

Antagandehandling

Laga kraft 2008-10-02

**Detaljplan för del av
STENHAMMAR 1:72 OCH 1:73**

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen, som hanteras med ett enkelt planförfarande, förväntas bli klar att antas av Samhällsnämnden under hösten 2008.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning - huvudmannaskap

Inom planområdet ägs marken av Kungsleden Norrlandshus AB.
Inom respektive fastighet ansvarar fastighetsägaren för alla åtgärder på kvartersmark.

EKONOMISKA FRÅGOR, PLANEKONOMI

AB Härnösandshus ansvarar för och bekostar framtagandet av denna detaljplan. AB Härnösandshus ansvarar även för kostnader för framdragande av nya ledningar och upprättande av nya förbindelsepunkter samt för avstyckning, reglering och servitutsavtal. För övriga kostnader för planens genomförande ansvarar den blivande fastighetsägaren.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

I bestämmelsen "skola" (**S**) föreslås att en ny fastighet bildas.
Fastighetsbildningen ska följa redovisat läge för användningsgräns.

Ledningsförsörjning tryggas via ledningsrätt.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

Behov av ytterligare tekniska utredningar föreligger ej.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

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

REVIDERING

Efter samrådet har handlingarna revideras i följande avseenden:

Genomförandebeskrivning

Under rubriken "Ansvarsfördelning-huvudmannaskap" har texten " Inom planområdet ägs för närvarande marken av AB Härnösandshus" till "Inom planområdet ägs marken av Kungsleden Norrlandshus AB".

Under rubriken "Ekonomiska frågor, Planekonomi AB" har texten "Härnösandshus ansvarar för kostnader för avstyckning, reglering och ev servitursavtal" ändrats till "Härnösandshus ansvarar även för kostnader för framdragande av nya ledningar och upprättande av nya förbindelsepunkter samt för avstyckning, reglering och servitursavtal."

Härnösand 2008-08-15



Härnösands kommun

Svante Blomqvist
Arkitekt

Birgitta Westerlind
Bygg- & Miljöchef

Antagandehandling

Laga kraft 2008-10-02

**Detaljplan för del av
STENHAMMAR 1:72 OCH 1:73
Härnösands kommun**

PLANBESKRIVNING **Enkelt planförfarande**

Handlingar:

Detaljplanekarta med bestämmelser
Illustration
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Fastighetsförteckning
Särskilt utlåtande
Sändlista
Grundkarta

SYFTE

Detaljplanen omfattar del av Stenhammar 1:72 och 1:73.

I området finns idag Svalans förskola som av AB Härnösandshus sålts till Kungsleden AB. Avstyckning av aktuell del av kvartersmarken har dock ej skett. För att en avstyckning ska kunna genomföras, krävs en planändring så att planen medger skolverksamhet från idag gällande bostadsändamål. Planen syftar även till att förbättra trafiksituationen i anslutning till förskolan.

Syftet med denna plan är således att ändra markanvändningen till skolverksamhet.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP MILJÖBALKEN

Planförslaget bedöms vara förenligt med de hushållningsbestämmelser för mark och vattenområden m. m. som finns i 3 och 4 kap. Miljöbalken. Miljökvalitetsnormerna enligt 5 kap Miljöbalken bedöms inte i något fall överskrida gränsvärdena.

PLANDATA

Läge

Planområdet ligger på fastlandet ca 1,5 km sydost om centrum och omfattar del av fastigheterna Stenhammar 1:72 och 1:73. Området gränsar i norr och öster mot Stenhammar 1:73, i söder mot Koltrastvägen och i väster mot Stenhammar 1:72. I norr omfattar planområdet del av befintlig GC-väg inom Stenhammar 1:73.

Areal

Planområdet omfattar ca 5850 m².

Markägoförhållanden

Marken ägs av Kungsleden Norrlandshus AB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Översiktsplan för Härnösands kommun är upprättad 1992. Översiktsplanen anger flerbostadshus som användning av aktuellt markområde.

Fastighetsplan

Någon fastighetsplan för området finns ej.

Gällande detaljplaner

För planområdet gäller detaljplan fastställd 1978-11-17.

Program för planområdet

Planförslaget överensstämmer inte med översiktsplanen, men eftersom förslaget är av begränsad betydelse och saknar intresse för allmänheten, behöver planprogram ej upprättas.

Behovsbedömning: Miljökonsekvensbeskrivning

När en detaljplan upprättas ska kommunen alltid ta ställning till om en miljöbedömning för planen behövs eller inte, det vill säga göra en s k behovsbedömning. En miljöbedömning ska göras om planens genomförande kan antas leda till betydande miljöpåverkan.

Detaljplanen hanteras med enkelt planförfarande, d.v.s. att planen är av begränsad betydelse och saknar intresse för allmänheten. Syftet är att ändra markanvändningen till skolverksamhet från bostadsändamål, och att förbättra trafiksituationen i anslutning till förskolan.

Mot bakgrund av ovanstående förklaring så anser kommunen att det inte innebär någon betydande inverkan på miljön, hälsan eller på hushållningen med mark, vatten och andra resurser. Planens genomförande anses inte leda till någon betydande miljöpåverkan.

Kommunala beslut i övrigt

Stadsbyggnadsnämnden beslöt 2007-10-25 att planändring för del av Stenhammar 1:72 och 1:73 får påbörjas.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Marken sluttar mot norr. Från Koltrastvägen släntar marken kraftigt ned mot förskolans lekområde som är plant. Delar av området är gräsbevuxet med inslag av enstaka träd. På områdets västra del finns en parkeringsplan. Lekområdets markyta består av sand. Förskolan med vidhängande lekytor är inhägnad med ståltrådsstängsel.

Geotekniska förhållanden

Översiktlig geoteknisk undersökning behövs ej eftersom någon nybyggnation ej är planerad.

Markradon

Enligt SGU:s preliminära berggrundskarta från 1986 är området klassat som lågriskområde, varmed avses att risken för förekomst av markradon är liten.

Fornlämningar och kulturhistoria

Inga kända fornlämningar finns.

Bebyggelseområden

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Området är bebyggt med en förskola och ett mindre kallförråd. Dessutom finns lekutrustning på förskolans lektya. Någon ny- eller tillbyggnad är idag inte aktuell.

Kvartersmark med markanvändning "Skola" (**S**) föreslås för den nya fastigheten. Byggrätt ges för byggnader i högst en våning med en sammanlagd byggnadsarea om högst 500 m². (idag ca 300)

Kvartersmark med markanvändning "Bostäder" (**B**) föreslås ligga kvar som i gällande detaljplan. Kommunen har inte för avsikt att låta marken bli allmän platsmark.

Enligt gällande detaljplan är ett 10 m brett prickmarksområde utlagt närmast Koltrastvägen. Detta införs även i det nya planförslaget.

Förskolan och anslutande lekområde skall inhägnas.

Tillgänglighet

Området är ur lutningssynpunkt tillgängligt för personer med nedsatt rörelse- och/eller orienteringsförmåga.

Skyddsrum

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

Friytor

Lek och rekreation

Något behov av ytterligare friytor för lek och rekreation utöver vad som finns idag inom området, föreligger ej.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Trafikmässigt försörjs området från Koltrastvägen via befintlig in- och utfart, som således kommer att bli gemensam för den nya fastigheten och äldreboendet inom Stenhammar 1:73. För den del av planområdet (som även framledes kommer att ingå i fastigheten Stenhammar 1:73), föreslås egenskapsbestämmelsen **y**, d.v.s. marken skall vara tillgänglig för in- och utfart från angränsande fastighet.

Gång- och cykelväg passerar området i norr.

Kollektivtrafik

Busshållplats finns vid Koltrastvägen omedelbart söder om planområdet.

Parkering, varumottag, utfarter

Trafiksituation kring förskolan är idag något oklar. Hämtning och lämning av barn sker vid skolans entré mot befintlig GC-väg i norr. Även leveransfordon nyttjar denna väg. Fordons-, cykel- och gångtrafikanter nyttjar således GC-vägen, och trafikströmmarna går i båda riktningar. Detta upplevs som en säkerhetsrisk, varför behovet att styra upp fordonstrafiken har påtalats.

Därför föreslås (se illustration) att del av befintlig parkering i sydost nyttjas som personalparkering, och att denna förbinds med en parkerings- och angöringsyta mot norr för lämning och hämtning av barn. Dessa funktioner kan då inrymmas inom den blivande fastigheten, varvid personbilstrafik på bef GC-väg kan undvikas. Genom flyttning av inhägnad och anordnande av grind, kan denna trafik även avskiljas från förskolans lekområde.

Eftersom utrymmesbrist och lutningsförhållandet omöjliggör angöring av leveransfordon inom den blivande fastigheten, föreslås att en "ficka" iordningsställs i anslutning till befintlig entrégrind och omedelbart norr om befintlig GC-väg. Denna ficka är tänkt att användas som handikapparkering och uppställningsplats för varutransport- och sophämtningsfordon. Nyttfordonstrafik kommer således att tillåtas på GC-vägen, dock enbart i västgående riktning. För denna del av planområdet (som även framledes kommer att ingå i fastigheten Stenhammar 1:73), föreslås egenskapsbestämmelserna **x** och **y**₁, d.v.s. marken skall vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik, samt tillgänglig för uppställning av nyttfordon.

För att dämpa fordons hastigheten på gångvägen, bör någon form av hinder anläggas i anslutning till det med **y** betecknade angöringsområdet.

Störningar

Några för planområdets verksamhet störande anläggningar förekommer ej i dess närhet, varför åtgärder för undvikande av störningar avseende ljudnivå, luftföroreningar och sanitära förhållanden ej behöver vidtas.

Teknisk försörjning

Befintliga försörjningssystem för avlopp, fjärrvärme, el och tele kan användas. Vattenförsörjningen sker idag genom en undercentral belägen i byggnad vid parkeringsanläggning väster om förskolan. Vid ny fastighetsbildning erfordras att nya förbindelsepunkter upprättas vid fastighetsgräns och att ledningarnas lägen tryggas. Allmänna V-, S- och D-ledningar passerar i den del av gångvägen som avses bli u-område. Servisledning för vatten är således möjlig att förlägga här.

Den del av GC-vägen som planområdet omfattar samt det med **y** betecknade angöringsområdet skall vara tillgängliga för allmänna underjordiska ledningar (**u**).

Administrativa frågor

Genomförandetid

För gällande plan har genomförandetiden gått ut. Genomförandetiden för denna detaljplan är 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

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

REVIDERING

Efter samrådet har handlingarna revideras i följande avseenden:

Planförslag

Rubriken Generella bestämmelser har tillkommit och texten att "stängsel eller annan avgränsning får uppföras".

Planbeskrivningen

Under rubriken Markägoförhållanden har följande text ändras. "Marken ägs av AB Härnösandshus " till "Marken ägs av Kungsleden Norrlandshus AB".

Under rubriken "Teknisk försörjning" har följande text ändrats. "Befintliga försörjningssystem kan användas" till " Befintliga försörjningssystem för avlopp, fjärrvärme, el och tele kan användas. Vattenförsörjningen sker idag genom en undercentral belägen i byggnad vid parkeringsanläggning väster om förskolan. Vid ny fastighetsbildning erfordras att nya förbindelsepunkter upprättas vid fastighetsgräns och att ledningarnas lägen tryggas. Allmänna V-, S- och D-ledningar passerar i den del av gångvägen som avses bli u-område. Servisledning för vatten är således möjlig att förlägga här."

Texten "Den del av GC-vägen som planområdet omfattar, skall vara tillgängliga för allmänna underjordiska ledningar (**u**)". Har ändrats till "Den del av GC-vägen som planområdet omfattar samt det med **y** betecknade angöringsområdet skall vara tillgängliga för allmänna underjordiska ledningar (**u**)."

Härnösand 2008-08-15

TM
KONSULT AB

Härnösands kommun



Svante Blomqvist
Arkitekt

Birgitta Westerlind
Bygg- och Miljöchef