

PLANBESKRIVNING

DNR: SAM2014-2362-214

ANTAGANDE

LAGA KRAFT 2015-07-14

Detaljplan för del av

ÖN 2:52

Odlingslotter

Härnösands kommun, Västernorrlands län



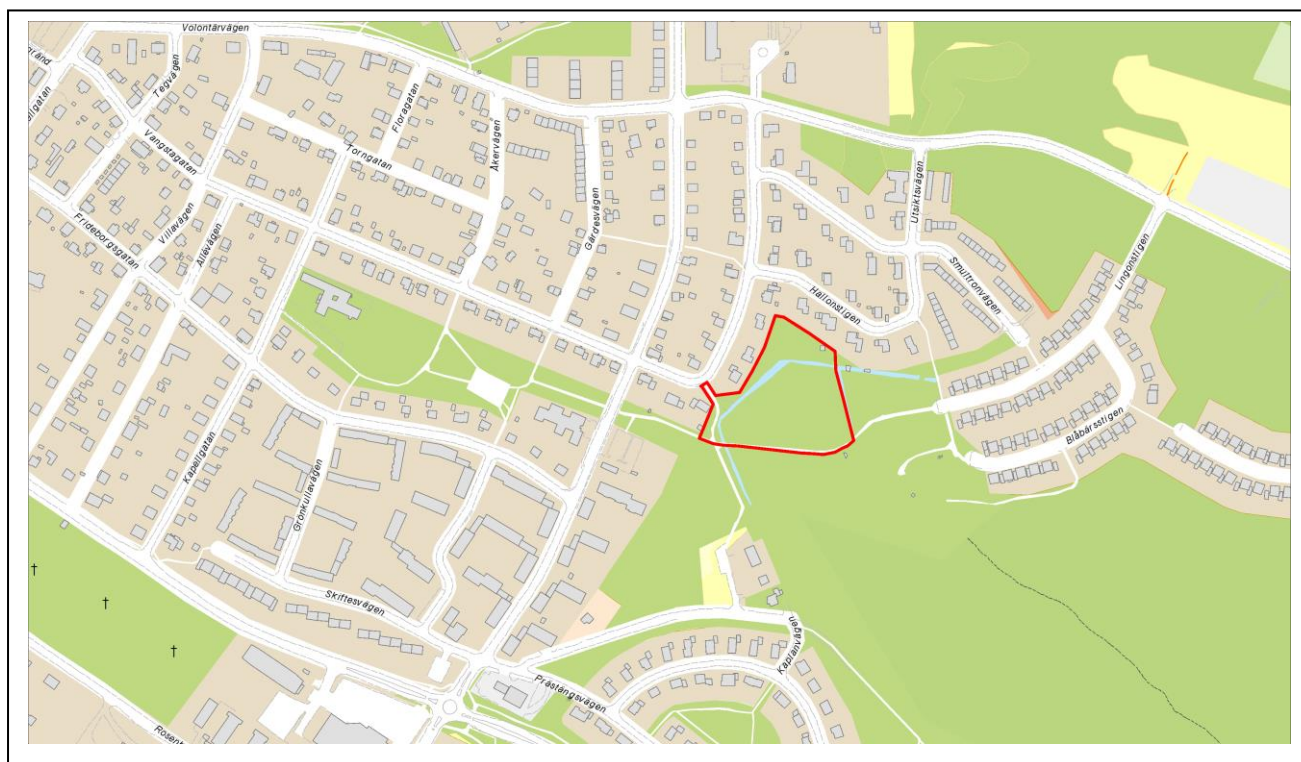
**Härnösands
kommun**

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 och illustration
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande
- Behovsbedömning
- Miljöteknisk undersökning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning och Sändlista



Aktuellt planområde markerat med rött

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

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplaneändringen är att tillåta mindre redskapsbodar och/eller växthus samt utöka området för odlingsbar mark i det övre området av de tre områden som tidigare är planlagda för odlingslotter. Det aktuella området används i stort sett inte idag för odling.

FÖRENLIGT MED 3 OCH 5 KAP MB

Miljökonsekvensbeskrivning

En behovsbedömning har genomförts där det konstateras att plangenomförandet inte medför 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 öster om Brännavägen, öster om kvarteret Odonet och söder om kvarteret Hallonet vid Eriksdal.

Areal och markägoförhållanden

Planområdet omfattar cirka 14 000 m² varav odlingsområde cirka 6 000 m². Härnösands kommun är markägare.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I gällande översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige den 30 maj 2011 redovisas området som tätortsbebyggelse.

Riksintresse

Planområdet omfattas inte av något riksintresse men ligger inom totalförsvarets påverkansområde.

Detaljplan

I gällande detaljplaner fastställd den 5 september 1984 är markanvändningen till största delen odlingslotter samt även park. En liten del av detaljplan fastställd den 27 januari 1956 berör parkmark. Genomförandetiderna har gått ut.

Fastighetsplan

Någon fastighetsplan (tomtindelning) för området finns inte.

Planbeslut

Samhällsnämnden beslutade den 14 augusti 2014, i § 146 att planarbetet kunde påbörjas.

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 L. Detaljplanen medger anläggandet av lotter med 50 (kan delas upp i två 25 m² om intresse finns) eller 100 m².

Natur

Mark och vegetation

Terrängen utgörs av ängsmark som sluttar mot sydväst. Trots att stora delar av marken redan idag är planlagd för odling brukas inte jorden. Marken omringas av dungar samt en del stora träd. En stor del av den uppvuxna vegetationen har tagits bort för att inte skugga odlingslotterna. Inga skyddsvärda arter har upptäckts vid en okulär besiktning. En del av områdets västra del består av fuktig mark och ett område i nordöstra delen består av ett stenigt och inte odlingsvänligt område. Hela området omgärdas på tre sidor av befintliga diken med oregelbunden vattenföring. De befintliga diken gör att området känns naturligt avgränsat från villabebyggelsen i närheten.

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 23 september 2014. Området delade upp i fyra delar. I varje del togs cirka 25 stickprov och lades samman till ett samlingsprov per fjärdedel. Prov togs var tionde meter till ett djup av 20 cm. Samlingsproven förvarades i diffusionstäta plastpåsar, mörkt och svalt till dess de skickats på ackrediterad analys till ALS. Sammanställningen av analysresultatet visar att inga halter över riktvärdena för känslig markanvändning har påvisats och Ramböll gör den bedömningen att området kan användas för odlingslotter.

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 och norr.

Tillgänglighet

Genom den förädling av området som planen syftar till bedöms genomförandet av detaljplanen ge bättre förutsättningar för allmänhetens tillgång till området som besöksmål. Mellan lotterna ska gångar utföras med sådan bredd att rullstolsburna lätt tas sig fram. Ett område nära västra entrén tillåts upphöjda växtbäddar så att rörelsehindrade ska kunna utföra trädgårdsodling. Marken kommer att beläggas med stenmjöl.

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 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, pallkragar maximalt 1 meter bred, 2 meter lång 0,5 meter hög. De upphöjda tillgänglighetsanpassade växtbäddarnas mått blir cirka 3,6 x 1,2 meter och i höjd så att en rullstol kan komma under.



Exempel på gestaltning av bodar



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 eller liknande som ansvarar för drift och underhåll.

Odlingslotter

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

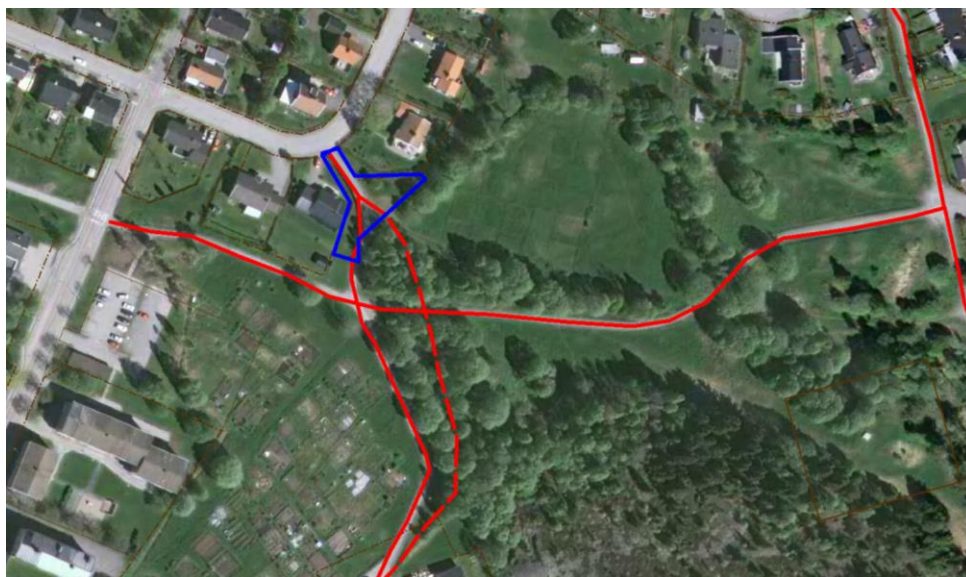
Gator och trafik

Gatunät

Planområdet kan nås från Vangstagatan.

Gång- och cykeltrafik

Planområdet har goda kopplingar till det nät av gång- och cykelvägar som finns i området.



Befintliga gång- och cykelvägar markerade med rött. Planerad gång- och cykel streckad. Tillfart och parkering markerade med blått.

Kollektivtrafik

Närmast busshållplats, cirka 350 meter från området, finns vid Brännavägen, norr om bensinstationen. Plusbussen passerar Punkthuset.

Parkering, utfarter

Parkering kommer att anläggas i anslutning till Vangstagatan efter en kort sträcka av befintlig gång- och cykelväg. I parkeringen ingår två stycken parkeringsplatser för rörelsehindrade. En parkering i anslutning till pulkabacken har diskuterats och kan komma att anläggas, parkeringen skulle då gå att kombinera för pulkaåkare vintertid och odlingslotsarrendatorer sommartid. Detta område kommer dock inte att ingå i planen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området ansluts till kommunalt sommarvatten med tappkranar på strategiska ställen. Avlopp anordnas bara för den gemensamma toaletten om sådan anläggs.

Bevattnings ska i första hand ske med uppsamlat dagvatten och ska hanteras av den enskilde lottarrendatorn tillsammans med odlarförening om sådan finns.

Dagvatten

Planområdet avvattnas till det dikessystem som gränsar till området. Verksamheten på området kan medföra litet ökat dagvattenflöde jämfört med nuläget men detta flöde bedöms som försumbart då inga hårdgjorda ytor anläggs.

El

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

Avfall

Trädgårdsavfallet ska 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 våren 2015.

Preliminär tidsplan:

Samråd	december 2014
Granskning	april 2015
Antagande Samhällsnämnden	juni 2015

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

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det datum planen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Härnösands kommun ska vara huvudman för allmän platsmark.

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

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

Någon fastighetsbildning kommer inte att ske.

Ledningsrätt

Inom planområdet finns det allmänna vattenledningar, elledningar samt ledningar för belysning.

Inom u-område har allmänna ledningar säkras genom ledningsrätt.

Namnfråga

Odlingslottsområdet föreslås få namnet Kapellsbergs odlingsområde 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 och markberedning

Kommunen genom Samhällsförvaltningen bekostar iordningsställande av i första hand sex parkeringsplatser, en yta belagd med stenmjöl, odlingsbord för rörelsehindrade, tre tappställen med kranar och ledningar för sommarvatten samt åtgärder för att iordningsställa marken så den blir odlingsbar. Lotterna ska även märkas ut och numreras. Kostnad beräknas till cirka 1 800 000 kronor.

Planekonomi

Härnösands kommun genom Samhällsförvaltningen upprättar och bekostar planändringen.

Servicebyggnad

För uppförande av servicebyggnad och toalett ansvarar trädgårdsodlarföreningen när sådan finns.

Tekniska frågor

Antalet tappställen beräknas till tre. Inne i området bygger och bekostar kommunen själv ledningarna. En avtappningsanordning byggs så att den interna ledningen töms över vintern.

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 byggnad som följer planbestämmelserna och plan- och bygglagen i övrigt.

Barnperspektiv

Enligt FN:s barnkonvention ska barns bästa 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 förskolorna i närområdet kan dra nytta av att det anläggs ett område där man kan hyra en lott och använda odlingen i sin verksamhet.

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

Upprättande av planbeskrivningen har utförts av Samhällsförvaltningen, Härnösands kommun.

Samhällsförvaltningen i maj 2015

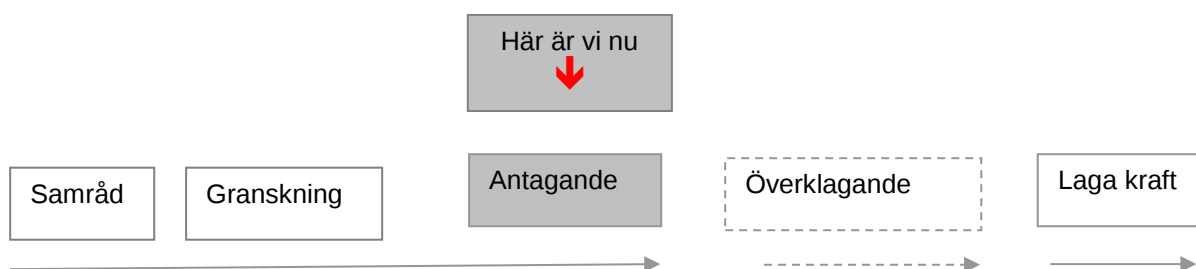
Göran Andersson
Förvaltningschef

Ewa Fällgren
Planingenjör

PLANPROCESSEN

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

Normal planprocess



Tidsåtgång ca 1 år

- **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 påbörjades med enkelt planförfarande men har övergått till ett normalt planförfarande då motstående intressen framkommit under samrådet. Ett enkelt planförfarande innebär att granskningsskedet utgår och att detaljplanen antas utan slutlig granskning.