

ANTAGANDEHANDLING

1998-05-12

**Detaljplan för
MacDonald's på Träffen
FASTLANDET 2 :66 (del av)
Härnösands kommun**

PLANBESKRIVNING**Handlingar**

Plankarta med bestämmelser
Illustrationskarta
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Samrådsredogörelse
Fastighetsförteckning
Sändlista
Grundkarta
Miljökonsekvensbeskrivning
Planprogram med samrådsredogörelse
Utlåtande efter utställning

Planens syfte och huvuddrag

Det primära syftet med detaljplanen är att ändra markanvändningen i gällande plan så att till hösten -98 en MacDonald's-restaurang ska kunna uppföras på Träffen. På planen markeras byggnadsrätt, lämplig utformning, utseende, parkering och trafikanslutning.

Den föreslagna byggplatsen ligger väl exponerad mot såväl Härnön som mot E4, vilket gör att restaurangbyggnadens inpassning i stadsbilden särskilt beaktas, men som anges i planprogrammet, så kommer restaurangen i läget vid Skeppsbron och Nattviken, att vitalisera förbindelserna mellan staden på Härnön och staden på Kronholmen, mellan stadens kärna och dess framtida resecentrum.

PlandataLäge

Planområdet är beläget inom sydöstra delen av Kronholmen som kallas Träffen. Marken används nu för bilparkering. I östra delen av Träffen finns en del träd planterade på gräsmattan längs Nattviken.

Areal

Planområdets areal uppgår till ca 6200 m².

Markägoförhållanden

Härnösands kommun äger marken inom området.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

För Kronholmen anges, att i linje med den strategiska inriktningen, att planera för personaltäta arbetsplatser i centrala lägen bör Kronholmen utvecklas till stadens nya arbetsplatsområde.

Detaljplan

Detaljplanen för den mark som berörs av aktuell restaurangbyggnad vann laga kraft 90-06-07 och genomförandetiden är 10 år. Gällande markanvändning är kvartersmark för allmänt ändamål samt mark för allmän plats, parkering.

Kulturmiljö

Området ingår i Riksintresse för kulturmiljövård "Centrala Härnösand: Kulturhistoriskt värdefulla byggnader, gatunät och bebyggelsestruktur bör bevaras". Ingen av dessa faktorer gäller för området idag varför nybyggnaden inte påverkar riksintresset negativt.

Kommunala beslut i övrigt

Planprogram och miljökonsekvensbeskrivning för MacDonald's på Träffen har varit på samrådsremiss och därefter har samrådsredogörelse upprättats.

Byggnadsnämnden beslöt 98-02-02, §6 att godkänna förslaget till detaljplaneprogram, samt att uppdra till plan- och byggkontoret att upprätta detaljplaneförslag baserat på detaljplaneprogrammet, samt att genomföra samråd kring ovannämnda förslag.

Förutsättningar och förändringar

Mark och vegetation

Marken inom planområdet är till största delen plan. Den är belagd för bilparkering och innehåller för närvarande cirka 135 p-platser. Endast i strandkanten mot Nattviken finns anlagd gräsmatta med några planterade träd. Träden är björkar av mindre storlek.

Några björkar finns också på parkeringens refuger.

Planteringsytorna, som inte ingår i kvartersmarken, är allmän platsmark och park i detaljplanen.

Planområdet gränsar i norr till trädallan längs Nybrogatan. Längs stranden till Nattviken följer planens avgränsning detaljplanen från 1990.

Mark och vegetation – utformning

Lastgård får ej beläggas med asfalt, grus, sand eller liknande material, utbredning, se bilagd illustration 1.

Uteserveringsgolv utförs i trä. Golv som ansluter mot byggnad kan utföras i smågatsten.

Inlastningsgård skall mot Nybrogatan ges en visuell avskiljare av spaljéer beväxna med klätterväxter, alternativt en ridå av högt växande buskpartier. Utbredning, se bilaga illustration 1.

De träd som berörs av verksamheten skall skötas och vårdas så att miljön bibehålls som ett stadsrum med esplanad- och parkkaraktär.

Geotekniska förhållanden

MacDonald's upprättar geoteknisk undersökning för sina byggnader inom planområdet.

Bebyggelseområden

Området utgör en mycket viktig del av Härnösands stadsbild: dels så utgör den en del av väggen runt Nattviken, dels syns området mycket väl från E4. Idag är området inte särskilt väl gestaltat med en parkering och ett antal tillfälliga byggnader vilka inte utgör positiva inslag i stadsbilden. Dessutom utgör t.ex. tingshuset och residenset fina fondmotiv mot området. Nybrogatan utgör stadens paradgata och längs denna finns flera bra vyer och miljöer som utgör en viktig del av Härnösands stadsbild.

Det valda området har en bra exponering mot E4 och mot stadens centrum. Området nås enkelt med bil och av fotgängare och cyklister i staden. En etablering av en attraktiv restaurangbyggnad i detta område ökar centrala Härnösands attraktivitet och knyter samman Kronholmen och resecentrum med området kring stadstorget. En MacDonald's-restaurang i detta läge kommer också att vitalisera Nattviken och öka dess attraktivitet som stadens vardagsrum med flanörstråk och intressanta målpunkter. Dessutom medverkar restaurangen till att minska det upplevelsemässiga avståndet mellan stadens kärna och Kronholmen och med framtida resecentrum.

En ny byggnad i detta känsliga läge med direktkontakt med vattnet måste utformas med hänsyn till denna omgivning. Byggnaden bör utformas som den självständiga enhet som den på grund av läget kommer att bli oavsett gestaltning. Gestaltningen bör dock ansluta till Härnösands tradition av hus i park samt med ett visst mått av klassificerande uttryck. Då byggnaden är välexponerad från alla håll, saknas en egentlig "baksida" på byggnaden, vilket innebär att även typiska "baksidesfunktioner" som inlastning mm. måste utformas med högt ställda krav på gestaltning. På grund av byggnadens läge nära vattnet och i siktfältet från E4 och Nybrogatan mot stadens kärna måste byggnaden också ha en hög grad av transparens, såväl fysiskt som upplevelsemässigt.

Lika viktigt som restaurangens gestaltning är hur det omkringliggande området utformas. Samma hänsyn måste tas som för byggnaden. Dessutom är det av stor vikt att marken städas och hålls ren och prydlig. Detta uppges vara en viktig del av MacDonald's profil för sina anläggningar.

I konsekvens med detta resonemang har detaljplanen bestämmelser som reglerar delar av gestaltningen, både byggnad och mark. Planbeskrivningen innehåller avsnitt som kompletterar bestämmelserna i uttolkningen av gestaltningens grundkriterier. Motivet till de bestämmelser som föreslagits till detaljplanen grundar sig på de hänsyn som måste tas till i första hand stadsbilden där PBL 3 kap §§ 1 och 15 är vägledande för kommunen.

I planarbetet har studerats ett antal olika placeringar av byggnaden inom planområdet. I och med att detaljplaneförslaget kommer ut på samråd har dock endast en placering blivit föremål för vidare utredningar, då de kvaliteter som finns förknippade med denna placering har visat sig vara bättre än de övriga. Till dessa kvaliteter kan nämnas närheten till vattnet, en funktionell drive-in slinga och inlastning, ett gynnsamt läge med tanke på framtida exploateringar utmed Nybrogatan samt en god exponering mot både E4 och staden i övrigt. Ett god optimering av marken i detta svårutnyttjade hörn intill Nybron är en annan kvalité.

Innan valet föll på att placera MacDonald's på Träffen har ett antal andra lägen också studerats. Bland dessa kan nämnas stationsområdet vid järnvägen, vid E4 i närheten av sjukhuset och kv. Svanen också vid E4.

Förutsättningarna för lokaliseringen är sådana att läget bör vara välexponerat och lätt att nå från såväl E4 som centrum. Det aktuella läget uppfyller väl dessa förutsättningar och bidrar också på ett positivt sätt till en kvalitetshöjande effekt i stadsbyggandet i enlighet med tidigare fört resonemang i planbeskrivningen. Övriga föreslagna områden uppfyller inte förutsättningarna för lokaliseringen på lika bra sätt,

bland annat finns problem med utfarter till E4, svårighet att komma överens med markägaren samt sämre närhet till centrum.

Den mark på Träffen, som utgör planområdet, är enligt gällande detaljplan kvartersmark för allmänt ändamål, allmän plats och parkering.

En viss del av marken, cirka 1500 m², behövs som tomtplats för centrum/ restaurang, som i detaljplanen får denna markanvändning. Byggrätt utläggs för restaurangbyggnaden och i anslutning till denna får uteservering anordnas. Övrig kvartersmark prickas och får inte bebyggas.

Åtskild från tomtplatsen för huvudbyggnaden, restaurangen, får också uteservering och brygga anordnas vid kanten av Nattviken där tillgänglighet kan ordnas även för båtburna gäster.

Bebyggelseområden – utformning

Långfasaderna skall glisas med minst 20 % av långfasadens totala yta.

Takfoten skall utföras så att intrycket blir tunt och smäckert. Takfot skall utföras så att den blir utskjutande i förhållande till fasadlivet.

Fasader skall ges sådana proportioner så att god helhetsverkan uppnås. En hög detaljeringsnivå i fasadbehandlingen är önskvärd.

Parkering, varumottag, utfarter

Såväl bilparkering, varumottag, som utfarter ska över befintlig gatumark ansluta till/ från Torsviksgatan, vilket anges i planen.

De bilburna gästerna till MacDonald's-restaurangen parkerar sina bilar framför restaurangen på träffenparkeringen, som i planen utlagts som särskild parkeringstomt P för MacDonald's och för allmän parkering. MacDonald's förutsätts hyra de p- platser som behövs för verksamheten inom p- tomten, vars huvudman är Härnösands kommun. Parkeringstomten rymmer ca 94 p-platser.

Restaurangens varumottag får nyttja samma angöringsväg som drive-inslingan och sophämtningen. Den trafiken sker från Torsviksgatans anslutning, längs Nybrogatans trädallé, där restaurangen inlastar i port på husets gavel mot Nybrogatan. Distributionsvägen och dess utfart ansluter också P-tomten. In- och utfarter avses säkras som servitut i detaljplanen.

Leveranserna till MacDonald's-restaurangen beräknas till 2-3/ vecka. Till detta kommer lika många sophämtningar 2-3/ vecka.

Varutransporter avses ske med lastbil, 12 meter.

Gång och cykelvägar

Planområdet Träffen med restaurangen ligger väl till för gående och cyklister från Härnön och fastlandet och för flanörstråk längs Nattviken. Längs Nybrogatan är det en vardag ca 4000 gång- och cykelrörelser, som på Nybron får samsas på bred trottoar, men som på fastlandssidan har att tillgå separata gc-vägar.

Gc-vägen längs Nattviken som nu passerar på trottoar förbi Träffens parkering ska istället bli parkstråk mellan restaurangbyggnaden och utrymmet för serveringsbrygga vid stranden.

Biltrafik

Biltrafiken förbi planområdet passerar på Nybrogatan, som är huvudgata och leder trafik fram till en av de två broar, som förbinder fastlandet med Härnön.

Planområdet på Träffen ska anslutas till Nybrogatans korsning med Torsviksgatan mitt emot Terminalgatan.

Trafikmängden är på Nybrogatan ca 16000 fordon/Åmd, Torsviksgatan 500 fordon/ Åmd och Terminalgatan ca 2000 fordon/Åmd.

Med den nya restaurangen beräknas trafikmängden till Torsviksgatan och Träffen öka med ca 1000 fordon/ Åmd. Den största ökningen blir troligtvis lunch- och middagstid, vilket betyder trafikstörningar till följd av köbildning med försvårad anslutning särskilt till/från Träffen.

Trafiksituationen med beräknad trafikökning betyder att korsningen Nybrogatan/ Torsviksgatan/ Terminalgatan behöver åtgärdas till gagn för anläggningarna inom planområdet.

Två alternativa trafikåtgärder i korsningen betraktas som möjliga, att signalreglera eller att alternativt anlägga en rondell. Båda alternativen innebär ökad markåtgång i korsningen. Se bilaga illustration 2.

Ombyggnaden berör endast allmän platsmark. Detaljplanen behöver därför inte omfatta någon av de alternativa trafiklösningarna, vilka kan projekteras utan planändring.

Buller och vibrationer

Miljökonsekvensbeskrivningen bedömer ökningen av sådana störningar som följd av MacDonald´s som marginella. Ökningen av bullret ryms väl inom de åtgärder som föreskrivs för fasadutformning i Torsviksområdet.

Avgaser och stoft

Den stora belastningen kommer från Nybrogatan. Miljökonsekvensbeskrivningen bedömer tillskottet från biltrafiken till/ från MacDonald's som marginellt.

Teknisk försörjning

Vatten- och avlopp

Va-ledningar finns längs Nybrogatan mellan den föreslagna restaurangbygganden och Nybrogatan. De består av en vattenledning V200/V300 och tryckavloppsledning AT 315/400 samt en degvattenledning D225.

Ledningarna är ombyggda i nordöstra delen tom korsningen Torsviksgatan/ Terminalgatan. Resterande del längs Nybrogatan har inte byggts om.

Avloppsanslutning kan inte ske mot avloppstryckledning. Därför måste nyanläggning av avloppsledning göras till närmaste anslutningsställe.

Vatten och dagvatten kan ges anslutning till befintliga vatten- och degvattenledningar.

Befintliga och nyttillkommande Va-ledningar kommer att tryggas med ledningsrätt.

El, tele

Elkablar och telekablar finns i gångbanan på allmän platsmark längs Nybrogatan.

Uppvärmning

Då några fjärrvärmeledningar inte finns i närheten kommer uppvärmningen att ske med el. En restaurangbyggnad har litet behov av särskild uppvärmning p.g.a. att maskiner och människor i restaurangen avger mycket värme.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vunnit laga kraft.

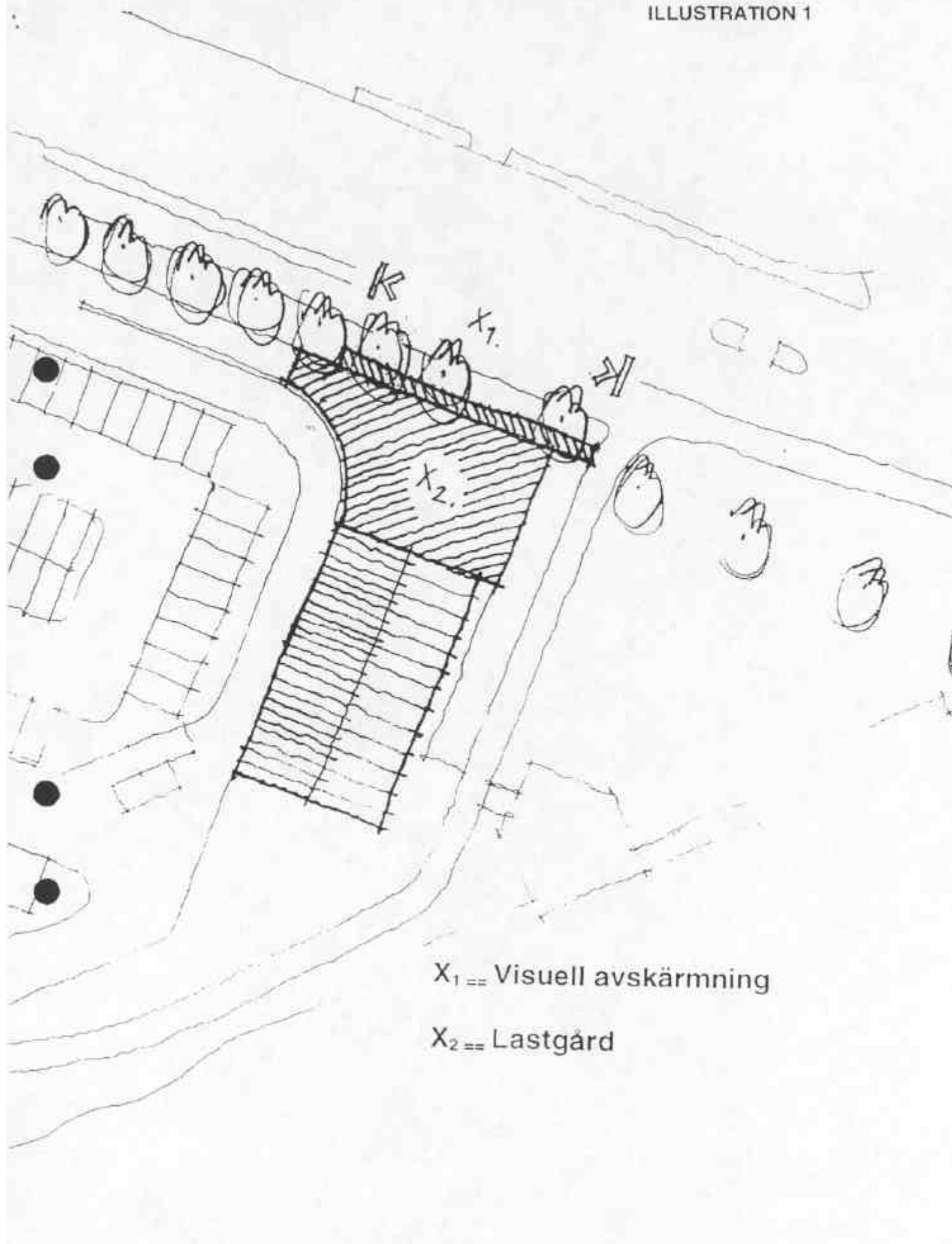
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingen har utarbetats av plan- och byggkontoret vid Härnösands kommun. Medverkande tjänstemän har varit: Claes Rogander - stadsbyggnadschef, Tommy Berglund - plan- och bygglovarkitekt, Curt Andersson - exploateringschef, Per-Olof Norlin - planingenjör, Ewa Fällgren - kartassistent och Kerstin Westlund - karttekniker.

Härnösand 1998-05-12

Tommy Berglund
Plan- och bygglovarkitekt

Per-Olof Norlin
Planningenjör

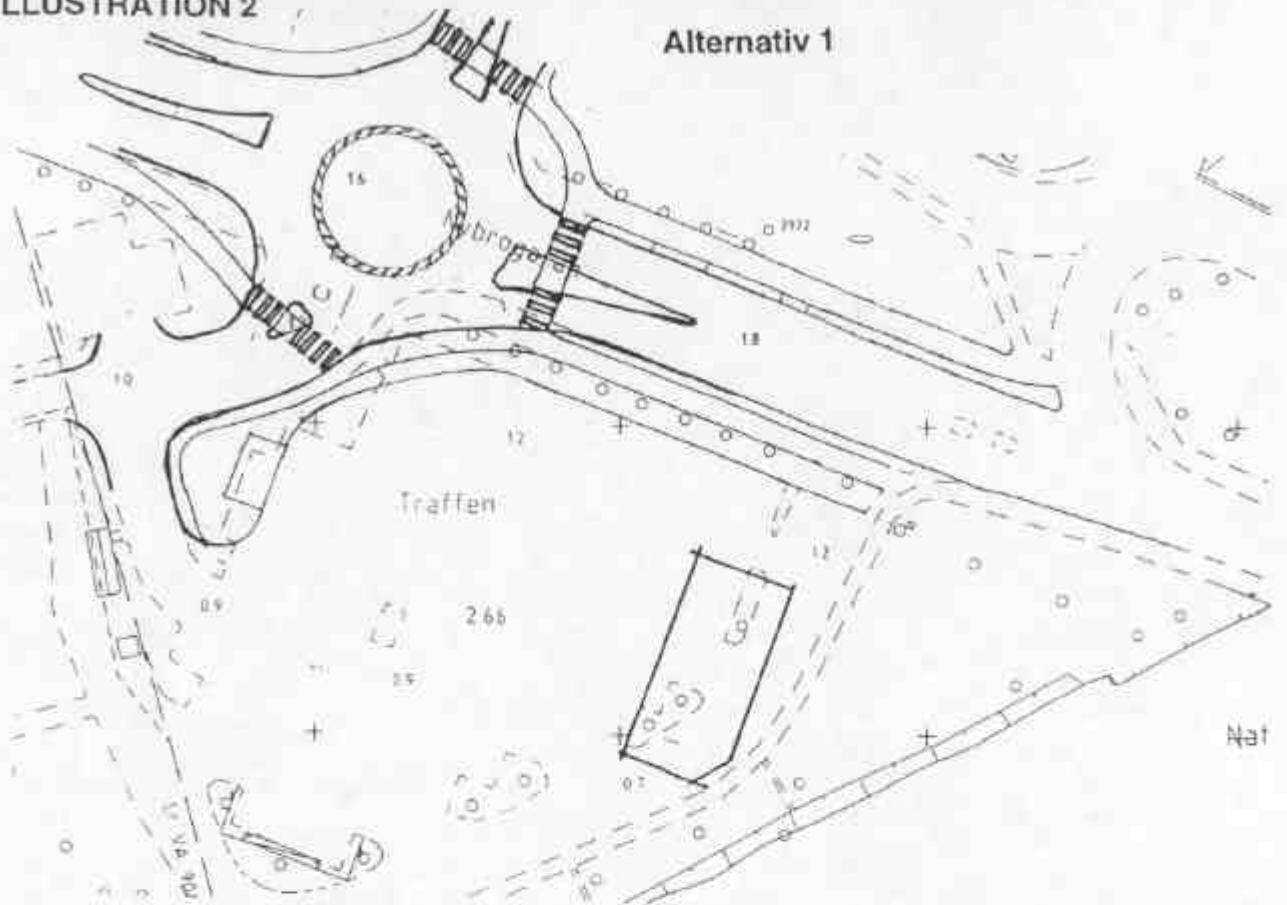


X_1 == Visuellt avskärmning

X_2 == Lastgård

ILLUSTRATION 2

Alternativ 1



Alternativ 2

