

Laga kraft 1993-02-18**384**

Tillhör Härnösands kommuns byggnadsnämnd

protokoll den 14 maj 1991 s. 101

*Bertil Fackert***PLANBESKRIVNING FÖR KV BRYGGAREN,
HÄRNÖSANDS KOMMUN (600PB)**HANDLINGAR

- Till planen hör
- plankarta med bestämmelser
 - planbeskrivning
 - genomförandebeskrivning
 - fastighetsförteckning
 - illustrationer
 - samrådsredogörelse

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen görs för att möjliggöra bostadsbebyggelse i flerfamiljshus och utnyttja områdets fina kvaliteter - centralt, strandnära och strålande utsikt över Södra sundet.

Planen vill också ge förutsättningar för att knyta på den strandpromenad som finns mellan badhuset och kv Bryggaren och möjliggöra en fortsatt sträckning längs vattnet. Utanför planområdet planeras denna gång- och cykelväg följa stranden, knyta på gammal körväg och så småningom ansluta till Nickebovägen.

För en del av stranden ges möjlighet att ha bryggor. Stranden och vattnet ägs av kommunen. Allmänheten garanteras möjlighet att gå ut på bryggorna genom avtal. Det har diskuterats att upplåta bryggrätten till allmän småbåtshamn, men förslaget bedöms som orealistiskt genom att det är omöjligt att skapa allmänna parkeringsplatser och samtidigt ta till vara områdets kvaliteter som bostadsområde. Dessutom har kommunen idag ingen avsikt eller möjlighet att bygga småbåtsplatser i detta läge.

Udden vid Gerestabäcken och området närmast bäcken och havet föreslås utgöra parkmark och knyter an till befintliga grönstråk längs Gerestabäcken och södra Sundet.

Planen medger också att Korsmässovägens övre del breddas för att förbättra utfartsmöjligheterna för utgående trafik.

Omgivande bebyggelse och markanvändning

Planområdet gränsar i norr mot parkmark längs Gerestabäcken och södra Sundet. I anslutning till parkmarken ligger bostäder i flerfamiljshus och radhus. I parkstråket löper gång- och cykelvägar av stor betydelse för trafiken mellan t ex Stenhammarsområdet och sjukhuset. Dessa bibehålles i planförslaget och förstärkes genom en strandpromenad. I öster gränsar planområdet mot Solumsvägen. Öster om vägen ligger bostadsbebyggelse av olika typer. I sydost gränsar planområdet mot en samlingslokal - "Rikets sal", Jehovas vittnens "kyrka". Söder om planområdet ligger för närvarande Convey teknik AB - en verkstadsindustri som tillverkar transportutrustning för cellulosaindustrin. Convey teknik håller för närvarande på med en omstrukturering av företaget och kommer att koncentrera sin verksamhet till en relativt ny verkstadslokal mellan 100-150 meter söder om kv Bryggaren. Befintliga kontors och verkstadslokaler norr därom kommer att försäljas. Väster om planområdet ligger Södra sundet.

PLANDATA

Planområdet var tidigare bebyggt med lokaler till Härnö bryggeri och gällande planer fastställda 1966-05-02 resp 1976-09-20 medger industribyggnader på tomten. Dessa får byggas mellan 7-10 meter från strandlinjen och till en högsta byggnadshöjd av 15 meter. Planen för angränsande industriområde medger att området används för industriändamål av sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad.

Planområdet har avgränsats för att totalt sett ge en så tydlig planbild som möjligt och samtidigt lösa de planeringsfrågor som finns för att bebygga området på ett lämpligt sätt. Planområdets totala areal är ca 2 ha och ägs av Härnösands kommun. Kommunen äger också angränsande park- och vattenområden.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Kommunen har i markanvisning daterad 1989-06-20 medgivit att NCC får förvärva marken under förutsättning att kommunen kan godkänna ett av bolaget upprättat skissförslag till detaljplan innehållande i huvudsak flerfamiljshus samt att nödvändiga avtal slutits före 1991-01-01. Detta utgör grunden till planförslaget.

Aktuell översiktsplan för Härnösands tätort saknas, men är under utarbetande. Strandskyddet är upphävt genom tidigare detaljplan.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

På udden vid Gerestabäcken finns ett fint bestånd med björkar och en vacker, naturlig stembunden slänt mot Gerestabäcken. Dessa kvaliteter bör tas till vara, men udden bör göras tillgänglig för fotgängare. Även längs bäcken finns ett antal träd. I övrigt utgörs området av gräsbevuxen råmark.

Geoteknik

Området ligger inom lågriskområde för radon enligt länsstyrelsens bedömning.

En geoteknisk utredning av området har utförts av J&W i Sundsvall 1989-11-17. Marken inom området som medger högre bebyggelse, består av fyllnadsmassor på morän. Fyllnadsmassorna tas bort för grundläggning av husen. Grunden för området med lägre bebyggelse består av fyllnadsmassor på lera och silt.

Vid schaktning för det gamla bryggeriet 1889 upptäckte man ett gyttjelager mellan två moränlager, vilket anses bevisa att under senaste istiden inträffade en tillfällig interstadialperiod med varmare klimat. Kända sådana fyndigheter är mycket ovanliga. Geologiskt sakkunnig personal från Länsstyrelsen vill övervaka schaktningen och ev avbryta den tillfälligt för att dokumentera och göra provtagningar för den naturhistoriska vetenskapen. Se vidare genomförandebeskrivningen. Prof. Jan Lundqvist har bedömt att fyndigheten inte hindrar bebyggelse men att dokumentationen är av nationellt intresse.

Bebyggelse

Området är endast bebyggt med ett gammalt förråd. Tidigare industribyggnader har rivits. Föreslagen bebyggelse har placerats och givits en sådan höjd att den inte skymmer angränsande bebyggelse. Samtliga lägenheter avses nås av rörelsehindrade personer och i bostadsrättsföreningen Bryggaren - det större huset - avses lägenheterna säljas till personer över 55 år. Totalt planeras området få ca 55 lägenheter i två bostadsrättsföreningar.

Immissioner

Kommunens avloppsreningsverk ligger ca 500 meter sydväst om planområdet. Härnösands miljö- och hälsoskyddskontor och länsstyrelsens miljövårdsenhet har bedömt att riskerna för luft- och bakteriespridning är obefintliga med tanke på topografi och förhärskade vindriktningar.

Bullret från de befintliga lokalerna i Convey har mätts av ljudkonsult (Opex) och naturvårdsverkets rekommendationer på 50 dB A ekvivalent ljudnivå utomhus klaras idag i kv Bryggaren. Genom Conveys planerade flyttning kommer förhållandena att förändras. Området som utrymmes föreslås av kommunen lämpligt för småindustri och hantverk av sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad. Conveys målningsverkstad kommer att utrymmas av Convey. Om målning kommer att bedrivas i framtiden i dessa lokaler förutsätts att verksamheten godkänts av miljö och hälsoskyddskontoret. I kv Bryggaren närmast Korsmässovägen föreslås en garagebyggnad och en bullervall för att skärma trafikbuller från Korsmässovägen och erhålla en riktigt god utomhusmiljö i bostadskvarteret.

Skyddsrum

Enligt byggnadsnämndens beslut 90-04-23 behöver skyddsrum ej byggas i kv Bryggaren. Sedan dess har dock zonindelningen ändrats, varför en ny förfrågan kommer att göras.

Angöring och parkering

Tillfarten till området sker via Korsmässovägen över Järpvägen. Ett avsnitt av befintlig gång- och cykelväg breddas och utnyttjas som infart till parkeringsområdet. Gång- och cykeltrafiken leds förbi på särskild trottoar. Övrig angöring sker på kvartersmark. Parkeringsområdet är dimensionerat för 1 bil/lägenhet. Gästparkeringsområde vid Järpvägen avses genom avtal kunna samnyttjas med Jehovas vittnen.

Från Korsmässovägen angörs ett mindre parkeringsområde med garageplatser för ca 11 bilar kombinerat med ett rum för soptunnor.

Totalt föreslås 89 p-platser, varav drygt ett trettiotal utgör gästplatser för besökande till bostadsområdet och Rikets sal och hyresgäster i kv Bryggaren.

Vatten, avlopp, el, värme och sophantering

Bebyggelsen ansluts till kommunens vatten- och avloppsnät.

Dagvatten leds till Gerestabäcken eller havet. Från hårdgjorda parkeringsytor erfordras oljeavskiljande filter. Området avses uppvärmas med fjärrvärme. En transformatorboks som betjänar bostadsområdet inordnas i planförslaget. Utrymmen för hushållssopor avses inrymmas i två av garagebyggnaderna, container för grovsopor ställs vid garaget vid Korsmässovägen. (Se illustration)

Administrativa frågor

Se genomförandebeskrivningen.

KARL SPETS ARKITEKTKONTOR AB

Annika Höök

(CS)