

PLANBESKRIVNING

DNR: SAM13-2133-214

ANTAGANDE

2014-06-27

Laga kraft 2014-09-16

Detaljplan för Ringen 2, 3, 4 och 5

samt del av Fastlandet 2:64

Odlingslotter

Härnösands kommun, Västernorrlands län



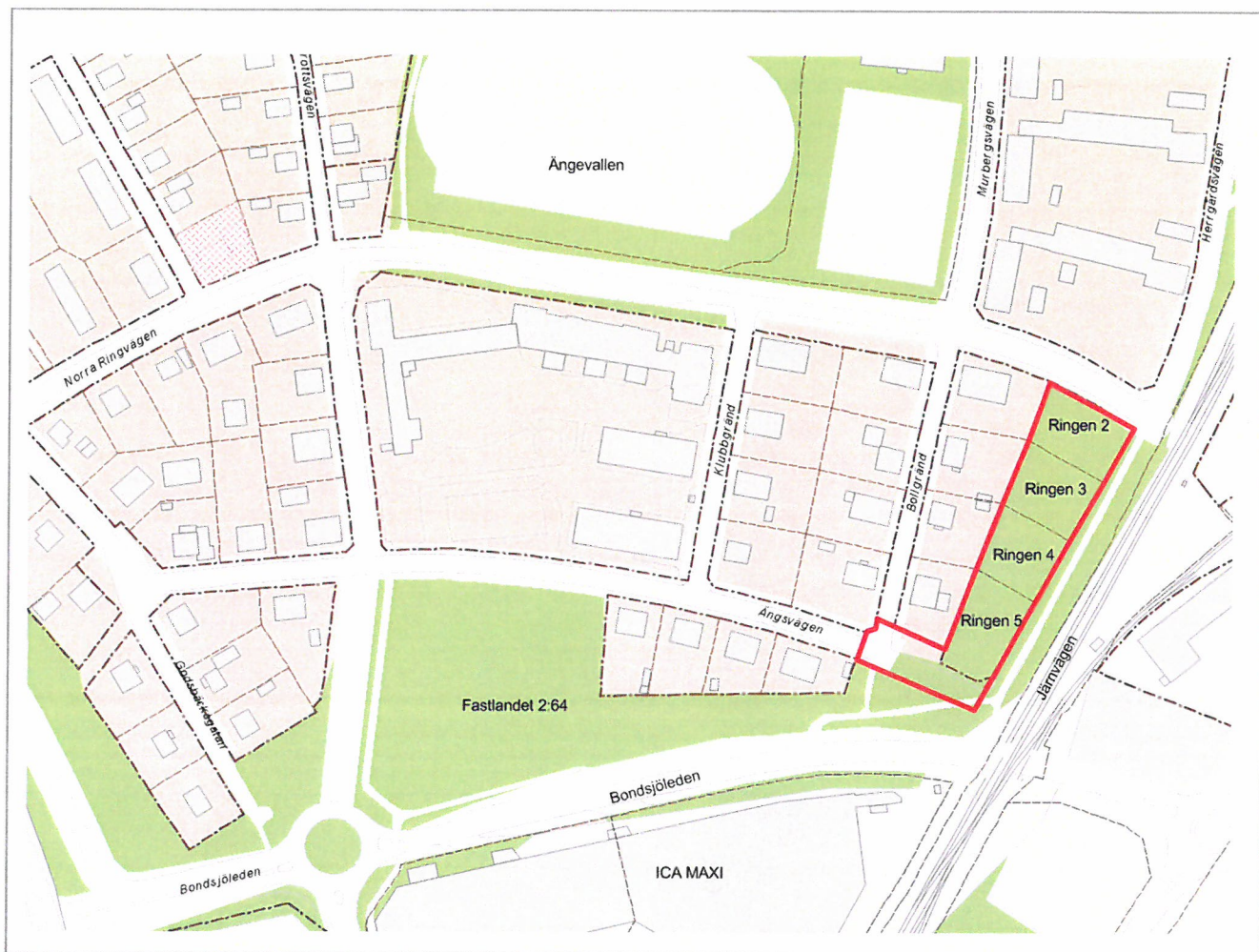
**Härnösands
kommun**

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
- Illustration
- Planbeskrivning
- Behovsbedömning
- Miljötekniska undersökningar
- Riskbedömning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Sändlista



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
FASTIGHETSPLAN	4
PLANBESLUT	4
PLANPROGRAM	5
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....	5
HUVUDFRÅGAN	5
NATUR	5
BEBYGGELSEOMRÅDEN.....	6
GATOR OCH TRAFIK.....	7
STÖRNINGAR	8
TEKNISK FÖRSÖRJNING.....	8
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	9
TIDPLAN	9
GENOMFÖRANDETID	9
ANSVARSFÖRDELNING OCH HUVUDMANNASKAP.....	9
AVTAL.....	9
FASTIGHETS RÄTT	10
KOMMUNALEKONOMISKA KONSEKVENSER	10
MINSKAD LOVPLIKT	11
PÅVERKAN PÅ MILJÖN	11
SOCIALA KONSEKVENSER.....	11
MEDVERKANDE.....	12

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för anläggande av odlingslotter. På lotterna kan mindre bodar och växthus uppföras och inom ett särskilt område även ett serviceområde med mindre byggnad. Vid byggandet av Ådalsbanan löste Trafikverket in fyra fastigheter i kvarteret Ringen med anledning av att bostäderna låg för nära järnvägen. Husen på fastigheterna är idag rivna.

FÖRENLIGT MED 3 OCH 5 KAP MB

Miljökonsekvensbeskrivning

En behovsbedömning har genomförts där det konstateras att plangenomförandet inte medföra en betydande inverkan på miljön, hälsan eller på hushållningen med mark, vatten eller andra resurser, det vill säga allmänna intressen enligt 3 och 4 kapitlet i Miljöbalken. Någon miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats.

Miljökvalitetsnormer

Vid planering ska miljökvalitetsnormer (MKN) enligt miljöbalkens 5 kapitel säkerställas. Härnösands kommun omfattas av MKN för utomhusluft och för vattenförekomster. Ett genomförande av planen bedöms inte innebära att någon miljökvalitetsnorm överskrids.

PLANDATA

Läge

Planområdet är beläget i sydöstra delen av stadsdelen Murberget och omfattar fastigheterna Ringen 2, 3, 4 och 5 samt del av Fastlandet 2:64.

Areal och markägförhållanden

Planområdet omfattar cirka 4 000 m² och Härnösands kommun är markägare.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I gällande översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige den 30 maj 2011 redovisas området som tätortsbebyggelse och område för bostäder. En förändring av markanvändningen kräver normalt en detaljplaneändring.

Riksintresse

Planområdet omfattas inte av något riksintresse.

Detaljplan

Gällande detaljplan för aktuellt planområde anger område för bostäder. Detaljplanen fastställdes den 10 oktober 1996 genom ett tillägg. Genomförandetiden har gått ut. En liten del av detaljplan fastställd den 8 april 1927 berör allmän platsmark.

Fastighetsplan

Tomtindelning fastställd den 23 februari 1937 gäller för Ringen 2, 3, 4 och 5.

Planbeslut

Planbeslut har tagits genom delegationsbeslut 2014-03-06.

Planprogram

För att underlätta detaljplanearbetet kan kommunen välja att upprätta ett särskilt program där planens utgångspunkter och mål framgår. Kommunen har istället för program valt att genom en förstudie godkänd av Samhällsnämnden den 18 december 2013 bestämt ett antal platser lämpliga för odlingslotter. I studien prioriterades det nu aktuella område.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Huvudfrågan

Planområdet innehåller kvartersmark med ändamålet odlingslotter betecknat på plankartan med L₁. Detaljplanen medger anläggandet av lotter med 50 eller 100 m².

Natur

Mark och vegetation

På de aktuella fastigheterna låg tidigare fyra bostadshus med trädgårdar och grusade infarter samt ett mindre område delvis bevuxet av gräs. Inga särskilda naturvärden eller rödlistade arter har iakttagits. Inom planområdet fanns en varierande och uppvuxen vegetation bestående av oklippta häckar och ett fåtal större träd. Häckarna har tagits bort men en ask som anses värt att bevara har sparats. I södra delen av området finns ett område med sly. Marken är uppdelat i tre nivåer och sluttar mot sydost. Öppet soligt läge. Odlingslottsområdet kommer att utgöra ett viktigt inslag i stadens gröna miljö. Tillsammans med parker och andra gröna områden bildar de livsmiljö för både flora och fauna. Området kan också utgöra en viktig rekreativ miljö även för den som inte brukar en lott i området, både som mål för strövtåg eller utsikt från bostad.

Geotekniska förhållanden

Markförhållandena betraktas som förhållandevis goda varför risk för ras eller skred bedöms som liten.

Markföroreningar

En miljöteknisk undersökning har genomförts av Ramböll daterad den 4 juli 2013. Undersökningen visar att det fanns föroreningar över riktvärdena för känslig markanvändning inom området (KM). Halter PAH-H över riktvärdena för KM



Häckar har tagits bort.



Stora träd har sparats



Exempel på gestaltning av bodar

förekom på varje fastighet inom området. Människor utsätts för PAH-H genom intag av växter. Även bly förekom i halter över KM i ett av samlingsproven. Huvudsaklig risk att människor exponeras för bly är genom intag av jord. Den yttersta delen av ytjorden, cirka 0,2 meter, har efter det skalats bort. Eftersom området ska användas för odling av växter har nya miljötekniska prover tagits i området. Resultatet har redovisats i ett PM daterat den 22 maj 2014. I PM:et konstaterades att det undersökta området uppfyller kraven för känslig markanvändning vilket betyder att människor kan vistas i området på heltid och inte egenodlade grönsaker utan risk för sin hälsa. Även en riskbedömning har gjorts där bedömningen är att området är lämpligt för föreslagen användning.

Markradon

Marken är lågradonmark enligt översiktliga studier. Marken är inte detaljundersökt.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns i området. Om fornlämningar hittas i samband med markarbeten ska arbetet, i enlighet med 2 kap 1§ lagen om kulturminnen, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

Bebyggelseområden

Bostäder

Bostäder finns inte inom området men gränsar till villor i väster.

Tillgänglighet

Genom den förädling av området som planen syftar till bedöms genomförandet av detaljplanen ge bättre förutsättningar för allmänhetens tillgång till området som besöksmål. Mittgången ska utföras med sådan bredd att rullstolar lätt kan färdas längs den.

Kulturmiljö

Inga byggnader eller miljöer som är av kulturhistoriskt värde finns inom planområdet eller dess närhet.

Gestaltning

På varje odlingslott får ett växthus och/eller en redskapsbod i trä, sättas upp med största byggnadsarea 8 m². Bod och växthus får inte vara större än 8 m² tillsammans. Övernattning i boden är inte lämpligt. Högsta nockhöjd för redskapsbod 2,3 meter och växthus 2,5 meter. Bod/växthus placeras på lotten minst 1,5 meter från



Vy från Norra Ringvägen samt vy mot norr innan det yttre jordlagret skalats bort

intilliggande lott eller gång. Byggnad placerad närmare än 1,5 meter från gräns mot granne kräver grannens medgivande. Om lottgrannarna är överens kan bodar/växthus byggas ihop. Ett alternativ till redskapsbod kan vara en liggande redskapslåda av trä för att minimera skuggor, maximalt 0,6 meter bred, 0,6 meter hög och 2 meter lång. Man får dessutom bygga drivbänkar maximalt 1 meter bred, 2 meter lång 0,5 meter hög.

Vindskydd kan sättas upp men får inte förses med tak och inte skugga grannlotten, måste vara minst 1,5 meter från intilliggande lott, får vara maximalt 2 meter lång och 1,8 meter hög.

Staket och/eller häck mellan odlingslotterna samt mot gemensamma gångar får finnas, maximalt 80 cm höga. Staketet ska vara genomsiktigt och gärna av trä men inte impregnerat.

Häckar får inte inkräkta på angränsande odlingslotter eller gemensamma gångar, de ska skötas och se vårdade ut. Starkväxande busk- och trädsorter är olämpliga. Områdena är avsedda för odling av grönsaker, rotfrukter, bär och blommor för användning i eget hushåll.

En gemensam servicebyggnad på högst 30 m² och med en högsta nockhöjd på 3,7 meter för till exempel förråd får finnas. Toalett tillåts inom området om förening finns som ansvarar för drift och underhåll.

Odlingslotter

Odlingslotterna delas upp i två olika storlekar, 50 och 100 m².

Gator och trafik

Gatunät

Planområdet kan nås från två håll, Norra Ringvägen norrifrån och från Ängsvägen söderifrån.

Gång- och cykeltrafik

Planområdet har goda kopplingar till det nät av gång- och cykelvägar som finns i området. Bland annat utmed Bondsjöleden och järnvägen finns idag separerade gång- och cykelbanor.



Här ska nedre parkering anläggas



Det övre jordlagret har skalats av

Kollektivtrafik

Närmast busshållplats, cirka 140 meter från området, finns vid Murbergsvägen, där linje 24 och Plusbussen har hållplats samt Centrumlinjen, cirka 300 meter från området, vid Kaptengatan.

Parkering, utfarter

Planen medger in- och utfart från nya parkeringar till Norra Ringvägen samt mot Ängsvägen. Cirka tio bilparkeringsplatser kan anläggas inom området liksom cykelparkering enligt illustration.

Störningar

Skyddsavstånd

Minsta avstånd till mitten av närmaste järnvägsspår är drygt 20 meter. Från järnväg bör ny bebyggelse generellt inte tillåtas inom 30 meter. Inget boende bara redskapsbodar är tillåtet i området och med hänsyn till detta kan det kortare avståndet accepteras, se riskbedömningen för området.

Farligt gods

Järnvägen utgör primär transportled för farligt gods, se riskbedömningen för området.

Buller

Bullerutredning har inte gjorts då det inte är fråga om bebyggelse för stadigvarande vistelse.

Teknisk försörjning

Området ansluts till kommunalt vatten med tappkran på strategiska ställen. Avlopp anordnas bara för den gemensamma toaletten om sådan anläggs av odlarförening.

Dagvattnet inom området ska hanteras av den enskilde lottarrendatorn tillsammans med odlarförening om sådan finns.

Ei

Om behov uppkommer finns möjlighet att ansluta planområdet till det allmänna elnätet.

Avfall

En sopbod kan uppföras inom området för källsortering av sopor. Intill parkeringen vid Norra Ringvägen finns ett område avsatt för sopkärl. Planen ger alltså en möjlighet för sopsortering vars kostnad betalas av arrendatorerna eller förening om sådan finns. Alternativet är att arrendatorerna tar med sig sina egna sopor hem. Trädgårdsavfallet kan tas till vara och komposteras på varje odlingslott.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Tidplan

Detaljplanen som hanteras med enkelt planförfarande förväntas kunna godkännas av Samhällsnämnden under hösten 2014.

Preliminär tidsplan:

Samråd

maj 2014

Antagande Samhällsnämnden

augusti 2014

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

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Härnösands kommun ska vara huvudman för allmän platsmark inom planområdet.

Härnösands kommun ansvarar för iordningsställandet av marken och är huvudman inom området. Kommunen arrenderar ut odlingslotterna till enskilda arrendatorer. Skulle en odlingslotsförening bildas arrenderar den hela odlingsområdet och ansvarar för skötsel och drift.

Härnösand Energi och Miljö AB är huvudman för allmänna el- vatten- och avloppsledningar utanför området. För ledningar inom området ansvarar Härnösands kommun till dess förening bildats.

För anslutning av sommarvatten för området ansvarar kommunen.

För anslutning av avlopp, el och eventuell belysning ansvarar trädgårdsodlarföreningen.

Avtal

Planens intentioner är att området sköts i ett sammanhang med gemensamma intressen varför kommunen gärna se att en förening bildas för området och att ett arrendeavtal kan tecknas mellan föreningen och kommunen. Till dess förening bildas skriver kommunen arrendeavtal med enskilda arrendatorer.

Fastighetsrätt

Fastighetsplan

Den tomtindelningen akt 2280K-126/1936 med alternativ beteckning B-29 fastställd 1937-02-23 upphör att gälla för fastigheterna Ringen 2, 3, 4 och 5 i kvarteret Ringen.

Ledningsrätt

Det finns inga allmänna ledningar inom området för odlingslotter. En vatten- och avloppsledning berör den södra parkeringen.

Namnfråga

Odlingslotsområdet föreslås få namnet Ringblomman till dess en förening bildas då namnfrågan kan tas upp på nytt.

Kommunalekonomiska konsekvenser

Skötsel, drift och underhåll

I samband med antagande av detaljplanen kommer det att, i den mån det finns en trädgårdsodlarförening, skrivas arrendeavtal i vilket kostnads- drift- och underhållsansvar regleras. I avsaknade av avtal med trädgårdsodlarförening svarar kommunen för skötsel, drift och underhåll av området. Kostnaden beräknas till cirka 30 000 kronor per år.

Parkering

Kostnaden för anläggande av de två parkeringarna beräknas till cirka 250 000 kronor.

Planekonomi

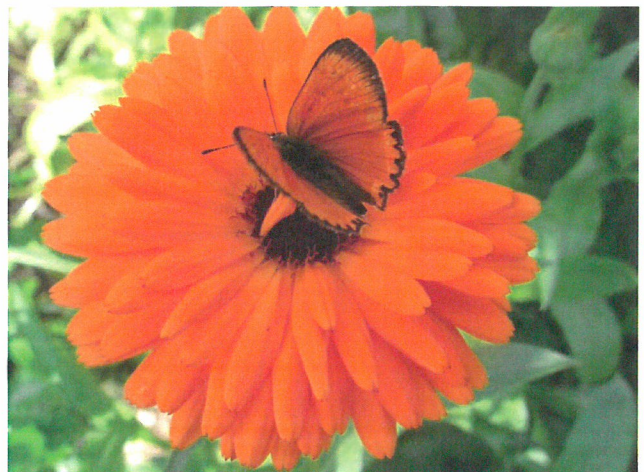
Härnösands kommun genom Samhällsförvaltningen upprättar och bekostar planändringen.

Markberedning

Kommunen genom Samhällsförvaltningen bekostar iordningsställande och efterbehandling av marken. Kostnaden beräknas till cirka 1,5 miljoner kronor.

Servicebyggnad

För uppförande av servicebyggnad ansvarar trädgårdsodlarföreningen när sådan finns.



Tekniska frågor

Inget sommarvatten byggs i gatan utan det görs en avsättning på frostfritt djup vid fastighetsgräns där förbindelsepunkt (FP) upprättas. Inne i området bygger och bekostar kommunen själv ledningarna. En avtappningsanordning byggs så att den interna ledningen töms över vintern.

Det finns några alternativ;

- Blir det servicehus med vatten och avlopp så bygger HEMAB servisledningar i gatan fram till FP vid tomtgräns upp vid servicehuset. Anläggningsavgift för V+A enligt taxan cirka 42 000 kr.
- Blir det inget servicehus kan HEMAB bygga en servisledning för vatten fram till FP vid tomtgräns antingen mittför tappstället uppe eller nere. Anläggningsavgift för V enligt taxan ca 32 000 kr.
- I båda fallen byggs de interna ledningarna mellan tappställena och en avtappning samt om det blir ett hus de åtgärder som blir där av kommunen eller genom att kommunen anlitar Markservice alternativt NCC eller någon annan entreprenör för arbetet. Uppskattningsvis blir de kostnaderna lika stora 50-75 tkr beroende på omfattning.
- Sammantaget en uppskattad kostnad beroende på omfattning mellan 82-117 000 kr (cirka då 100 tkr).

Fastighetsbildningskostnad

Ingen ny fastighetsbildning planeras för planområdet.

Intäkter

Arrendeavgift för odlingslott eller odlingsområdet kommer att tas ut enligt för tiden gällande taxa eller avgift.

Minskad lovplikt

Mot bakgrund av områdets karaktär och läge krävs inte bygglov eller anmälan för byggande som följer planbestämmelserna och plan- och bygglagen i övrigt.

Barnperspektiv

Enligt FN:s barnkonvention ska barns bäst sättas i främsta rummet. Det är positivt att den gröna karaktären stärks i området och planområdet blir en grön oas för de barn vars familjer har en lott inom området. Även skolorna i området kan dra nytta av att det anläggs ett område där man kan hyra en lott och använda odlingen i sin undervisning. Genom att odla, rensa, mäta, väga och ta hand om grönsakerna kan man integrera många skolämnen i utomhusaktiviteten. I övrigt påverkar planförslaget barn i väldigt liten omfattning.

Påverkan på miljön

Med kommunens uttalade ambitioner bör anläggningen innebära en positiv påverkan på den allmänna miljön. Ändamålet bör kunna anses främja en hållbar utveckling och ur flera aspekter bör området vara lämpligt för en ekologisk profil.

Sociala konsekvenser

Ändamålet med planen, odlingslotter, bör kunna ge möjlighet till förbättring av livsmiljö och hälsa genom aktiv utomhusvistelse med möjlighet till egen odling.

Det kan även finnas integrationsvinster med de nya odlingslotterna som kan inbjuda till möten och gemenskap.

MEDVERKANDE

Från Samhällsförvaltningen har bland andra förutom undertecknad Ewa Fällgren handläggare Mona Ritzén deltagit. I ärendet har även Markservice medverkat.

Samhällsförvaltningen i juni 2014



Birgitta Westerlind
Bygg- och miljöchef



Ewa Fällgren
Planingenjör

PLANPROCESSEN

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

Enkel planprocess



Tidsåtgång ca 1 – 1½ år

- **Program** Start för planarbetet där inriktning och omfattning kan bestämmas. Samråd sker med myndigheter, sakägare och andra berörda. Ett program upprättas om det bedöms vara lämpligt.
- **Samråd** Ett planförslag upprättas och myndigheter, sakägare och andra berörda ges möjlighet att lämna sina synpunkter.
- **Granskning** Planförslaget sänds ut för slutlig granskning. Detta är sista tillfället att påverka.
- **Antagande** Samhällsnämnden antar detaljplanen.
- **Laga kraft** Planen vinner laga kraft ca tre veckor efter antagandet om den inte **överklagats**.

Ovanstående gäller för ett normalt planförfarande. Processen kan dock övergå till ett enkelt planförfarande om inga motstående intressen framkommit under samrådet. Ett enkelt planförfarande innebär att granskningsskedet utgår och att detaljplanen antas utan slutlig granskning.