

Planhandling

Eken 23. Härnösand

HANDLINGEN BESTÅR AV:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Miljökonsekvensbeskrivning

PLANBESKRIVNING

SYFTE

Avsikten med denna plan är att befästa den dispens som gäller för fastigheten Eken 23 vad gäller glasmästeriveksamhet samt att möjliggöra en tillbyggnad för effektivisering av verksamheten. Vidare innebär planen en avsikt att i framtiden tillåta till boende knutna verksamheter utefter Säbråvägen. Denna avsikt innebär inte tillskapande av verksamhetsområden för kontor och industri utan avser att möjliggöra för de som har bostadsfastigheter på området att i anslutning till dessa driva verksamhet som kan vara förenlig med de krav som kringliggande bostäder ställer på trevnad, sundhet, buller och brandsäkerhet.

HISTORIK

Kvarteret har sedan det bebyggdes i huvudsak nyttjats för bostadsändamål. I tidigare planer har funnits idéer om en torgbildning (Sveaplan) vilka i och med 1959-års plan försvann. Den mark som i kvarteret reserverats för småindustri har tidigare innehållit guldsmedsfabrik, senare plåtverkstad och nyttjas idag av Veda kultursnickeri och Öbacka bilelektriska. Utefter Säbråvägen finns även inom övriga kvarter viss småindustri/handel i kombination med boende.

Säbråvägen är en lokalgata med viss genomfartstrafik. Den har sedan tidigare haft karaktär av "småstadsgata" med boende och inslag av, hantverk, handel och mindre kontor. Under senare decennier har handelsetableringar försvunnit i en allmän utveckling mot centrumhandel medan övriga verksamheter till viss del finns kvar, ofta i kombination med boende.

NUVARANDE PLANFÖRHÅLLANDEN

I **översiktsplanen** är det aktuella området avsett för boende. Översiktsplanen formulerar dock som mål att "Tjänsteföretag och andra "rena" arbetsplatser bör läggas centralt och integreras med bostäder och parkstråk".

Gällande **detaljplan** upprättades 1958 och fastställdes 1959. Planen tillkom för att möjliggöra radhus- eller kedjehusbebyggelse på den mark som tidigare varit avsedd

för torgbildning. Därmed befästes kvarterets karaktär av bostadsområde främst avsett för enfamiljshus. Mot Säbråvägen fanns i kvarteret ett område med småindustrihantverk vilket i planen gavs fortsatta sådana rättigheter. Verksamheten skulle dock ha sådan beskaffenhet att "närboende ej vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad". Vad gäller mark avsedd för friliggande bostadshus medger planen att respektive fastighet bebygges med ett bostadshus om högst 120 m² (efter prövning upp till 180 m²) samt en garagebyggnad om högst 40 m².

1985 beviljades fastigheten Eken 23 **dispens** från gällande detaljplan vad avser användningssätt. Garagebyggnad tilläts i denna dispens få användas för trä- och glasarbeten (glasmästeri). Som motiv för avvikelsen nämndes närheten till i kvarteret för småindustri redan avsedd mark. På senare tid har den östra delen av småindustritomten (fastigheterna 6 och 49) bebyggts med två bostadshus.

Under 1997 har Fastigheten Eken 23 **förvärvat** den del av den angränsande samfälligheten (skaft) som förbinder denna med Säbråvägen i kvarterets östra del. Marken är i plan prickad och avsedd för passage mellan samfälligheten och gatan. Förvärvet har skett då samfälligheten inte anser sig ha något behov av den aktuella passagen, utan snarare ansett det bra att den upphör att nyttjas som passage genom kvarteret. Kommunen har inte utnyttjat sin förköpsrätt.

NULÄGESBESKRIVNING

På den aktuella fastigheten Eken 23 finns idag ett glasmästeri (Stams Glas HB) etablerat. Verksamheten består av vanliga glasmästeriarbeten samt helrenovering av träfönster (avkittning, rengöring till rent trä, byte av rötat trä samt ommålning och glasning). Omfattningen sysselsätter idag en anställd och kan tänkas öka till högst 2-3 anställda inom de nu planerade lokalerna.

Renovering av fönster innebär avkittning (sker normalt med värme och skrapning under punktutsug, renskrapning (huvudsakligen slipning - dammsugare samlar upp slipdam) trärenovering med limning av liten omfattning samt ommålning (endast linoljefärg med en torrhalt av 95% används). Lösningemedel för rengöring används i ytterst liten omfattning (balsamterpentin). Omfattningen på målningsarbeten uppgår till penselstrykning av upp till 250 l färg / år.

Trafiken till Eken 23 omfattar huvudsakligen materialtransporter till och från verksamheten, enstaka besök av kunder, ev. anställdas trafik till och från arbetsplatsen samt trafik till och från bostadshusen.

Ingen filtrering sker idag av ventilationsluft från glasmästeriet då det av kommunens miljö- och hälsoskyddskontoret inte ansetts nödvändigt med hänsyn till störningar på omgivande bostadsmiljöer.

PLANEN

Planändringen innebär att markanvändningen för fastigheten Eken 23 ändras till att tillåta boende, småindustri/hantverk och kontor. Områdets karaktär skall vara verksamheter i anslutning till boende varför restriktioner har lagts in som begränsar exploateringsgraden på fastigheten samt byggnadsarean på enskilda byggnader i avsikt att förhindra en bebyggelse som i skala avviker påtagligt från den omgivande småstadskaraktären. När det gäller nyttjande av fastigheten för boende har begränsning lagts in för att förhindra att fastigheten får flerfamiljsboende i för stor omfattning. Markens nyttjande bör ansluta till "trädgårdsstadens" karaktär och stora

parkeringsytor bör undvikas. Fastigheten får därför inte bebyggas med mer än totalt 8 lägenheter. Vind får ej inredas. Byggnad får uppföras i högst två våningar med en byggnadshöjd om 7 m. I området närmast (4,5 m) angränsade fastigheter tillåts endast byggnader i en våning med en byggnadshöjd om 3,5 m. Vidare tillåts inte skivmaterial i fasad och det är önskvärt att tak på nya byggnader ges en taklutning större än 7 grader. Detta för att ny bebyggelse i området skall ansluta till bef karaktär och inte ge intryck av "industribyggnadskaraktär". Skyddsområde mellan mark för bostadsändamål och mark för bostadsändamål i kombination med hantverk/kontor har inte lagts in på denna plan då det inte går att förena med nuvarande önskemål om byggnadskomplettering. I stället har särskild skyddsbestämmelse lagts in för att säkerställa att de verksamheter som kan tillåtas på fastigheten inte stör omgivande boende. Vilka störningar som kan eller inte kan tillåtas regleras av gällande miljölagstiftning. Denna planbeskrivning har tagits fram av BRYGGAN arkitekter kb genom ark Tom Risberg tel. 0611-15035

1998-12-02

Härnösands kommun

BRYGGAN arkitekter kb

1998-12-08

Tom Risberg

Tommy Berglund
Plan- och bygglovarkitekt