

PLANBESKRIVNING

DNR: SAM14-2328-214

ANTAGANDE

2015-04-15

**Detaljplan för Fastlandet 2:87, del av Fastlandet 2:66 och
del av Fastlandet 2:84**

Härnösands kommun, Västernorrlands län



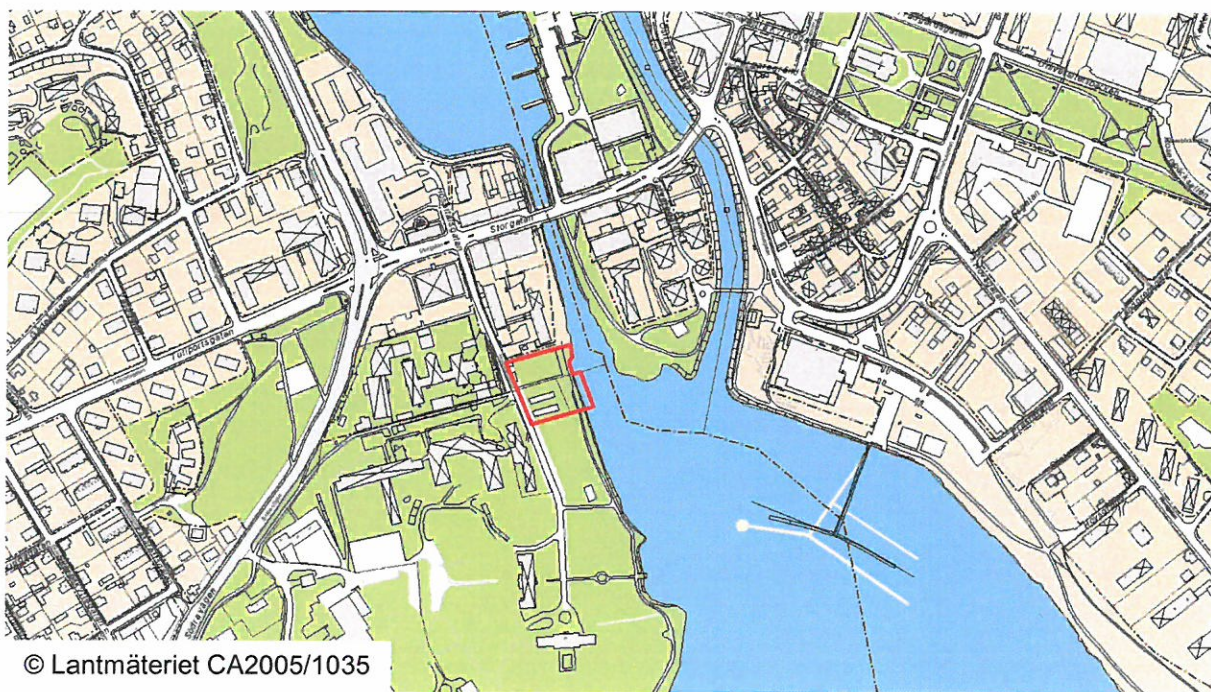
**Härnösands
kommun**

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
- Behovsbedömning
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande
- Översiktlig geoteknisk och miljögeoteknisk undersökning
- Grundkarta
- Sändlista
- Fastighetsförteckning
- Illustrationer



© Lantmäteriet CA2005/1035

Röd linje visar planområdet

Innehållsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG.....	3
FÖRENLIGT MED 3 OCH 5 KAP MB	3
MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING	3
MILJÖKVALITETSNORMER.....	3
PLANDATA.....	3
LÄGE.....	3
AREAL OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN	3
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	3
ÖVERSIKTSPLAN.....	3
RIKSINTRESSE	4
DETALJPLAN	4
STRANDSKYDD.....	5
PLANBESLUT	5
PLANPROGRAM	5
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....	5
NATUR	5
BEBYGGELSEOMRÅDEN.....	6
FRIYTOR.....	8
BARNPERSPEKTIV.....	9
VATTENOMRÅDEN	9
UPPHÄVANDE AV STRANDSKYDD	9
KLIMAT	9
GATOR OCH TRAFIK.....	10
STÖRNINGAR	11
TEKNISK FÖRSÖRJNING.....	12
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	14
GENOMFÖRANDE	15
ORGANISATION	15
FASTIGHETSRETT	18
EKONOMI	18
MEDVERKANDE KONSULTER.....	19
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	19

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planändringen är att ändra markanvändningen för nybyggnation av ett hus på fem våningar utefter Hospitalsgatan mot Gådeåpark. Syftet är även att ändra markanvändningen för att kunna bygga parkeringsgarage och markparkeringar invid flerbostadshuset. Mark närmast vattnet ska säkerställas som parkmark och vid vattnet ska det finnas möjlighet för att kunna bygga en brygga.

FÖRENLIGT MED 3 OCH 5 KAP MB

Miljökonsekvensbeskrivning

En behovsbedömning har genomförts och bifogas handlingarna. 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 därför inte upprättats

Miljökvalitetsnormer

Vid planering ska miljökvalitetsnormer (MKN) enligt miljöbalkens 5 kapitel säkerställas. Härnösands kommun omfattas av MKN för utomhusluft och för vattenförekomster. Södra sundet bedöms i dagsläget ha en god ekologisk status men uppnår ej god kemisk status. Föreslagen detaljplan bedöms inte komma att påverka statusen på vattenförekomsten negativt. Ett genomförande av planen bedöms inte heller medföra att gränsvärden för luft kommer att överskridas.

PLANDATA

Läge

Planområdet ligger på fastlandet ca 0,5 km nordost om centrum och omfattas av fastigheterna Fastlandet 2:87, del av Fastlandet 2:66 och del av Fastlandet 2:84. Området gränsar mot norr kvarteret Tuppen, i söder mot Gådeåpark och mot Hospitalsgatan.

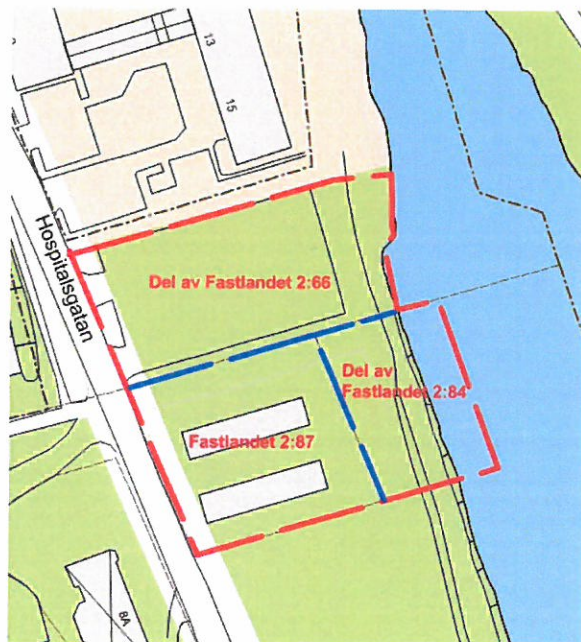
Areal och markägoförhållanden

Planområdet omfattar ca 0,4271 ha (4 271 m²). Markägare för fastigheten del av Fastlandet 2:84 är HF Norrlandshus Fastigheter AB, Fastlandet 2:87 ägs av AB Härnösandshus och Härnösands kommun för del av Fastlandet 2:66.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I gällande översiktsplan, antagen av Kommunfullmäktige den 30 maj 2011, redovisas områdets mark och vattenanvändningen som tätortsbebyggelse. Inom området för tätortsbebyggelse finns verksamheter och bebyggelse av tätortskaraktär.



Markägare inom planområdet

Riksintresse

Planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljö centrala Härnösand. Under 2013 var Härnösands kommun med i ett projekt som pilotkommun i länsstyrelsens arbete med att ta fram en metod för översyn av länets riksintressen för kulturmiljövård. I arbetet kom det fram att det är svårt att förstå riksintressets avgränsningar i förhållande till de värdetexter som finns för riksintresset. I metoden togs det fram ett arbetsblad för inventering, bladet är indelat i fyra delar med rubrikerna *Värdebeskrivning*, *Förutsättningar idag*, *Historik* och *Förslag till fortsatt arbete*. Med arbetsbladet finns också en plansch som illustrerar ett mer pedagogiskt och illustrativt material som sammanfattar och förtydligar riksintressets värden med hjälp av kartor, fotografier eller andra illustrationer. I planschen redovisas riksintressets värden i form av sjöfartsstaden, den topografiska betydelsen, planstrukturen från sent 1800-tal och förvaltningsstaden - Härnösands karaktärsbyggnader. Se karta riksintresse som bilaga.

Detaljplan

Gällande detaljplan för Fastlandet 2:87 anger parkering och fastsälldes den 20 juni 2008.

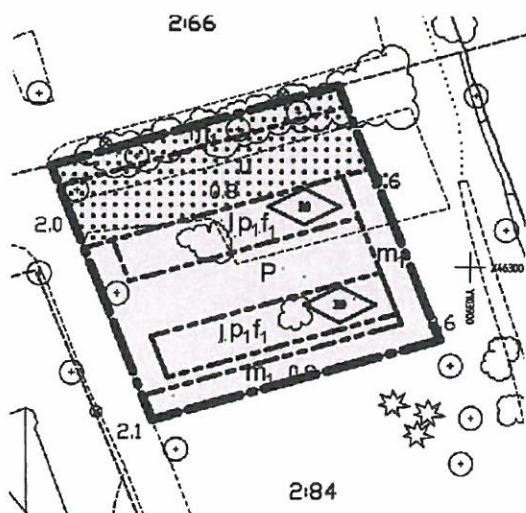
Genomförandetiden har gått ut.

Detaljplan för del av fastlandet 2:66 anger allmän plats, Park, och fastsälldes 22 september 1960.

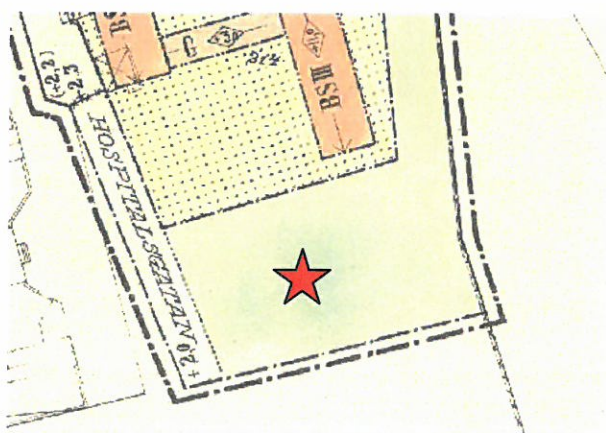
Detaljplan för del av Fastlandet 2:84 anger kvartersmark men ingen användning, och fastställdes 26 juni 1917.



Detaljplan från 1917 som anger användningen kvartersmark (del av Fastlandet 2:84)



Detaljplan från 2008 som anger parkering (Fastlandet 2:87)



Detaljplan från 1960 som anger parkmark men som i planbeskrivningen anger att i framtiden kan tas i anspråk för allmän parkering (del av Fastlandet 2:66)

Strandskydd

Hela planområdet ligger inom det generellt strandskyddet om 100 meter från strandlinjen. När en detaljplan ersätts återinträder strandskyddet enligt miljöbalken (2010:902).

Planbeslut

Samhällsnämnden beslutade i § 144 2014-08-21 att planarbetet kan påbörjas.

Planprogram

Ett program har inte upprättats. Planområdet ligger inom tätortsbebyggelse och följer översiktsplanens intentioner.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Området där bostadshuset ska stå är asfalterat och bebyggt med garagelängor. I övrigt är marken gräsbeväxt har en svag lutning mot vattnet. Den allmänna parkeringsplatsen dit garagelängorna ska flyttas är idag asfalterad. Mellan området för bostadshus och parkering finns ett mindre dike med enstaka träd, mest björk.



Område mellan planerad byggnad och parkeringsplats

Geotekniska och miljögeotekniska förhållanden

Under juni 2014 utfördes fältundersökningar för den plats där bostadshuset ska uppföras. PM Geoteknik redovisar att jordlagret inom området är ca en meter fyllning på lösa lager av finsediment, lera och silt. Stabiliteten i området ner mot kanalen är begränsad och en stor byggnad ger inte en tillfredsställande totalstabilitet. Utredningen anger att lasterna bör föras ner till fast lager under de lösa finsedimenten. Byggnadens grundläggning ska föras ner till bärkraftig jord eller berg, genom pålning alternativt plintar, undersökningen förordar pålning.

Med anledning av att stabiliteten i marken är begränsad så finns på plankartan en planbestämmelse b₁ som säger grundläggning endast på pålar till fast botten.

Markföroreningar

Den översiktliga miljötekniska undersökningen som utfördes under sommaren 2014 omfattades av fältarbete och laboratorieanalys. Skruvprovtagning med borrhavn utfördes i fyra punkter inom området för planerad byggnad (bostadshus). Markundersökningen redovisar att samtliga analyserade markprover visar på låga halter, under Naturvårdsverkets generella riktlinjer för känslig markanvändning (KM). Inga ytterligare åtgärder eller undersökningar är nödvändiga men att man vid schaktning ska vara uppmärksam på avvikande lukt, färg och utseende på jord och fyllnadsmassor.

Under vintern 2015 utfördes kompletterande undersökningar med anledning av två kemtvättar som varit verksamma på Storgatan, ca 100-150 meter norr/nordväst om planområde. Syftet var att undersöka om det har inträffat någon spridning av föroreningar via grundvattnet till planområdet. Undersökningen utfördes med hjälp av borrhavn och skruvborrning, och ett grundvattenprov togs från ett grundvattenrör. Grundvattenprovet har analyserats för bland annat metaller och klorerade lösningsmedel. Samtliga analyser visar på att halterna låg under gräns för analysbarhet.

Halterna för samtliga analyserade ämnen i grundvattnet bedöms låga sett till risker för hälsa och miljö. Inga halter av klorerade ämnen med koppling till de två kemtvättarna påträffades. Inte heller några iakttagelser i fält påträffades som antyder om någon förekomst av föroreningar i mark eller grundvatten. Under ca 0,5 m fyllning, bestående av mullhaltig finsand, silt och innehåll av växtdelar, påträffades endast naturligt avlagrade jordlager.

Vid schakt rekommenderas att vara uppmärksam på avvikande lukt, färg och utseende på jord och fyllnadsmassor, något som kan indikera förekomst av okänd icke påträffad förorening.

Markradon

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

Fornlämningar

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

Bostäder

Planförslaget innebär att ett våningshus på fem våningar kan uppföras på den plats som idag är bebyggd med garagebyggnader. Det kommer att finnas ett 20-tal lägenheter där flertalet av lägenheterna får utsikt mot vattnet



Vy åt sydöst, befintliga garagebyggnader

och kanalen. På första plan finns förutom lägenheter gemensamma utrymmen. Förråd kommer att finnas i en av garagelängorna. För planområdet föreslås kvartersmark med markanvändningen Bostäder (B). Antal våningar får högst vara till antal 5 (V). Taklutningen får som störst vara 31 grader.



*Vy åt nordöst, illustrationsbild av bostadshuset.
Perspektivbild är från arkitektkontoret arconi.*



*Vy åt sydöst, illustrationsbild av bostadshuset.
Perspektivbild är från arkitektkontoret arconi.*

Intill det planerade flerbostadshuset finns ytterligare två flerbostadshus. Sydväst om planområdet finns Strandgården, ett tre våningshus som är ett Plusboende. Nordväst om det planerade bostadshuset ligger kv. Tuppen med två stycken trevåningshus på fastigheten. Det nya bostadshuset och Strandgården ägs av samma fastighetsägare.



Strandgården



Kv. Tuppen

Verksamheter

Intill plats för planerat bostadshus ligger Strandgårdens byggnad som sitter ihop med ytterligare två huskroppar, Södergården och Lönnebo. På bottenvåningen i Södergårdens byggnad finns en förskola och på andra våningen finns ett kommunalt särskilt boende för äldre. I byggnaden Lönnebo finns lägenheter som hyrs ut av Sida. I före detta fängelsebygganden kan det på sikt komma nya verksamheter.

Tillgänglighet

Området där bostadshuset ska stå är i stort sett plant. Det sluttar idag svagt från garagen mot vattnet. Bostadshuset kommer att placeras i anslutning till

Hospitalsgatan och bostadshusets utformning ska säkerhetsställa en god tillgänglighet till husets entréer och friytor enligt gällande lagstiftning.

Kulturmiljö och gestaltning

Planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljö centrala Härnösand och det f.d. fängelset som togs i bruk år 1861 och som blev centralfängelse år 1904 är utpekad i översiktsplanen som ett område med stort kulturmiljövärde och som en karaktärsbyggnad från sin tids ideal (se karta riksintresse kulturmiljö). Det är byggnader med höga arkitektoniska kvaliteter som speglar olika tiders ideal i stadens historia.

Planförslaget föreslår fem våningar för flerfamiljshuset i ett område där det idag finns flerfamiljshus i tre våningar (Strandgården) och tre och en halv våning (Kv. Tuppen). Det f.d. fängelset har tre och en halv våning. Det förslagna flerfamiljshusets höjd och form bedöms att passa in i miljön med befintliga flerfamiljshus fast det föreslagna flerfamiljshusets är högre än de befintliga. Föreslagen höjd på flerfamiljshuset bedöms heller inte påverka f.d. fängelsebyggnaden på ett negativt sätt. Det nya flerfamiljshuset bedöms bli ett komplement till området och till de befintliga flerfamiljshusen. Planförslaget bedöms inte heller komma att skada riksintressets värden. Några andra byggnader eller miljöer som är av kulturhistoriskt värde finns inte inom planområdet eller dess närhet.

Friytor

Rekreation

Möjligheten till rekreation är god i området eftersom bostadshusets placering ligger intill vattnet och Gådeåpark. Gådeåparken har stora öppna gräsytor och parallellt med vattnet går en gångstig som går vidare in i parkmiljön där det även finns en boulebana, badplats och stenlabyrint.



Gådeåpark



Gångväg vid vattnet

Gällande detaljplan för Gådeåpark är från 1917 och anger kvartersmark men ingen bestämmelse. Området vid vattnet är med i planområdet för att trygga att området blir parkmark.

Planområdet innefattar även en bit av vattenområdet nedanför bostadshusets tänkta placering och planförslaget förslår att vattnet får överbyggas med brygga, bestämmelsen WV₁. Syftet med föreslagen bestämmelse är att det ska ges möjlighet till att uppföra en brygga för att tillgängliggöra kontakten med vattnet.

Barnperspektiv

Enligt FN:s barnkonvention ska barns bäst sättas i främsta rummet. Föreslagen markanvändning försämrar inte barns möjlighet att besöka parken för bad, lek och picknick.

Vattenområden

Upphävande av strandskydd

Detaljplanens föreslagna markanvändning ligger inom 100 meter från vattenlinjen. Det krävs särskilda skäl för att upphäva strandskyddet. Det särskilda skäl som åberopas för hus och garage är det skäl som står som punkt 5 i kap 7, 18c § MB och som anger att område som dispensen avser behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.

Vid vattnet nedanför det planerade bostadshuset ska det finnas möjlighet att kunna anlägga en brygga som ska vara tillgänglig för såväl de boende i området som allmänheten. Det särskilda skäl som åberopas är det skäl som står som punkt 3 i kap 7, 18c § MB som anger att den aktuella platsen behöver tas i anspråk för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området. Strandskyddet är upphävt för del av planområdet och är avgränsat på plankartan med en administrativ linje och med administrativ bestämmelse a₃.

Åtgärden som vidtas bedöms inte komma att väsentligen förändra livsvillkoren för djur- och växtarter. Allmänhetens tillgänglighet till området kommer inte att försämras.

Erosion

Strandkanten vid planområdet är stensatt. Strandkantens erosionsskydd har inte undersökts på plats men teknikonsultföretaget WSP bedömer att erosionsskyddets skick ej har någon betydelse för de planerade byggnaderna om dessa kommer grundläggas på pålar.



Strandkanten idag

Klimat

Förhöjd havsnivå

Härnösands kommun beställde 2013 en rapport av SMHI där de har gjort en bedömning av höga vattenstånd i dagens (2013) och framtidens klimat (2100).

Havsvattenstånd med 100 års återkomsttid för dagens (2013) och framtidens klimat (2100) har tagits fram för Spikarna/Draghällan. Vattenstånd med 100 års återkomsttid har beräknats till 128 cm i RH2000 för dagens klimat och till 146 cm i RH2000 för framtidens klimat. Resultaten visar att år 2100 kommer vattenstånd med 100 års återkomsttid att vara ca 20 cm högre än idag. Föreslagen markanvändning

för bostadshus och garage kommer att klara den beräknade ökning av vattennivån, det är gångstråket närmast vattnet som kan översvämmas.

Gator och trafik

Gatunät

Området försörjs från Hospitalsgatan via Storgatan.

Gång- och cykeltrafik

På Hospitalsgatan finns en mindre cykelväg som därefter förenas med biltrafiken. En gång- och cykelväg finns intill muren av före detta fängelset och går vidare sydväst mot E4:an och på Hospitalsgatan mot Storgatan.

I detaljplanen finns ett område som är markerat med x, att marken ska vara tillgänglig för allmännyttig gång- och cykeltrafik. Förbättringar för gång- och cykelväg kan på sikt ske via Hospitalsgatan eller invid vattnet.



Hospitalsgatan, vy åt nordväst



Gång- och cykelväg invid f.d. fängelset, vy åt väster



Befintlig allmänparkeringsplats

Kollektivtrafik

Ingen busslinje försörjer området. Närmaste busshållplats är på Storgatan eller vid Teatern där Plusbussen stannar.

Garage och parkering

Idag finns det ett 40-tal markparkeringar på den allmänna parkeringsplatsen som ligger mellan bostadshusen i kv. Tuppen och garagebyggnaderna. Till denna plats ska de två garagebyggnaderna flyttas. Antalet garage blir 13 stycken, antalet fristående parkeringar blir 24 stycken, och en handikapplats. Besöksparkeringar placeras framför garageplatserna. Besökaren ställer sig på den garageinfart som den ska besöka. Garagen ska vara kallgarage utan vatten och avlopp.

För området föreslås kvartersmark med markanvändningen Parkering (P). På kvartersmarken får marken bebyggas med garagebyggnader med högsta byggnadshöjd 3,4 meter och 3,7 meter.

Störningar

Buller

Området ligger intill Hospitalsgatan. Utförd bullerberäkning visar att trafiken alstrar en ljudnivå på 51 dBA ekvivalentnivå och 82 dBA maxnivå, fasad närmast gatan. Nu gällande riktvärden för trafikbuller från 1997, Riksdagen proposition 1996/97:53 "Infrastrukturinriktning för framtida transporter", redovisar riktvärden för trafikbuller som normalt inte får överskridas vid nybyggnation av bostadsbebyggelse:

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

Vid tillämpning av riktvärdena ska hänsyn tas till vad som är tekniskt möjligt och ekonomiskt rimligt. I de fall utomhusnivån inte kan reduceras till nivåer enligt ovan, till exempel i stora tätorter med stadsstruktur, bör inriktningen vara att inomhusvärdena inte överskrids.

Från Boverket finns riktlinjer som säger att maxnivån inomhus får överskridas upp till 5ggr per natt (kl. 22-06). Riktvärden för inomhusmiljö uppnås genom fönsteråtgärder och regleras i Boverkets byggregler (BBR). För att uteplats/balkong i anslutning till bostad på den norra sidan av huset ska uppnå gällande riktvärde så ska dessa förses med bulleråtgärdande skydd. En bestämmelse för skydd mot störningar m_1 finns i detaljplanen och säger att riktvärdet för trafikbuller 70 dBA maximalnivå för uteplats i anslutning till bostad inte får överstigas för uteplats mot gata.

Utsikt

Vid planering i en stadsmiljö kan det bli en viss påverkan för boende eller verksamhet som ligger inom eller intill ett planområde. Vid aktuell placering av bostadshus och garagebyggnad har hänsyn tagits till befintliga bygganden som ligger intill planområdet för att påverkan på deras närmiljö ska bli så liten som möjligt.



Utsikten från första balkongen från intilliggande bostadshus. Perspektivbild är från arkitektkontoret arconi.



Utsikten från första balkongen från intilliggande bostadshus. Perspektivbild är från arkitektkontoret arconi.

Utsikten mot kanalen och mot Vårdkasen kommer att bli begränsad i och med byggnation av garage och bostadshus. Utsikten kommer att vara kvar fast i mindre omfattning mot kanalen.



Utsikten från f.d. fängelsebyggnaden.
Perspektivbild är från arkitektkontoret arconi.

Skuggbildning

En skuggstudie är genomförd och Redovisar vilken påverkan bostadshuset får på kringliggande bostadshus. Skuggstudien visar december och juni månad.

Bilderna visar att bostadshuset Strandgården inte påverkas av skuggan från det nya bostadshuset. För Kv. Tuppen blir det en påverkan under vintermånaderna eftersom solen ligger lågt på himlen. Skuggstudier och illustrationer finns som bilaga till handlingen.



Juni månad kl. 06.30



Juni månad kl. 12.00



December månad kl. 12.00

Samtliga solstudier är framtagna av arkitektkontoret arconi.

Vatten och avlopp

Området omfattas av kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. En dag- och spillvattenledning finns bl.a. inom området som planläggs för parkering.

Utformning av platsen och garagebyggnadernas placering sker med hänsyn till ledningens placering. Ett u-område på 8 meter, att marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar, är utmarkerad i detaljplanen.

Dagvattenhanteringen inom planområdet ska i första hand omändertas lokalt, exempelvis att låta vattnet filtreras genom gräsmatta eller växter. Andra sätt att filtrera vattnet är att anlägga en genomsläpplig markbeläggning. Det finns idag en befintlig dagvattenbrunn på den allmänna parkeringsplatsen men vattnet ska så långt det vara möjligt omhändertas lokalt genom infiltration.

Mängden hårdgjorda ytor bedöms inte blir mer än idag för området där garage och markparkeringar planeras. Denna bedömning görs även för markanvändningen som föreslås bli bostadshus. Husets tak kommer att fånga upp mer vatten än dagens garagetak, som leds till befintligt grönområde.

Inom planområdet finns en gemensamhetsanläggning, Fastlandet ga:9 som består av dagvattenledning och avloppsledning. Delägare i Fastlandet ga:9 är fastigheterna Fastlandet 2:84 och Fastlandet 2:87, vilka utgör en samfällighet för anläggningen utförande och drift. Ledningarna ligger inom området där bostadshuset ska byggas vilket innebär att ledningarna måste flyttas och gemensamhetsanläggningen kan på grund av detta behöva omprövas. En eventuell omprövning av gemensamhetsanläggningen bekostas av ägaren till Fastlandet 2:87.

Värme

Fjärrvärmeledning finns i Hospitalsgatan fram till flerbostadshusen (kv. Tuppen) nordväst om planområdet. En uppvärmning av bostadshuset med fjärrvärme är därmed möjligt.

El, tele och opto

Inom området som föreslås för bostad (B) finns kablar som blir berörda av det planerade bostadshuset. Dessa tillhör Telenor – kabeltv, Skanova/Telia, TDC fiber, Härnösand Energi- och miljö AB (HEMAB). I samband med byggnation behöver Telenor-kabeltv och HEMAB flytta sina kablar till detaljplanens u-område vars bredd är 4 meter inom markanvändningen bostad (B) eftersom de ligger inom planerat område för byggnation av bostad. TeliaSonera Skanova Acess AB och TDC fiber har nätkablar som kan komma att påverkas av byggnationen och ska flyttas till angivet u-område. Flyttning av kabel inom planområdet är exploatörens ansvar och ska ske i samarbete med ansvarig kabelägare. Exploatören ska kontakta ansvarig ledningsägare samt bekosta flyttningen.

Belysning

Ledning för gatubelysning finns inom området där garagebyggnaderna ska placeras. Om byggnationen medför att belysningsstolpar och ledningar måste flyttas så är det exploatörens ansvar att kontakta ansvarig huvudman samt bekosta flytten.

Sophantering och återvinning

I området planeras underjords-behållare för att återvinna brännbart och matavfall. Funktionen med underjords-behållare är att avfallet förvaras svalt under marknivå när det slängs och därmed minimera risken för luktproblem. Avfallet samlas i en säck som därefter med en kranbil töms till en sopbil. Underjordsbehållare kan placeras på flertal alternativa platser, exempelvis gavel mot förråd på parkeringsområdet.

Placeringen kan även samnyttjas med det befintliga huset på motsatt sida gata. Alternativt finns flerfackskärl som likt underjordsbehållare kan placeras på flera alternativa platser, vid garagebyggnaderna eller samordnat med Strandgården. På bilden nedan visas exempel på en underjordsbehållare i ett bostadsområde.

Närmaste återvinningsstation ligger vid Tullportsgatan eller vid simhallen.



Exempel på underjordbehållare från Näsbydal i Täby.
Bild från <http://www.irec.se>

Konsekvenser av planens genomförande

Konsekvenserna som ett genomförande av detaljplanen medför för sakägare (fastighetsägare), andra berörda och miljön redovisas nedan.

Samhällsförvaltningen bedömer att förslag till detaljplan inte medför negativa konsekvenser för området som helhet. Planförslaget innebär en förtätning inom befintlig stadsmiljö med god tillgång till stadens utbud och infrastruktur. Det finns en efterfrågan på bl.a. fler seniorboende i kommunen och samhällsförvaltningen bedömer att det är av intresse att bemöta efterfrågan på bostadsmarknaden. Det nya bostadshuset blir ett komplement till befintliga byggnader och som passar in i den befintliga miljön.

Det kan upplevas som negativt för boende att det tillkommer ännu ett flerfamiljshus i området. De som bor i Kv. Tuppen, byggnaden närmast Hospitalsgatan och med fönster åt söder, kommer att få det nya bostadshuset och garagebyggnaderna i sin siktlinje mot kanalen och Vårdkasberget. Det är främst boende på första våningen som får mest försämring. Idag står några stora björkträd på marken mellan Kv. Tuppen och garagelängorna vilket innebär att sikten redan är begränsad mot Vårdkasberget när träden har löv. Utsikten mot kanalen kommer att bli kvar fast i mindre omfattning än när det var enbart en markparkering. Utsikten från f.d. fängelset blir påverkad i och med det nya huset. Utsikten försvinner inte helt utan finns kvar fast i mindre omfattning än tidigare.

Planförslagets föreslår en gång- och cykelväg igenom B området för att möjliggöra för en anslutning till en gång- och cykelväg som kan anordnas i framtiden. De som bor och har sin uteplats vid gång- och cykelvägen kan uppleva detta som störande.

Åtgärder kan vara att plantera mindre buskar/träd för att minska insyn och skapa avstånd till gång- och cykelbanan för de boende.

Planändringen medför inte några förändringar i områdets trafikförsörjning som kan beröra andra fastigheter.

Miljökvalitetsnormen för vatten bedöms inte försämrats i och med föreslagen markanvändning. Det finns redan idag en stor del hårdgjord yta på befintlig parkeringsplats och det kommer fortsättningsvis att vara hårdgjord när markanvändningen blir markparkering och garage. Vattnet som kommer från garagelängornas tak ska så långt det är möjligt tas omhand lokalt och ledas till grönområde för infiltration. Likt garagebyggnaderna ska vatten som samlas upp från bostadshusets tak ledas till ett grönområde för infiltration. Lokalt omhändertagande av dagvatten ska ske inom planområdet. Konsekvenserna på miljön bedöms inte påverkas av detaljplanens genomförande.

Utförda undersökningar inom förorenade områden har visat på att halterna understiger Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM) liksom gräns för analysbarhet för bland annat klorerande lösningsmedel. Risk för skada på människors hälsa och miljö i området bedöms som mycket låga.

Detaljplanens föreslagna markanvändning föreslår delat huvudmannskap för parkmark. Syftet med delat huvudmannskap är att parkmarken har två olika fastighetsägare, Härnösands kommun och Hemsö fastigheter. Föreslagen markanvändning Park kommer inte att innebära någon skillnad mot för hur det är idag. Ansvar och underhåll sköts av respektive markägare.

I en stadsmiljö sker det förändringar och bland annat kan befintlig utsikt begränsas. Vid aktuell placering av bostadshus och garagebyggnad har hänsyn tagits till befintliga bygganden som ligger intill planområdet för att påverkan på deras närmiljö ska bli så liten som möjligt. Samhällsförvaltningen bedömer att förlorad utsikt inte är en betydande olägenhet enligt 2 kap. 9 § PBL. Samhällsförvaltningen gör även bedömningen att en eventuell planskada får tålas i värderingen om värdeminskning av lägenhet och för iordningställande av gång- och cykelväg enligt förslag i detaljplan.

GENOMFÖRANDE

Organisation

Tidplan

Detaljplanen som hanteras med normalt planförfarande förväntas kunna antas av Samhällsnämnden under våren 2015.

Preliminär tidsplan:

Samråd	23/10	2014
Slutlig granskning	1: a kvartalet	2015
Antagande SAM	2: a kvartalet	2015

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.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

I detaljplan ska det anges vem som är huvudman för den allmänna platsmarken. För planområdet föreslås delat huvudmannaskap.

Parkmark

Härnösands kommun är huvudman och ansvarar för drift och underhåll för parkmark för del av Fastlandet 2:66, administrativ bestämmelse a₁.

Hemsö fastigheter har enskilt huvudmannaskap och ansvarar för drift och underhåll av parkmark för Fastlandet 2:84, administrativ bestämmelse a₂.

Det särskilda skälet för enskilt huvudmannaskap är att ansvarsområdet idag ligger hos respektive fastighetsägare, det vill säga Härnösands kommun och HF Norrlandshus Fastigheter AB ansvarar för drift och underhåll på sin fastighet. Denna ansvarsfördelning ska fortsätta att gälla när det finns en laga kraftvunnen detaljplan.

Planens genomförande belastar följande ansvariga:

Härnösand Energi och Miljö AB är huvudman för allmänna vatten- och avloppsledningar och ansvarar därmed för utbyggnad, drift och underhåll inom planområdet.

Härnösand elnät AB är huvudman för elnätet inom planområdet.

Härnösands kommun är huvudman för offentlig belysning i området.

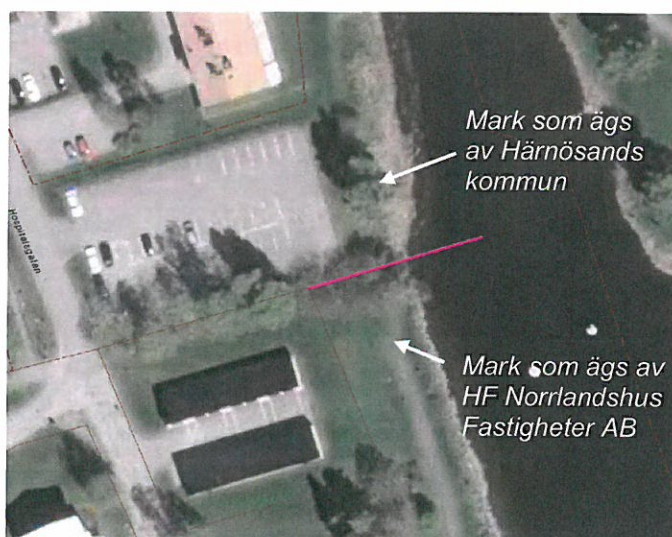
Huvudman för övriga allmänna kablar/nät inom planområdet är Telenor – kabel-TV, TeliaSonera Skanova Access AB och TDC fiber.

Fastighetsägare ansvarar för kvartersmark, bostad (B) och parkering (P).

Härnösands kommun ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll inom markerat x-område såvida inget annat har avtalats med fastighetsägaren som upplåter marken.

Gångväg och träd

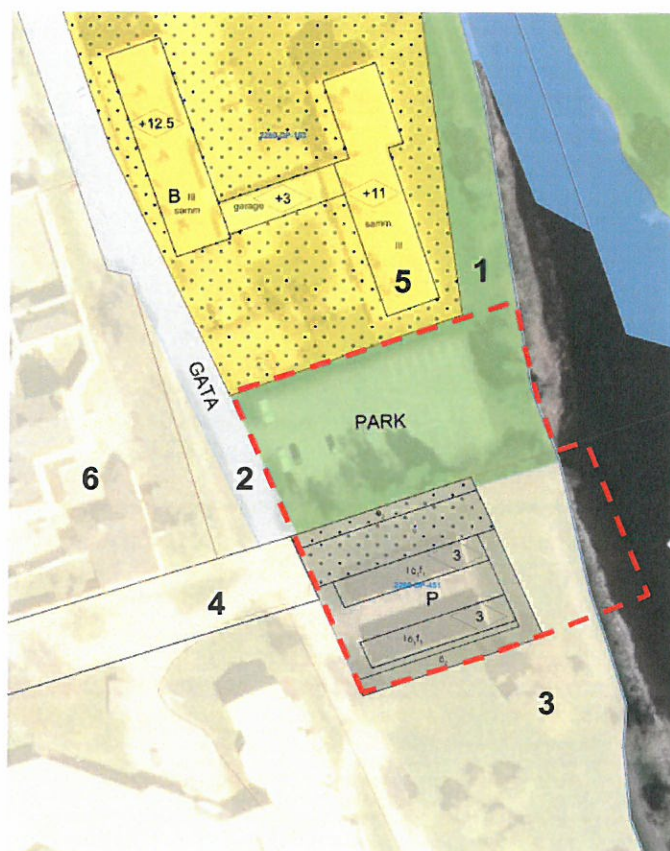
Den gångväg som ingår i planområdet och som går intill vattnet har delat ansvarsområde mellan Härnösands kommun och HF Norrlandshus Fastigheter AB. Ansvaret för drift och underhåll ligger på respektive fastighetsägare. Se bild intill.



Fastighetsägare för grönområdet

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning utanför planområdet

- Område 1 och 2 är idag parkmark och gata som förvaltas och ansvaras av Härnösands kommun. Detaljplanen anger allmän plats gata och parkmark med kommunalt huvudmannaskap. Detaljplan från 1960. Se bild på nästa sida.
- Område 3 är idag parkmark och Hospitalsgatan som går vidare mot Gula Villan. HF Norrlandshus Fastigheter AB förvaltar och ansvarar för marken. Detaljplanen anger kvartersmark men ingen bestämmelse. Detaljplan från 1917.
- Område 4 är idag en gång- och cykelväg och ansvaras och förvaltas av Härnösands kommun. Detaljplanen anger kvartersmark, allmänt ändamål. Detaljplan från 1985.
- Område 5 är idag ett område med flerfamiljshus som förvaltas och ansvaras av HSB BRF Tuppen. Detaljplanen anger kvartersmark, bostadsändamål. Detaljplan från 1960.



 = Planområdet

Karta över angränsande detaljplaner

- Område 6 är f.d. fängelset som förvaltas och ansvaras av Ekebydalsborgen AB. Detaljplanen anger kvartersmark men ingen bestämmelse. Detaljplan från 1917.

Erosionsskydd

Det är den enskilde markägaren som ansvarar för att skydda sin egen mark mot erosion och översvämning. Tillstånd krävs för vattenverksamhet och dispens från strandskydd för att utföra erosionsskydd.

Avtal

Ett markanvisningsavtal daterat 2014-05-26, berörande del av Fastlandet 2:66 är upprättat mellan ägarna till Fastlandet 2:66 och Fastlandet 2:87.

Om ägaren till Fastlandet 2:87 avser att bygga en brygga bör ett markupplåtelseavtal alternativt servitut skrivas mellan fastighetsägarna till Fastlandet 2:84 och Fastlandet

2:87. Avtalet bör innehålla uppgifter om vem som ansvarar för byggnation, drift och underhåll.

Mellan Härnösands kommun och Fastlandet 2:87 ska ett markupplåtelseavtal skrivas för området i detaljplanen som ska vara tillgänglig för amänyttig gång och cykeltrafik, betecknat x i detaljplanen. Avtalet bör innehålla uppgifter om vem som ansvarar för byggnation, drift och underhåll.

Mellan Härnösands kommun och Fastlandet 2:84 ska ett markupplåtelseavtal skrivas för området i detaljplanen som är betecknat Parkmark för amänyttig gång och cykeltrafik. Avtalet bör innehålla uppgifter om vem som ansvarar för byggnation, drift och underhåll.

Fastighetsrätt

Fastighetsbildning

Del av Fastlandet 2:66 ska genom fastighetsreglering överföras till Fastlandet 2:87, förrättningskostnader betalas av ägaren till Fastlandet 2:87.

Eftersom ledningarna tillhörande gemensamhetsanläggningen Fastlandet ga:9 måste flyttas och byta läge, kan en omprövning av gemensamhetsanläggningen krävas, vilket bekostas av ägaren till Fastlandet 2:87.

Den placering som TDC fiberkabel har idag måste byta läge inom befintlig plats och måste därför upphävas och nybildas igen, vilket bekostas av ägaren till Fastlandet 2:87.

Servitut

Den del av Hospitalsgatan som ligger på Fastlandet 2:84 är enskild väg. Ett nytt servitut föreslås bildas till förmån för Fastlandet 2:87 (nya bostadshuset) med rätt till utfart över Fastlandet 2:84.

Ledningsrätt

Dag- och spillvattenledning som ligger inom området som planläggs för parkering saknar rättighet, ledningsägaren bör ansöka om ledningsrätt för ledningen.

Befintliga ledningsrätter

Ledningsrätt finns för TDC fiber, tele, akt 2280-12/88.6 akt bilaga KA 4.

Ledningsrätt finns för vatten- och avlopp, akt 2280-02/48.1, akt bilaga KA 19.

Ledningsrätt finns för avlopp, akt 2280-99/62, akt bilaga KA 4

Ekonomi

Planekonomi

Planändringen utförs av samhällsförvaltningen och bekostas av AB Härnösandshus genom planavtal.

Bygglov

En bygglovsavgift kommer att tas ut i samband med att fastighetsägaren söker bygglov för fastigheten.

Kommunala kostnader

Kommunala kostnader som utbyggnad, drift och underhåll kommer att tillkomma för planerat x-område i detaljplanen.

MEDVERKANDE KONSULTER

Underlag till detaljplan:

WSP i Sundsvall

PM Geoteknik, daterat 2014-07-09.

PM Miljögeoteknik, daterat 2014-08-14.

PM Miljöutredning grundvatten, daterat 2015-02-06.

PM Utlåtande angående erosionsskydd, daterat 2015-02-20.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Upprättande av planbeskrivningen har utförts av Samhällsförvaltningen, Härnösands kommun.

REVIDERING

Efter granskning har text i planbeskrivningen reviderats i följande avseenden:

Under rubriken utsikt i första stycket skrivs texten "bostadshus" om till "befintliga byggnader".

Under rubriken utsikt har en illustrationsbild från f.d. fängelset lagts in i planbeskrivningen samt texten "utsikten mot kanalen och mot Vårdkasen kommer att bli begränsad i och med byggnation av garage och bostadshus. Utsikten kommer att vara kvar fast i mindre omfattning mot kanalen.

Under rubriken konsekvenser av planens genomförande har följande text lagts till: "Planförslaget innebär en förtätning inom befintlig stadsmiljö med god tillgång till stadens utbud och infrastruktur. Det finns en efterfrågan på bl.a. fler seniorboende i kommunen och samhällsförvaltningen bedömer att det är av intresse att bemöta efterfrågan på bostadsmarknaden. Det nya bostadshuset blir ett komplement till befintliga byggnader och som passar in i den befintliga miljön".

"I en stadsmiljö sker det förändringar och bland annat kan befintlig utsikt begränsas. Vid aktuell placering av bostadshus och garagebyggnad har hänsyn tagits till befintliga byggander som ligger intill planområdet för att påverkan på deras närmiljö ska bli så liten som möjligt. Samhällsförvaltningen bedömer att förlorad utsikt inte är en betydande olägenhet enligt 2 kap. 9 § PBL. Samhällsförvaltningen gör även bedömningen att en eventuell planskada får tålas i värderingen om värdeminskning av lägenhet och för iordningställande av gång- och cykelväg enligt förslag i detaljplan".

Det nya bostadshuset blir ett komplement till befintliga byggnader och som passar in i den befintliga miljön”.

”Utsikten från f.d. fängelset blir påverkad i och med det nya huset. Utsikten försvinner inte helt utan finns kvar fast i mindre omfattning än tidigare”.

Härnösand 2015-04-15



Birgitta Westerlind
Bygg- och miljöchef



Linda Johansson
Planarkitekt

PLANPROCESSEN

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

Normal 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** Kommunfullmäktige eller 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.