

DETALJPLAN FÖR DEL AV TORSVIK 1 I HÄRNÖSANDS KOMMUN

409

PLANBESKRIVNING

Handlingar:

Plankarta med illustration och planbestämmelser
Planbeskrivning
Miljökonsekvensbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Fastighetsförteckning, sändlista
Grundkarta

PLANENS SYFTE

Detta förslag till detaljplan möjliggör att ett kontorshus i tre och fyra våningar kan byggas intill Träffen. Detaljplanen föreslås få en centrubestämmelse (C) då avsikten är att skapa ett traditionellt stadskvarter.

I gällande detaljplan är marken inom planområdet antagen som kvartersmark för bostäder avsett att uppföras i två till fyra våningar.

PLANDATA

Läge

Planområdet är beläget på fastlandet på ett avstånd av ca 600 m från Härnösands centrum och ca 150 m från Nybrons västra landfäste. Det aktuella byggnadsprojektet lokaliseras mellan Nybrogatan och Torsvik.

Areal

Planområdets areal omfattar ca 0,38 ha.

Markägoförhållanden

Fastigheten Torsvik 1 ägs av AB Härnösandshus.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Planområdet är en del av området "Torsvik" som i översiktsplanen är avsett för "bostäder blandat med icke störande verksamheter". Den tillkommande användningen bedöms överensstämma med gällande översiktsplan.

Idéprogram

Ett idéprogram till fördjupad översiktsplan har utarbetats för Kronholmen och delar av Torsvik. Utredningen pekar bland annat på betydelsen av att tillskapa traditionella

stadskvarter med konventionella stadsgator inom Kronholmen och Torsvik för att därmed möjliggöra en naturlig integrering med den övriga staden.

Planprogram

Samråd har i planärendet skett med länsstyrelsen 1999-12-10 där bland annat följande angavs:

"Då planområdet avses att begränsas väl och sakägarkretsen blir liten och under förutsättning att planerad exploatering inte strider mot länsstyrelsens granskningsyttrande avses detaljplanen att handläggas enligt reglerna om enkelt planförfarande, PBL 5:28".

Detaljplan

För planområdet gäller detaljplan fastställd 1990-06-07 där aktuell mark är avsedd att bebyggas med flerbostadshus från två till fyra våningar uppdelat på två huskroppar.

Kommunala beslut i övrigt

Stadsbyggnadsnämnden beslöt 1999-12-01 att uppdra åt stadsbyggnadskontoret att godkänna att en ändring av detaljplanen för Torsvik provas.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Marken inom planområdet är i stort sett plan utan större nivåskillnader. I den västra delen finns en befintlig rad av björkar som i förslaget till detaljplan föreslås bevaras till viss del. Övrig mark består av anlagd grasmatta och gångytor av grus.

Mark och vegetation - utformning

Utmed kvarterets samtliga sidor och utmed föreslagen byggnads fasader skall marken beläggas med gatsten av granit eller betong då de är att betrakta som trottoarer och därmed en del av ett framtida stadsgatunät. Trottoaren bör få en bredd av ungefär 2,5 meter. Planavgränsningen har gjorts så att endast trottoarkanten är medtagen i denna del men för framtida utvecklingsprojekt inom Torsviksområdet måste helheten beaktas då gestaltning av mark ska vidtas.

I praktiken skulle hela den södra delen av kvarteret kunna göras hårdgjord ända fram till strandkanten men detta ställer högre krav på en bearbetning av exempelvis en kajkant i denna del. Strandkanten mot Nattviken är dock att betrakta som en del av det publika rummet och bör i framtiden få en markbehandling som svarar mot ändamålet.

Utmed den östra långfasaden som är huvudfasad mot Nybrogatan, föreslås en cirka 9 meter bred hårdgjord yta som planteras med en enkelrad av lämpliga lövträd parallellt med fasaden.

Gården i mitten av kvarteret bör ges en intimare karaktär då den inte är i första hand ett offentligt rum. Detta gårdsrum bör redan från början ges en lite mer halvprivat karaktär utan att vara avvisande i uttrycket. Avgränsningen mot den tillkommande

gatan kan som exempel på detta utföras med en ridå av manshögt växande buskpartier alternativt visuellt transparenta rumsavskiljare av smide.

En rikt planterad gård med mycket grön karaktär kommer på ett positivt sätt särskilja de halvprivata ytorna från de hårdgjorda offentliga ytorna.

Geotekniska förhållanden

De geotekniska förhållandena har undersökts senast 1990 och för närvarande görs en detaljerad undersökning på uppdrag av byggherren. Den tidigare undersökningen visar att området täcks av fyllning bestående av sand, grus, tegel, betongplattor, plintar och pålar. Fyllningen underlagras av lös och fast lera. Grundens bärlighet är begränsad. Grundläggning avses utföras med påning.

I samband med grundundersökningen har konstaterats restprodukter från tidigare verksamheter. Området ska saneras innan byggstart.

Bebyggelseområden

Området utgör en mycket viktig del av Härnösands stadsbild; dels så är den en del av vyn runt Nattviken, dels är området välexponerat från E4. Exponeringen är också stor från Nybrogatan som till karaktären är en paradgata och entrégata till staden. Utmed denna gata ligger en del av stadens viktigaste institutioner där stadsbilden växelvis övergår från hus i park till stenstad och vice versa.

Idag är stora delar av Torsviksområdet oexploaterad mark med en karaktär av impediment och restytor. Den restaurang som tillförts området (Macdonald's) har på ett positivt sätt bidragit till de så välbehövliga målpunkter som behövs för att berika området kring Nattviken, som är en av stadens viktigare vattenspeglar.

De delar av Torsvik som är exploaterade är i huvudsak bebyggda på sent 1980 - tal och början av 1990 - talet. Byggnaderna är uppförda i tegel och sandsten i två till fyra våningar. Inom området finns både kontor och bostäder.

Bebyggelseområden - utformning

En ny byggnad i detta känsliga läge med direktkontakt med vattnet måste utformas med hänsyn till denna omgivning. Byggnaden bör utformas med omsorg då den under överskådlig tid kommer att utgöra en självständig enhet – en solitär - som den på grund av läget kommer att bli oavsett gestaltning. Gestaltningen bör dock ansluta till den del av Härnösands karaktär som återfinns i de centrala delarna samt med ett visst mått av klassicerande uttryck.

Trots att byggnaden under de närmaste åren kommer att fungera som en solitär förväntas den i framtiden utgöra en del av ett helt stadskvarter och skall redan från början gestaltas med den förutsättningen, se även under rubriken *Mark och vegetation*.

Då byggnaden är välexponerad från alla håll, saknas en egentlig baksida på byggnaden, vilket innebär att även typiska baksidesfunktioner som inlastning m.m. 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 ett mått av tydlighet i gestaltningen där hänsyn tas till de olika förutsättningar som de olika utblickarna ger.

Lika viktigt som byggnadens gestaltning är hur det omkringliggande området utformas. Samma hänsyn måste tas som för byggnaden, se under rubriken *Mark och vegetation*.

Långfasaderna bör på grund av sin utbredning ges en lämplig horisontal – och vertikalindelning som ger en rimlig rytm i fasaddispositionen. Fasader skall genomgående ges sådana proportioner så att god helhetsverkan uppnås.

Parkeringar och utfarter

Besökare till byggnaden har möjlighet att nyttja parkeringstomten på Träffen som efter ombyggnaden inrymmer cirka 86 tillgängliga parkeringsplatser. Även Kronholmskajen/kajplan är ett alternativ för besökare samt att gården ges ett antal parkeringar som kan nyttjas för personal och besökare. Tillkommande verksamhet har ett litet behov av personalparkeringar men fastighetsägaren/byggherren har ändå pekat på möjligheterna att nyttja den omkringliggande marken för personalparkeringar.

Inom planområdet tillkommer inga underjordiska parkeringsgarage. I dagsläget är bristen på tillgänglig mark för personalparkeringar knappast något problem men på sikt när övriga delar av Torsvik exploateras kommer behovet av parkeringsplatser att generera behovet av bland annat underjordiska parkeringar inom det område som nuvarande fastighetsägare behärskar. I idéprogrammet till fördjupad översiktsplan till Kronholmen föreslås att markparkeringar i form av en esplanad anläggs inom området.

Härnösands kommun bedömer att parkeringsfrågor kan lösas inom Torsviksområdet på såväl kort som lång sikt.

Såväl bilparkering, varumottag, som utfarter ska över befintlig gatumark ansluta till/ från Torsviksgatan som ges en bättre gatustandard än nuvarande grusväg.

Angöring till byggnaden sker dels genom den nord-sydligt nyanlagda gatan till gården som i sin tur ansluter till Torsviksgatan, dels genom den nuvarande parkeringstomten på Träffen till huvudentrén. Huvudentrén förläggs i fasad mot Nybrogatan.

In- och utfarter över parkeringstomten avses att säkras med servitut.

Varutransporter sker med lastbil, 12 meter.

Gång och cykelvägar

Planområdet innehåller förutom de tidigare diskuterade trottoarerna inga gång- och cykelvägar.

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 ska anslutas till Nybrogatans korsning med Torsviksgatan mittemot Terminalgatan.

Trafikmängden är på Nybrogatan ca 16000 fordon/Åmd, Torsviksgatan 1500 fordon/Åmd och Terminalgatan ca 2000 fordon/Åmd.

Buller och vibrationer

Miljökonsekvensbeskrivningen bedömer ökningen av störningar som följd av tillkommande trafikrörelser som marginella. Ökningen av bullret ryms väl inom de åtgärder som föreskrivs för fasadutformning i Torsviksområdet.

Enligt den trafikbullerutredning som finns för Torsvik så kommer ljudnivå på 56-60 dBA att uppnås vid fasad mot Nybrogatan. Fasader ska därför förses med ljudisolerande fönster motsvarande ljudklass C så att rum i arbetslokaler för kontor, samtal o.d. får en högsta ekvivalenta ljudnivå på 40 dBA vilket motsvarar krav i Boverkets byggregler 1999.

Avgaser och stoft

Den stora belastningen kommer från Nybrogatan. Miljökonsekvensbeskrivningen bedömer tillskottet från biltrafiken till/ från det nya kvarteret som marginellt.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten- och avlopp

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

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

El, tele

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

Uppvärmning

Uppvärmning sker med hjälp av fjärrvärmeanslutning.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 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 och Ewa Fällgren – plantekniker.

Härnösand 2000-01-04

Claes Rogander
Stadsbyggnadschef

Tommy Berglund
Plan- och bygglovarkitekt