

Laga kraft
2001-06-05

1(2)

DETALJPLAN Reglerar markanvändning och byggande enl PBL Genomförandebeskrivning		ANTAGANDEHANDLING Övriga planhandlingar • Plankarta med bestämmelser och illustration • Planbeskrivning • Utdrag ur grundkartadatabas • Fastighetsägarförteckning + sändlista • Samrådsredogörelse	
Yrkesskolan 2, 3 och s:1 Härnösands kommun, Västernorrlands län		Beslutsdatum	Sign
		SBN antagande	
Handlingsdatum: 01-04-24 Rev.		Lagakraftvinnande	
BRYGGAN arkitekter kb, Tom Risberg Stora Torget 6, 871 30 HÄRNÖSAND			

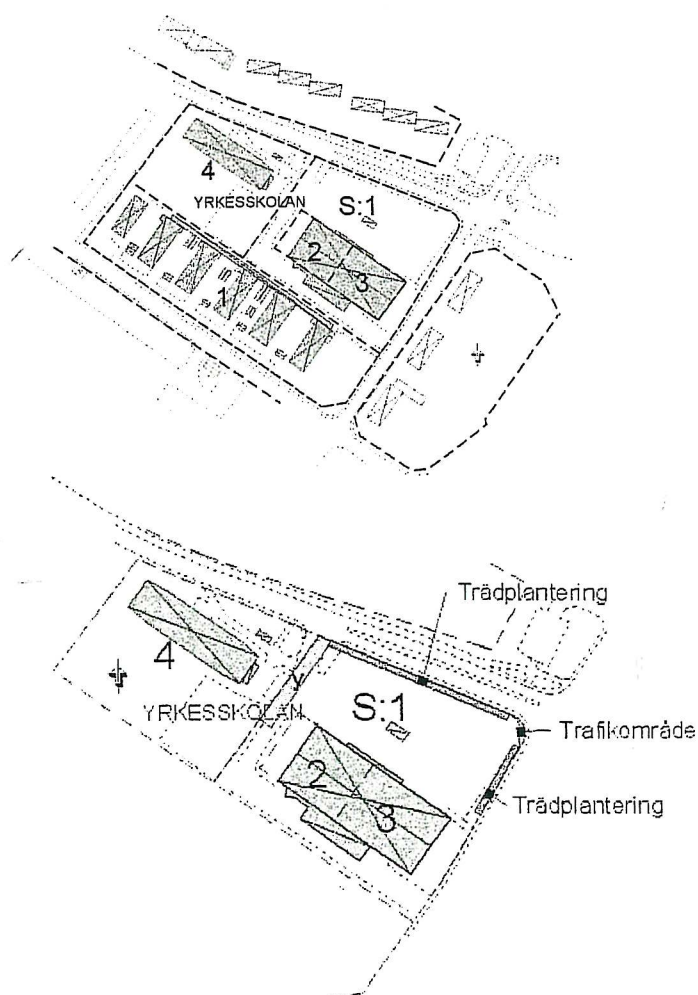
Fastighetsfrågor

Planområdet omfattar idag två fastigheter (Yrkesskolan 2, 3) samt en samfällighet (s:1). Området var ursprungligen tänkt för två livsmedelsbutiker samt tillhörande parkering i form av samfälligheten. Idag ägs båda fastigheterna av samma fastighetsägare och butiksytorna i huset överensstämmer inte med tomtindelningen. När ny plan upprättas bör den överensstämma med de förhållanden som idag råder. Nuvarande 2 fastigheter avses därför sammanläggas, varvid också samfälligheten tillföres fastigheten.

Inga servitut eller andra rättigheter åvilar de aktuella fastigheterna. Fastigheten Yrkesskolan 4 trafikerar núv. samfällighet för in- och utfart. Detta finns inte officiellt reglerat. I samband med planändringen föreslås detta regleras via ett nytt servitut och ett y-område i plan. Den mark som kommunen vill nyttja för att genomföra trafikplats föreslås överföras till kommunen när korsningen byggts om.

Markförhållanden

Grundundersökning i området har genomförts i samband med tidigare byggnationer. Fastighetsägaren kommer, sedan planen fastställts, att genomföra ny geoteknisk undersökning för att säkerställa lämplig grundläggning av tillbyggnad.



Miljöåtgärder

Kommunen planerar att i samband med ombyggnad trafikplats plantera ett antal träd utmed Gånsviksvägen och Brännavägen. Kommunen kommer att plantera träd inom det område som i plan betecknats trädplantering (fastighetsmark). Fastighetsägaren står kostnader för träd och plantering samt det fortsatta underhållet av trädplantering.

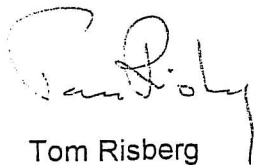
Ekonomiska frågor

Kostnader förknippade med nödvändiga fastighetsbildningsåtgärder åvilar Fastighetsägaren till Yrkesskolan 2; 3. Överförande till kommunen av mark för trafikplats sker utan markersättning.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år efter det att planen vunnit laga kraft

BRYGGAN arkitekter kb



Tom Risberg

DETALJPLAN

Reglerar markanvändning och byggande enl PBL

Planbeskrivning

ANTAGANDEHANDLING

Övriga planhandlingar

- Plankarta med bestämmelser och illustration
- Genomförandebeskrivning
- Utdrag ur grundkartadatabas
- Fastighetsägarförteckning + sändlista
- Samrådsredogörelse

Yrkesskolan 2, 3 och s:1

Härnösands kommun, Västernorrlands län

Handlingsdatum: 01-04-24

Rev.

BRYGGAN arkitekter kb, Tom Risberg
Stora Torget 6, 871 30 HÄRNÖSAND

Beslutsdatum

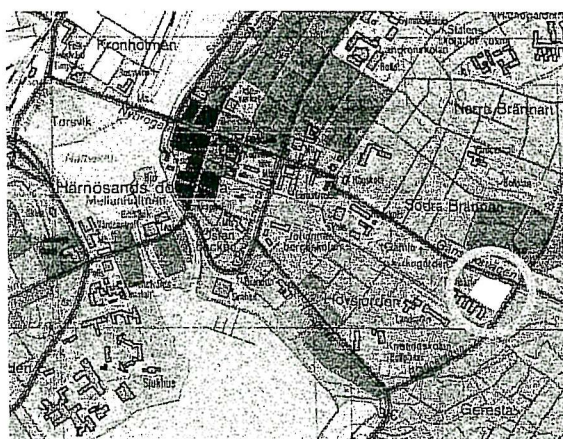
Sign

SBN antagande

Lagakraftvinnande

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

- PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG
- TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN
 - översiktsplan
 - detaljplaner
 - övriga planer
- PLANDATA
 - byggrätt
 - geotekniska förhållanden
 - parkering
 - återvinningsstation (HEMAB:s)
 - servicelinjen
 - avledning av ytvatten
 - VA-frågor
 - värme-frågor-kraft
 - avfallshantering
 - skyddsrum
 - trafik
 - störningar
 - administrativa frågor
- FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR
- SAMRÅDSHANDLINGENS UPPRÄTTANDE



PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planområdet omfattar fastigheterna Yrkesskolan 2 och 3 samt tillhörande gemensamhetsanläggning

Planen har tillkommit för att möjliggöra för ägaren till fastigheterna Yrkesskolan 2 och 3 att bygga till nuvarande fastighet, Härnöhallen mm. Fastigheten har idag ett utomhusförråd för kundvagnar samt ett tält för trädgårdsvaror vilka båda planeras utgå och ersättas med en tillbyggnad om ca 500 m² nordost om nuvarande fastigheter. Nuvarande plan tillåter ej detta. Tillbyggnaden kommer att innehålla kompletterande utrymmen för nuvarande livsmedelshall. Vidare innefattar den nya planen dispenser och avvikelser som gjorts från tidigare plan. Planen föreslår sammanläggning av de två fastigheterna till en varmed samfälligheten tillföres fastigheten. Nuvarande disponering av marken består men parkeringsområdet framför butikerna kommer att omorganiseras. En rad

parkering kommer också att tillskapas nordväst om huset. Verksamheten kommer att drivas på samma sätt som idag.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I översiktsplan antagen nov 1992 är det aktuella planområdet avsatt för service, detaljhandel (snedstreckad markering).

Under kapitlet grundläggande principer är området "Brännans centrum" klassat rött vilket betecknar områden med väsentliga brister i stadsmiljön. Under kap 4 Åtgärdsprogram föreslås i punkt K8 Miljöupprustning Brännans centrum att ett upprustningsförslag för den yttre miljön bör upprättas. Detta har ännu ej skett.



Detaljplan

Gällande detaljplan för området är från mars 1976, och omfattar förutom det aktuella planområdet även ett trafikområde i anslutning till planområdet. Markanvändningen är angiven till handel. Då det vid tiden för planen var aktuellt med etablering av två livemedelshallar på planområdet utformades det med två fastigheter och en samfällighet för parkering. Idag finns här en livsmedelshall, en radio/TV-affär och en pizzeria. Området har byggts om och till vid ett par tillfällen inom ramen för gällande plan. Viss byggnation har via dispenser tillåtits på "prickad mark".

Övriga planer

Härnösands kommun har planerat att till sommaren 2001 bygga en rondell i trafik Korsningen Brännavägen – Gånsviksvägen. Den aktuella rondellen ryms inom det avsatta trafikområdet och något behov av mark på planområdet föreligger ej. Däremot har kommunen, i avsikt att förbättra den yttre miljön i området, i enlighet med översiktsplanen, funderingar om att få plantera ett antal träd i anslutning till ombyggnaden av gatukorsningen. Man vill på detta sätt förbättra den yttre miljön i området genom att bland annat minska Gånsviksvägens karaktär av genomfartsgata. För detta ändamål har diskussioner börjat föras med angränsande fastighetsägare där plantering inte får plats på gatumark. Stadsbyggnadskontoret har tagit kontakt med fastighetsägaren för att försöka hitta en gemensam lösning.

Planprogram

Något planprogram har ej upprättats för denna detaljplan då den överensstämmer med översiktsplanen och avses antagas via förenklat förfarande.

PLANDATA

Läge

Planområdet ligger på Hämön väst om korsningen Brännavägen – Gånsviksvägen (se orienteringsbild sid 1)

Avgränsning

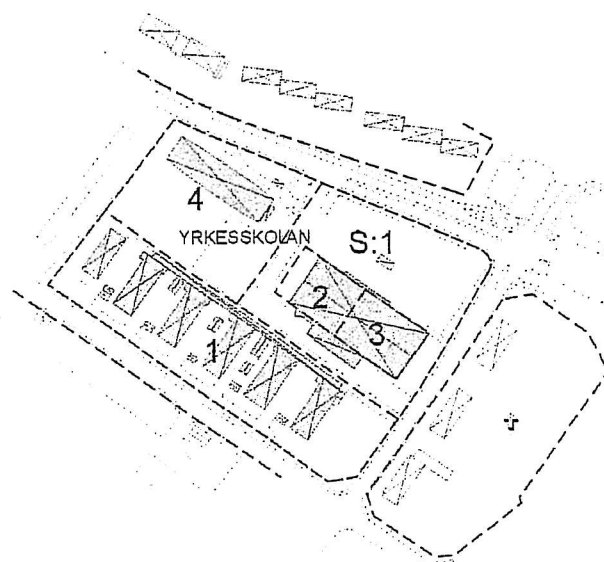
Planområdet omfattar enbart fastigheterna Yrkesskolan 2 och 3 samt tillhörande samfällighet.

Areal

Planområdet omfattar 1,2 ha bebyggt med 3170 m² (frånräknat uteförråden)

Markägoförhållanden

Samtliga fastigheter i planområdet har samma ägare: ICA Fastighets AB, Västerås org nr 556033-8518



FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Byggrätt

Nuvarande byggrätt kommer att utvidgas till att omfatta de byggnationer som redan skett utanför nuvarande byggrätt. Vidare kommer en ny byggrätt om 500 m² att tillskapas liksom en mindre rätt att uppföra uthus (kundvagnsgarage) om 15 m² samt en rätt att förse nuvarande inlastningar med skärmtak. Behovet av ny byggrätt är inte nya verksamheter utan utveckling av de som redan finns. Dels innebär det att det tidigare tältet utgår, dels omdisponeras nuvarande verksamhet i livsmedelshallen och dels kräver hanteringen av återvinningsmaterial allt större utrymmen. Nuvarande uteförråd för kundvagnar kommer att tas bort.

Den tillkommande byggrätten placeras i anslutning till nuvarande. Resterande del av nuvarande samfällighet behövs för att förse varuhuset med tillräckligt med parkering.

Geotekniska förhållanden

Fastighetsägaren kommer, sedan planen fastställts, att genomföra geoteknisk undersökning för att säkerställa lämplig grundläggning av tillbyggnad.

Parkering

Nuvarande ytor avsedda för parkering omfattar ca 105 p-platser. Det är endast vid enstaka tillfällen som dessa inte räcker till. Däremot är nuvarande system ineffektivt så till vida att det är förhållandevis ofta det blir trångt kring infarten då bilar i första hand parkerar här. Vidare är det så att entrézonerna till huset inte är tillräckligt avskilda varför viss trafik förekommer även här. Planeringen enligt illustration omfattar en genomgripande förändring av parkeringen i avsikt att förbättra nuvarande situation. En rundslinga kommer förhoppningsvis att medföra att det blir mindre blockering i inkörszonen. Den nya parkeringen beräknas innehålla totalt ca 145 p-platser. Anpassning gångstråk sker till ombyggnad korsningen Brännavägen-Gånsviksvägen

Återvinningsstationen

Idag finns på området en återvinningsstation för hushållsavfall omfattande följande fraktioner: glas (färgat och ofärgat), batterier, papper, kartong, plåt, plast (mjuk) och plast (hård). Återvinningsstationen ägs och sköts av HEMAB, Härnösand. Fastighetsägaren vill ha annan placering på återvinningsstationen utanför fastigheterna och har tagit upp en diskussion med kommunen och HEMAB om detta. Inga skriftliga avtal reglerar idag placeringen.

Servicelinjen

Swebus angör Härnöhallen på sin slinga genom staden. Bussen stannar framför entrén till livsmedelshallen. Det är i första hand äldre och människor med funktionshinder som nyttjar servicelinjen. Butiksentrén nyttjas normalt som väntplats för bussen. Idag är trafiksituationen framför entrén besvärlig. Swebus har övervägt att sätta upp ett separat väderskydd och flytta angöringen men tror att detta att kunna vänta varmt och torrt har så stor betydelse för de resande att det är tveksamt med att flytta hållplatsen.

I illustrationen för den nya planen har visats en angöringsplats för bussen i anslutning till entrén till Härnöhallen. Bussen stannar här endast någon minut under tiden 10-14, varför det bör vara acceptabelt att den då ev blockerar några P-platser i mittskeppet av parkeringen. Skulle det visa sig att detta är ett större problem än väntat finns möjlighet att ordna en "ficka" i anslutning till stopplatsen mot att några parkeringsplatser försvinner.

Avledande av ytvatten

Inga förändringar planeras i förhållande till nuvarande lösning när det gäller ledningars anslutning till kommunala nätet. Hårdgjorda ytor förändras ej till storlek. Ev flyttningar av bef brunnar som kan föranledas av ombyggnad parkering föranleder endast förändringar på fastighetsmark.

VA-frågor

Tillbyggnaden omfattar mindre utbyggnad på VA-sidan. HEMAB bedömer inte att utbyggnaden medför andra konsekvenser än vad omgivande nät är dimensionerat för. Skulle utbyggnad medföra behov av fettavskiljare måste denna planeras in på fastigheten.

Värmefrågor - Kraft

Fastigheterna värms idag huvudsakligen av värmeåtervinning från fastighetens tekniska anläggningar (mest kyla). Spetsvärme tillföres vid behov med direktverkande el. Tillbyggnaden beräknas medföra ett ökat energibehov på 50 kw (75-80 A). Det pågår utredning om i vilken utsträckning nuvarande försörjning är dimensionerad för denna ökning.

Avfallshantering

Källsortering enligt kommunens norm skall tillgodoses inom området

Skyddsrum

Skyddsrumsbetövet är idag tillgodosett inom området.

Trafik

Nuvarande trafikrörelser till och från området bibehålles liksom förhållandena vid in- och utfart från Gånsviksvägen. Det kan vara så att ökad trafik till Härnöhallen accentuerar behovet av en avkörningsfil på Gånsviksvägen från öster. Detta påverkar inte denna plan men kan finnas anledning att fundera över i samband med ombyggnaden av korsningen Brännavägen-Gånsviksvägen.

Den planerade planändringen beräknas medföra en ökning av trafiken till och från Härnöhallen med 5-10%. I dag trafikeras Gånsviksvägen vid högskolan av i snitt 4 500 fordon/dygn och vid OK-stationen av 3 200 fordon/dygn. I båda fallen är andelen tung trafik 3%. Den aktuella förändringen bedöms inte medföra annat än marginella öknings av störningar för kringboende.

Tyngre fordon angör inlastningen sydväst om anläggningen och kör ut via Gånsviksvägen. Servicebussen kommer inte att klara att vända tillbaka ut mot Gånsviksvägen sedan den angjort entrén till Härnöhallen. Den planeras därför fara ut via lastvägen sydväst om huset och ut på Brännavägen.

Störningar

Förutom något ökad trafik förväntas inte planändringen medföra andra störningar på omgivande fastigheter.

MKB

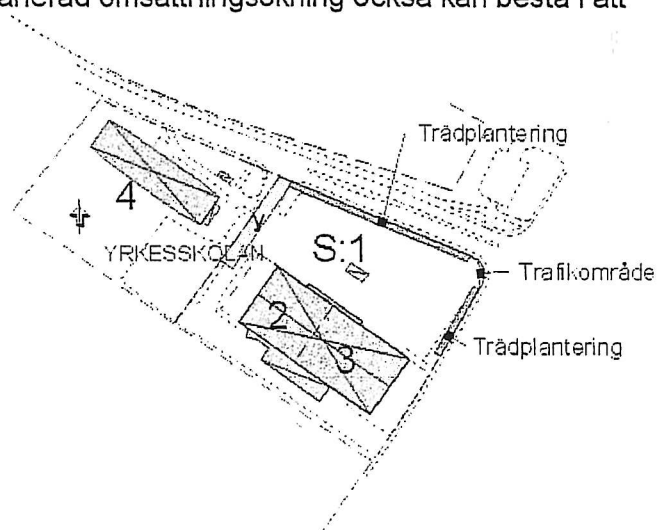
Någon särskild MKB upprättas inte i anslutning till denna plan då de förändringar som planen medför endast marginellt påverkar kringliggande fastigheter. Förändringar som kan föranledas av planen är ökad trafik men detta är inte säkert då planerad omsättningsökning också kan bestå i att nuvarande kunder köper mer. Skulle trafiken öka bedöms det vara en ökning av trafiken på Gånsviksvägen och Brännavägen i storleksordningen några %.

Administrativa frågor

Servitutsavtal förslås reglera fastigheten Yrnesskolan 4:s rätt att nyttja grannfastigheten för till- och utfart.

En mindre del av fastigheten s:1 kommer att överföras till kommunen för anläggning av trafikplats.

Beträffande fastighetsfrågor se vidare genomförandebeskrivning.



SAMRÅDSHANDLINGENS UPPRÄTTANDE

Samrådshandlingen har tagits fram av BRYGGAN arkitekter kb på beställning av ICA Handlarna Norr AB

- Beställarens projektledare är Dan Israelsson
- Beställarens ombud är Anders Kjellander
- Konsultens ombud är Tom Risberg

Arbetet har skett i samråd med

- Kommunens stadsbyggnadskontor, Tommy Berglund (plan och bygglovarkitekt) Lars Lundgren (gatuchef)
- Lantmäteriet (Per Anders Hamrin)
- HEMAB, Jan Lundgren (VS), Åke Östman (el), Alf Schounke (värme), Marie Örjestål (återvinningsstation)
- SWEBUS, Lars Wessling (servicelinjen)

BRYGGAN arkitekter kb



Tom Risberg