

Laga kraft 96/10/10

ANTAGANDEHANDLING**Ändring av detaljplanen för
BONDSJÖSTADEN****Härnösands kommun, genom tillägg till karta
bestämmelser och beskrivning****Tillägg till
PLANBESKRIVNING****Handlingar**

Tillägg till plankarta i skala 1:2000 med planbestämmelser
Tillägg till planbeskrivning
Tillägg till genomförandebeskrivning
Samrådsredogörelse
Fastighetsförteckning
Registerkarta
Utredning nov -94 med bilagor
Gällande detaljplan (stadsplan) fastställd 1927-04-08 med karta,
planbestämmelser och beskrivning
Utlåtande (efter utställning)

Syfte

Syftet är att förnya planbestämmelserna för de bostadskvarter som omfattas av 1927-års plan till stöd för bygglovgivning. Av väsentlig betydelse är att genom bestämmelserna möjliggöra bevarande av de värdefulla bostadsmiljöer som finns men att även föreslå vissa förtätningar av boendet utan ändringar i rådande kvartersindelning eller gatunät. Ändringen görs som "tillägg" till planhandlingarna från 1927 enl 5 kap 12 § PBL / (lag 1991:604).

Befintlig bebyggelse

Av 1927-års plan återstår 18 bebyggda bostadskvarter belägna inom stadsdelarna Framnäs och Änget. De har inte berörts av planändringar och det beror delvis på läget i staden men också på kvaliteten i den trivsamma och enhetliga bostadsmiljön som kom till när kvarteren bebyggdes. Sådana hållbara bostadsmiljöer förekommer i kvarteren Granen, Björnen och Antilopen, Framnäs samt i Bollen, Ringen och Klubban, Änget där bostadshusen byggdes med storlek och utformning representativa för tidsepoken.

Gällande planbestämmelser

Planbestämmelserna från 1927 är inte anpassade till PBL. Den detaljeringsgrad saknas i bestämmelserna som anger byggnaders placering, antal byggnader / tomt, byggande av uthus och garage, antal lägenheter / hus. 1927-års plan har för generöst tilltagen byggnadsrätt - 1/3 av tomtarean - och den innehåller naturligt nog inget om bevarande av värdefulla miljöer.

Till följd av planbestämmelsernas knapphet på information om vad som får och inte får byggas har det under årens lopp skett förändringar av bostadsstrukturen, dels har större flerbostadshus byggts på mark som tidigare utgjort flera tomter (kv Häcken) och dels har

bostäderna tomtvis byggts tätare med större hus om ca 6 lgh (kv Ekorren och kv Granen) och dels har mer än 1 huvudbyggnad uppförts på samma tomt (kv Cykeln).

Byggnadsnämnden

På stadsbyggnadschefens förslag godkänner byggnadsnämnden 94-11-14, § 124

"utredning nov -94 inför ändring av 1927-års plan" och uppdrar till planavdelningen att göra erforderlig ändring av planbestämmelserna.

Utredningen

"Utredning nov -94" innehåller material för upprättande av **tillägg** till 1927-års plan.

Till utredningarna hör tabeller om bygglovpliktiga areor / fastighet och andel bebyggd area / tomt samt beräkningar av återstående byggrätt / tomt om den del av tomt som får bebyggas får vara 1/3, 1/4 eller 1/5 av hela tomtytan samt var verksamhet finns i bostadshus.

Uppgifter har samlats om antal våningar, ungefärligt antal lägenheter, inredd vind, suterrängvåning, verandor och balkonger samt huvudsakligt fasad- och takmaterial liksom även om uthus och garage/carport och bedömningar har gjorts m h t bevarande av värdefulla boendemiljöer och byggnader.

Bevarande

Stadsstruktur och befintligt bostadsbestånd har inom vissa kvarter kvaliteter typiska för tidsepoken 1920-1950. Tomterna har inte primärt bebyggts för att utnyttja byggrätten maximalt utan bostad och tomt har som enhet harmoniserats till en helhet kvartersvis eller längs delar av gata.

Det får anses väsentligt att i dessa kvarter bevara sådana boendemiljöer där storlek och utformning av bostadshusens särart kan urskiljas som enhetliga genom att tillämpa särskilda bevarandebestämmelser med stöd av 3 kap §§ 12, 13 PBL med hänvisning till miljömässiga skäl samt bebyggelsens karaktär.

Detaljplaneändringen

Hur ändringarna görs framgår av tillägg till kartan med bestämmelserna.

Väsentliga tillägg i ändringen är:

att bevara värdefulla boendemiljöer

att anpassa bestämmelser till den befintliga bostadsbebyggelsen för husplacering, antal byggnader/tomt, fristående hus, antal våningar, suterrängvåning, lägenhetsfördelning och utseende

att nyttjanderätten i kvarteren sätts så att av tomts area får högst 25 % bebyggas utom i kvarteren Bollen, Klubban och Ringen där av tomts area högst 20 % får bebyggas. Ändå medger den återstående byggrätten plats för t ex garage/förråd där sådant saknas. Endast inom 3 av bostadsfastigheterna i planområdet är byggrätten utnyttjad till mer än 25 % av tomtytan. I kvarteren Bollen, Klubban och Ringen är dock byggrätten utnyttjad till mer än 20 % av tomtytan inom 6 fastigheter

att tomtvis förtätning medges till högst 5 lägenheter inom kvarter där bostadshusens storlek varierar från 1-5 lägenheter

att inom vissa delar av kvarter där större bostadshus finns får tillkomma komplementbebyggelse med hus innehållande högst 6 lägenheter vardera

att i kvarter där verksamheter förekommer ange störningsskydd för de boende

att genomförandetiden för de **tillägg** som görs till detaljplanen sätts till 5 år.

Störningsskydd

I 1927- års plan kan byggnadsnämnden medge rätt att i bostadshus pröva inredande av lokal för viss industriell verksamhet efter miljönämndens hörande där så kan prövas vara lämpligt.

Verksamheter finns lokaliserade till 7 bostadshus inom området Framnäs och till ett bostadshus i Änget.

Tillägget som kompletterar 1927-års plan innehåller därför bestämmelse om att särskild hänsyn ska tas till boendemiljön där verksamhet förekommer i bostadshus så att de boende inte åsamkas olägenheter i form av störningar.

Fastighetsindelningen

Fastighetsindelningen ska följa gällande fastighetsplaner (tomtindelningar) eftersom avsikten med tillägget till planbestämmelserna principiellt är att bevara den befintliga stadsstrukturen d.v.s. kvartersindelningen, fastighetsbildningen och bebyggelsen. Undantag medges för de delar av kvarteren Antilopen, Bävern, Ekorren, Giraffen och Granen där bostadshus med högst 6 lgh/hus kan få uppföras och ny fastighetsplan därför på sikt kan erfordras.

Härnösand 1995-12-18

Claes Rogander
Stadsbyggnadschef

Per-Olov Norlin
Handläggare