

Antagandehandling: Vreten 3, Härnösand

HANDLINGEN BESTÅR AV

- Plankarta med bestämmelser och illustration
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Utdrag ur grundkartadatabas
- Fastighetsägarförteckning

PLANBESKRIVNING

SYFTE

Denna detaljplan omfattar endast en fastighet och syftet med planförslaget är att möjliggöra för fastigheten Vreten 3 (816 m²) att komplettera bef bostadshus med en tillbyggnad placerad så att den ligger i samma nivå som bef hus anslutande till dess nordöstra gavel. Nuvarande detaljplan tillåter endast bebyggelse på tomten i ett 12 m brett område liggande vinkelrätt mot markens lutning. När denna detaljplan genomfördes placerades bostadshuset (suterrängstyp) i övre delen av tomten så att entrén anslöt i nivå till Akermansgatan (liknande övriga hus längs gatan) och tomtens trädgårdssida till suterrängplanet. Detta var helt enligt gällande detaljplan men medför vid tillbyggnad en komplikation då tillbyggnad endast kan ske på husets långsida mot trädgården.

PLANPROGRAM

Planprogram har ej ansetts nödvändigt då planen hanteras med enkelt planförfarande.

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

MKB upprättas ej då planen ej medför några nämnvärda förändringar vad avser miljön. Utvidgningen av byggrätten vad avser byggnads placering medför inte några andra förändringar för omgivningen än vad som är att betrakta som rimliga i denna typ av bebyggelse. Exploateringsgraden, vilken är av betydelse för områdets karaktär, ökas ej.

HISTORIK

Vreten 3 ligger i en för bostadsändamål avsedd del av staden. Området är en sluttning, delvis brant från Gånsviksdalen ner mot Gerestabäcken. Området exploaterades i större utsträckning på 1950-talet då tidigare bebyggelse längs Rosenbäcksallén inlemmades i nya planen som är från 1949. Området kännetecknas av kvarter med villabebyggelse och sammanhängande gatuslingor. Säckgator planlades sällan vid denna tid. Rosenbäcksallén gick sedan tidigare rakt upp för slänten medan nya gator lades parallellt med nivåkurvorna. Ett parkstråk avskiljer området från ett motsvarande område längre söderut.

NUVARANDE PLANFÖRHÅLLANDEN

I **översiktsplanen** (nov. 1992) är nuvarande markanvändning (bostadsändamål) bibehållen. Det påpekas att i den mån det blir aktuellt med detaljplanändringar inom området är det viktigt att den stadskaraktär som formulerats i gällande plan bibehålles.

Gällande **detaljplan** fastställdes 1949-03-18. Planen tillkom för att tillgodose behovet av mark för bostadsändamål avseende friliggande villor och radhus, samt för att ge stadsmässighet åt ett randområde i staden där viss villabebyggelse redan vuxit upp kring Rosenbäckssallen.

Detaljplanen omfattar ett ganska stort område söder och öster om Gerestabäcken, uppdelat på 3 med parkstråk avskilda enheter. Området är idag i huvudsak utbyggt enligt gällande detaljplanen.

Området kännetecknas av ett terränganpassat gatunät med slingor, där gatorna i huvudsak placerats parallellt med höjdkurvorna i svagt böjda linjer. Den tidigare Rosenbäckssallen har behållits i sitt tidigare läge trots den mycket branta backen. Kravet på att åstadkomma slingor har lett till ytterligare ett par gator vinkelrätt mot höjdkurvorna (Magnus Huss väg samt delar av Carigrensvägen och Svedbomsvägen). Byggrätter har placerats så att husen skall ligga indragna några meter på tomta med grön förgårdsmark i avsikt att ge området "trädgårdsstadskaraktär". Exploatering har tillåtits med huvudbyggnad om upp till 1/5-del av tomtarean samt en garagebyggnad-uthus om högst 40 m². Hushöjd har begränsats till 7,5 – 8 m och takfall till under 30°. Detta i avsikt att ge en viss karaktär åt området. Vid detaljplanens upprättande fanns ingen tomtindelning varför byggrätterna generellt lades som band med ca 12 m djup utmed gatorna indragna från dessa mellan 3 och 15 m. Så skedde även vid de gator som gick vinkelrätt mot höjdkurvorna där indraget för den aktuella tomten Vreten 3 är 12 m mot Svedbomsvägen.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Fastigheten Vreten 3 är i privat ägo, liksom övriga villafastigheter i omgivningen. Parkmarken söder om fastigheten ägs och förvaltas av Härnösands kommun liksom gatumarken i området.

NULÄGESBESKRIVNING

Under de snart 50 år som detaljplanen varit gällande har utvecklingen gått därhän att karaktären "trädgårdsstad" idag uppskattas med särskilt intresse då den uppfattas ha stora boendekvalitéer och typisk småstadskaraktär. Behovet av att bygga till 50- och 60-talsvillor (ökade behov av ytor) har kunnat tillgodoses väl vad gäller byggrättens omfattning. Däremot har inom området ett flertal dispenser och mindre avvikelser lämnats beträffande tillbyggnads placering huvudsakligen av två orsaker:

- Områdets delvis branta topografi har gjort att framför allt garagebyggnader placerats närmare gata än vad byggrätterna tillåter. Detta för att bättre anpassas till gällande gatunivåer.
- Vidare har, när hus placerats "tvärs" byggrätten, tillbyggnad ofta varit olämplig på husets långsida. Att huset placerats "tvärs" har sin förklaring dels i att huset velat anpassa sig till angränsande gata med sin entrésida eller att hus velat ligga parallellt med höjdkurvorna för bättre markanpassning till gängse hustyper.

Att dispenser och mindre avvikelser lämnats (exv. för granfastigheterna Vreten 2 och Ängen 4) indikerar att man tidigare ansett gällande detaljplan inte fullt ut kunna tillgodose de behov som uppstått.

På tomten Vreten 3 skulle, om huset placerats med långsida enligt byggrättens långsida huset vänt sig med sin framsida åt nordost och tomtens utemiljö huvudsakligen orienterats mot norr. Genom att vrida huset har framsida med balkong fått västerläge och utemiljön ett öppnare förhållande mot söder.

Tillbyggnad enligt nuvarande plan kan därför bara ske på trädgårdssidan vilket är olämpligt ur tre synpunkter.

1. Tillbyggnad hamnar framför husets trädgårdssida vilken här har fönster till ett flertal rum.
2. Tillbyggnad kommer om den skall ligga i suterrängplan att få väl hög sockel på husets nersida, alternativt kommer den inte att hamna i nivå med något plan i bet hus.
3. Trädgårdsdelen av tomten kommer att hamna nordost om byggnaderna, i ogynnsamt vädersträcksläge mot Svedbomsvägen.

PLANEN

Planändringen innebär att byggrätt ändras till att omfatta en annan del av tomten. Det innebär att byggande tillåtes på ett tillkommande område intill 6 m från Svedbomsvägen samt förbjödes på ett område intill 5 m från tomtgräns mot angränsande fastighet Vreten 2. Måttet 6 m från Svedbomsvägen har valts för att säkerställa en uppställningsplats för bil framför ev. garage samt ansluter till dispens som lämnats för grannfastigheten Vreten 2. Måttet 5 m från angränsande fastighet har valts för att säkerställa karaktären av trädgårdsstad innebärande att byggnader åtskiljs av påtagliga grönområden. Byggrättens omfattning vad avser ytbegränsning av byggarea ändras vidare till att tomten får bebyggas till 1/5-del av tomtens area varav högst 40m² får utgöras av uthus, garage. Huvudbyggnads höjd, antal våningar och taklutning bibehålles lika nuvarande plan. Fristående garage - uthus tillåtes endast i ett våningsplan med en byggnadshöjd om 3,5 m, då det med hänsyn till områdets karaktär bör vara så att uthus på tomten underordnas huvudbyggnad

PLANENS UPPRÄTTANDE

Denna planbeskrivning har tagits fram av BRYGGAN arkitekter kb genom ark Tom Risberg tel. 0611-150 35

BRYGGAN arkitekter kb
1999-08-26

Tom Risberg