

1997-10-06

1 (6)

Detaljplan för

Kv ÄDELSTENEN m fl

Härnösands kommun

PLANBESKRIVNING**Planens syfte och huvuddrag****Syftet** med detaljplanen är:

- att påbörja genomförandet av den fördjupade översiktsplanen för högskolan i Härnösand; samt
- att möjliggöra delar av Mitthögskolans förväntade expansion samt byggande av sambiblioteket inom kvarteret Ädelstenen.

Huvuddrag

I det pågående arbetet med en fördjupad översiktsplan för Mitthögskolan i Härnösand och med anledning av den nyligen antagna tillväxtpropositionen förväntas en utveckling av högskolan i Härnösand med minst 1 000 studenter fram till år 2 000.

I översiktsplanen har också aktualiserats behovet av ett högkvalitativt bibliotek i Härnösand - en kunskapscentral såväl för högskolan som för kommunen och näringslivet. Föreslaget läge för denna är Trädgårdsgatans östra del.

I den fördjupade översiktsplanen föreslås att Trädgårdsgatan mellan Stora Torget och högskolan utvecklas till en andra axel (vid sidan av Nybrogatan) i avsikt att knyta staden och högskolan närmare varandra. För att åstadkomma detta stängs gatan för genomfartstrafik mellan Brunnshusgatan och Rosenbäcksallén. Dessutom föreslås en förändring av korsningen Brunnshusgatan - Trädgårdsgatan för att underlätta för gående och cyklister.

Rosenbäcksallén stängs av för genomfartstrafik och görs om till parkeringsplats på sträckan mellan Trädgårdsgatan och Landgrensgatan.

Busshållplatser föreslås i anslutning till högskolan dels framför Mitthögskolans entré vid Brunnshusgatan och dels vid Brunnshusgatans västra sida i stadsparken.

Trädgårdsgatan mellan Brunnshusgatan och den nya mötesbyggnaden (kunskapscentralen) blir ett torg med träd och parkering och med plattor som markbeläggning.

Ändamålsbeteckningen i kv Ädelstenen ändras från dagens (A) allmänt ändamål till (S) och (C1) för skola och centrumverksamheter som ej stör skolan.

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet begränsas av Nybrogatan i norr, igenom stadsparken i söder, Brunnshusgatan i väster och Gånsvikvägen/Rosenbäckshallén/Landgrensgatan i öster och sydöst.

Areal

Planområdet har en areal av ca 4 ha.

Markägoförhållanden

Ädelstenen 5 ägs av Vasakronan AB och Ädelstenen 6 av Statliga Akademiska Hus. Härnösands kommun är ägare till Folkskolan 3, Ön 2:52 och Sjöbefälsskolan 2.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Enligt översiktsplanen antagen av kommunfullmäktige 1992 är kvarteret avsett för "Institutioner och förvaltning som skolor, vård etc". Detaljplanen ligger inom riksintresseområde.

Fördjupade översiktsplaner

Kv. Ädelstenen finns medtagen i den fördjupade översiktsplanen för högskolan i Härnösand. Denna fördjupning antogs av kommunfullmäktige 1997-09-08

Detaljplaner

För kv Ädelstenen gäller detaljplan fastställd 740619. I planen har kvarteret beteckningen allmänt ändamål dvs kvarteret är avsett för verksamheter med kommunal, landsting eller statlig huvudman. Enda begränsning utgörs av byggnadshöjd - 15 meter i den västra delen och 12 i den östra. Planer fastställda 170126, 470110, 490715, 660728 och 690710 berör delvis det övriga planområdet.

Program för planområdet

Planprogram för detaljplanen utgörs - enligt beslut i byggnadsnämnden - av förslag till fördjupad översiktsplan för Mitthögskolan i Härnösand.

Kommunala beslut

Byggnadsnämnden beslöt 960205, § 1, att uppdra till plan- och byggkontoret att upprätta detaljplan för kv Ädelstenen och sambibliotek och att i planarbetet särskilt uppmärksamma parkeringsproblemen.

Miljökonsekvensbeskrivning

Miljökonsekvensbeskrivning har upprättats för den fördjupade översiktsplanen för högskolan i Härnösand. Där behandlas också konsekvenserna av sambibliotekets lokalisering.

Förutsättningar och förändringar***Två förslag som blev ett***

Detaljplaneförslaget presenterades i samrådet med två alternativa utformningar - ett huvudalternativ och ett sidoalternativ. Avsikten med de alternativa förslagen var att belysa konsekvenserna av olika hantering av den nya byggnadsvolymen i kvarterets sydöstra hörn. Utformningen av byggnaden har sedan dess varit föremål för en allmän arkitekttävling som avslutades den 21 november 1996. Denna tävling har resulterat i att detaljplaneförslag 2 utgår och därmed kommer bland annat konsekvenserna av ingreppet i stadsparken inte längre att vara föremål för vidare utredningar.

Mark och vegetation

Kvarteret Ädelstenens sydöstra del är idag en skogsbacke ner mot Trädgårdsgatan. Nivåskillnaden från Rosenbäcksallén ner mot Brunnshusgatan är ca 15 meter.

Stadsparkens funktion som ett av stadens viktigaste parkrum får inte äventyras. Intrång i stadsparken skall i princip ej tillåtas annat än för att förstärka parkens funktion och gestalt.

Befintliga träd och vegetation som skall skyddas markeras i planen.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning för del av kvarteret har utförts i juni 1996. Jordlagren inklusive finsedimenten är relativt fasta och risk för skred eller skadliga sättningar föreligger ej för måttliga belastningar.

1997-10-06

5 (6)

Radon

Planområdet är beläget inom mellanriskområde för radon. Mätning har utförts i fyra mätpunkter där markradonhalten i jordluften var liten (<5 kBq/m³).

Fornlämningar

Planområdet saknar kända fornlämningar.

Bebyggelse

Kvarteret Ädelstenen 5 är idag bebyggt av 6 st sammanbyggda hus där länsstyrelsen och Mitthögskolan har lokaler. På Ädelstenen 6 finns två byggnader och det är i fastighetens sydöstra del ner mot Trädgårdsgatan och stadsparken den tänkta tillkommande byggrätten skall finnas. Övriga delar av bebyggelseområdet behålls som tidigare dvs med en stor generell byggrätt.

Idag har Trädgårdsgatan en mycket tydlig start på Stora Torget men landar sedan via en kraftig backe på "baksidan" av kv Sjöbefälsskolan. Den kraftiga backen upp mot kv Sjöbefälsskolan avskiljer upplevelsemässigt högskoleområdet från staden i Trädgårdsgatans axel. Genom att placera en ny byggnad utmed denna del av Trädgårdsgatan, knyts områdena ovanför och nedanför backen samman och genom att låta byggnaden bli en mötesplats mellan staden och högskolan överbryggs avståndet i höjd- och längdled. En sådan byggnad kan gärna vara ett bibliotek - ett kunskapscentrum - där kommunen, högskolan och landstinget samverkar för att skapa ett riktigt högklassigt bibliotek i Härnösand - sambiblioteket.

Det nya biblioteket bör uppföras så att ett ekologiskt byggande möjliggörs.

Kommersiell service

I området får gärna etableras verksamheter som stödjer högskolan och studentlivet, t ex i form av restaurang, kafé eller bokhandel.

Tillgänglighet

Biblioteket skall ha en central placering i högskoleområdet. Läget vid parken ger en bra miljö för biblioteket. Området omges och i viss mån genomkorsas av stadens trafiknät.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

De två befintliga byggnaderna på fastigheten Ädelstenen 6 är enligt länsstyrelsen kulturhistoriskt värdefulla. Av denna anledning läggs bestämmelser om byggnadernas fasad och eventuell tillkommande bebyggelses utformning på denna del av kvarteret.

Skyddsrum

Två skyddsrum finns i kvarteret med plats för tillsammans 314 personer.

Gator och trafik

Trädgårdsgatan mellan Brunnshusgatan - Rosenbäcksallén kommer att stängas av för genomfartstrafik. I planen föreslås vidare att

Rosenbäcksallén mellan Kastellgatan och Landgrensgatan blir stängd för genomfartstrafik och istället används till parkering. Brunnshusleden är hårt belastad med tät trafik därför behöver korsningen

Brunnshusgatan/Trädgårdsgatan omarbetas för att underlätta för gående och cyklister. Något genomarbetat sådant förslag föreligger ej. Planen bedöms dock ha utrymme för sådana framtida lösningar.

Kollektivtrafik

Idag finns ingen busshållplats i planområdet. Därför skapas i planen utrymme för angöringsplatser för bussar på Brunnshusgatan vid Domkyrkoparken och en mittemot St Petrilogen.

Parkering, angöring och utfart

Idag finns i de delar av planområdet som berörs av fysiska förändringar ca 40 parkeringsplatser.

Behovet av parkeringsplatser har beräknats genom följande antaganden. Högskolans användare av biblioteket har redan löst parkering på annat håll inom högskolan, kommunbibliotekets besökare kombinerar biblioteksbesöket med andra ärenden i staden varför även de i stor utsträckning parkerar på annan plats. Länsbiblioteket har normalt inga stora mängder besök. Det är framförallt viss korttidsparkering samt personalparkering som behövs. Ytterligare ca 40 platser bedöms vara tillräckligt.

Rosenbäcksallén mellan Kastellgatan och Landgrensgatan blir stängd för genomfartstrafik och används för parkering vilket ger ca 50 p-platser i den östra delen och ca 10-15 i den västra. Delen av Trädgårdsgatan mellan Brunnshusleden och högskolan - det nya torget - ger ca 20 parkeringsplatser. Totalt ca 80 parkeringsplatser mot dagens ca 40 i samma område.

Angöringen säkerställs i detaljplanen dels till bibliotekets två huvudentréer dels till de två övriga fastigheterna inom kvarteret som har angöring från Trädgårdsgatan och Rosenbäcksallén.

Teknisk försörjning***Vatten, avlopp och el***

1997-10-06

7 (6)

Befintliga byggnader är anslutna till det kommunala VA-systemet.

Kommunala ledningar för ren- spill- och dagvatten finns i Trädgårdsgatan och Rosenbäckshallén vilket möjliggör anslutningar av det planerade biblioteket till det kommunala nätet.

Lokalt omhändertagande av dagvatten skall i första hand prövas. Om det rent tekniskt är svårt att genomföra skall anslutning ske till det kommunala nätet.

Det nya biblioteket skall anslutas till befintligt elnät

Ett u-område införs i detaljplanen för att säkerställa underjordiska ledningar i kvartersmarken utmed Trädgårdsgatan och Rosenbäckshallén.

Administrativa frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vunnit laga kraft då höskolan och biblioteket är långsiktiga satsningar.

Medverkande tjänstemän

Planhandlingen har tagits fram av plan- och byggkontoret vid Härnösands kommun. Medverkande tjänstemän har varit: Claes Rogander, stadsbyggnadschef, Tommy Berglund, planarkitekt samt Ewa Fällgren, kartassistent.

Härnösand 1997-10-06

Claes Rogander
Stadsbyggnadschef

Tommy Berglund
Plan- och bygglovarkitekt

1997-10-06

1 (2)

Laga kraft 980403

Detaljplan för
Kv ÄDELSTENEN m fl
Härnösands kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

DETALJPLANEN

Detaljplanen har varit på samråd t.o.m. 12 september 1996. Efter denna tidpunkt har en allmän arkitekttävling avgjorts och förhandlingar pågått mellan de olika parterna som resulterat i att avgörande beslut kunnat tas i kommunfullmäktige. Planen är därför nu klar att ställas ut med de revideringar som ansetts nödvändiga för planens genomförande. Beslut om antagande förväntas kunna ske av kommunfullmäktige i februari-mars 1998.

Detaljplanen handläggs av kommunen.

MARKFÖRVÄRV

Marken ägs av Stenvalvet, Akademiska hus och kommunen. Planen förutsätter markbyte/köp i två delar nämligen dels för den för sambibliotekstomten och kv Sjöbefälskolan gemensamma parkeringen längs Rosenbäcksallén och dels för sambibliotekstomten. Köpare av tomten för sambiblioteket blir Akademiska hus. Akademiska hus initierar och genomför nödvändiga markförhandlingar.

BYGGNADER

I området förutsätts endast en nybyggnad, nämligen sambiblioteket i planområdets sydöstra hörn. Utformningen av byggnaden har varit föremål för en allmän arkitekttävling som avslutades den 21 november 1996.

Byggnaden kommer att ägas av Akademiska hus.

MARKARBETEN

Markarbeten kommer att bli aktuella dels kring den nya byggnaden, dels i torg och allmän plats i Trädgårdsgatan och dels i den del av Rosenbäcksallén som skall bli parkering. Markarbetena kring byggnaden ligger i husprojektet och hanteras av byggherren. Torget och allmän plats i Trädgårdsgatan bekostas av kommunen, parkeringen vid Rosenbäcksallén bekostas av ägaren. Både torget och

19997-10-06

2 (2)

parkeringen skall vara klar senast när biblioteket står klart under senare delen av 1999.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden sätts till så lång som är möjligt då högskolan och biblioteket kan ses som mycket långsiktiga projekt. 15 år från den dag då planen vinner laga kraft.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

EKONOMISKA FRÅGOR

Den stora ekonomiska investeringen i planen är det planerade sambiblioteket. De ekonomiska konsekvenserna av denna är beroende av en mängd olika faktorer såsom ränteläge vid byggnation, avskrivningsmetod, inflation, ekonomisk styrning av projektet mm. En preliminär investeringskalkyl ger vid handen en kostnad om totalt ca 90 miljoner kronor. Detta ger en hyreskostnad för högskola respektive kommunen om ca 4 miljoner kronor vardera. Investeringen i byggnaden görs av Akademiska hus med kommunen genom dess fastighetsbolag som ekonomisk garant.

Övriga investeringar rör främst Brunnshusgatans ombyggnad för dels gångpassagen och dels busshållplatserna. Kostnaderna för dessa är svåra att bedöma innan slutlig utformning föreligger men kostnaden lär hamna på kommunen såsom väghållare och ansvarig för allmän plats.

Kostnader för inlösen av mark belastar projektet i form av hyra och Akademiska hus ansvarar för att nödvändiga förhandlingar slutföres.

PRELIMINÄR KOSTNADSKALKYL

Brunnshusgatan anläggande av 2 st bussfickor,
Brunnshusgatan/Trädgårdsgatan ombyggnad av korsning,
Trädgårdsgatan ombyggnad av gatan (modell Storgatan) samt
anläggande av 27 st parkeringsplatser till en preliminär kostnad av
ca 2 875 tkr.

Området på kv Ädelstenen (mot torget i Trädgårdsgatan) är inte med i kalkylen.



Claes Rogander
Stadsbyggnadchef