



**Härnösands
kommun**
Samhällsförvaltningen

Detaljplan för Ön 2:9 och del av Ön 2:52

Härnösands kommun
Västernorrlands län

Dnr: SAM09-1265-214
Upprättad: 2012-05-30

Genomförandebeskrivning Antagande

Planens syfte Syftet med planändringen är att kommunen vill möjliggöra avstyckning och försäljning av två tomter för bostadsändamål.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan Detaljplanen som hanteras med normalt planförfarande förväntas kunna godkännas av Samhällsnämnden under våren 2012 och därefter antas av kommunfullmäktige.

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

Ansvarsfördelning
Huvudmannaskap Gång- och cykelväg (GC väg) inom planområdet avses ligga på allmän platsmark och kommunen är därför ansvarig för anordnande och framtida skötsel och underhåll.

För förlängning av dagvattenledning från ovanliggande bostadsområde (som idag har sitt utlopp i sydöstra hörnet av tomten 2) ansvarar HEMAB. Omläggning av vägtrumma under Brunnshusgatan ansvarar kommunen.

För omläggning av dike (som idag passerar över östra delen av tomten 2 och står i förbindelse med ovan nämnda dagvattenledning) till GC vägområde ansvarar exploitören.

För framdragning av servisledningar och upprättande av förbindelsepunkter för vatten och avlopp ansvarar HEMAB.

För erforderliga förstärkningsåtgärder i Brunnshusgatan för att förhindra att framtida sättningar påverkar de blivande tomterna, ansvarar kommunen.

Exploateringen av kvartersmark, det vill säga de enskilda tomterna, sker i respektive fastighetsägares regi.

Avtal Avtal mellan fastighetsägarna och Härnösands kommun har utförts.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning Avstyckningar som utförs av Lantmäterimyndigheten ska följa planområdets gräns. Fastighetsägaren/exploatören ansvarar för och bekostar fastighetsbildningen.

Ledningar
El, tele och VA Försörjningen av allmänna ledningar tryggas via ledningsrätt och ansvar tas av respektive ledningsägare. Möjligen kan servitutsbildning för VA-ledningar bli aktuellt. Kontakt med HEMAB och bekostnad av utsättning, avstängning och eventuell flytt av resterande ledningar i området ligger hos ansvarig exploatör.

Eventuella kostnader för att skydda och/eller flytta TeliaSonera Skanova Access AB:s kabelanläggningar i samband med markarbeten eller annat inom planområdet ska belasta aktuell exploatör.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi Exploatören upprättar och bekostar planändringen.

Kommunen bekostar anläggning av gång- och cykelväg (GC) och dike vid GC-väg samt omläggning av vägtrumma.

HEMAB bygger och bekostar VA-ledningar och förlängning av dagvattenledning samt upprättar förbindelsepunkter för vatten och avlopp. Vidare tar HEMAB ut en VA-anläggningsavgift enligt för tiden gällande VA-taxa.

Inlösen Inlösen av del av fastigheten Ön 2:9 utförs och bekostas av kommunen.

TEKNISKA FRÅGOR

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Upprättandet av denna genomförandebeskrivning har utförts utav Samhällsförvaltningen, Bygg- och miljö, Härnösands kommun.

Göran Andersson
Förvaltningschef

Svante Blomqvist
Arkitekt



**Härnösands
kommun**
Samhällsförvaltningen

Detaljplan för
**Ön 2:9 och del av Ön
2:52**

Härnösands kommun
Västernorrlands län

Planbeskrivning
Antagande

Dnr: SAM09-1265-214
Upprättad: 2012-05-30



Handlingar

Till planförslaget hör följande handlingar:

Plankarta med bestämmelser

Illustration

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Behovsbedömning

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

Fastighetsförteckning

Förteckning över samrådskrets

Grundkarta

Samrådsredogörelse 1

Samrådsredogörelse 2

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syfte	Syftet med detaljplanen är att ändra nuvarande detaljplan så att annan markanvändning än den som medges i gällande detaljplan möjliggörs.
Huvuddrag	Detaljplanens huvuddrag är att möjliggöra avstyckning och försäljning av två fastigheter för bostadsändamål samt att ändra fastighetens 2:9 markanvändning från fritidsändamål till bostäder.

PLANDATA

Läge	Planområdet är beläget på norra Härnön ca 1,5 km från Härnösands centrum och mellan Sälstens badplats och Brunnshusgatan. Området har avgränsats så att angränsande områden kan behålla sina respektive användningar enligt gällande detaljplan.
Areal	Planområdet omfattar ca 17 000 m ² .
Markägo- förhållanden	Inom planområdet ägs fastigheten Ön 2:9 av privatperson. Övrig mark ägs av Härnösands kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan	Översiktsplanen från 2011 redovisar området som utvecklingsområde med möjlighet till framtida bostäder.
Detaljplan	För planområdet gäller detaljplan 214 som är fastställd 1970-12-15. Gällande detaljplan för aktuellt planområde medger fritidsändamål. Genomförandetiden har gått ut.
Fastighetsplan	Fastighetsplan finns inte upprättad.
Strandskydd	Strandskyddet planeras att upphävas inom planområdet. Inom strandskyddsområdet kommer inte åtgärderna som vidtas att väsentligen förändra livsvillkoren för djur- och växtlivet. Allmänhetens tillgänglighet till strandområdet kommer inte att försämrats eftersom det finns en tydlig väg som leder till strandområdet och badplatsen. Det särskilda skäl som åberopas är att området redan har tagits i anspråk på ett sådant sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syfte.
Riksintresse	Planområdet angränsar till riksintresse Totalförsvaret och ligger inom försvarets påverkansområde. Inom påverkansområdet får ingen markanvändning försvåra totalförsvarets möjligheter att nyttja sina anläggningar. Samråd har skett med Försvarsmakten. Planområdet ingår inte i riksintresseområdet för kultur- miljövård, centrala Härnösand.

Program och detaljplan	Något behov av planprogram finns inte då planändringen är av liten omfattning. De förändringar som föreslagits motverkar inte en positiv utveckling av planområdet och dess omgivningar med bland annat miljöeffekter. Planens syfte överensstämmer med den nya översiktplanen.
Miljö- konsekvensbeskrivning	Nuvarande huvudanvändning i gällande detaljplan anger fritidsändamål. Avsikten är att ändra användningen till bostäder. Behovet av en miljökonsekvensbeskrivning anses inte vara nödvändig då plangenomförandet inte innebär någon betydande inverkan på miljön, hälsan eller på hushållningen med mark, vatten och andra resurser. 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.
Miljökvalitetsnormer	Luftkvalitet Härnösands kommun kontrollerar miljökvalitetsnormer för luftföroreningar inom ramen för det samverkansområde för luftövervakning som omfattar samtliga kommuner i Väster-norrland. Halter av luftföroreningar i Härnösand ligger med god marginal under gällande miljökvalitetsnormer för samtliga ämnen. Det finns därför ingen risk att genomförande av denna plan leder till överskridande av någon miljökvalitets-norm för utomhusluft, inom eller utanför planområdet. Omgivningsbuller Normerna innehåller krav på kartläggning av omgivnings-buller samt att åtgärdsprogram upprättas vid behov. Den enda bullerkällan av betydelse i planområdets närhet är ett militärt övnings- och skjutfält med tillhörande skjutbanor. Försvarsmakten har genomfört kartläggning av buller-utbredning genom bullerberäkningar där resultatet finns tillgängligt på karta. Ljudnivåer inom planområdet beräknas bli lägre än gällande riktlinjer. Vatten Genomförande av planen beräknas inte medföra någon märkbar påverkan på förekomster av yt- och grundvatten.
Övriga Kommunala beslut	Samhällsbyggnadsnämnden beslöt 2009-12-10, § 269, att uppdra åt Samhällsbyggnadskontoret att påbörja planarbetet för aktuellt planområde. Ett förslag till detaljplan har varit ute på samråd 2011-12-15 till 2012-01-19. Samrådsredogörelse 1 ingår i utställnings-handlingen. Planförslaget har varit utställt under tiden 2012-04-04 till 2012-05-02. Utlåtandet efter utställning ingår i antagandehandlingen.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Planområdet har varit skogbevuxet med främst lövträd av varierande sammansättning, men är idag hyggesmark efter avverkning som utfördes under våren 2010. Marken lutar i 1:10 mot norr och även brantare upp mot befintlig väg. Omgivande områden utgörs i söder av Brunnshusgatan, i norr av Sälstens badplats och i öster av ett i huvudsak kalavverkat område tillhörande Motorn 1.

Geotekniska förhållanden

Geoteknisk undersökning för fastigheterna 1 och 2 daterad 2010-09-17 har utförts av S-Geo. Marken består till största delen av hyggesmark och mylla som vilar på siltig sand och grusig sand ner till cirka 1,9 meters djup, som ligger på lös lagrad lera ner till 3,6 meters djup, som vilar på morän. Stubbar, mylla och fyllningar grävs bort före grundläggning. I området längst i väster (del av fastighet 1) är det inga problem med grundläggningen. S-Geo rekommenderar pålning ner i moränen till cirka 8 meters djup för att inga sättningar ska uppstå i byggnaderna inom de områden som är sättningskänsliga.

WSP har utfört stabilitetsberäkningar utifrån tagna jordprover och laboratorieanalyser. En grov utvärdering visar att jorden ger sättningar på ca 5 cm för aktuella laster. Med en uppfyllning under huset samt belastning från huset, får man ett mothåll för stabiliteten och säkerheten ökar.

För att minska risken för skadliga sättningar, kan marken fyllas upp tidigt och även utföras med en överlast som motsvarar husets tyngd. En sådan belastning bör ligga mer än 6 månader. Sättningsuppföljning för fyllningen kan visa när dessa sättningar har avklingat. Skall byggnaden utföras sättningsfri, utförs grundförstärkning med pålar.

Markradon

Marken är lågradonmark. Vid uppförande av souterrängvåning eller grundläggning på utbredd platta ska tätning ske mot rörgenomgångar. Marken är inte detaljundersökt.

Fornlämningar och kulturhistoria

Inga kända fornlämningar finns.

Bebyggelseområden

Bostäder

Fastigheten 2:9 är idag bebyggd med ett bostadshus i två våningar, ett garage och ett uthus i två våningar. Här föreslås markanvändning "bostäder" (**B**) och byggrätt för två våningar med maximal byggnadsarea 200 m² respektive 200 m² för komplementbyggnader.

För de nya fastigheterna inom Ön 2:52 (på plankartan benämnd 1 resp 2), föreslås markanvändningen "bostäder" (**B**) med friliggande hus. Maximal byggnadsarea per fastighet är 200 m² för huvudbyggnad, respektive 70 m² för komplementbyggnader. Fastigheterna 1 och 2 ska bebyggas med souterränghus med högsta byggnadshöjd 6,0 meter.

**Arbetsplatser,
övrig bebyggelse**

På den del av planområdet som hänförs till ÖN 2:52 (på plankartan benämnd nr 4) finns i norr en mindre byggnad och en inhägnad som arrenderas av Härnösands dykarklubb. Byggnaden inrymmer en toalett som ska vara tillgänglig för badgäster. För detta område föreslås markanvändningen "friluftsområde" (N) och en byggrätt för en våning med maximal byggnadsarea 200 m².

Offentlig service

Behovet av skolor, daghem, vård- och fritidslokaler etc finns tillgodosett inom behörigt avstånd.

Kommersiell service

Behovet av handel och övriga tjänster finns tillgodosett inom behörigt avstånd.

Tillgänglighet

Planområdets fastigheter kan nås från Brunnshusgatan av personer med nedsatt rörelseförmåga.

**Byggnadskultur och
Gestaltning**

Inga byggnader eller miljöer som är av kulturhistoriskt värde finns inom planområdet eller dess närhet. Den nya bebyggelsen inom fastigheterna 1 och 2 utformas som friliggande enfamiljshus med souterräng.

Ett område prickmark om bredden 6 meter föreslås mot Brunnshusgatan. Byggnader ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns.

Fasader bör bestå av träpanel. Takvinkeln får max uppgå till 30 grader och taktäckningsmaterialet kan vara takpannor eller slät plåt. Byggnaderna ska ges stor frihet vad avser storlek och innehåll.

Skyddsrum

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

Friytor**Lek och rekreation**

Något markområde för lek och rekreation avsätts inte i planen eftersom området är av begränsad omfattning och dessutom har närhet till Sälstens badplats.

Naturmiljö

Naturmark för vandring, skidåkning etc är väl tillgodosett inom närområden.

Gator och trafik

Gatunät, gång-,
cykel- och mopedtrafik

Området försörjs trafikmässigt från Brunnshusgatan i söder. Någon separat gång- och cykelväg finns inte, men Brunnshusgatan har trottoarer på båda sidorna fram till strax väster om tomten 2:9. En gammal igenväxt gångstig längs fastighetens 2:9 västra gräns sammanbinder Brunnshusgatan med badplatsområdet. Denna avses att bevaras och rustas upp. Ett markområde **GCVÄG** har reserverats i planen. Vägen som försörjer badplatsen ligger idag delvis på fastighetsmark tillhörande fastigheten 2:9. Här föreslås att den delen av fastigheten överförs till vägområde.

Parkering,
varumottag, utfarter

De två nya bostadsfastigheterna 1 och 2 kan ges in- och utfart mot Brunnshusgatan, om möjligt bör gemensam in- och utfart ordnas. Utfartsförbud föreslås från fastigheten nr 2 mot gång- och cykelvägen. Den del av fastigheten 2:52 (nr 4) som vetter mot badplatsen nås från badplatsens tillfartsväg norr om planområdet. Parkering får ske inom respektive fastighet.

Störningar

I Naturvårdsverkets allmänna råd (NFS 2005:15) gällande buller från skjutbanor anges ett riktvärde på 65-70 DBA - Impuls vid permanentbostäder och fritidshus. Av de allmänna råden framgår att det lägre värdet bör tillämpas vid skjutbanor med högt utnyttjande. I förslag från mark- och miljödomstolen till regeringen föreslår man tillåtelse för totalförsvaret av 150 dagar om året i skjutbana och 100 dagar i skjutfält. Ärendet är ännu inte avgjort.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Befintligt kommunalt försörjningssystem för vatten och avlopp kan användas. Förbindelsepunkter för vatten, spillvatten och dagvatten för fastigheterna 1 och 2 kan upprättas vid den norra fastighetsgränsen. Anslutningsledningar härför måste dras fram genom markområdet som tillhör Ön 2:52 (nr 4), som då kommer att belastas av ett u-område.

Dagvattenledningen i Brunnshusgatan och en vägtrumma under denna med utlopp till dike i det sydöstra hörnet av fastigheten 2, avvattnar gatan och området söder om Brunnshusgatan. Denna ledning ägs av Härnösands kommun, och bör förlängas, samtidigt som diket (som idag går över fastigheten 2) grävs om och flyttas till det markområde som är avsett för gång- och cykelväg.

Värme

Fjärrvärme finns framdraget ca 300 meter från området. Varje byggnadsenhet föreslås att uppvärmas med individuella miljö-anpassade anläggningar. Fastigheterna blir placerade i en norrslutning, där den direkta solinstrålningen är begränsad under en stor del av året. Energiutförandet bör därför utformas med hänsyn till detta.

El/Tele	En elkabel är belägen längs tillfartsvägen till badplatsen. Elmatning till fastigheterna 1 och 2 föreslås från Brunnsbusgatan genom att en ny kabel förläggs från befintligt elkabelskåp vid fastigheten Ön 2:8 fram till ett nytt kabelskåp som placeras vid fastighetsgränd mellan fastigheterna 1 och 2. Härifrån förläggs serviser till respektive hus. En telekabel korsar området i den västra fastighetsgränsen till fastigheten 2:9.
Avfall	Källsorteringsanläggning i enlighet med kommunens norm finns i närheten av planområdet.

Administrativa frågor

Genomförandetid	Genomförandetiden har satts till 10 år från den dag planen vinner laga kraft.
-----------------	---

Övrigt

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

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

REVIDERINGAR

2012-02-20

Från samrådshandling 1 har följande förändringar skett:

- Fastigheten Ön 2:7 har utgått ur planen.
- Kompletterande text om miljö kvalitetsnormer har tillkommit.
- Text om elförsörjning har ändrats.

2012-05-30

Från samrådshandling 2 har följande förändringar skett:

- Under "Parkering, varumottagning, utfarter" har tillagts att beträffande fastigheterna 1 och 2 är det önskvärt med gemensam in- och utfart mot Brunnsbusgatan, samt förtydligats att fastigheten 4 har sin in- och utfart mot vägen norr om planområdet.

Göran Andersson
Förvaltningschef

Svante Blomqvist
Arkitekt
