



**Härnösands
kommun**
Samhällsförvaltningen

LAGA KRAFT
2012-05-16

Detaljplan för del av
**TORSVIK 1,
hamnbadarna**

Härnösands kommun
Västernorrlands län

**Genomförandebeskrivning
Antagande**

Dnr: SAM09-217-214
Upprättad: 2012-03-27

Planens syfte

Syftet med planändringen är att ändra markanvändningen från bostäder till centrumändamål.

**ORGANISATORISKA
FRÅGOR**

Tidplan

Detaljplanen, som hanteras med normalt planförfarande, förväntas kunna antas av Samhällsnämnden under våren 2012.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 10 år från det datum planen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning
Huvudmannaskap

AB Härnösandshus ansvarar för utbyggnader, drift och underhåll av anläggningar inom planområdet med undantag för områdets östra del, allmän platsmark. AB Härnösandshus ansvarar för att undersöka föroreningar i området vid nyanläggningar samt att åtgärda påträffade och eventuellt tillkommande föroreningar till en nivå motsvarande MKM (mindre känslig markanvändning) enligt Naturvårdsverkets generella riktvärden.

Marken inom planområdet förutom en del i öster kommer att ägas av nuvarande fastighetsägare (AB Härnösandshus), som därmed blir huvudman för området.

Gator, parkeringar, gång- och cykelväg inom planområdet förutom ovan nämnda område avses ligga på kvartersmark, och AB Härnösandshus är som en följd därav ansvarig för framtida skötsel och underhåll.

Härnösands kommun ansvarar för skötsel och underhåll av park och gång- och cykelväg på allmän platsmark i öster.

Vattenområdet inom planområdet kommer att ägas av Härnösands kommun. Avtal ska träffas mellan Härnösands kommun och AB Härnösandshus angående ansvar för underhåll och skötsel av gästbryggor inom området.

Vid eventuella framtida byggnationer i områdets västra del, måste elkabel och optokablar flyttas. AB Härnösandshus står för flytt och kostnader för detta.

Avtal Fastighetsregleringsavtal mellan fastighetsägaren och Härnösands kommun ska träffas.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning Fastighetsregleringen som utförs utav Lantmäterimyndigheten ska följa planområdets gräns.

Servitut för gång- och cykelväg inom Torsvik 1 ska flyttas när GC-vägen byggs om.

Ledningar
El, tele, VA, fjärrvärme,
bredband

Försörjningen allmänna ledningar tryggas via ledningsrätt/u-områden och ansvar tas av respektive ledningsägare.

Vid en eventuell flytt av optokabel inom planområdet ansvarar exploatören att kontakta Skanova samt bekosta flyttningen. För kontakt med ledningsägare och bekostnad av utsättning, avstängning och eventuell flytt av resterande ledningar i området, ansvarar AB Härnösandshus.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi Kostnader för flytt av GC-väg och därtill hörande anläggningar samt övriga gatukostnader inom kvartersmark bekostas av ägaren till Torsvik 1 (AB Härnösandshus) som upprättar och bekostar planändringen.

Inlösen Markområde i öster som i framtiden inte avses utgöra kvartersmark inlöses av Härnösands Kommun. Markavtal om detta ska träffas.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Upprättandet av denna detaljplan har utförts av Svante Blomqvist TM-Konsult AB på uppdrag av AB Härnösandshus och i samråd med Samhällsförvaltningen, Härnösands kommun.

Birgitta Westerlind
Bygg- och miljöchef

Svante Blomqvist
Arkitekt



**Härnösands
kommun**
Samhällsförvaltningen

LAGA KRAFT
2012-05-16

Detaljplan för del av
**TORSVIK 1,
Hamnbodarna**

Härnösands kommun
Västernorrlands län

Planbeskrivning
Antagande

Dnr: SAM09-217-214
Upprättad: 2012-03-27



Handlingar

Till planförslaget hör följande handlingar:

Plankarta med bestämmelser
Illustration
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Utlåtande

Fastighetsförteckning
Förteckning över samrådskrets
Planprogram
Samrådsredogörelse 1 och 2
Behovsbedömning
Grundkarta

Planbeskrivningens uppgift är att underlätta förståelsen av planens innebörd samt att redovisa de förutsättningar och de syften planen har. Planbeskrivningen har ingen rättsverkan.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syfte	Syftet med detaljplanen är att ändra nuvarande detaljplan så att annan markanvändning än de som medges i gällande detaljplan möjliggörs.
Huvuddrag	Detaljplanens huvuddrag är att skapa en byggrätt för de hamnbodar som uppförts på ett tidsbegränsat bygglov, möjliggöra tillbyggnader och reglera deras utformning, trygga allmänhetens tillgång till den vackra strandmiljön, trygga tillfart till området, ordna bilparkering samt förbättra in- och utlastningsfunktionen till restaurangen så att konflikter med gång- och cykeltrafik minimeras. Möjlighet ska även beredas för tillfälligt uppställda försäljningsställen för glass etc. under sommartid.

FÖRENLIGT MED 3 OCH 5 KAP MB

Vid planering ska miljö kvalitetsnormer enligt Miljöbalkens 5 kapitel säkerställas. Aktuella miljö kvalitetsnormer för utomhusluft bedöms inte överskridas. Vattenområdet som tillhör Älandsfjärdens vattenförekomst, har otillfredsställande ekologisk status. Detaljplanen bedöms inte försämra möjligheterna för förekomsten att uppnå god ytvattenstatus.

PLANDATA

Läge	Planområdet är beläget vid Nattvikens norra strand. Planområdet har avgränsats för att tillgodose de funktioner för parkering, angöring, gångtrafik etc som behövs för områdets verksamheter.
Areal	Planområdet omfattar ca 10 430 m ² varav 4 410 m ² utgör vattenområde.
Markägo- förhållanden	Inom planområdet ägs marken av AB Härnösandshus (Torsvik 1) och Härnösands kommun (vattenområdet).

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan	Översiktsplanen från 2011 redovisar området som utvecklingsområde för centrumutveckling.
---------------	--

Detaljplan	För planområdet gäller detaljplan 355, som är fastställd 1990-06-07 och som medger bostäder, bostadskomplement, boendeservice mm samt närbutik. Markområdet närmast vattnet är enligt planen prickmark, och ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik. Planområdet gränsar i öster mot fastigheten Torsvik 6 (Kreditintressenter, detaljplan 409) med markanvändningen centrumändamål. I väster gränsar området till fastigheten Torsvik 5 (Vägverket, detaljplan 477) med markanvändningen kontor. Vattenområdet i söder möjliggör bryggor enligt detaljplan 355. Genomförandetiden för planerna 355, 409 och 477 har gått ut.
Fastighetsplan	Ingen gällande fastighetsplan finns för området.
Visionsprogram	Ett visionsprogram för Kronholmen och Torsvik , "Det nära livet", har utarbetats 2008. I det påtalas vikten med promenadstråk för att ge möjlighet för människor att röra sig utmed Torsviks strand och runt Nattviken.
Strandskydd	Strandskyddet inträder när en fastställd detaljplan ersätts av en ny enligt plan- och bygglagen.
Riksintresse	Området gränsar till riksintresse för kulturmiljövård centrala Härnösand. Detaljplanen anses inte inverka på riksintresset.
Program och detaljplan	Ett program har upprättats under hösten 2009, och har varit ute på samråd 17/12 2009 till 21/1 2010. Ett förslag till detaljplan har varit ute på samråd 21/11 till 13/12 2011. Samrådsredogörelser för programmet och detaljplanen ingår i utställningshandlingen.
Behovsbedömning för miljökonsekvensbeskrivning	Till detaljplanen finns en tillhörande behovsbedömning som har utförts för att undersöka om planändringen medför någon betydande inverkan på den befintliga miljön, hälsan eller på hushållningen med mark, vatten och andra resurser, dvs. allmänna intressen enligt 3 och 4 kap i Miljöbalken. Behovet av en miljökonsekvensbeskrivning anses inte vara nödvändig enligt behovsbedömningen.
Vattenverksamhet	Någon anmälan till länsstyrelsen angående vattenverksamhet bedöms inte nödvändig.
Övriga Kommunala beslut	Samhällsnämnden beslöt 2009-03-19 att uppdra åt Samhällsförvaltningen att påbörja planarbetet för aktuellt planområde.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

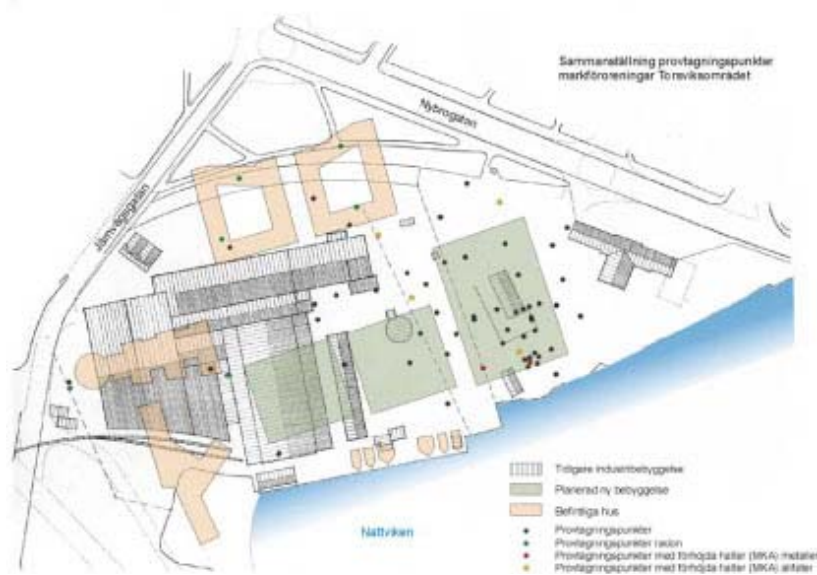
Platsen är idag en viktig målpunkt i staden. Läget nära vattnet och nära staden gör att området har stor potential att utvecklas än mer. Platsen annonserar sig såväl in mot staden som ut mot förbipasserande E4. Längs stranden sträcker sig en kajläggning som utgör en lämning från den tid då Torsvik var ett industriområde. Området är relativt plant. Möjlighet för fritidsbåtar att angöra kajen finns även. Växtlighet i form av fullvuxna träd finns i områdets sydöstra del.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning har utförts i februari – mars 1983 inför planläggning av området. Marken består av fyllnadsmassor med inslag av sågspån samt varvig mellanlera och finlera.

Förorenad mark

Ett antal undersökningar av eventuella markföroreningar förorsakade av tidigare industrianläggningar på Torsviks-området har genomförts. Dessa undersökningar är sammanställda i en rapport 2005-11-22. Dock är området som bebyggts med hamnbodarna inte närmare undersökt.



• Provtagningspunkt, • provtagningspunkt radon, • provtagningspunkt med förhöjda halter metaller, • provtagningspunkter med förhöjda halter alifater

Bland de provtagningspunkter som finns redovisade i denna rapport och som är belägna inom planområdet, har de flesta svart färg, vilket beskriver nivåer av föroreningar under rekommenderade värden för anläggningar klassade som Mindre Känslig Markanvändning (MKM enligt Naturvårdsverkets riktlinjer). Dock förekommer två provtagningspunkter med förhöjda halter (MKA) alifater. Dessa är belägna inom den föreslagna parkeringen och vid Torsviksgatans nordöstra hörn.

2062

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

41

42

43

44

45

46

47

48

49

50

51

52

53

54

55

56

57

58

59

60

61

62

63

64

65

66

67

68

69

70

71

72

73

74

75

76

77

78

79

80

81

82

83

84

85

86

87

88

89

90

91

92

93

94

95

96

97

98

99

100

101

102

103

104

105

106

107

108

109

110

111

112

113

114

115

116

117

118

119

120

121

122

123

124

125

126

127

128

129

130

131

132

133

134

135

136

137

138

139

140

141

142

143

144

145

146

147

148

149

150

151

152

153

154

155

156

157

158

159

160

161

162

163

164

165

166

167

168

169

170

171

172

173

174

175

176

177

178

179

180

181

182

183

184

185

186

187

188

189

190

191

192

193

194

195

196

197

198

199

200

201

202

203

204

205

206

207

208

209

210

211

212

213

214

215

216

217

218

219

220

221

222

223

224

225

226

227

228

229

230

231

232

233

234

235

236

237

238

239

240

241

242

243

244

245

246

247

248

249

250

251

252

253

254

255

256

257

258

259

260

261

262

263

264

265

266

267

268

269

270

271

272

273

274

275

276

277

278

279

280

281

282

283

284

285

286

287

288

289

290

291

292

293

294

295

296

297

298

299

300

301

302

303

304

305

306

307

308

309

310

311

312

313

314

315

316

317

318

319

320

321

322

323

324

325

326

327

328

329

330

331

332

333

334

335

336

337

338

339

340

341

342

343

344

345

346

347

348

349

350

351

352

353

354

355

356

357

358

359

360

361

362

363

364

365

366

367

368

369

370

371

372

373

374

375

376

377

378

379

380

381

382

383

384

385

386

387

388

389

390

391

392

393

394

395

396

397

398

399

400

401

402

403

404

405

406

407

408

409

410

411

412

413

414

415

416

417

418

419

420

421

422

423

424

425

426

427

428

429

430

431

432

433

434

435

436

437

438

439

440

441

442

443

444

445

446

447

Inför schaktarbeten, t.ex. vid anläggande av GC-vägar och parkering, eller vid ombyggnationer ska kompletterande undersökningar utföras i områden där det inte finns tillräckligt underlag för att bedöma markens föroreningsnivå. Eventuella föroreningar ska inte riskera att spridas, byggas in eller lämnas kvar. Provtagningar ska säkerställa att planen är lämplig för sitt ändamål i hela planområdet.

Kommunen har inte någon lokal klimat- och sårbarhetsutredning, men har i enlighet med översiktsplanen för avsikt att arbeta fram ett sådant dokument.

Karaktäristiska vattenstånd i Härnösand är:

Högsta högvattenstånd (HHW) +0,5 meter

Medelhögvattenstånd (MHW) -0,1 meter

Medelvattenstånd (MW) -0,8 meter

Medellågvattenstånd (MLW) -1,4 meter

Lägsta vattenstånd (LLW) -1,7 meter

(vattenhöjderna på havet är angivna i Härnösands lokala höjdsystem)

Sverige drabbas på flera sätt lindrigare av klimatförändringarna än vår omvärld. Länsstyrelsen i Västernorrland har tillsammans med Statens geologiska institut (SGI) och SMHI tagit fram en översiktlig klimat- och sårbarhetsanalys 2010.

Klimatanalysen, som baseras på olika scenarier, innehåller ett visst mått av osäkerhet. I Västernorrlands län beräknas årsmedeltemperaturen öka successivt under det innevarande århundradet. Analysen visar en temperaturökning på omkring 5°C mot slutet av seklet jämfört med dagens förhållanden. På grund av värmeexpansion och tillskott av vatten från landisar börjar havets nivå stiga. Vid en höjd havsnivå ökar stranderosionen, vilket i sin tur kan medföra ökande risker för ras och skred. Tack vare den omfattande landhöjningen i kommunen beräknas dock medelvattenytan att vara endast cirka 10-15 cm högre år 2100, jämfört med idag.

Årsmedelnederbörden för Västernorrlands län förväntas öka, i medeltal cirka 20% fram till 2100. Störst ökning av nederbörden väntas ske under vinterhalvåret. En ökad nederbörd påverkar jordens stabilitet negativt och ökar risken för ras och skred. Ökad nederbörd kan också leda till ökad avrinning till våra sjöar och vattendrag, vilket kan ge tillförsel av näringsrikt ytvatten. Det i sin tur ökar risken för algbloomning.

Dagens marknivå längs sträckan vid vattnet ligger på ca +0,7 på kajkant. Det innebär ingen risk för översvämning vid höga vattenstånd, varför inga åtgärder krävs för att anpassa markanvändningen för högre vattenstånd. Däremot måste marken (kajens) bärighet undersökas vid nybyggnation.

Markradon

Marken är lågradonmark. Inga särskilda åtgärder mot markradoninträngning är nödvändiga. Marken är inte detaljundersökt.

Fornlämningar och kulturhistoria

Inga kända fornlämningar finns.

Bebyggelseområden

Bostäder, arbetsplatser, övrig bebyggelse

Bostäder, arbetsplatser och övrig bebyggelse finns i närområdet.

Tillgänglighet

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

Byggnadskultur och gestaltning

Kajen är bebyggd med de s. k. Hamnbodarna, som innehåller restaurang/café, servicefunktioner för båtturester, lokaler för försäljning och utställning av konsthantverk, en mindre scen mm. Byggnaderna som vänder gavelspetsarna ut mot vattnet, är sammanbundna av ett trädäck. Byggnaderna är uppförda på ett tillfälligt bygglov, då gällande detaljplan inte medger bebyggelse.

När bodarna projekterades, var tanken att de skulle utgöra fristående enheter uppställda på ett sammanbindande trädäck. Detta för att möjliggöra utblickar mot vattnet från gångstråket (Fredrikapromenaden) och de ovanför liggande bostäderna. Trädäckets funktion var att förmedla kontakt mellan Nattviken, bodarna och gångstråket, och att göra det inbjudande för promenerande att besöka kajkanten, sätta sig en stund och se ut över vattnet och båtlivet.

Under årens lopp har bodarna byggts om och till genom att utrymmena mellan de tre östligaste tagits i anspråk för kök och serveringsutrymmen. Dessutom har en personaldel byggts på trädäcket mot öster. Detta har resulterat i att mycket av den ursprungliga tanken med öppenhet och kontakt har gått förlorad. Fasaden mot gångvägen har här mera karaktären av slutenhet än den öppenhet som var den ursprungliga tanken. Den östra delen av trädäcket/kajen har förlorat sin kontakt med stranden och fått en närmast "privat" karaktär eftersom restaurangens utskänkningstillstånd inte kan kombineras med allmän tillgänglighet. Att utvecklingen gått i den riktningen är givetvis beklagligt och har kanske sin orsak i saknaden av en reglerande detaljplan.

Därför är det i detta läge viktigt att detaljplanen utformas så att framtida utbyggnader inte ytterligare "täpper för" kontakten med vattnet. Framtida utbyggnader måste utformas så att kontakten med vattnet inte ytterligare försämras.

Planförslaget bygger på befintlig struktur vad gäller bebyggelsen. En tänkbar utbyggnad på kajens västra del, tar fasta på de befintliga byggnadernas uttryckssätt med spetsgavlar mot vattnet (f_1).



Hamnbodarnas fasader mot nordost och norr

Från förre restaurangägaren fanns ett önskemål om en inbyggnad av trädäcket mellan de två större bodarna. En sådan ihopbyggnad måste i så fall utföras "luftigt" med uppglasade fasader såväl ut mot vattnet som in mot land, för att inte ytterligare försämra kontakten med vattnet. Därför har i planen införts beteckningen f_2 som reglerar hur ihopbyggnader ska utformas.

Vidare är det viktigt att skapa en passagemöjlighet för gångtrafikanter utanför (söder om) trädäcket. Detta skulle kunna göras genom att den befintliga båtbyggnaden (som är konsollad utifrån betongkajen) breddas, förlängs och ansluts till land i väster och öster.

För området föreslås markanvändningen **C** (centrum-ändamål). Byggrätt ges i planförslaget för de befintliga bodarna och scenen, en nybyggnadsenhet liknande befintligt på kajens västra del samt möjlighet till ihopbyggnader enligt ovan.

Våningshöjden får vara en våning och takvinkeln ska vara 38 grader.

Skyddsrum

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

Vattenområden

Planområdets södra del utgörs av ett vattenområde. I nuvarande detaljplan har området användningen WB_1 . Denna beteckning föreslås även i denna detaljplan, innebärande att bryggor för intilliggande fastighet får anordnas för att möjliggöra gångförbindelse utanför kajen.

Upphävande av strandskydd

I stort sett ligger hela planområdet inom det generella strandskyddet om 100 meter in från strandlinjen och ut i vattnet. Strandskyddet upphävs inom hela planområdet. Det särskilda skäl enligt miljöbalken 7 kap 18c § som åberopas är att del av anläggningen för sin funktion måste ligga vid vattnet (gästhamnen) och behovet kan inte tillgodoses utanför området. Området har redan tagits i anspråk (hamnbadarna) på ett sådant sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syfte. Inom strandskyddsområdet kommer inte åtgärderna som vidtas att väsentligen förändra livsvillkoren för djur- och växtlivet. Allmänhetens tillgänglighet till stranden tryggas i planen genom den föreslagna gångbryggan närmast vattnet. Dessutom blir trafiksäkerheten bättre genom en avskärmad uppställningsplats för nyttofordon så att in- och utlastning kan ske avskilt från gång- och cykeltrafiken.

Gator och trafik

Gatunät, gång-,
cykel- och mopedtrafik

Området nås idag med biltrafik via en avgrusad gata som ligger på kvartersmark. Parkering finns längs denna gatas

båda sidor. Parkeringarna på den östra sidan och del av gatan ligger på mark som tillhör fastigheten Torsvik 6. Angöringsmöjlighet för leveransfordon till restaurangen är idag bristfällig, uppställning sker på den förbipasserande gång- och cykelvägen, vilket ger upphov till konflikter.

En gång- och cykelväg finns omedelbart norr om hamnbodarna, och denna utgör en del av det vägsystem, Fredrikapromenaden, som gör det möjligt för gående och cyklister att ta sig runt Nattviken.

I planförslaget försörjs området med biltrafik via Torsviksgatan och Beckhusgatan som även fortsättningsvis utgörs av kvartersmark. Enligt detaljplanen för fastigheten Torsvik 6 (Kreditintressenter), ska trottoarer mot ovan nämnda gator anläggas inom denna fastighet. Gång- och cykelvägen har givits en sträckning längre mot norr, detta för att skapa utrymme för varudistributioner och för att ge möjligheter för framtida utbyggnader på kajkanten. Den östra delen av gångvägen föreslås som **GC-VÄG** på allmän plats.

Kollektivtrafik

Området försörjs med kollektivtrafik via Nybrogatan och Järnvägsplanen.

Parkering, varumottag, utfarter

Parkering på kvartersmark föreslås längs Beckhusgatans västra sida. Angöring till hamnbodarna sker i Beckhusgatans förlängning varvid en korsning med Fredrikapromenaden blir oundviklig. Dock skapas en avskärmad uppställningsplats för nyttofordon, varvid in- och utlastning kan ske avskilt från gång- och cykeltrafiken. Totalt tillskapas 37 parkeringsplatser varav 2 stycken för rörelsehindrade som förläggs närmast gångvägen.

Störningar

Enligt miljöbalken har verksamhetsutövare ansvar att begränsa buller från sin verksamhet så att grannar och kringboende inte störs eller utsätts för skadliga ljudnivåer.

Tekniks försörjning

Vatten och avlopp

VA-ledningar är förlagda dels omedelbart norr om dels i nuvarande gångväg. Befintligt försörjningssystem för vatten och avlopp kan användas. U-område har utlagts i detaljplanen för detta.

Värme

Fjärrvärmeledningar är förlagda norr om nuvarande gångväg. Befintligt försörjningssystem för fjärrvärme kan användas. U-område har utlagts i detaljplanen för detta.

El

Elkablar är förlagda omedelbart norr om nuvarande gångväg. Vid en framtida utbyggnad enligt planförslaget, måste en omläggning av befintlig elkabel i områdets västra del göras. U-område har utlagts i detaljplanen för detta.

Tele/Bredband	2 stycken kabelrör är förlagda omedelbart norr om nuvarande gångväg. Vid en framtida utbyggnad enligt planförslaget, måste en omläggning av dessa göras i områdets västra del.
Avfall	Källsorteringsanläggning i enlighet med kommunens norm finns i närheten av planområdet.
Belysning	Vid planering av belysningspunkter ska hänsyn tas så att dessa inte bländar sjöfarande. Förändringar på befintliga bryggor ska geodetiskt bestämmas och rapporteras in för införande i sjökort.

Administrativa frågor

Genomförandetid	Genomförandetiden har satts till 10 år från den dag planen vinner laga kraft.
Bygglov	Bygglov för nya byggnader och anläggningar får inte meddelas förrän området föregåtts av miljöteknisk markundersökning avseende föroreningar och dessa åtgärdats och godkänts enligt reglerna i miljöbalken.
Revidering	Texten under rubriken bygglov ovan har revideras genom att "nya byggnader" lagts till i texten.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Upprättandet av denna detaljplan har utförts av Svante Blomqvist TM-Konsult AB på uppdrag av AB Härnösandshus och i samråd med Samhällsförvaltningen, Härnösands kommun.

Birgitta Westerlind
Bygg- och miljöchef

Svante Blomqvist
Arkitekt
