

Samrådshandling

**Detaljplan för del av
BRANDSOLDATEN 8
Härnösands kommun**

PLANBESKRIVNING

Handlingar:

Detaljplanekarta med bestämmelser

Illustration

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Fastighetsförteckning

Sändlista

Detaljplaneprogram

Samrådsredogörelse till detaljplaneprogrammet

Grundkarta

Syfte

Detaljplanen omfattar större delen av kv Brandsoldaten 8. Planområdet innehåller idag byggrätter för allmänt ändamål. Området har fram till 2004 disponerats av räddningstjänsten.

Syftet med denna plan är att möjliggöra ombyggnad av bef bebyggelse till bostäder.

PLANDATA

Läge

Planområdet ligger på Härnön ca 0,5 km sydost om centrum och gränsar i nordost mot Hovsgatan, i sydost mot Prästgränd, i sydväst mot parkremsa vid Simhallsvägen och i nordväst mot planområde enligt detaljplan som vann laga kraft 2000-03-21.

Areal

Planområdet omfattar ca 7150 m²

Markägförhållanden

Marken och byggnaderna ägs av AB Härnösands Kommunfastigheter.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Översiktsplan för Härnösands kommun är upprättad 1992. Enligt översiktsplanen skall området användas för institutioner och förvaltning som skolor, vård etc.

Tomtindelning

För fastigheten Brandsoldaten 8 gäller tomtindelning fastställd av Länstyrelsen 1969-08-07. Befintlig fastighetsindelning kan behållas.

Gällande detaljplaner

För planområdet gäller Stadsplan fastställd 1962-07-20.

Program för planområdet

Ett program har upprättats och varit ute på samråd 2006-04-20 till 2006-05-15. Samrådsredogörelsen för programmet ingår i samrådshandlingen.

Riksintresse

Planområdet ingår i riksintresseområdet för kulturmiljövård i centrala Härnösand.

Miljökonsekvensbeskrivning

Något behov av MKB finns inte då planförslaget är av begränsad betydelse och inte innebär någon betydande inverkan på miljön, hälsan eller på hushållningen med mark, vatten och andra resurser. I jämförelse med tidigare användning (brandstation) torde inverkan på miljön vad avser trafik och buller bli av lindrigare omfattning.

Kommunala beslut i övrigt

Stadsbyggnadsnämnden beslöt 2004-02-11 att planändring för del av Brandsoldaten 8 får påbörjas.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Områdets nordöstra del utgörs av asfalterad köryta (fd utryckningsyta). Områdets centrala och södra del består av hårdgjorda ytor som begagnats för fordonsuppställning och brandövningar. I områdets västra del finns gräsbevuxen yta med ett mindre antal större björkar varav några kan vara värda att bevara. Marken sluttar mot sydväst.

Hårdgjorda ytor som ej behövs för parkering och gångtrafik inom området görs om till gräs-och planteringsytor. Mot Hovsgatan planteras en trädrad. Friytor förses med träd- och buskplanteringar i miljöskapande syfte, och mot Simhallsvägen planteras buskar som insynsskydd. Någon större omfördelning av massor behöver inte utföras.

Geotekniska förhållanden

Översiktlig geoteknisk undersökning behövs ej eftersom någon nybyggnation annat än av lättare byggnader ej kommer att utföras.

Markradon

Enligt SGU:s preliminära berggrundskarta 1986 förkommer inget markradon inom planområdet. Radonmätning i byggnaderna ska dock utföras under byggskedet och vid eventuell förekomst av förhöjda radonvärden vidtages nödvändiga åtgärder.

Förorenad mark

Markprovtagning har utförts i områden som kan misstänkas vara förorenade pga tidigare hantering av drivmedel och bedrivande av brandövningar. I ett fall har (vid föreslagen parkeringsyta i fastighetens södra hörn) förhöjt PID-värde konstaterats. Sanering skall här utföras.

Bebyggelseområden

Bostäder

Befintlig bebyggelse utgörs av ett från 40/50-talet kombinerat bostadshus/brandstation i 5 våningar (inkl källar- och suterrängvåning) sedermera tillbyggd, samt en vagnhallsbyggnad i två våningar uppförd 1970. Då räddningstjänstens verksamheter inom området upphört, står byggnaderna fn outnyttjade.

Preliminära bedömningar visar på att de bef byggnaderna (efter rivning av vissa delar) kan byggas om till bostäder. Härvid skulle 27 lägenheter kunna tillskapas. Den totala bruttoarean (inkl källarvåningar) kommer då att uppgå till ca 3800 m² vilket ger en exploateringsgrad om 0,53.

Kvartersmark med markanvändning Bostäder (B) föreslås för planområdet.

Byggnaderna i kvarteret maximeras till högst 3 våningar jämte källare- och suterrängvåning.

I centrumkvarterets södra respektive västra delar del föreslås att bilparkering anläggs som garage/carport med plats för ca 40 bilar. Här placeras även förrådsbyggnad för källsortering och cyklar. Byggrätt härför anges i detaljplanen.

Garagens/förrådets högsta byggnadshöjd får vara 3.0 meter.

Tillgänglighet

Området är ur lutningssynpunkt lättillgängligt för rörelsehämmade. Stora delar av den befintliga bebyggelsen är idag ej tillgänglig för rullstolsbundna. I samband med planerade ombyggnader skall de kommunala målen för tillgänglighet i möjligaste mån tillgodoses.

Byggnadskultur och gestaltning

Den befintliga bebyggelsen har ur kultur- och bevarandesynpunkt inget större värde. Det ursprungliga bostadshuset har genom åren genomgått flera större förändringar. Det har putsade fasader, sadeltak, stora portar och en utbyggd ledningscentral mot Hovsgatan samt portar och små balkonger mot sydväst. Här finns även en ful tillbyggnad i gult fasadtegel och det karraktäristiska slangtornet. Dessa senare tillkomna byggnadskroppar kommer vid en ändring till bostadsändamål inte kunna ges någon härför lämplig funktion. Vagnhallsbyggnaden har fasader i rött tegel, pulpettak och portar mot Hovsgatan och i suterrängvåningen mot sydväst. En förbindelselänk sammanfogar de båda huskropparna. Huvudentreer vätter idag mot Hovsgatan.

En ändring av bef byggnader till bostäder innebär radikala förändringar i byggnadernas utseende, något som bedömts leda till en märkvärd förbättring. Portar ersätts med fasadyta och fönster motsvarande ovanförliggande våningars indelning, söderfasaden ges större och mer ändamålsenliga balkonger samt takkupor till vindsvåningens bostäder. Vagnhallsbyggnadens fasad putsas och kompletteras med balkonger och annan fönsterindelning. Entreer mot Hovsgatan kan behållas.

Bostadshusens fasader skall utföras huvudsakligen i puts, skivmaterial får förekomma i begränsad omfattning. Yttertak utföres i slät plåt alternativt papp. Garagebyggnadernas och förrådets fasader utföres i träpanel och med yttertak av plan plåt eller papp.

Skyddsrum

Planområdet ligger inom skyddsrumsorten, dock föreligger inget krav att anordna skyddsrum.

Friytor

Lek och rekreation

Lek- och rekreationsytor föreslås förläggas till planområdets centrala del, vilken är skyddad från trafik och andra störningar och har goda solförhållanden.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Brunnshusleden väster om området utgör matarled, Hovsgatan i nordost fungerar som huvudgata och Prästgränd som angöringsgata för trafik till området. Angöring av nyttotrafik till entreer mot Hovsgatan sker från denna. Mot Hovsgatan föreslås utfartsförbud inom en sträcka av 50 m från Prästgränd. Vad gäller gång- och cykeltrafik försörjs området från söder via gång- och cykelvägar i parkområdet mot södra sundet.

Eftersom parkeringsytorna delvis försörjs via den lokalgata som enligt detaljplan fastsälld 2000-03-21 föreslås i parkområdet mellan kv Brandsoldaten 8 och kv Smeden 23, måste denna gata, helt eller delvis, färdigställas under genomförandet av denna detaljplan för kv Brandsoldaten 8. Här föreslås att gatan till sin helhet färdigställs, samt även att åtgärder för Bokbindargränds gatusektion och anslutning till Hovsgatan (enligt ovan nämnda detaljplan) genomförs.

Kollektivtrafik

Busshållsplats finns idag vid Hovsgatan omedelbart sydost om Brunnshusleden.

Parkering, varumottag, utfarter

In- och utfart till parkeringar sker mot Prästgränd och ny gata i nordväst. Handikapparkering förläggs vid entreer med utfart mot Hovsgatan.

Störningar

Byggnadernas fasader mot Hovsgatan och Prästgränd skall utföras så att vägtrafikbuller från Hovsgatan begränsas. Beräkningar har utförts varvid följande värden redovisats:

58 dBA ekvivalent nivå resp 75 dBA maxnivå utomhus vid fasad mot Hovsgatan, samt 53 dBA ekvivalent nivå resp 71 dBA maxnivå utomhus vid fasad mot Prästgränd. Boverkets riktvärden för nybyggnad av bostäder får inte överskridas, vilket innebär att dygnsekvivalent ljudnivå inomhus inte får vara högre än 30 dBA samt att maximal ljudnivå 45 dBA inte får överstigas mer än 5 gånger/natt i utrymme avsett för sömn och vila. Maximal nivå vid uteplats i anslutning till bostad får ej överskrida 70 dBA.

Teknisk försörjning

Fjärrvärme, vatten och avlopp, el och tele

Försörjningssystem för planområdet är belägna i omgivande gator, varför befintlig infrastruktur kan användas. Byggnaderna är idag anslutna till fjärrvärmenätet, men alternativa uppvärmningsmöjligheter som t ex bergvärme och/eller solfångare för tappvarmvatten kan aktualiseras.

Fiberkablar

Fastigheten är idag ansluten med fiberkablar och är en viktig knutpunkt i kommunens stadsnät. Optokanalisation och kablar ligger utmed Prästgränd varifrån anslutning till kopplingsrum i souterrängvåning sker. En eventuell flyttning av utrustning och kablar kräver god planering då det är tidskrävande och kostsamt. För att möjliggöra en omkoppling av samtliga förbindelser, måste förstärkningar av andra delar av stadsnätet utföras, främst förstärkning av kabelförbindelse mellan Kronholmen och stadshuset.

Avfall

Källsorteringsanläggning i enlighet med kommunens norm skall tillgodoses inom planområdet. Utrymme för källsortering förläggs i anslutning till garageplatser. Före hämtning transporteras sopkärnen ut till angränsande gata varifrån hämtning sker. Renhållningsfordon skall således inte behöva trafikera planområdet.

Administrativa frågor

Genomförandetid

För gällande plan har genomförandetiden gått ut. Genomförandetiden för denna detaljplan är 10 år efter det att planen vunnit laga kraft.

MEDVERKANDE PARTER

Grundkarta, fastighetsförteckning, sändlista och samrådsredogörelse har upprättats av Stadsbyggnadskontoret, Härnösands kommun. TM-Konsult AB, har på uppdrag av AB Härnösands Kommunfastigheter och i samråd med Stadsbyggnadskontoret upprättat detaljplaneförslag, illustration, planbeskrivning och genomförandebeskrivning.

Härnösand 2006-06-12



Svante Blomqvist
Arkitekt

Antagandehandling

**Detaljplan för del av
BRANDSOLDATEN 8
Härnösands kommun**

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen torde bli klar att antas av SBN i augusti 2006.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.

Ansvar

Härnösands Kommunfastigheter AB äger och förvaltar för närvarande byggnaderna inom planområdet. I genomförandet kommer ägarskapet att övergå till AB Härnösandshus. Byggherren (ägaren) ansvarar för och bekostar hela plangenomförandet inom planområdets gränser.

Radonmätning i byggnaderna ska utföras under byggskedet och vid eventuell förekomst av förhöjda radonvärden vidtages nödvändiga åtgärder. Byggherren ansvarar för och bekostar såväl mätningar som åtgärder.

Markprovtagning har utförts i områden som kan tänkas vara förorenade. Då prover från ett borrhål påvisar förhöjda värden av cancerogena PAH rekommenderas ytterligare undersökningar där släckningsövningar har utförts. Dessa undersökningar utföres i sådan omfattning att föroreningsspridningen kan urskiljas och avgränsas, så att erforderlig sanering kan ske. Byggherren ansvarar för och bekostar såväl provtagning som sanering.

Det i fastigheten belägna kopplingsrummet för fiberkablar är en viktig knutpunkt i kommunens stadsnät. En eventuell flyttning av utrustning och kablar kräver god planering då det är tidskrävande och kostsamt och kräver förstärkningar av andra delar av stadsnätet. Kostnader som orsakas härigenom skall bäras av byggherren.

Åtgärder för att minska trafikbullerstörningar inom bostäder och på uteplatser bekostas av byggherren.

Härnösands kommun, stadsbyggnadskontoret, ombesörjer och bekostar att gatukorsningen Hovsgatan/Bokbindargränd stängs av för fordonstrafik och anlägger en ca 60 meter lång gata mellan Bokbindargränd och Simhallsvägen.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Plangenomförandet innebär inga förändringar av gällande tomtindelning.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kommunens kostnader

Stängning av gatukorsning	30 tkr
Byggande av ca 60 meter gata	200 tkr

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

Geoteknisk undersökning har ej genomförts. Grundvattennivåförhållanden inom framförallt områdets västra delar bör undersökas.

MEDVERKANDE PARTER

Grunkarta, fastighetsförteckning, sändlista och samrådsredogörelse har upprättats av Stadsbyggnadskontoret, Härnösands kommun. TM-Konsult AB har på uppdrag av AB Härnösands Kommunfastigheter och i samråd med Stadsbyggnadskontoret upprättat detaljplaneförslag, illustration, planbeskrivning och genomförandebeskrivning.

Härnösand 2006-08-16



Svante Blomqvist
Arkitekt

Revidering

Revidering har skett efter det formella området avseende "Ansvar" tredje styckets andra, tredje och fjärde mening.