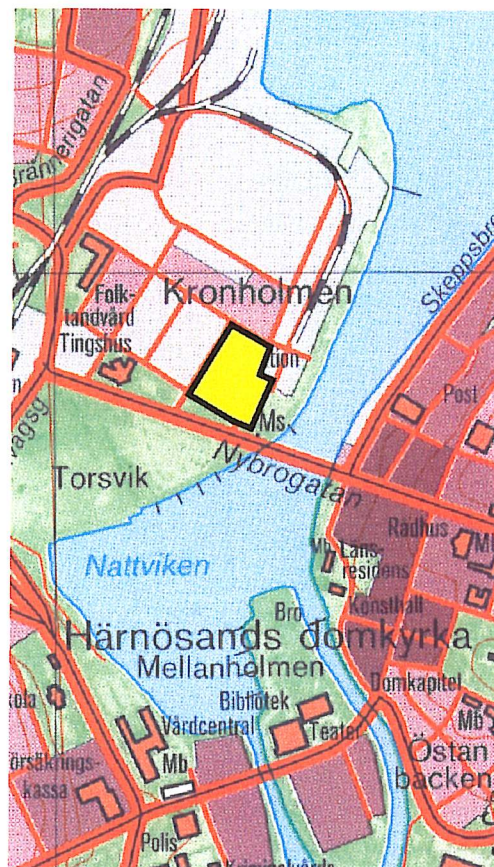


DETALJPLAN Reglerar markanvändning och byggande enl PBL Planbeskrivning	Antagandehandling - Plankarta med bestämmelser - Genomförandebeskrivning - Utlåtande från utställning Övriga handlingar - Översiktlig geoteknisk undersökning (inkl bedömning markföroreningar) - Trafikteknisk analys - Fastighetsförteckning										
Ekan 1, Magasinet 5 mm. Härnösands kommun, Västernorrlands län	<table border="1"> <tr> <td>Beslutsdatum</td><td>Sign</td></tr> <tr> <td>SBN godkännande 2005-12-14</td><td>ef</td></tr> <tr> <td>KS godkännande</td><td></td></tr> <tr> <td>KF antagande 2006-02-27</td><td>ef</td></tr> <tr> <td>Lagakraftvinnande</td><td></td></tr> </table>	Beslutsdatum	Sign	SBN godkännande 2005-12-14	ef	KS godkännande		KF antagande 2006-02-27	ef	Lagakraftvinnande	
Beslutsdatum	Sign										
SBN godkännande 2005-12-14	ef										
KS godkännande											
KF antagande 2006-02-27	ef										
Lagakraftvinnande											
Handlingsdatum: 2006-01-10	Rev.										
BRYGGAN arkitekter kb, Tom Risberg Stora Torget 6, 871 30 HÄRNÖSAND											

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

- PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG
- TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN
 - översiktsplan
 - fördjupad översiktsplan
 - detaljplaner
 - övriga planer
 - planprogram
- PLANDATA
- FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR
 - nuvarande förhållanden
 - förändringar
 - planerad byggrätt
 - geotekniska förhållanden
 - eventuella markföroreningar
 - parkmark
 - tillgänglighet - trafik
 - avledande av ytvatten
 - VS-frågor
 - radonförekomst
 - värme- kraftfrågor
 - kulturminnesvård
 - störningar
 - mkb
 - administrativa frågor
- SAMRÅDSHANDLINGENS UPPRÄTTANDE



PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

För området gäller idag en plan (197) och som omfattar kvarteret Ekan och den del av kvarteret Magasinet, som ligger mellan kvarteret Ekan och Kronholmskajen. Vidare omfattas de två

grönområdena mellan Strandgatan och Nybrogatan öster om Tingshuset (allmän platsmark) och gatumarken i området samt Holmgatan norr om kvarteret Barken.

Avgränsningen av denna nya plan kan göras mot olika synsätt. De förändringar, som idag planeras ske med anledning av att nytt resecentrum etableras, kan komma att påverka trafiken i området, men det är idag inte klart om och i så fall på vilket sätt. Vidare kommer en ny bro över inre hamnen (i nuvarande bros läge) att ge nya förutsättningar för avfart från Nybrogatan till Varvsgatan (sannolikt ej möjlig i framtiden). Det nya resecentret kommer att öka intresset för Nybrogatan mellan järnvägsstationen och inre hamnen. Gatan blir huvudtransportled för såväl motor- som GC-trafik mellan stationen och stadscentrum. Gatan är idag förhållandevis ödslig eftersom omgivande kvarter är obebyggda eller bebyggda med hus utan stadsmässiga fasader mot gatan.

När det gäller Torsviksområdet har nuvarande plan bara till vissa delar förverkligats och idag finns planer på att ompröva och förändra denna plan från 1990.

Avgränsningen av denna plan (Ekan, Magasinet) blir snäv och skall huvudsakligen syfta till att göra det möjligt för en livsmedelshall att etablera sig i kvarteret Ekan med parkering också på fastigheten Magasinet 5.

Planområdet omfattar fastigheterna Ekan 1 och Magasinet 5 samt gatumark i form av Strandgatan söder om Ekan 1 och Varvsgatan öster om Ekan 1. Vidare omfattar planen ett litet område vägmärk i anslutning till Nybrogatan. Planområdet begränsas till det område som kommer att tas i anspråk för ny livsmedelshall, parkering samt omgivande biytor.

Begränsningen medför att området mellan kvarteret Magasinet och inre hamnen inte behandlas i denna plan. Detta område kan dels betraktas som en del av Nybrogatan och ses tillsammans med hur Nybrogatan utvecklas men det kan också ses som en del av hamnområdet och betraktas samman med hur övrigt kajområde utmed inre hamnen utvecklas. Vilket synsätt som bör tillämpas är idag svårt att bestämma och denna del läggs därför utanför denna plan.

Parkområdet utmed Nybrogatans norra sida mellan bron och Terminalgatan kommer att kvarstå som parkmark men behöver förädlas och anpassas när bakomliggande kvarter får ny bebyggelse.

Planen tar inte ställning till:

1. förändringar i trafik med anledning av ny korsning norr om järnvägsstationen (lösning ännu ej bestämd). Dock utredes i särskild trafikutredning de konsekvenser som kan förväntas i form av buller, luftkvalitet och trafikalsstring med anledning av de nya verksamheter som förväntas etableras i området Torsvik/Kronholmen (bilaga 2)
2. ny bro över inre hamnen (annat än att nuvarande avfart till Varvsgatan stängs).
3. markanvändning utefter kajen (plan 197 behålles här tills vidare).

I nuvarande gatumark finns en del samhällsägda ledningsnät samt Kabelvision. Dessa nät kommer i denna plan att kunna ligga kvar genom att motsvarande ledningsrätter reserveras på fastighetsmark.

Planen har två huvudsyften:

1. Att möjliggöra för Lidl att etablera en varuhall på fastigheten Ekan 1.
2. Att till handeln i centrum tillskapa ett område för handel av det slag som inte anser sig kunna ligga vid en gågata utan behöver biluppställning i omedelbar anslutning till verksamheten (exv. livsmedel, möbler, vitvaror, byggmateriel mm). Ett område för sådan handel bör ligga mycket nära centrum om det skall stötta centrumhandeln (man bör enkelt kunna ta sig mellan områdena till fots).

Syfte 1 innebär att planen tillskapas innan man klarat ut ett antal andra planeringsfrågor i området. Syfte 2 innebär att standarden för GC-trafik mellan området och centrum är viktig och måste prioriteras samt att behovet av biluppställningsplatser i området behöver ses i ett perspektiv av utökad handel.

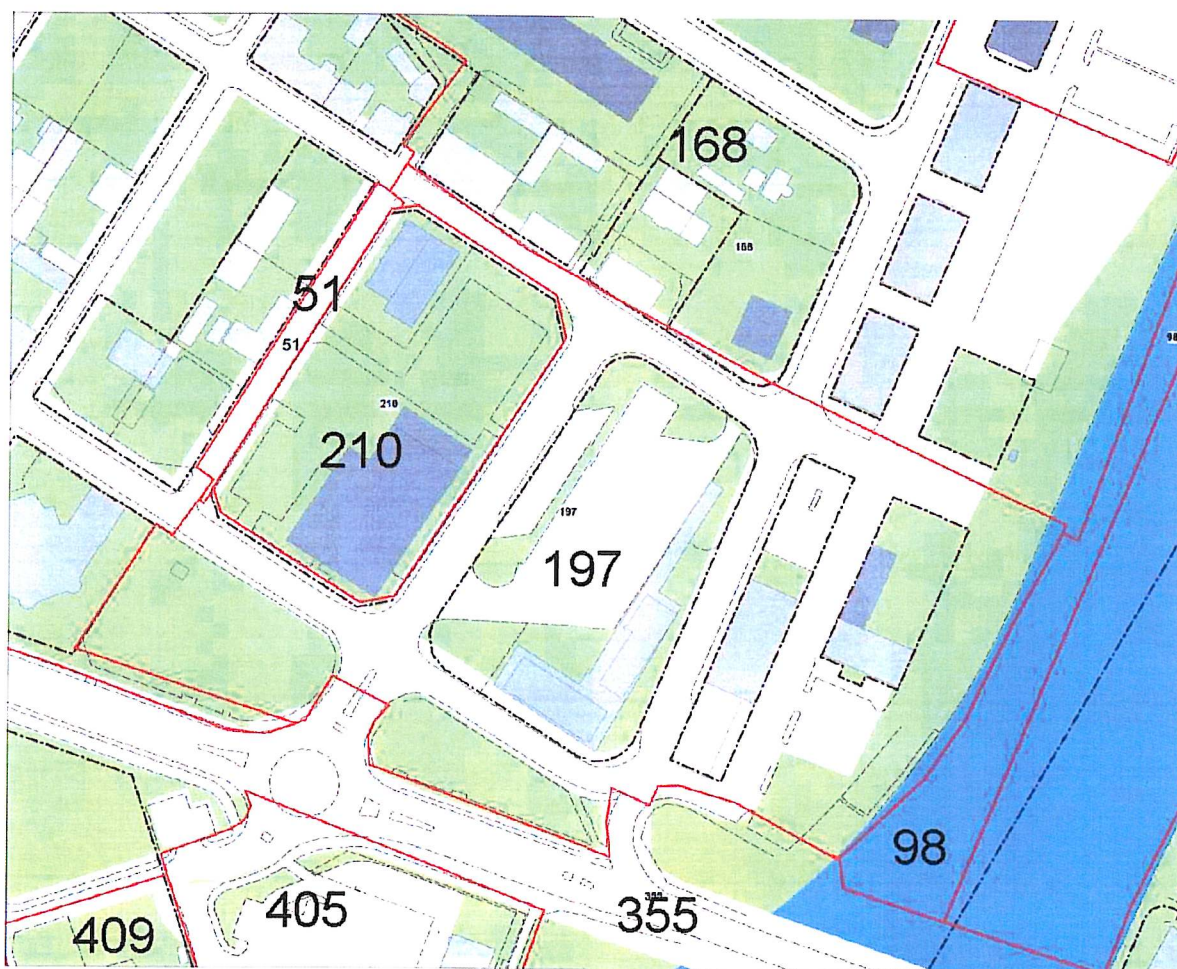
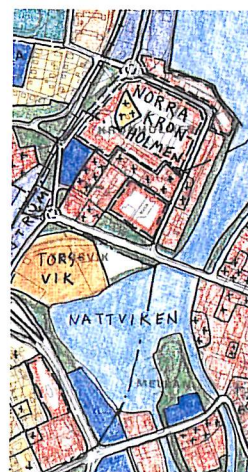
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I översiktsplan antagen nov 1992 är aktuellt planområde avsatt för service och detaljhandel. Föreslagen användning ansluter till detta. I anslutning till (norr om) planområdet finns kulturmiljöintressen. I översiktsplanen är nuvarande bussterminal klassad som rött område (väsentliga brister i stadsmiljön). Med tanke på det centrala läget behöver området få klarare form och karaktär. Översiktsplanen tar inte hänsyn till de förändringar som föranleds av nytt resecentrum.

Fördjupad översiktsplan

En fördjupad översiktsplan för Kronholmen upprättades oktober 1999. Denna plan har aldrig fått någon fastställd status utan är fortfarande att betrakta som en utredning.



Detaljplan

Området har tidigare varit detaljplanlagt och omfattas av plan 197 från 1967. Denna plan tillskapade en ny tillfart till området (Terminalgatan) och samtidigt förutsättningar för en ny busstation. Genom den nya rondellen på Nybrogatan (plan 355) har denna tillfart fått karaktären av huvudinfart till Kronholmen.

Planen befäste även tidigare bebyggelse i kv Magasinet och ett hamntrafikändamål utmed inre hamnen. Behovet av detta ändamål har idag försvunnit i och med att järnvägsspåren sedan länge tagits bort och kajen inte längre nyttjas av handelssjöfart. I kvarteret Barken lades ett större A-område ut, vilket kommit att nyttjas för tidningshus samt elverksbyggnad.

Övriga planer

Ett idéprogram för stadens stränder upprättades jan 2002. I detta program förordas att inre hamnen skall utvecklas till en marina för fritidsbåtar där stadens alla småmarinor samlas. Ett huvudskäl för detta har varit att dels förstärka stadens maritima karaktär och dels intensifiera livet på vattnet till stadens centrala delar. I detta idéprogram bedöms att om denna ambition skall förverkligas måste inre hamnen få ett bättre skydd för vind och sjö från norr och nordväst.

Stadens gröna struktur nov 1998

Här klassas planområdet som yngre industriområde med föreslagen åtgärd att komplettera med trädplanteringar av strukturerande och rumsbildande karaktär.

Gång- och cykelplan för tätorten Härnösand har upprättas feb 2005

Av planen framgår att Nybrogatan är ett huvudstråk för GC-trafik mellan resecentrum och stadscentrum. När det gäller Kronholmen hänvisas till att GC-trafik utreds i kommande detaljplaner (se vidare tillgänglighet-trafik).

Planprogram

Planprogram har upprättats 2004-11-16 och varit ute på samråd. Här poängteras behovet av att när mer storskalig handel (normalt envåningsbyggnader) etablerar sig i centrala lägen bör, för att inte stadens skala helt skall förändras, man överväga handel i kombination med andra användningar.

Planprogrammet har efter samråd vidare behandlats i kommunfullmäktige 2005-03-21 varvid bestämdes

- att godkänna handelsetablering på Kronholmen
- att stora krav på estetiken skall ställas för nya byggnader, parkeringar mm
- att dagens kvartersindelning bör vara kvar liksom nuvarande stadsbild
- att kommunfullmäktiges beslut tillsammans med "Detaljplaneprogrammet för del av Kronholmen" skall utgöra grund för det fortsatta arbetet med detaljplaner i detta område.

PLANDATA

Läge

Planområdet ligger på Kronholmen norr om Nybrogatan.

Avgränsning

Planområdet omfattar fastigheterna Ekan 1 och Magasinet 5, del av Strandgatan och Varvsgatan i anslutning till dessa kvarter samt det vägområde som i plan 355 reglerar avfarten till Varvsgatan.

Areal

Planområdet omfattar ca 9650 m². Byggrätten omfattar ca 2175 m² BYA. Lidl planerar uppföra ett affärshus om ca 1860 m² BYA samt ca 135 P-platser i området.

Markägförhållanden

Ekan 1 ägs av AB Härnösands kommunfastigheter, Härnösand och Magasinet 5 ägs av AB Svenska Shell, 167 80 BROMMA. Lidl Sverige kb, Stockholm har option på förvärv av fastigheterna under förutsättning att planändring och bygglov beviljas. Övrig mark inom planområdet tillhör Härnösands kommun.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Nuvarande förhållanden

Området är i översiktsplanen klassat rött (väsentliga brister i stadsmiljön).

Bef busstation planeras flyttas från området under 2005/2006. Fastigheten Ekan 1 blir då tillgänglig för annat ändamål. Fastigheten Magasinet 5 har en automatstation för bensin som en följd av att tidigare bemannad station stängts. På båda tomterna avses befintliga byggnader att rivas.

Avfarten från Nybrogatan till Varvsgatan har tidigare ansetts ha haft betydelse för verksamhetsutövare på östra Kronholmen (tillgänglighet för kunder som kommer med bil från Härnön). När den nu stängs är detta mot bakgrund av att Lidl får nyttja Varvsgatan för parkering. Möjlig avfart till Magasinsgatan för att sedan via Holmgatan ta sig tillbaka till Varvsgatan bedöms i stort sett likvärdig med infart via Terminalgatan. Det bedöms därför inte motiverat att tillskapa en sådan lösning. Strandgatan mellan Terminalgatan och Varvsgatan har idag förhållandevis lite trafik (huvudsakligen angöring till busstation, automatstation och parkering vid kajen). Busstationen genererar en hel del trafik i området vilken utgår i och med flyttning av densamma.

I Strandgatan finns kanalisation för kabelvision, HEAB har elkanalisation, kommunen har vatten-, dagvatten- och spillvattenledning.

I Varvsgatan finns kanalisation för Kabelvision och kommunen har vatten- och dagvattenledning.

Inom fastigheten Ekan 1 finns lokalt dagvattennät som ansluter till kommunens nät i Strandgatan samt lokalt spillvattennät som ansluter till spillvattenledning i Strandgatan. Befintlig plan tillåter en byggrätt inom Ekan 1 på större delen av fastigheten till en höjd av 7,5 m och inom fastigheten Magasinet 5 på hela fastighetens yta till en höjd av 7,5 m.

Förändringar

Planen innebär att markanvändningen i kvarteret Ekan ändras från busstrafikändamål till handel, H innefattande även storköpshandel. Vidare ändras markanvändningen på del av fastigheten Magasinet 5 från motortrafikändamål till handelsändamål. Gatumark mellan kvarteret Ekan och kvarteret Magasinet (del av Varvsgatan) och mellan kvarteret Ekan och Nybrogatan (del av Strandgatan) tillföres kvartersmark och får användningen handel. Grönområdet mellan Nybrogatan och kvarteren Ekan och Magasinet blir kvar som allmän platsmark med användningen parkmark (i enlighet med plan 197). Nuvarande avfart från Nybrogatan till Varvsgatan (huvudgata) stängs och ändras till parkmark (den del som inte ligger på kvartersmark).

I anslutning till Holmgatan tillkommer ett trafikområde T.

Planerad byggrätt

Byggrätten på Ekan 1 anpassas så att den överensstämmer med Lidls behov och omfattar rätten att uppföra ett hus för handel i en våning utmed Terminalgatan. I övrigt får resterande mark användas för det parkeringsbehov som handelsändamålet behöver. Till den nya byggrätten knyts ett antal bestämmelser i avsikt att reglera husets utformning.

Utöver denna byggrätt tas nuvarande byggrätt på fastigheten Magasinet 5 bort. Den nu tilltänkta användningen av Ekan 1 (storköpshandel) behöver nyttja även Magasinet 5 som parkeringsyta.

Geotekniska förhållanden

Inom området har en översiktlig geoteknisk undersökning gjorts vilken redovisas separat (bilaga 1). Bedömningar i undersökningen baseras på planerad envåningsbebyggelse.

Ev. markföroreningar

Fastigheten Ekan 1 har undersökts vad avser markföroreningar (se bilaga). Användningen livsmedelshall bedöms klassas som mindre känslig användning. Enligt utlåtandet från Tyréns anses inga åtgärder behöva vidtagas annat än kompletterande undersökningar av marken under nuvarande busstation där det kan befaras att marken kan vara förorenad med anledning av den bensinstation som legat i närområdet och vars markföroreningar sanerades år 2000. I samband med att denna byggnad rives skall därför kompletterande undersökningar göras av denna mark.

När det gäller Magasinet 5 har inga markundersökningar gjorts eftersom befintliga byggnader är i drift. I samband med att byggnader rives här skall undersökningar göras för att säkerställa att denna mark inte har föroreningar som behöver saneras.

Beträffande ansvar för ev saneringsåtgärder samt villkor för deras genomförande - se genomförandebeskrivning.

Parkmark

Nybrogatan har tydlig karaktär av paradgata i staden. Förutom genom stenstadskvarteren öster om bron har gatan grön inramning bakom vilken finns hus av mestadels institutionell karaktär. I anslutning till denna plan bibehålls den parkmark som i plan 197 och 355 reserverats utmed Nybrogatan. Etableringar med publikt innehåll i kvarteren bakom dessa grönområden bör i möjligaste mån vända sina entréer och annonsera sitt publika innehåll mot Nybrogatan. I anslutning till dessa entréer bör parkmarken anpassas så att entréerna enkelt nås från Nybrogatans gångstråk. Nuvarande avfart till Varvsgatan (vägområde) tappar i och med planen helt sin funktion när den endast mynnar i kvartersmark och ändras därför till parkmark.

Tillgänglighet - trafik

En konsekvensanalys har tagits fram av de trafikmängder som beräknas genereras av de nya verksamheter som planeras i området (handelsetableringar och nytt resecentrum) avseende buller, luftföroreningar och trafikbelastning. Denna redovisas i bilaga 2.

Området avsett för handel nås via två tillfarter. Den ena placeras mitt för Strandgatan och den andra mitt för Varvsgatan. Båda tillfarterna planeras för dubbelriktad trafik. Skulle det visa sig att utfart vid tillfarten mittemot Strandgatan kommer att föranleda trafikbekymmer kommer denna att regleras till endast infart.

Handelsändamålet förväntas generera förhållandevis mycket trafik, vilket rondellen i sig kan hantera. Någon annan anpassning av bef. gator anses ej behövas med anledning av planen. Förutom dessa två tillfarter ligger utfartsförbud utmed Terminalgatan och Holmgatan. Eftersom det är oklart med den framtida trafikföringen i området är detta en gardering för den händelse att infart till staden från Bondsjöleden kan behöva nyttja dessa gator.

Korsningen med järnvägen har under en längre tid utretts med två huvudalternativ (passage under järnvägen alternativt viadukt över). I det första fallet förväntas GC-trafik från Murberget samordnas med underfarten och medföra ett behov av förbindelse med centrum genom Kronholmsområdet. Vid överfart förväntas merparten av GC-trafiken från Murberget välja den nya passagen under järnvägsstationen då broalternativet beräknas medföra sämre passagemöjligheter (avsevärd höjdskillnad medförande längre väg alternativt trappor med en höjd på ca 6 m). Om underfartsalternativet blir aktuellt finns behov av att planera för en förbättring av GC-trafiken genom Kronholmen. Detta har medfört att ett trafikområde lagts in i anslutning till Holmgatan i avsikt att göra det möjligt att bredda hela Holmgatan mellan Magasinsgatan och Järnvägsgränd möjliggörande särskilda fält för GC-trafik mellan ny järnvägs korsning och Nybron för vidare koppling mot centrum.

När det gäller GC-trafik bör man vidare på sikt genomföra den passage under Nybrogatan som plan 355 reglerar. Vidare bör GC-trafik från/till Kronholmen via Magasinsgatan enkelt kunna ta sig upp/ner till Nybron för vidare förbindelse ut till Kronholmen/centrum. Bilar angör Kronholmen via rondellen. I ett läge där Nybron byts ut är det angeläget att utrymmet för GC-trafik avsevärt förbättras mellan ön och fastlandet. Skall handel på båda sidor bron samverka måste vägen över bron vara lättsam och trygg för GC-trafik. Vidare är det angeläget att mötet med centrum från väster blir avsevärt mer inbjudande än vad kv. Köpmannen erbjuder idag.

När det gäller tillgänglighet i anslutning till ny livsmedelshall har P-platser för kunder med rörelsehandikapp placerats så att de lätt kan nås från affärsentrén utan nyttjande av biltrafikytor. Vidare har utrymme för i- och urlastning av bil (baksida) utformats så att detta utrymme inte nyttjas för övrig manövrering i anslutning till parkeringsplatserna.

När det gäller varutransporter kommer dessa att angöra från Varvsgatan och backa ner mot ny lastkaj. Då dessa transporter inte sker under affärstid anses inte denna backningsmanöver föranleda några oacceptabla säkerhetsrisker.

Avledande av ytvatten

Avledande av ytvatten från hårdgjorda ytor beräknas inte till större omfattning än idag. Dock kan de utökade parkeringsytorna ge mer föroreningar än tidigare. Av detta skäl reglerar planen att dagvatten som samlas upp från nya parkeringsytor skall renas med slam- och oljeavskiljning innan det lämnas till kommunens dagvattennät alternativt annan recipient. I vilken utsträckning bef lokalt dagvattennät inom området kan nyttjas får bedömas under projektering.

VS-frågor

Kommunalt vatten finns i Holmgatan, Varvsgatan och Strandgatan. Kommunalt avlopp finns i Terminalgatan och Strandgatan. Kommunalt dagvattennät finns i Strandgatan samt del av Terminalgatan och Holmgatan. Bef anslutningspunkter för fastigheten Ekan 1 ligger i Strandgatan (spillvatten, dagvatten) och i Varvsgatan (vatten). I planen regleras ledningsrätter för dessa anläggningar (u-områden).

I den mån befintliga anslutningspunkter (vatten/avlopp/dagvatten) inte kommer att användas i anslutning till ny exploatering skall de proppas vid huvudledningarna (se vidare genomförandebeskrivning). På fastigheten Ekan 1 finns lokalt spillvattennät.

Förekomst av markradon

I anslutning till exploatering skall eventuell förekomst av markradon kontrolleras för att ligga till grund för eventuellt radonskyddande åtgärder i hus.

Värme-, kraftfrågor

Elenergi till planområdet hämtas från station Barken 8 eller från station vid Magasinet 7 beroende på nödvändig anslutningseffekt.

Fjärrvärmekulvert finns i Holmgatan mitt emot Barken 9 (mindre dimension) och i Varvsgatan utmed Magasinet 2 (större dimension).

Kabelvision

Kabelvisionen har nät i Strandgatan och Varvsgatan. Dessa hamnar inom föreslagna u-områden.

Kulturminnesvård

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar. Under stormaktstiden kan möjligen kronmagasin ha stått i områdets nordvästra del men det är mycket osäkert. Området har tidigare varit plats för Kronholmsvarvet som startade sin verksamhet 1649. Varvet hade som mest 4 stapelbäddar och verksamheten pågick till 1876. Under denna tid har närmare 200 fartyg byggts här. I och med att varvet lades ner lades rutnätsplanen ut och bostäder och hantverk etablerade sig i den nya kvartersindelningen under det expansiva sena 1800-talet och tidiga 1900-talet. Kvarteret Ekan förblev ett öppet område (Kronholmstorget) fram till dess att busstationen placerades här.

Rutnätsplanen på Kronholmen har klassats som riksintresse. Den nya planen överför visserligen delar av Strandgatan och Varvsgatan till kvartersmark men lägger samtidigt byggnadsförbud på dessa områden så att de även framdeles kommer att utgöra en del av det öppna rum som rutnätsplanen reglerar. Vidare föreskriver planen trädplanteringar i avsikt att rumsligt betona den tidigare kvartersindelningen.

Nybrogatan är stadens paradgata och kommer än mer att bli detta i och med att ett nytt resecentrum etableras vid järnvägsstationen. Gatan kantas genom staden av 4-våningshus i stenstadskvarteren medan den öster om dessa har boulevardkaraktär med "stenfasader" bakom träd mot gatan. På Kronholmen har gatan aldrig fått någon egentlig karaktär, mycket beroende på att efterfrågan av att bebygga omgivande mark varit mycket låg under senare delen av 1900-talet efter att tidigare industriområden frigjorts för nya ändamål. I Torsviksplanen 1990 lades en ny geometri ut som varken anslöt till rutnätsplanen eller Nybrogatans geometri. Denna plan, som huvudsakligen omfattade bostadsändamål, fokuserade i stor utsträckning på Nattviken och samspelet med detta rum. Nybrogatan lämnades utan förstärkt stadsmässighet. Det nya resecentret har dock fokuserat intresset på hur Nybrogatan kan utvecklas som en paradgata genom staden med resecentret och Universitetet som noder. Genom Kronholmen behöver gatan förstärka sin stadsmässighet med omgivande stadsbebyggelse men samtidigt behålla det gröna

parkrum som skapar boulevardkaraktären. Längs gatans norra sida har i plan 197 och 355 parkmark reserverats öster om f.d. Tingshuset. Denna planeras att behållas och förädlas. Bakom denna parkmark bör stadsmässigheten förstärkas.

När det gäller området mellan Ekan 1 och hamnen i öster bör även detta område på sikt få stor stadsmässighet mot Nybrogatan.

Längs södra delen av Nybrogatan har i plan 355 en allé reserverats för att även på denna sida behålla gatans boulevardkaraktär. Även här bör på sikt stadsmässigheten förstärkas.

Störningar

Handelsändamålet i planen bedöms inte generera mer störningar än vad som kan bedömas som rimligt i motsvarande innerstadsläge. Varutransporter sker under dagtid före affärstid. Trafiken till och från handelsområdet kommer till huvuddelen från Nybrogatan som redan är en av stadens mest trafikerade gator. Om handelsändamålet skulle generera en större ökning av trafiken till och från Härnön kommer korsningen Nybrogatan-Skeppsbron att ytterligare belastas. Denna korsning medför idag under högtrafik väntetider för de som vill korsa Nybrogatan. För trafiken från norr finns alternativa val. För trafiken från söder kan det eventuellt bli nödvändigt att endast tillåta högersväng vid utfart till Nybrogatan. Det är idag svårbedömt i vilken utsträckning sådana åtgärder kan behövas och de får bedömas utifrån hur trafiken utvecklar sig.

MKB

Någon särskild MKB upprättas inte i anslutning till denna plan då de förändringar som planen medför är att anse som rimliga i ett innerstadsläge. Den trafik som genereras av planen är också trafik som bedöms rimlig i förhållande till läget i staden. Nybrogatan är en av stadens mest trafikerade gator (16 000 fordon/dygn) och i anslutande områden är det därför rimligt med trafikalstrande verksamheter. Handel är en sådan verksamhet och då främst sådan handel som inte vill ligga vid gågatorna i centrum.

Administrativa frågor

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

SAMRÅDSHANDLINGENS UPPRÄTTANDE

Samrådshandlingen har tagits fram av BRYGGAN arkitekter kb på beställning av Lidl Sverige kb.

I arbetet med planförslaget har kontakter hafts med:

- | | | |
|---------------------|-------------------|-------------------|
| - Lidl AB | | |
| - Härnösands kommun | Claes Rogander | stadsbyggnadschef |
| | Tommy Berglund | stadsarkitekt |
| | Lars Lundgren | gatuchef |
| | Jan Erik Nyby | miljöinspektör |
| | Lars Edberg | miljöinspektör |
| - Lantmäteriet | Per Anders Hamrin | |
| | Erik Thorsen | |

Ombud

- Fastighetsägarens ombud är Jonas Strömvall
- Konsultens ombud är Tom Risberg

BRYGGAN arkitekter kb

Tom Risberg

DETALJPLAN Reglerar markanvändning och byggande enl PBL Genomförandebeskrivning	Antagandehandling • Plankarta med bestämmelser • Planbeskrivning • Utlåtande från utställning Övriga handlingar • Översiktlig geoteknisk undersökning (inkl bedömning markföroreningar) • Trafikteknisk analys • Fastighetsförteckning	
Ekan 1, Magasinet 5 mm. Härnösands kommun, Västernorrlands län	Beslutsdatum SBN godkännande 2005-12-14 KS godkännande	Sign ef
Handlingsdatum: 2006-01-10 Rev.	KF antagande 2006-02-27	ef
BRYGGAN arkitekter kb, Tom Risberg Stora Torget 6, 871 30 HÄRNÖSAND	Lagakraftvinnande	

Fastighetsfrågor

Fastigheterna Ekan 1 och Magasinet 5 avses förvärvas av Lidl Sverige KB, när plan och bygglov har vunnit laga kraft. Nuvarande allmänplatsmark i form av del av Strandgatan och del av Magasinsgatan kommer att förvärvas från Härnösands kommun. Av i plan angiven kvartersmark bildas en fastighet. Förutom ett mindre område med parkmark och ett mindre område med trafikmark blir all mark inom planområdet fastighetsmark. Ledningsrätt upplåtes för alla ledningar i u-områden för de fall detta inte gjorts tidigare.

Markförhållanden

Översiktlig geoteknisk undersökning har gjorts för att bedöma förutsättningarna för byggnation på Ekan 1 (se bifogad geoteknisk undersökning). Det bedöms rimligt att bebygga enligt planen.

Marken har även översiktligt undersökts vad avser föroreningar. Endast på ett ställe (nära tidigare sanerad mark) har halter av föroreningar konstaterats som överstiger klassen mindre allvarlig enligt Naturvårdsverkets klassning. På det aktuella stället har konstaterats halter av bensen som bedöms måttligt allvarliga. Mark som tidigare legat i anslutning till numera riven bensinstation (vid infarten till busstationen) sanerades under år 2000. Det konstaterades då att det kan finnas mark under nuvarande byggnad som också kan behöva saneras. Detta måste kontrolleras i samband med att befintlig byggnad rives.

Lidl Sverige KB har i sina köpekontrakt med respektive säljare reglerat att både undersökningsplikt och åtgärdsplikt, när det gäller de markföroreningar som förorsakats av drivmedelsförsäljning, åligger säljaren, som har att säkerställa alternativt åtgärda befintlig mark så att den uppfyller kraven för mindre känslig användning. Detta arbete skall vara slutfört senast 6 månader efter köparens tillträde. Skulle framtida användning av marken ställa krav som kräver högre reningsnivå än den som gäller för mindre känslig användning skall säljaren hållas skadeslös för dessa.

Marken under busstationsbyggnad (västra flygeln) samt mark på Magasinet 5 skall därför undersökas i anslutning till att de blir tillgängliga för undersökning (rivning av befintliga byggnader). Program för dessa undersökningar skall samrådats med kommunens miljökontor i anslutning till att rivningslov beviljas för hus på respektive fastigheter.

Radon

Fastighetsägaren/exploatören har att kontrollera förekomsten av markradon för bedömning av ev skyddsåtgärder på hus.

VS-frågor

Idag finns anslutning för vatten, avlopp och dagvatten enligt planbeskrivning. Om dessa inte skall nyttjas skall de proppas i anslutning till huvudledning. Detta arbete utföres efter skriftlig beställning hos HEMAB, som utför arbetet till självkostnadspris. Eventuella nya anslutningspunkter får beställas skriftligt hos HEMAB som tillhandahåller dessa enligt för tillfället gällande VA-taxa.

Ekonomiska frågor

Planen medför vissa arbeten i anslutning till planens genomförande

1. Stängning av avfarten från Nybrogatan till Varvsgatan samt iordningställande av denna gatumark som parkmark.
2. Förädling av det befintliga parkstråk som löper utmed Nybrogatan med bland annat en förbindelse för gående och cyklar mellan Nybrogatan och Magasinsgatan (för vidare förbindelse med nytt GC-stråk utmed Holmgatan) samt en förbindelse mellan Nybrogatan och Lidl's entré.
3. Ev. anpassning av T-området till dess att det kommer att användas som trafikområde.
4. Alla arbeten med anslutningar till Holmgatan, Terminalgatan och Magasinsgatan,
5. Markplanering inkl trädplantering i enlighet med detaljplan och illustrationsplan. När det gäller trädplanteringar utmed östra sidan av nuvarande Varvsgatan måste förläggning av kabelvisionens nät kontrolleras så att detta inte inkräktar på planteringsgropar alternativt kan läggas ovan rotkroppen.
6. anpassning av bef dagvattennät som övergår från att ligga i allmänplatsmark till att ligga i kvartersmark.
7. Administrativa arbeten med fastighetsregleringar, ledningsrätter mm.

Genomförandeavtal

Genomförandeavtal kommer att upprättas mellan Lidl Sverige KB och Kommunen vari kommer att regleras hur olika genomförandefrågor kommer att hanteras mellan parterna.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.

BRYGGAN arkitekter kb

Tom Risberg

DETALJPLAN Reglerar markanvändning och byggande enl PBL Utlåtande från utställning	Antagandehandling • Plankarta med bestämmelser • Planbeskrivning • Genomförandebeskrivning	
	Övriga handlingar • Översiktlig geoteknisk undersökning (inkl bedömning markföroreningar) • Trafikteknisk analys • Fastighetsförteckning	
Ekan 1, Magasinet 5 mm. Härnösands kommun, Västernorrlands län	Beslutsdatum	Sign
	SBN godkännande 2005-12-14	ef
	KS godkännande	
	Handlingsdatum: 2006-01-10	Rev.
BRYGGAN arkitekter kb, Tom Risberg Stora Torget 6, 871 30 HÄRNÖSAND	KF antagande 2006-02-27	ef
	Lagakraftvinnande	

Rev 2006-01-10 Kommentarer till yttrandet från Länsstyrelsen justerat med anledning av ärendets behandling i stadsbyggnadsnämnden. Kommentarer till yttranden från Miljökontoret, PONORD fastighetsförvaltning AB, Bengt Wittgren, Håkan Bergman, Eva Jorendal m fl, och Flemming Rodebrand har tillkommit eller kompletterats.

Planen har varit utställd under tiden 2005-11-09 till 2005-12-07 med annons i TÅ 2005-11-09

Följande yttranden har inkommit:

- Länsstyrelsen
- Härnösands kommun, FKU-förvaltningen
- Härnösands kommun, Miljökontoret
- Härnösand Energi och Miljö AB, Jan Lundgren
- Härnösand Energi och Miljö AB, Ingemar Forzelius
- Räddningstjänsten Höga Kusten · Ådalen
- PONORD Fastighetsförvaltning AB
- Företagarna Härnösand
- Svenska McDonald's AB
- Bengt Wittgren, yttrande 2005-11-18
- Bengt Wittgren, yttrande 2005-11-21
- Håkan Bergman 2005-11-21
- Karl Erik Lockner 2005-12-06
- Eva Jorendal, Rebecca Martinius 2005-11-23
- Flemming Rodebrand
- Anders Bergman

Yttrandena redovisas nedan i avkortad version med tonvikten lagd på föreslagna förändringar och kompletteringar av det utställda materialet samt på acceptans eller ej av förslaget.

Planförfattarens kommentarer till yttrandena har kursiverats

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen vidhåller att en avstängning av Varvsgatan för genomfartstrafik har stor negativ påverkan på de kulturhistoriska värdena inom riksintresset Centrala Härnösand. Om gatan stängs för genomfartstrafik bör intrycket av kvartersindelning förstärkas genom att en markering av den tidigare gatusträckningen skapas genom exempelvis speciell markbeläggning på parkeringsytan. Det är också av stor vikt att den yta som nu upptas av Varvsgatan inte stängs av med parkeringsplatser och trädplanteringar, utan kan hållas öppen så att intrycket av kvartersindelning blir synlig.

I genomförandebeskrivningen, avsnittet "Ekonomiska frågor", kan det vara lämpligt att komplettera skrivningen med en punkt om markering av tidigare gatusträckning och speciell markbeläggning på parkeringsytan.

~~Lutställningshandlingen har två trädrader lagts in, vilkas uppgift är att flankera det tidigare, ganska otydligt formulerade, gaturummet. I och med att någon kartersbebyggelse tidigare aldrig funnits här har gata ej heller funnits till annat än som köryta. Att dra fram en markering i nuvarande parkeringsplats (undanröjande 20 p-platser) vars enda uppgift är att markera läget av denna köryta tror vi dels skulle leda till en oordnad parkering i den mån ytan behövs för detta och dels upplevas svårbegriplig i parkeringen. Skulle Varvsgatans asfalt dras fram genom parkeringen har den inget naturligt slut om den inte dras upp till Nybrogatan. Då har man å andra sidan behållit gatan men förbjudit trafik på den (bomnad) och parkstråket utmed Nybrogatan fått en asfaltyta som inte har någon innebörd utan tillhörande gata.~~

Stadsbyggnadsnämnden har i sitt godkännande av planen villkorat detta med att länsstyrelsens synpunkter på Varvsgatans avstängning och dess konsekvenser med gaturummets utformning i föreslaget parkeringsområde skall beaktas i genomförandet. Vi kommer att välja att hantera denna fråga i det exploateringsavtal som kommer att upprättas mellan entreprenör och kommun i stället för att göra ändringar i planen

Trafikutredningen bör även redovisa konsekvenserna för korsningen Nybrogatan-Skeppsbron och andra korsningar längs Nybrogatan med förslag till åtgärder.

Vi kompletterar trafikutredningen med en kapacitetsstudie för Nybrogatan-Skeppsbron. Detta sker inom ramen för Torsviksplanen. Övriga korsningar bedöms ej vara i närheten av bekymmer då ingen tillfart tillåts på Nybrogatan och avfarter med vänstersväng har viss kapacitet för magasinering.

Härnösands kommun, FKU-förvaltningen

FKU-förvaltningen anser att stor hänsyn skall tas till gång och cyklister i den kommande utredningen för gång- och cykeltrafik på Kronholmen. Speciell hänsyn måste därför tas till parkytorna i anslutning till Nybrons västra sida så att dessa kan användas för framtida gång- och cykelvägar. Det bör bli enkelt för gående och cyklister att ta sig ner från Nybron till GC-stråket utmed kajen.

Någon utredning om GC-trafik på Kronholmen pågår eller planeras ej. I GC-plan för Härnösand angavs att dessa frågor skulle tas upp i kommande detaljplaner. På grund av oklarhet med kommande korsning mellan Bondsjögatan och järnvägen är det ännu idag oklart vilka förutsättningarna kommer att bli för GC-trafiken på Kronholmen. Detta planförslag anpassar sig efter ett ev. framtida behov av separat GC-stråk utmed Holmgatan om GC-trafiken från Murberget/Ånget skulle komma denna väg.

Härnösands kommun, Miljökontoret

Om riktvärden för buller överskrids vid angränsande bostäder bör åtgärder framgå av detaljplanen. Beträffande hantering av dagvatten anses detta framgå tillfredsställande av planförslaget.

Buller från verksamheten förväntas inte, vid angränsande bostäder, överstiga Naturvårdsverkets riktvärden för externt industribuller dagtid. Nattetid skulle värdena överskridas men någon verksamhet under denna tid är ej planerad. Skulle problem likafullt uppstå och nivåer uppmätas som överskrider Naturvårdsverkets Råd och Riktlinjer kan problemet förhållandevis enkelt avhjälpas med avskärmning i anslutning till lastområdet. I planen vill vi normalt inte skriva in värden som annan lagstiftning reglerar (exv miljölagstiftningen) eftersom konflikt då kan uppkomma om annan lagstiftning ändras.

Härnösands Energi & Miljö AB, affärsområde vatten

När det gäller hantering av ytvatten från hårdgjorda ytor förutsättes att erforderliga anläggningar uppföres inom området samt utföres och bekostas av projektet.

Texten under "Nuvarande förhållanden" avseende huvudman allmänna vatten- dagvatten- och avloppsledningar bör ändras så att det framgår att det är HEMAB som har detta huvudmannaskap. Detta gäller inte dagvattenbrunnar (rännstensbrunnar) med tillhörande anslutningsledningar för gatuavvattnings inom Fastlandet 2:66 vilka ägs och förvaltas av Härnösands kommun. Dagvattenbrunnar inom nuvarande fastighetsmark ägs och förvaltas av resp. fastighetsägare.

Detta kommer att rättas till i antagandehandlingen.

Utökad tomt- resp. byggnadsyta i förhållande till befintlig medför justeringar av anslutningsavgifter enligt gällande VA-taxa.

Kostnader för nödvändiga ledningsrätter betalas av markägare eller exploatör.

Räddningstjänsten Höga Kusten – Ådalen

Räddningstjänsten har inget att erinra mot planförslaget.

PONORD Fastighetsförvaltning AB

PONORD välkomnar nya etableringar till Härnösand och tycker det är bra om dessa förläggs på norra sidan om Nybrogatan och inte i Torsviksområdet.

Tillgängligheten till PONORDs fastighet, Magasinet 6, försämras genom den nya detaljplanen eftersom infarten via Varvsgatan stängs och man inte har någon rättighet att trafikera den genomfart mellan Terminalgatan och Magasinsgatan som finns i planområdets södra del. PONORD anser sig ej kunna tillstyrka planen utan att denna rättighet läggs in.

~~I antagandehandlingen kommer en rättighet att läggas in för fastigheten Magasinet 6 att trafikera den körbara ytan mellan Terminalgatan och Magasinsgatan som ligger söder om den nya butiken.~~

Denna fråga får hanteras som ett servitut i fastighetsbildningen. Lidl har accepterat att ett sådant servitut kan få läggas på deras fastighet. Rätten avser den verksamhet som den idag på Magasinet 6 befintliga byggnaden kan generera.

Företagarna Härnösand

V kan i princip inte tänka oss att stödja en etablering på den aktuella fastigheten även om denna är mindre utmanande än motsvarande på Torsviksområdet. Byggnad av bostäder i dessa lägen skulle vara mer främjande för Härnösand som varumärke.

Vi är vidare tveksamma till om det finns marknadsmässigt utrymme i eller kring Härnösand för ytterligare två stora livsmedelshallar. Det är mera troligt att en befintlig volym skall delas på flera. Vi är tveksamma till om dessa etableringar bidrager till att vända en ström som idag finns till externa köpcentra typ Birsta.

Bifogat yttrandet finns två bilagor med synpunkter lämnade av IHL-Travel och Resklara – Upplevelseforum.

Av dessa yttranden framgår, vad avser "Lidltomten", förutom vad som sägs ovan att:

- det är viktigt att den vackra miljön kring Härnösands hotell (*sannolikt First och Royal - planförf. anm.*) på Kronholmen bevaras och utvecklas med mycket stor försiktighet. En utbyggnad med dagligvaruhus bör placeras i andra områden än nuv. Busstation. Detta är viktigt för besöksnäringen i Härnösand.
- vi inte bör främja en handel som inte tar hänsyn till långa transporter och tveksamt producerade livsmedel.

Svenska McDonald's AB

har inget att erinra mot upprättat detaljplaneförslag.

Bengt Wittgren (två yttranden 2005-11-18 och 2005-11-21 med samma innehåll)

Ävensom människor i småstäder gärna vill ha gångavstånd till affärerna och helst parkera utanför dörren är det svårt att se nödvändigheten av att bygga stora varuhus mitt på Kronholmen. Affärsvärdet av detta läge kan vara stort men skall vägas mot stadskärnans utveckling i ett vidare perspektiv. Området bör utformas som en mix av park och småbutiker.

Bengt Wittgren föreslår att man istället prövar om inte Tobaksmonopolet kan vara en lämplig etableringsplats för storköpshandel. Här finns tomma lokaler med stora öppna "galleria" ytor. Etablering här skulle minska antalet tomma lokaler i staden och vidga centrum så att det skulle gynna dem som bor i Norrstaden. Låt näringslivsbolaget ta över frågan om nya storköpshandelsetableringar. Härnösand är full av användbara industribyggnader.

~~Kommunen kan via planinstrumentet styra markanvändningen allmänt sett. Man kan inte styra vem som utnyttjar de rättigheter en plan ger. Idag görs detaljplaner när behov föreligger. Planer görs normalt inte för att planera en användning som ingen frågar efter. Ingen intressent har uttryckt intresse för att etablera handel i f.d. Tobaksfabriken.~~

Kommunfullmäktige har genom beslut 2005-03-21, § 23 godkänt handelsetablering på Torsvik och delar av övriga Kronholmen. Detta detaljplaneförslag är delvis ett verkställande och en konsekvens av detta beslut

Håkan Bergman

Håkan Bergman ber kommunen tänka efter noga innan de tillåter den nu aktuella etableringen på Torsvik. Det måste finnas bättre platser än denna.

~~Detta samråd är en sådan oförtänsamhet.~~

Kommunfullmäktige har genom beslut 2005-03-21, § 23 godkänt handelsetablering på Torsvik och delar av övriga Kronholmen. Detta detaljplaneförslag är delvis ett verkställande och en konsekvens av detta beslut

Två matvaruaffärer har nyligen gått i konkurs – hur tror man att två nya skall ha kundunderlag för att drivas?

Karl Erik Lockner

Karl Erik Lockner utformar sitt yttrande som en diskussion om vad som lockar folk till Härnösand och vad som får dem att trivas här. Han sammanfattar sitt långa yttrande i följande sammanfattning:

Värna Härnösands småstadskaraktär och charm när nya exploateringar är aktuella.

Fortsätt utbyggnaden av Torsvik med bostäder och småskalig handel – inte lågprisvaruhus och parkeringsplatser och ha samma syn på västra sidan av inre hamnen.

Se hela Kronholmen i ett sammanhang och planera en helhetslösning – inte detaljplan för detaljplan.

Låt medborgarna vara med och säga sitt om utformningen av det framtida Härnösand och ge dem en rimlig chans att vara med genom att ta fram alternativa förslag som visar alternativa användningsområden.

Kommunen bör själv ansvara för att ta fram nya planer och inte låta privata företag göra detta.

Sälj aldrig ut attraktiv kommunal tomtmark för kortsiktig ekonomisk vinning.

Det är dags att ta fram en stadsbyggnadsvision som beaktar helheten. Det är dags att samla tankarna i en vision om vad vi vill med Härnösand i framtiden.

Kommunfullmäktige har genom beslut 2005-03-21, § 23 godkänt handelsetablering på Torsvik och delar av övriga Kronholmen. Detta detaljplaneförslag är delvis ett verkställande och en konsekvens av detta beslut

Eva Jorendal, Rebecca Martinus

Anser att etableringar av varuhus med lågkvalitativa produkter på Torsvik och på Kronholmen vore enbart negativt, såväl ur folkhälsosynpunkt som när det gäller kulturmiljö och tillgång till grönområden. Om det inte går att avstyra etableringar bör de förläggas utmed E4:an norr om staden.

Kommunfullmäktige har genom beslut 2005-03-21, § 23 godkänt handelsetablering på Torsvik och delar av övriga Kronholmen. Detta detaljplaneförslag är delvis ett verkställande och en konsekvens av detta beslut

Flemming Rodebrand.

Nyligen inflyttad blir jag helt bestört över att här skall byggas nya "varuhusbaracker". Importerad billig mat med lågprisprofil ger inga fler arbetstillfällen utan kommer snarare att missgynna lokala producenter/lantbrukare mm som sysselsätts inom livsmedelssektorn. Välkommet skulle en butik med lokalt producerad mat vara. Förlägg sådana här etableringar, om de skall till, i utkanten av staden vid typ industriområden i stället för att förstöra en vacker stad. Bevara Kronholmen och handla så lokalt/närproducerat som du kan.

~~Kommunen förlägger inte verksamheter utan tar ställning till de förfrågningar som ställs till kommunen. Detaljplanering sker idag när efterfrågan på etableringar finns och då på de ställen som efterfrågas.~~

Kommunfullmäktige har genom beslut 2005-03-21, § 23 godkänt handelsetablering på Torsvik och delar av övriga Kronholmen. Detta detaljplaneförslag är delvis ett verkställande och en konsekvens av detta beslut

Anders Bergman

Två livsmedelskedjor trycker på, varav åtminstone den ena, Lidl, är mest känd för att transportera mjölken från Tyskland, dåliga anställningsvillkor och för att inte svara på frågor när man fifflar med varumärkningen.