

PLANBESKRIVNING

DNR: SAM12-565-214

ANTAGANDE

2013-04-29

Detaljplan för Rådmannen 5

Härnösands kommun, Västernorrlands län



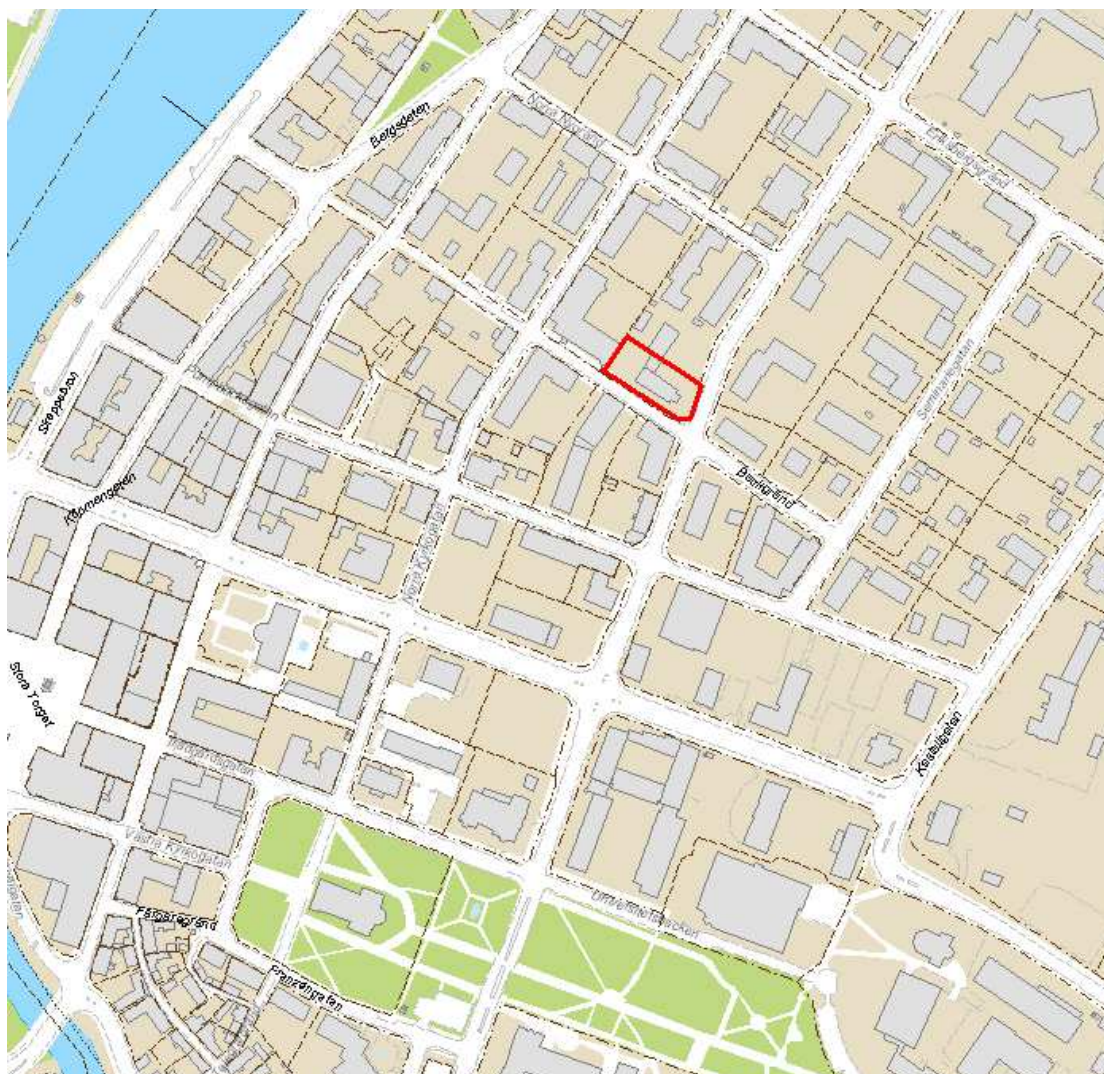
**Härnösands
kommun**

ALLMÄNT

Planbeskrivningens uppgift är att underlätta förståelsen av planförslagets innebörd. Beskrivningen ska redovisa planens syfte samt förutsättningar och förändringar. De tekniska -, fastighetsrättsliga - och ekonomiska åtgärder som behövs för att genomföra planen ska också framgå. Planbeskrivningen har ingen rättsverkan.

Till förslaget hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Särskilt utlåtande
- Grundkarta
- Förteckning över samrådskrets
- Fastighetsförteckning



Planområdet markerat med röd linje

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
FÖRENLIGT MED 3 OCH 5 KAP MB.....	4
MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING	4
MILJÖKVALITETSNORMER	4
PLANDATA.....	4
LÄGE	4
AREAL OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	4
ÖVERSIKTSPLAN.....	4
RIKSINTRESSE	4
DETALJPLAN	4
PLANBESLUT	4
ANDRA KOMMUNALA BESLUT	4
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	5
NATUR.....	5
BEBYGGELSEOMRÅDEN	5
GATOR OCH TRAFIK	6
STÖRNINGAR.....	6
TEKNISK FÖRSÖRJNING	7
GENOMFÖRANDE	7
ORGANISATION	7
EKONOMI	8

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Under 2012 sålde Härnösands missionsförsamling aktuell fastighet till Westerlind fastigheter AB. Syftet med detaljplanen är att ändra nuvarande bestämmelse från område för samlings- och föreningslokal, till område för centrum och bostäder.

FÖRENLIGT MED 3 OCH 5 KAP MB

Miljökonsekvensbeskrivning

En behovsbedömning har genomförts. Plangenomförandet bedöms inte medföra en betydande inverkan på miljön, hälsan eller på hushållningen med mark, vatten eller andra resurser, dvs. allmänna intressen enligt 3 och 4 kap i Miljöbalken. Någon miljökonsekvensbeskrivning har inte upprättats.

Miljökvalitetsnormer

Vid planering ska miljökvalitetsnormer (MKN) enligt miljöbalkens 5 kapitel säkerställas. Härnösands kommun omfattas av MKN för utomhusluft och vattenförekomster. En norm anger den lägsta godtagbara miljökvalitet som människan och miljön kan anses tåla. Ett genomförande av planen bedöms inte innebära att någon miljökvalitetsnorm överskrids.

PLANDATA

Läge

Planområdet ligger i centrala Härnösand, korsningen Brunnshusgatan Backgränd. På fastigheten ligger den tidigare missionskyrkan.

Areal och markägförhållanden

Planområdet omfattar ca 1 600 m² och Westerlind fastigheter AB är markägare.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I gällande översiktsplan, antagen av Kommunfullmäktige den 30 maj 2011 redovisas området som tätortsbebyggelse. Inom område för tätortsbebyggelse finns verksamheter och bebyggelse av tätortskaraktär. Ändring av detaljplan för Rådmannen 5 bedöms således vara i linje med översiktsplanen.

Riksintresse

Planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljö centrala Härnösand. Centrala Härnösand har en bebyggelse och gatustruktur som härstammar från 1600-1700-talen. Riksintressets värden bedöms inte komma att skadas med föreslagen markanvändning.

Detaljplan

Gällande detaljplan för aktuellt planområde anger område för samlings- och föreningslokal. Detaljplanen fastställdes 1965-02-04.

Planbeslut

Samhällsnämnden beslutade i § 137 2012-06-20 att planarbetet kan påbörjas.

Andra kommunala beslut

Samhällsnämnden beslutade i § 136 2012-06-20 att ge ett tidsbegränsat bygglov till och med 2014-06-30 för ändrad användning.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Utöver själva byggnaden utgörs området i huvudsak av hårdgjord yta och en gräsyta mot Brunnshusgatan.

Geotekniska förhållanden

Markområdet är plant. Någon geoteknisk undersökning har inte genomförts eftersom det inte ska uppföras någon ny byggnad. Om det i framtiden ska byggas på platsen ska markens geotekniska förutsättningar vara klarlagda.

Markföroreningar

Det finns inget skäl att misstänka att marken är förorenad.

Markradon

Marken är inte detaljundersökt.

Fornlämningar

Det finns inga registrerade fornlämningar inom området. Om fornlämningar hittas i samband med markarbeten ska arbetet i enlighet med 2 kap 1§ lagen om kulturminnen mm, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

Bebyggelseområden

Bebyggelse

Inom fastigheten bedrivs kontorsverksamhet. I byggnadens bakre del finns en lägenhet som för närvarande inte är bebodd. Det finns möjlighet att anordna ytterligare en till lägenhet i byggnaden.

För fastigheten anges planbestämmelsen CB, centrum och bostad. Med C, centrum tillåts utöver kontor även butik, service och gym mm.

Gällande detaljplan anger en maximal byggnadshöjd på ca 8 meter (det gamla kyrkotornet undantaget). Om nuvarande byggnad skulle ersättas i framtiden är det viktigt att den nya harmonierar med omkringliggande fastigheter. Omkringliggande byggnader har i regel tre våningar. Grannfastigheten Rådmannen 6 har en maximal tillåten byggnadshöjd på ca 10,5 meter enligt gällande detaljplan. För Rådmannen 5 anges därför också en maximal tillåten byggnadshöjd på 10,5 meter. För en kontorsbyggnad rymmer det i normalfallet tre våningar.

Den gamla kyrkobyggnaden sitter ihop med en lägre envåningsbyggnad. Envåningsbyggnaden sitter i sin tur ihop med en tvåvåningsbyggnad på angränsande fastighet, Rådmannen 3. För den lägre delen inom planområdet anges att högst en våning är tillåten.

Mot Backgränd och Brunnshusgatan anges område där byggnad inte får uppföras (prickmark) för att säkerställa kvartersstrukturen. Område där endast förråd och garage får uppföras (korsmark) anges också inom fastigheten. Total byggrätt för huvudbyggnad uppgår till ca 700 m².

Tillgänglighet

Området har god tillgänglighet med avseende på de topografiska förhållandena. Det finns en ramp till byggnadens entré. Byggnadens tillgänglighet bevakas vid bygglov.

Kulturmiljö och gestaltning

Missionskyrkan uppfördes som kapellbyggnad "Betania" åren 1895-96. Sin nuvarande utformning fick byggnaden vid en ombyggnad år 1928. Utvändiga förändringar är i dagsläget inte tänkt att genomföras.

Gator och trafik

Gata, gång, cykel och kollektivtrafik

Planområdet nås via Brunnshusgatan eller Backgränd. Hållplats för kollektivtrafik finns i närheten. Det finns ingen separerad cykelbana och man förutsätts cykla i blandtrafik.

Parkering och utfart

Parkering anordnas på fastighetsmark. I dagsläget finns totalt ca 25 parkeringsplatser inom fastigheten varav närmare hälften ligger längs byggnadens långsida mot Backgränd och resterande ligger på kortsidan angränsande till Rådmannen 6. Avsikten är att parkeringsytorna kommer att ligga kvar i samma läge.

Utfart sker mot Backgränd. Inget utfartsförbud anges i detaljplanen. För ändrad eller ny anslutning mot allmän väg krävs tillstånd enligt 39 § Väglagen.

Det finns ett servitut för väg i planområdets norra del. Syftet med servitutet är att säkerställa utfart för Rådmannen 3.

Störningar

Buller, vibrationer och farligt gods

Föreslagna verksamheter kommer inte medföra störningar i form av buller och vibrationer. Fastigheten ligger inte heller i närheten av kommunens primära transportvägar för farligt gods.

En bullerberäkning har genomförts för att kontrollera vilken ljudnivå som trafiken på Brunnshusgatan och Backgränd alstrar inom Rådmannen 5. Beräkningen baseras på antalet bilar/dygn, andel tung trafik och medelhastighet.

Riksdagen har fastställt riktvärden för buller från vägtrafik vid nybyggnad av bostäder:

- 30 dBA ekvivalentnivå inomhus
- 45 dBA maximalnivå inomhus nattetid
- 55 dBA ekvivalentnivå utomhus vid fasad
- 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

Gällande riktvärden för trafikbuller vid befintlig bebyggelse utomhus vid fasad är 65 dBA ekvivalentnivå.

Vid tillämpning av riktvärdena ska hänsyn tas till vad som är tekniskt möjligt och ekonomiskt rimligt. I de fall utomhusnivån inte kan reduceras till önskade nivåer bör inriktningen vara att inomhusnivåerna inte överskrids.

Beräkningen visar att vid den mest utsatta sidan mot Brunnshusgatan uppgår ljudnivåerna till 58 dBA ekvivalent och 80 dBA maximalnivå utomhus vid fasad. Det innebär att ljudnivån utomhus vid fasad är lägre än riktvärdet för befintlig bebyggelse men högre än riktvärdet för nybyggnation. Övriga sidor om byggnaden vid fasad är under riktvärdena (ekvivalent- och maxnivå) för både befintlig bebyggelse och nybyggnation.

Inomhusnivån mot Brunnshusgatan beräknas vara 28 dBA ekvivalentnivå med tvåglasfönster, vilket är lägre än riktvärdet för nybyggnad. För att understiga maxnivåer nattetid vid nybyggnad visar beräkningen att treglasfönster krävs.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheten är ansluten till det kommunala vatten- och avlopps nätet.

Värme

Fastigheten är ansluten till fjärrvärmenätet.

El och optik

Nuvarande anslutning nyttjas.

Avfall

Närmaste återvinningsstation för sortering av använda förpackningar ligger vid Landgrenskolans parkering på Inspektorn 11.

GENOMFÖRANDE

Organisation

Tidplan

Detaljplanen som hanteras med ett enkelt planförfarande förväntas kunna antas av Samhällsnämnden under andra kvartalet år 2013.

Preliminär tidsplan:

Samråd

kv 1 2013

Antagande SAM

kv 2 2013

Planen vinner laga kraft ca tre veckor sedan beslut om antagande har kungjorts och inget överklagande har lämnats in.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det datum planen vunnit laga kraft. Under genomförandetiden har markägarna en ekonomisk garanti för att kunna utnyttja planens byggrätter. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Fastighetsägaren är ansvarig inom fastigheten.

Servitut

För fastigheten finns officialservitut (akt 2280-98/67) för fjärrvärme (förmån), pannrum (förmån), väg (last), avlopp (last) och vattenledning (last).

Ekonomi

Planekonomi

Fastighetsägaren svarar för samtliga kostnader vid framtagande av detaljplan enligt upprättat planavtal.

Bygglov

För eventuellt kommande bygglov tas bygglovavgift ut enligt för den tiden fastställda taxa.

Teknik

Utredningar

Inga ytterligare utredningar behöver utföras.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Upprättande av detaljplanen har utförts av Samhällsförvaltningen, Härnösands kommun.

Härnösand 2013-05-02

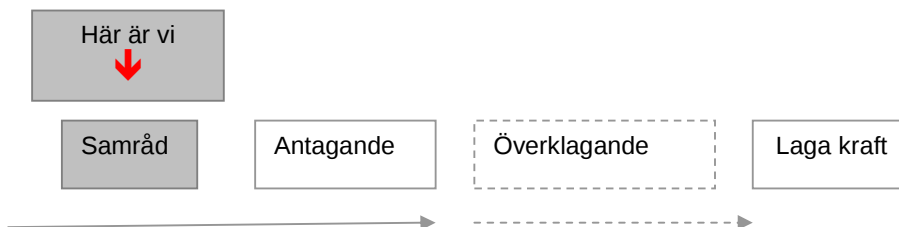
Göran Andersson
Förvaltningschef

Ulrika Bylund
Samhällsplanerare

PLANPROCESSEN

Den kommunala planprocessen regleras i första hand av plan- och bygglagen (PBL).

Enkel planprocess



Tidsåtgång 6-12 månader

- **Samråd** Ett planförslag upprättas och myndigheter, sakägare och andra berörda ges möjlighet att lämna sina synpunkter.
- **Antagande** Samhällsnämnden antar detaljplanen.
- **Laga kraft** Planen vinner laga kraft ca tre veckor efter antagandet om den inte **överklagats**.