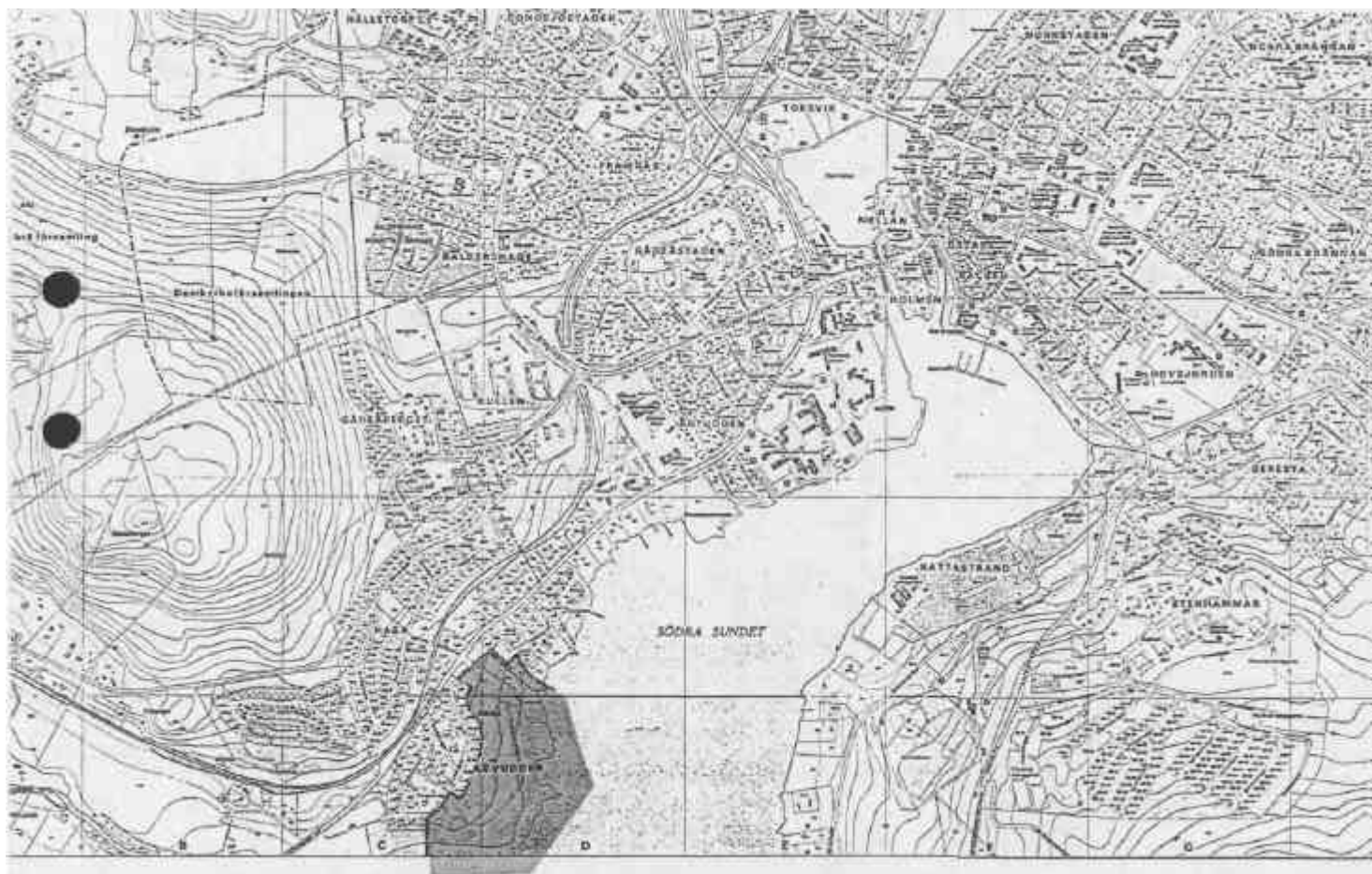
Planområdet ligger söder om tätorten mellan E4 och Södra sundet.

Areal

Området omfattar ca 25,5 ha, varav ca 5,7 ha utgör vattenområde.

Markägförhållanden

Huvuddelen av marken inom planområdet ägs av kommunen.



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Detaljplaner

Planområdet berör två gällande detaljplaner.

Den äldsta, en byggnadsplan fastställd 1968-06-24, redovisar längs stranden ett vägreservat med en ny sträckning för E4 och planskilda anslutningar till denna. På ömse sidor om den tänkta vägsträckningen har mark reserverats för bensinstationer och motell samt ett timmerupplag i områdets norra del vid stranden.

En nyare stadsplan, fastställd 1986-03-20, gränsar mot planområdet i dess norra del. Denna stadsplan tillkom med syfte att säkerställa möjligheterna till en förbättring av Södra Vägen (E4) i dess nuvarande sträckning. Vägreservatet i den äldre byggnadsplanen är dock kvar.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsen har 1990-09-25 lämnat AB BoRätt markanvisning i enlighet med ett av plan- och bygghuset upprättat förslag till program samt av kommunen antagna regler för markanvisning.

I programmet anges följande:

"Inom området skall inrymmas 20 - 25 villatomter, tre grupper med parhus med tillhoppa ett trettiotal lägenheter samt plats för daghem. En stor del av området närmast vattnet skall avsättas som naturområde. Sträckning av gc-väg skall anges. Vägen skall ges anslutning till planerad gc-väg Södra sundet in mot centrum.

Om planförslaget antas skall bolaget ges rätt att förvärva och bebygga parhuskvarteren."

I kommunens beslut förutsättes att AB BoRätt upprättar förslag till detaljplan enligt av kommunens planeringskommitté lämnade anvisningar.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Planområdet utgörs av en sydostsluttning mot Södra sundet. Nivåskillnaden i området är liten, ca 10 meter. Lutningen varierar, där grupphusen byggs är den ca 1:20 och något brantare i norra delen för friliggande hus.

Marken består av odlingsmark i de västra delarna mot den befintliga villabebyggelsen. I strandområdet ner mot vattnet finns skog med inslag av tät sly. Här låg för länge sedan Lövuuddens såg och området innehåller talrika rester från sågverkstiden med plintar för virkesupplag, rester av kajkonstruktioner mm. Området är i behov av röjning och uppsnygning.



Flygbild över planområdet från öster. Bilden är tagen 1982 och därför inte helt aktuell, några större förändringar har dock inte skett sedan dess. Foto Lantmäteriet

Geotekniska förhållanden, markradon

En översiktlig geoteknisk undersökning har utförts av kommunens gatukontor 1978. Undersökningen visar att grundens ytlager i områdets södra del och i det strandnära partiet av den norra delen utgörs av siltig lera och lera. Mäktigheten tilltar mot stranden där den i vissa partier uppgår till 5 meter. Leran har fast torrskorpekaraktär till 1 - 1,5 meter under mark. Mäktigheten hos lerlagren har lagts in på illustrationskartan.

Grundläggning av byggnader med källare kan enligt den översiktliga undersökningen ske utan omfattande grundförstärkning där lerans mäktighet understiger 2,5 meter.

Inför bygglovsprövning och projekteringsskedet bör mer detaljerade geotekniska undersökningar göras, speciellt för den södra gruppen där lerlagrets mäktighet enligt den översiktliga undersökningen kan vara upp till 2,5 meter.

En markradonundersökning i området på grundval av detaljplanens utformning har utförts i september 1991 av Tekniska kontoret. Undersökningen har utvärderats av K-Konsuft, som konstaterar att marken kan hänföras till lågradonmark. Särskilda åtgärder på grund av markradon erfordras ej.



Södra delen av planområdet från Lövuddsvägen där den nya lokalgatan i allén ansluter. Till höger ligger alltså kvarteret med tre friliggande villor och rakt fram den södra parhusgruppen.

Fornlämningar, kulturhistoriskt värdefulla miljöer och byggnader

Inga kända fasta fornlämningar finns eller är registrerade inom planområdet, ej heller finns det några kulturhistoriskt värdefulla miljöer och byggnader.

Utanför planområdets södra del, på motsatt sida Lövuddsvägen, ligger två gravhögar i parkmark. Enligt länsmuseum kan dessa ge anledning misstänka att det under mark i närheten kan ligga boplatser som hör till gravhögarna. Därför vill man att ett område mellan 8 och 10 meter över havsytan inventeras och att området inom 100 meter från gravhögarna står under antikvarisk schaktkontroll vid matjordsavtäckning.

Bebyggelseområden

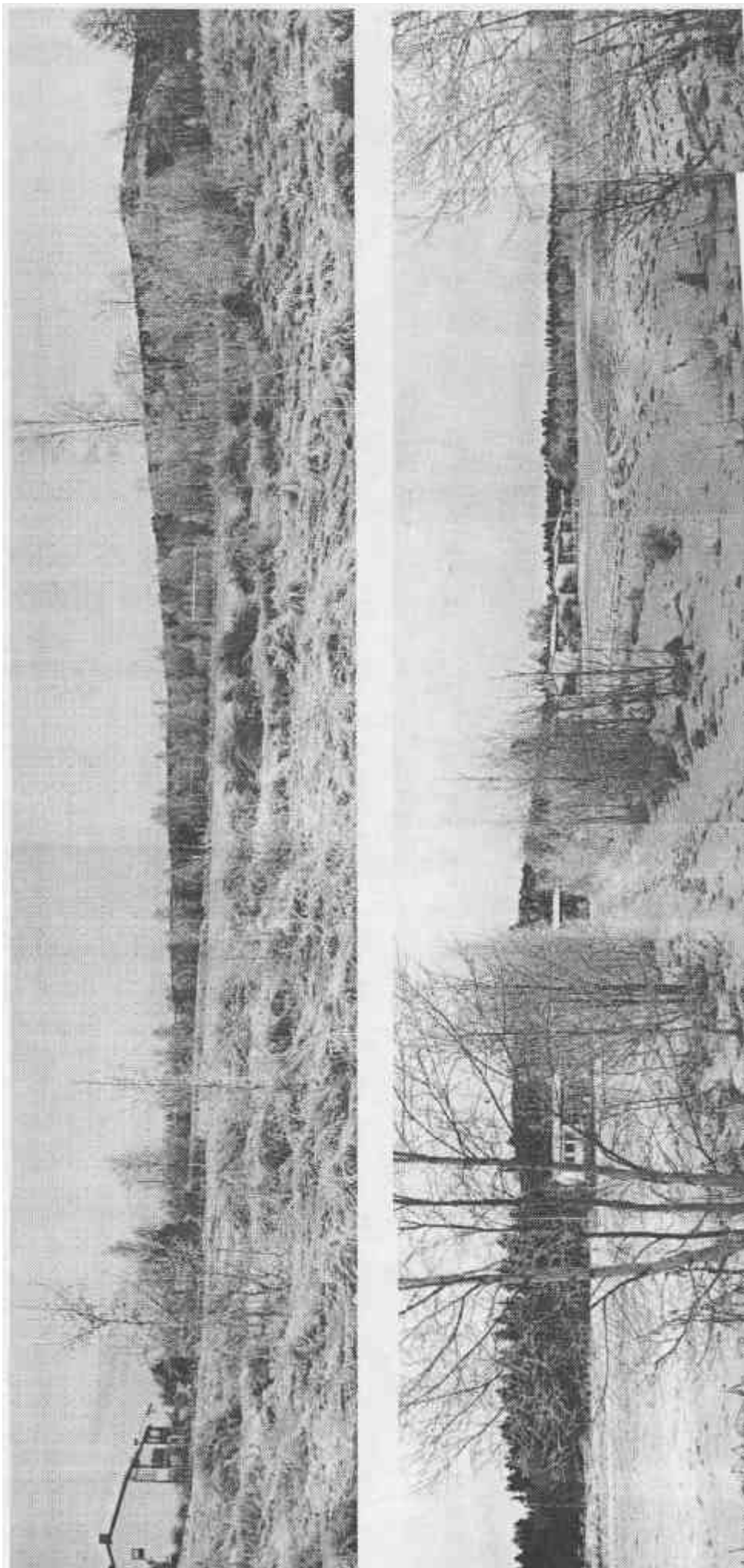
Detaljplaneområdet är tänkt att inrymma dels gruppbyggda markbostäder, dels ett antal tomter för friliggande villor. Området är attraktivt beläget i Härnösand med en vacker utsikt över Södra sundet.

Avsikten är att bebygga slutningen ner mot vattnet så att utsikten kan bibehållas för de befintliga husen och även tillgodogöras den nya bebyggelsen. Detta visas på illustrationskartan med fyra sektioner genom området.

Det exklusiva läget motiverar en hög ambition vad gäller byggnadernas utformning och standard.

Bostäder, gruppbyggda parhus

Gruppbebyggelsen ligger i planområdets södra och något planare del, närmast infarten till området från Lövuddsvägen. Bebyggelsen utgörs av parhus och är delad i tre grupper om vardera 14 lägenheter, totalt 42 lägenheter. Varje grupp innehåller två olika hustyper, ett tvåvåningshus med två lägenheter om 4 rok, och ett envåningshus med två lägenheter om 3 rok. Husen ligger kring en gård med allehanda gemensamma ytor, ett litet torg vid "entrén" till gården, en yta för odlingslotter, gemensam lektyta mm. Parkering av bilar sker utanför gårdsytan.



Två bildmontage från planområdet.

Det övre visar området från söder, sett från en punkt mitt i den södra parhusgruppen. Till vänster syns bebyggelsen längs Lövuddsvägen och i bakgrunden skymtar landet på andra sidan Södra sundet.

Den undre bilden är tagen från en punkt längre österut och visar den öppna odlingsmarken där den mellersta parhusgruppen kommer att ligga. I bakgrunden bebyggelsen vid Lövuddsvägen.

På illustrationskartan är valt ett sätt att ordna bebyggelsen i parhusgrupperna som medför vissa fördelar. Tvåvåningshusen ligger närmast strandområdet och envåningshusen längre upp mot väster. Detta innebär att den gemensamma gården i gruppen får sol på eftermiddagen och tvåvåningshusen bildar ett visst vindskydd mot sjön. Eftersom tvåvåningshusen kommer på den lägsta nivån blir de heller inte så framträdande i utsikten från de befintliga villorna längs Lövuddsvägen.

De gruppbyggda markbostäderna kommer att upplätas med bostadsrätt.

Bostäder, friliggande villor

Den resterande delen av bebyggelseområdet i detaljplanen avses för tillsammans 23 friliggande villor (enfamiljshus). 20 av dessa ligger utefter lokalgatans västra sida mot den befintliga villabebyggelsen, i den norra delen på ömse sidor om lokalgatan. Terrängen lutar här så pass mycket - åtminstone i den norra delen - att hus med sluttningsvåning är lämpligt. För att anknyta till de befintliga villorna och inte skymma utsikten mot Södra sundet, bör taklutningen vara relativt flack och vindsinredning ej tillåtas. Ett relativt brett område med mark som inte får bebyggas har lagts i de nya tomternas västra del, så att den nya bebyggelsen inte kommer alltför nära den befintliga. Mot de befintliga villatomterna lämnas också ett stråk med NATUR-mark, 10 meter brett. Stråket innehåller de befintliga VA-ledningarna och utgör samtidigt en buffertzoon mot den befintliga bebyggelsen.

Tomterna kommer att försälgas genom kommunen för enskilt bebyggande. Tomtbredden har därför gjorts relativt generös med ett minsta mått utefter lokalgatan om strax under 30 meter. Detta mått bedöms vara tillräckligt för flertalet av de hustyper som kan bli aktuella.

I områdets södra del finns ytterligare 3 tomter för friliggande villor utefter Lövuddsvägen, där den böjer av västerut. Dessa tomter har en komplicerad form och kräver ett mer noggrant val av hustyper.

Daghem / fritidshem

I enlighet med kommunens program inrymmer detaljplaneområdet också en tomt för daghem / fritidshem. Den har placerats i anslutning till lokalgatans anslutning mot Lövuddsvägen i den norra delen. Inom det intilliggande naturområdet mot stranden har redovisats erforderlig yta för lekplats till daghemmet. Ett stråk med NATUR-mark skiljer daghemstomten från det närmaste bostadskvarteret. Här ges också en allmän passagemöjlighet till NATUR-marken mot stranden.

Infarten till daghemmet sker från lokalgatan, som här förses med en vändplan för att undvika rundkörning genom bostadsområdet.

Skyddsrum

Planområdet ligger inom skyddsrumsort men utanför nuvarande riskområde, där skyddsrumsbbyggande prioriteras. Anmälan skall göras till byggnadsnämnden så att behovet av skyddsrum kan prövas.

Service för de boende

Den samlade bebyggelsen öster om Södra vägen ger inte underlag för någon kommersiell service. En sådan måste - för att ha någon chans att klara sig - få underlag även från områden på västra sidan om Södra vägen och från dem som trafikerar vägen.

En eventuell närservice bör därför lokaliseras vid vägen. Den nu aktuella detaljplanen ökar underlaget och därmed möjligheten till en etablering.

Friytor I planområdet

Stranden

I detaljplanen har avsevärda ytor mellan stranden och den nya bebyggelsen avsatts som NATUR-mark. Strandområdet är en viktig resurs att ta till vara för såväl den nya bebyggelsen som den befintliga. Här låg fram till 20-talet Lövuddens såg. Lämningar från denna verksamhet finns i riklig mängd, övervuxna av skog och sly. Området är i dag svårframkomligt. Vissa av lämningarna från sågverkstiden är till och med farliga.

För att området skall bli tillgängligt som friyta till bebyggelsen måste det städas upp. I detaljplanen föreslås att en gång- och cykelväg anläggs, som på sikt kan knyta ihop Lövudden med stadens centrum. Självklart skall ingreppen i området utföras med omsorg. Hänsyn måste tas till de speciella naturförhållandena. Rätt utnyttjade kan också lämningarna från sågverkstiden bli en intressant påminnelse om områdets historiska bakgrund.



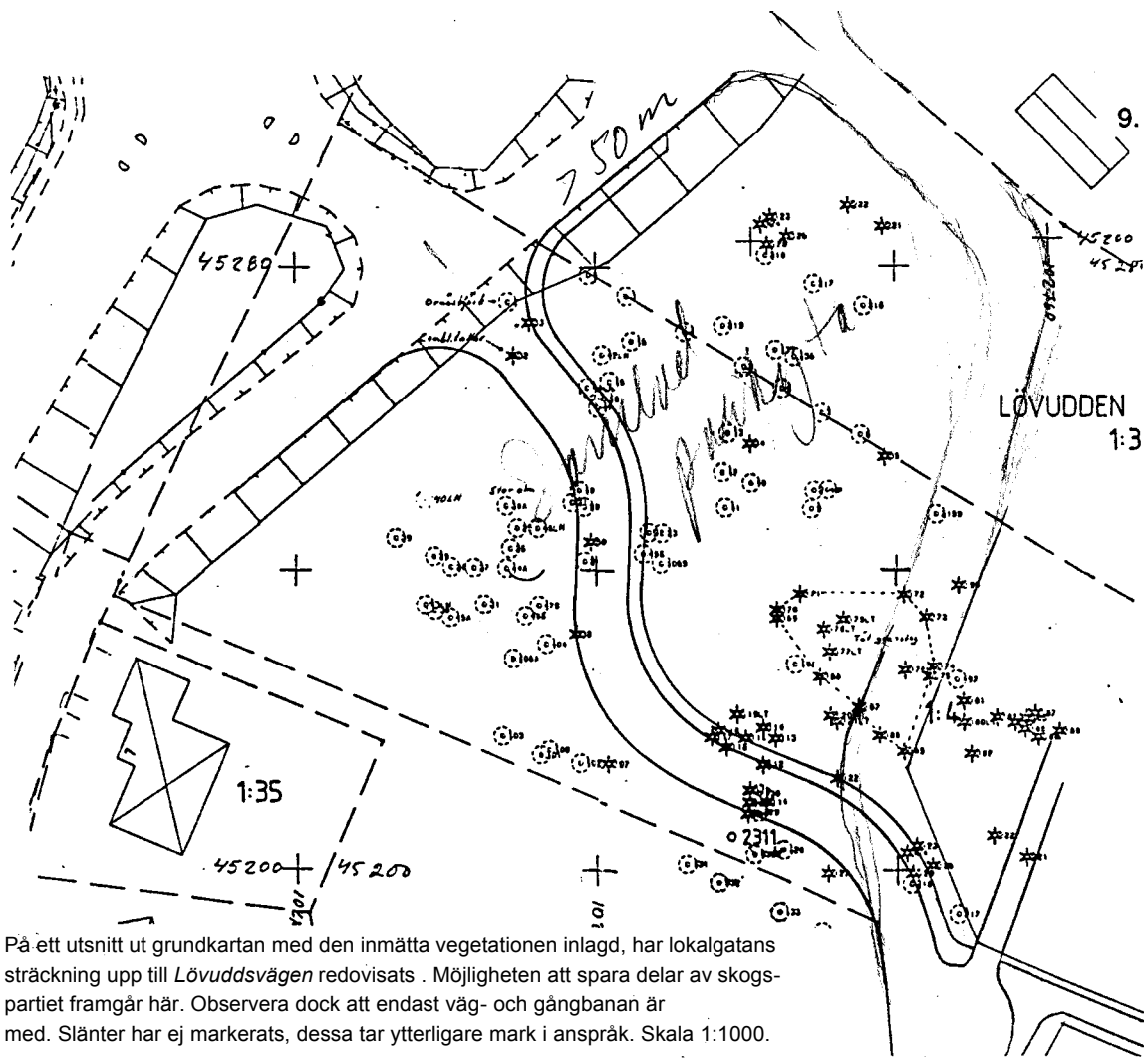
Resterna av en befintlig väg med alléträd, som blir gångväg från den gemensamma ankoringsgatan för de södra parhusgrupperna ut till NATUR-området och stranden. Denna väg når man den befintliga båtplatsen.

Båtplatser

I den sydvästra delen av stranden finns i dag enkla uppläggningsplatser för mindre båtar, t ex roddbåtar. Det har inte ansetts nödvändigt att separat redovisa denna verksamhet i detaljplanen. Verksamheten kan, förutsatt att den inte blir alltför omfattande och kräver någon form av byggnader, inrymmas i beteckningen NATUR.

Bollplan

I dag finns en bollplan i områdets sydöstra del. Inom NATUR-marken kan anläggas en ersättning för denna. Detaljplanen preciserar inte platsen för bollplanen. Lämplig lokalisering får sökas i samband med anläggandet av gång- och cykelvägen och uppsnyggningen av strandområdet. Bollplanen bör, liksom uppsnyggningen av stranden samordnas med uppförandet av parhusbebyggelsen.



Skogspartiet nedanför Lövuddsvägen / Klefbomsvägen

Även ett område öster om Lövuddsvägens anslutning till Södra vägen har avsatts som NATUR. Här finns en vacker och värdefull trädvegetation som är väl värd att bevaras.

Genom detta skogsparti kommer den nya matarvägen att gå. Lövuddsvägen ligger vid den tänkta anslutningen mellan 2 och 3 meter högre än terrängen söder därom. Detta medför oundgängligen att en längre sträcka av en ny matarväg kommer att gå på bank genom skogspartiet. Detta ingrepp kan inte döljas helt och kommer att förändra miljön.

Den befintliga vegetationen har mätts in. Detaljplanen visar en sträckning av vägen genom skogspartiet, som i möjligaste mån tar hänsyn till de befintliga träden. Det är viktigt att projektering och byggande sker med stor omsorg och hänsyn så att ingreppen i naturen minimeras.

Snötipp väster om planområdet

Utmed stranden väster om den södra delen av planområdet finns i dag en snötipp. Tippen har sin tillfart via Lövuddsvägen och en mindre väg mot stranden ca 200 meter från den västra plangränsen. Utfarten från tippen sker dock via en gångväg västerut mot E4.

Högsta höjd för den tippade snön är enligt tillståndet 5 meter över mark. Tippen fylls på från väster. Trafiken är måttlig och arbetet med att breda ut snön pågår inte kontinuerligt. Störningarna från tippen är måttliga och NATUR-marken bildar en skyddszon mellan snötippen och planområdet. Avståndet till närmaste bostadshus blir inte mindre än ca 60 meter och planområdets gräns utgör samtidigt gränsen för snötippens utbredning mot öster.



Lövuddsvägen norrut från den punkt, där den nya lokalgatan ansluter. Huset på bilden är det sista i raden, i detaljplanen ges möjlighet att bygga ytterligare ett.

Gator och trafik

Gatutrafik till planområdet

Planområdets bebyggelse matas direkt från infarten vid Södra vägen. I sin första del kommer den nya vägen att gå genom ett vackert skogsparti. Vägsträckningen måste här ges en sådan utformning att den anpassas till omgivningen och att så mycket som möjligt bibehålls av naturen runt omkring. Detta krav sammanfaller med önskemålet om att vägen inte skall uppmuntra till för hög hastighet i nerförsbacken mot den nya bebyggelsen. Den nya vägen och avfartsvägen från Södra vägen bildar ett fyrvägs kors med Lövuddsvägen / Klefbomsvägen.

Lokalgatan

Den nya lokalgatan genom planområdet utförs med den standard som är normal för kommunen, gatumarken redovisas i detaljplanen med en bredd av 10 meter.

Lokalgatan ges en förbindelse genom en ny allé till Lövuddsvägen i den södra delen. Denna förbindelse ger möjlighet till rundkörning för t ex snöröjningen i området.

Vägsystemets utformning i sig lockar knappast till någon onödig rundkörning. Vägen genom allén bör ändå utformas så att risken ytterligare minskar. Den kan t ex ges en 3 meter bred körbana med asfalt, utökad på båda sidor till normal vägbredd med vägrenar av grus. Vägområdets bredd är dock densamma som för resten av lokalgatan.

Lövuddsvägen

Via Lövuddsvägen matas i dag ett fyrtiotal villatomter och den befintliga snötippen, den senare dock endast med trafik *till* tippen. Den nya bebyggelsen kommer med det föreslagna vägnätet inte att medföra någon ökning av trafikbelastningen.

Parkeringar

De tre områdena för gruppbyggda markbostäder får samlade parkeringar vid angöringen till respektive område. Antalet bilplatser är 1,5 per lägenhet.

För de friliggande villorna löses parkeringsfrågan inom den egna tomten. Förgårdsmarken mot lokalgatan ger möjlighet till biluppställning framför garage placerat i egenskapsgränsen.

Daghemmets parkering löses på tomtmark enligt de krav som ställs i bygglovsprövningen.

Gång- och cykelvägar

Inom NATUR-marken mellan bebyggelsen och vattnet redovisas i detaljplanen en gång- och cykelväg. Den går delvis i befintliga vägsträckningar. Gång- och cykelvägen, som är en attraktiv promenadväg, kan i detaljplanens norra och västra gräns anslutas till befintlig och / eller planerad sträckning utanför planområdet.

En separat gång- och cykelväg leder från vändplanen i norra änden av lokalgatan genom NATUR-marken till det gång- och cykelvägssystem som mynnar på Lövuddsvägen strax norrom anslutningen till Södra vägen. Härifrån kan man planskilt ta sig under Södra vägen och in mot centrum.

Gång- och cykelvägarnas sträckning inom NATUR-marken har illustrerats på plankartan. Avsikten är dock inte att låsa det exakta läget, detta får i stället göras efter en detaljprojektering. Möjligheten att anlägga gång- och cykelvägarna har dock säkrats med en särskild kompletterande beteckning för NATUR-marken.

De tre gruppbebyggelseområdena förbinds med ett system av gång- och cykelvägar, dessa har i sin tur kontakt med NATUR-områdets vägsystem. På två ställen har allmän gångförbindelse genom kvarteren säkrats med x-område.

Kollektivtrafik

Området ger inte underlag för någon egen kollektivtrafik. Närmaste busshållplats finns vid E4, där Lövuddsvägen ansluter. Gångavståndet blir som längst ca 600 meter.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Områdets bebyggelse ansluts till kommunens VA-system i två punkter, dels där planområdets lokalgata ansluter till Lövuddsvägen, dels i en punkt inom NATUR-marken i områdets norra del. Den befintliga avloppsledningen från blivande anslutning i söder kan behöva byggas om för att klara den ökade belastningen. Omfattningen av en eventuell ombyggnad kan bedömas efter den undersökning av ledningens status som utförs av kommunen. Båda anslutningarna innebär att avloppsvattnet måste pumpas, plats för pumpstationer har redovisats inom NATUR-mark i detaljplanen. Pumpstationerna bör utformas så att de inte blir störande för bostadsbebyggelsen.

De tomter för friliggande villor som redovisas norr om den norra parhusgruppen kan med detaljplanens bestämmelser bebyggas med hus i en våning och sluttningsvåning. Det nya avloppet måste här läggas så djupt att man klarar avloppsanslutning i sluttningsvåningen.

Vatten- och avloppsförsörjning redovisas närmare i separat VA-utredning.

Detaljplanen tar hänsyn till de befintliga ledningarna öster om bebyggelsen efter Lövuddsvägen. Ledningarna går i ett 10 meter brett NATUR-område mellan de befintliga och planerade tomterna. Även i övrigt ligger befintligt ledningsnät inom planområdet i NATUR-mark eller gatumark. För de tillkommande ledningar, som kommer att ingå i kommunens nät, har redovisats u-område i detaljplanen.

Värme

Uppvärmningen förutsättes ske med vatten- eller luftburen el-värme.

El

Strax utanför planområdets nordvästra hörn finns en transformatorstation. Enligt Härnösands Industriverk AB erfordras ingen ytterligare transformatorstation för utbyggnaden inom planområdet.

Tele

Inga befintliga teleledningar berörs av detaljplanen.

Avfall

I de tre områdena för gruppbyggda markbostäder samlas soporna i soprum i anslutning till respektive områdes parkering.

De friliggande villorna förses med soprum / säckställ på sedvanligt sätt, ett för varje tomt.

Daghemmet har eget soprum.

Administrativa frågor

Se genomförandebeskrivningen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförslaget har upprättats på uppdrag av AB BoRätt med FFNS arkitekter i Östersund genom arkitekt SAR Bo Holmberg som planförfattare. Arbetet har utförts i nära samarbete med kommunens plan- och byggkontor.

Håkan Stjernholm
stadsbyggnadschef

Bo Holmberg
arkitekt SAR

1991-10-21

REVIDERING

Med anledning av de yttranden som kommit in i anslutning till utställningen har detaljplanen reviderats på följande punkter:

- Planbeskrivningen har kompletterats med de nu framkomna uppgifterna om markradonförhållandena i området.
- Lokalgatans höjdangivelse + 7,9 har ändrats till + 6,9.
- Texten om *snötippen* i planbeskrivningen är justerad så att den bättre överensstämmer med tekniska kontorets synpunkter.
- Den alternativa anslutningen av detaljplanens lokalgata mot Klefbomsvägen har utgått i planbeskrivningen samt på plankartan och illustrationen.
- Lokalgatans anslutning mot Lövuddsvägen i den södra delen har tagits bort som gata. I stället har hela "stråkets" bredd betecknats "NATUR" och den mittre delen givits beteckningen "gång". På illustrationsplanen redovisas en gång- och cykelväg med asfalt till 4 meters bredd och grusyta på båda sidor med 1 meters bredd. Vändplanens mått har ökats något.
- Detaljplanekartans bestämmelse om taklutningen är ändrad till 14°.
- Illustrationsplanen är ändrad så att de friliggande husen i Lövuddsvägens kurva ligger utesfater gatan.
- Detaljplanekartan har ändrats så att ett släpp redovisas i den nya tomtraden öster om fastigheterna 1:63 och 1:64. Detta har betecknats "NATUR gång".
- Redovisningen under rubriken "EKONOMISKA FRÅGOR" i genomförandebeskrivningen har ändrats i enlighet med de nu föreliggande uppgifterna.

Håkan Stjernholm
stadsbyggnadschef

Bo Holmberg
arkitekt SAR