

Laga kraft 2016-03-23

**Detaljplan för del av ÖN 2:52,
2:21 och ERIKSDAL 1:24**

Brf UTSIKTEN

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 illustrationer
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse 2
- Granskningsutlåtande
- Planprogram
- Samrådsredogörelse 1 (planprogram)
- Behovsbedömning
- Översiktlig geoteknisk undersökning
- Arkeologisk undersökning
- Grundkarta
- Förteckning över samrådskrets
- Fastighetsförteckning



PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
FÖRENLIGT MED 3 OCH 5 KAP MB	4
PLANDATA	4
LÄGE	4
AREAL OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
ÖVERSIKTSPLAN	5
DETALJPLAN	5
PLANBESLUT	5
MILJÖBEDÖMNING	5
PLANPROGRAM	5
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	6
NATUR	6
BEBYGGELSEOMRÅDEN	8
FRIYTOR	9
GATOR OCH TRAFIK	10
STÖRNINGAR	12
TEKNISK FÖRSÖRJNING	13
GENOMFÖRANDE	14
ORGANISATION	14
FASTIGHETS RÄTT	15
EKONOMI	17
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	17
BARNPERSPEKTIV	18
SOCIALA KONSEKVENSER	18

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att pröva förutsättningen för att etablera ett nytt bostadsområde på del av fastigheten Härnösand Ön 2:52 m.fl. Området används idag till odlingslotter. Marken ligger i en sydvästsluttning. Detaljplanen medger byggrätt för uppförande av ett flerfamiljshus på den norra delen av planområdet, samt tre byggnadsvolymer med kedjehus på den södra delen. Målsättningen är att skapa god bebyggd miljö. En viktig kvalité som platsen erbjuder, är den vackra utsikten över staden. Flerfamiljshuset får en solitär placering med god överblick över staden och landskapet.

Kedjehusen som ska placeras längre ner i sluttningen får odlingsbara tomtplatser, samt garage i anslutning till bostäderna. Placering och orientering av kedjehusen ansluter till omgivande bebyggelse.

FÖRENLIGT MED 3 OCH 5 KAP MB

Planområdet berör inga riksintressen enligt 3 kap. och 4 kap. Miljöbalken. Området ligger omedelbart utanför Försvarmaktens påverkansområde.

Vid planering ska miljökvalitetsnormer (MKN) enligt miljöbalkens 5 kapitel säkerställas. Härnösands kommun omfattas av MKN för utomhusluft och för vattenförekomster. Mätningar av utomhusluften genomförs regelbundet. Resultatet av genomförda mätningar visar att miljökvalitetsnormen för utomhusluft inte överskrids i Härnösands kommun.

När detaljplanen genomförs, kommer mer biltrafik att alstras till området. Detaljplanen får en relativt måttlig exploateringsgrad. Antalet nya bostadsenheter begränsas till mellan 30-40 st. Med antagandet att varje hushåll gör cirka 4 bilresor per dygn kan antalet utökade trafikrörelsen uppskattas till cirka 130-160 bilresor per dygn. Kommunens bedömning är att planens genomförande inte innebär att miljökvalitetsnormen för luft överskrids.

Planens genomförande innebär mer hårdgjorda ytor, men genom att anlägga fördröjningssystem för dagvattnet, påverkas inte Gerestabäcken och Södra Sundet negativt och därmed överskrids inte miljökvalitetsnormen för vatten.

PLANDATA

Läge

Planområdet ligger cirka 1,3 km öster om Härnösands centrum. Området omfattar ett obebyggt odlingsområde, som idag används till odlingslotter. Planområdet angränsar i väster mot Brännavägen och i söder mot Kaplanvägen. I norr och öster angränsar planområdet mot befintlig gång och cykelväg. Brännavägen utgör gränsområde mellan den gamla ursprungliga stadsplanen i Härnösand och senare uppförda stadsdelar med en glesare byggnadsstruktur.

Areal och markägförhållanden

Planområdet omfattar ca 2,37 ha (23728 m²) och Härnösands kommun är markägare.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Kommunfullmäktige beslutade den 30 maj 2011 att anta en ny översiktsplan för Härnösands kommun. Översiktsplanen används för att ge vägledning för beslut om användning av naturresurser, bebyggelseutveckling och utveckling av infrastruktur. Det aktuella området är utpekade som tätortsbebyggelse och tätortsnära skog.

Detaljplan

Gällande detaljplan är rubricerad ” Stg 597 å H, del av, KAPELLSBERGET. Detaljplanen fastställdes 1984-09-05. Huvuddelen av marken är i gällande detaljplan avsatt för Odlingslotter och Park. Området med odlingslotter får inte bebyggas.

Planbeslut

Kommunen har den 4 juni 2013 tecknat ett markanvisningsavtal med Conecti AB. Företaget avser att bebygga området med bostäder. Samhällsnämnden beslutade 2014-03-27 att godkänna att detaljplanläggning för området får påbörjas.

Miljöbedömning

En behovsbedömning enligt plan- och bygglagen och MKB-förordningen har gjorts av Härnösand kommun i april 2014. Den föreslagna planändringen bedöms inte innebära en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kapitlet 11§ miljöbalken. En miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning bedöms inte behöva upprättas, enligt kraven i plan och bygglagens 5 kapitel 18 §.

Kommunen har i behovsbedömningen angett att en geologisk och hydrologisk undersökning ska tas fram. Förutsättningarna för anslutning av vatten och avlopp behöver utredas, samt el, tele, data och uppvärmning. En arkeologisk undersökning skall också utföras. Alternativa vägar för in- och utfarter ska redovisas. Även påverkan på befintlig gång- och cykelväg, den försämrade kvalitén för rekreation för allmänheten bör belysas när entréer till rekreationsområdet förändras. Detaljplanen ska också utreda om husen har störande påverkan på grannar, till exempel skuggbildning och utsikt.

Länsstyrelsen bedömer, i likhet med kommunen, att genomförandet av detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning enligt 6 kap 11 § miljöbalken behöver därför inte upprättas.

Planprogram

Planeringen startade med att ett planprogram upprättades. Programmet som varit ut på samråd 10 oktober till 7 november 2014 redovisade:

- planeringsförutsättningar
- överväganden, alternativa platser för lokalisering av nytt bostadsområde
- målsättning med projektet
- skiss till utformning av bostadsområde
- omgivningspåverkan om planen genomförs

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Området ligger i en sydvästsluttning. Marken består huvudsakligen av öppna odlingsmarker, med spridda inslag av storvuxna träd. En skogsdunge med stora träd är beläget på låglänta södra delen av planområdet. Här är marken fuktigare, vilket avspeglar sig på marktäcket. Stora träd finns också i anslutning till befintligt parkering i den nordvästra delen av planområdet. När området bebyggs kommer en del träd att behöva avverkas för att ge plats för ny bebyggelse. Nyplantering av träd är önskvärt. Träd kan med fördel planteras i de yttre delarna av planområdet på platser där de inte skymmer utsikten över landskapet.

Geotekniska förhållanden

Sweco Civil AB Sundsvall har utfört en översiktlig geoteknisk undersökning. Undersökningarna visar att jordlagren under planerade kedjehus (se planillustrationskarta) utgörs av cirka 2 meter löst lagrade svämsediment av siltig sand, som vilar på som mest 3 meter löst lagrade finsediment av lera som i sin tur vilar på fasta sediment av sand och silt. I västra delen av det övre planerade kedjehuset vilar sanden på fast friktionsjord 1,5 meter under markytan.

Undersökningarna visar att jordlagren under planerat flerfamiljshus utgörs av cirka 1 meter löst lagrad svämsediment av siltig sand som i den östra delen av byggrätten vilar på ett ca 1 meter löst lerlager. Lerlagret vilar i sin tur på fasta sediment av sand och silt.

Centralt under planerat flerfamiljshus ligger fast botten 2 meter under markytan. I den västra delen av planerad byggnad vilar den ytliga sanden på fasta sediment cirka 1 meter under markytan.

Grundläggning av kedjehusen föreslås ske på packad, sprängstensfyllning efter att de lösa finsedimenten urgrävs ner till som djupast 5 meter under markytan. Alternativt kan kedjehusen grundläggas på pålar. Ett annat grundläggningsalternativ kan eventuellt vara att belasta jorden med 2-3 meter överlastfyllning under 6-12 månader för att konsolidera den lösa lera. Detta alternativ förutsätter att kompletterande geotekniska undersökningar utförs för att kunna bedöma lerans sättningsegenskaper.

Grundläggning av flerfamiljshuset föreslås ske med plattor nedförda under de ytligt lösa sedimenten. I marken under den centrala delen av flerfamiljshuset finns fasta sediment av sand och silt 2 meter under markytan. I den västra delen ligger sand och silt 1 meter under markytan.

Plattgrundläggning utförs med fördel på en minimum 0,3 meter tryckfördelande dyna av krossmaterial.

Geohydrologiska förhållanden

Sweco Civil AB Sundsvall har undersökt grundvattennivån kring planerad bebyggelse.

Grundvattenröret i den östra delen av det planerade södra kedjehuset visar att en övre grundvattenyta i sanden låg 0,4 meter under markytan 10 december 2014.

Grundvattenröret centralt under planerat flerfamiljshus visar att inget vatten finns i det ytliga sandlagret ner till 1,2 meter under markytan. Vid grundläggningsarbetet erfordras sannolikt grundvattensänkning med filterklädda pumpgröpar inom schakten.

Byggherren har ansvaret att se till så inga skador, t ex sättningar, uppkommer på angränsande byggnader under byggskedet. Byggnadsentreprenören visar under bygglovskedet vilken arbetsmetod som ska tillämpas för att förhindra skador.

Området avvattnas idag via ett öppet dike som följer den västra gränsen av planområdet. Marken lutar mot sydväst så merparten av dagvattnet från planområdet samlas i diket. Diket kan komma att flyttas något när området bebyggs.

Längs den östra plangränsen ligger också ett öppet dike som bidrar till att avvattna området. Merparten består av öppna diken med på vissa ställen förekommer täckdiken. Vattnet rinner ner mot Kaplanvägen som har diken på ömse sidor om vägen. Särskilt diket på den södra sidan tar emot stora vattenmängder på värkanten. Vattnet rinner sedan vidare längs med Kaplanvägen västerut i öppna diken för att sedan anslutas till kommunens dagvattenledningsnät.

Gerestabäcken som ligger en bra bit sydväst om planområdet tar emot stora mängder dagvatten från omgivande landskap. Det finns stora risker att Gerestabäcken översvämmas vid flödestoppar. Dagvattenflödet från bostadsområdet måste därför fördröjas.

Genomförd detaljplan innebär att delar av området får hårdgjorda ytor. Bästa sättet att ta hand om dagvatten är genom markinfiltration. Detaljplanen får en relativt låg exploateringsgrad. Planen medger stora friytor som är lämpliga för markinfiltration. Marken måste dock dräneras i anslutning till husen, eftersom stora mängder grundvatten rinner ner från Kapellsberget mot planområdet. Vattnet måste också avledas från de asfalterade körytorna via brunnar och underjordiska ledningar som kommer att anläggas i området.

Markföroreningar

Det finns inga kända markföroreningar inom området. Skulle markföroreningar upptäckas ska anmälan göras till samhällsförvaltningen i Härnösands kommun.

Fornlämningar

En medeltida träkyrka, låg troligen inte långt från Kapellsberget. Kyrkans utformning är i övrigt okänd. En arkeologiskt undersökning med provgrävningar har utförts av

Murberget, Länsmuseet i Västernorrland. Inga fornlämningar hittades. Det föreligger därför inget hinder enligt 2 kap kulturmiljölagen att anlägga ny bebyggelse enligt länsstyrelsen meddelande 25 november 2014.

Bebyggelseområden

Bostäder

Området består av öppen sluttande mark och platsen erbjuder fin utsikt över staden. Norr om planområdet ligger villabebyggelse. I väster angränsar planområdet till ett bostadsområde uppfört på 50-talet. I söder finns villabebyggelse från 60-talet och senare. Planområdet består av en öppen obebyggd yta som idag används till odlingslotter. Infrastrukturen i form av gator och ledningsnät är utbyggt i omgivande gator. Det finns mycket goda förutsättningar att förtäta denna stadsdel.

Utsikten över staden är en fin kvalité som måste värnas. En gles bebyggelsestruktur kan därför vara att föredra på den aktuella platsen.

Planen redovisar byggrätt för uppförande av en sexvåningsbyggnad med bostäder på den övre norra delen av planområdet samt byggrätt för tvåvåningshus med rätt att uppföra kedjehus, totalt 2100 kvadratmeters byggnadsyta. Planens illustrationskarta visar möjlig exploateringsgrad i området.

Taklutningen begränsas till 20 grader för att värna utsikten från angränsande fastigheter.

Byggrätten med sexvåningshus innebär att byggnadsvolymen kommer att påverka stadens siluett, eftersom den dels ligger högt i landskapet och att den kommer bli högre än omgivande bebyggelse. Den höga byggnadsvolymen kan dock motiveras med att byggnaden får en solitär placering i stadsrummet och att den endast i mindre utsträckning kommer att påverka omgivande bebyggelse.

För att inte byggnaden ska uppfattas som alltför kompakt, bör den delas upp i flera sektioner/volymer. Arkitekturen bör bli modern och tidstypisk. Platsen för flerbostadshuset erbjuder fin utsikt över staden och landskapet. Byggnaden utformas och placeras så att den bäst kan tillvarata dessa kvalitéer. Söder/sydväst om byggnaden ska marken vara obebyggd för att tydligt markera byggnadens fria solitära placering i stadslandskapet.

I södra delen av planområdet medges byggrätt för kedjehus. Detaljplanen får här en flexibel utformning. Planen medger att byggnader kan placeras fritt inom det område där byggrätt medges på plankartan. Det är önskvärt att styra riktningen/orienteringen av kedjehusen.

Kedjehusen bör orienteras lika som omgivande bebyggelse i väster. På detta vis erhålls en ordnad bebyggelsestruktur som väl ansluter till den äldre tätare stadsplanen/stadsbebyggelsen i väster samt skapar en varsam passage/övergång mot den glesare stadsbebyggelsen i öster. Byggrätten för kedjehusen har utformats för att stimulera att husen placeras i samma riktning som visas på planillustrationen. Byggrätten fasas av i sydvästra delen för att ge plats för vattenavrinningen, diken i området.

Garageområdet placeras i anslutning till befintligt parkeringsplats i norra delen vid Brännavägen. Byggrätt medges för uppförande av garage med förråd. På befintlig parkeringsplats medges byggrätt att uppföra carport. Byggrätten för carport regleras. Dels måste fri passage upprätthållas norrut mot gemensam in/utfart, dels så måste fri sikt uppnås mot Brännavägen vid anslutningspunkten. Ur trygghetssynpunkt är det också bättre att orientera den nya byggrätten för carport i nord-sydlig riktning eftersom det går att få bättre överblick över garageområdet från lägenheterna. Byggrätten för carport bör inte heller placeras nära Brännavägen eftersom byggnaden/carporten då vänder sin baksida mot Brännavägen vilket inte är önskvärt.

För att inte få för stor sammanhängande parkeringsplats bör ett grönområde med träd anläggas mellan befintlig och ny parkeringsplats.

Planen medger även byggande av mindre förråd, sophus och cykelförvaring i anslutning till planerat flerfamiljshus och intern bostadsgata.

Tillgänglighet

Ny bebyggelse som uppförs måste följa föreskrifterna i Boverkets byggregler (BBR). För flerfamiljshuset innebär det hisskrav samt att alla lägenheter ska vara tillgängliga för rörelsehindrade. Marken ska också ordnas så att inga fysiska hinder föreligger. Parkeringsplatser för rörelsehindrade ska finnas tillgängliga maximalt 25 meter från bostadsentréerna.

För kedjehusen kommer bottenvåningen att vara tillgänglig för rörelsehindrade. Det finns plats att ordna parkering i anslutning till husen för besökande. Våning två kommer dock inte att vara tillgängliga eftersom det inte finns hisskrav enligt BBR i denna typ av bostadshus.

Kulturmiljö och gestaltning

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

Friytor

Lek och rekreation

Marken centralt i kvarteret föreslås vara öppen fri från bebyggelse. Här finns möjligheter att bedriva trädgårdsodling, anlägga lek och grillplatser. Lägenheterna i kedjehusen får egen tomtplats.

Naturmiljö

Kapellsberget med bland annat pulkbacke ligger omedelbart nordost om planområdet. Högsåttens idrottsplats med motionsslinga ligger mindre än 1 km norr om utredningsområdet. Det finns goda möjligheter för att bedriva sport och friluftsliv i närområdet.

Gator och trafik

Gatunät

Planområdet angränsar i väster till Brännavägen samt till Kaplanvägen i öster. Brännavägen är en stadsgata som utgör den yttre ringen i Härnösands planstruktur. Gatan förbinder Härnösands olika delar med varandra. Gatan är stadsmässigt utformad med trottoarer. Tillåten hastighet är 50 km/h, dock 30 km/h på vissa sträckor under vissa tidpunkter.

Kaplanvägen är en mindre grusad väg som trafikförsörjer angränsande fastigheter i öster om planområdet.

Planerat bostadsområde ansluter till bägge dessa gator. Biltrafiken som har som målpunkt att nå flerfamiljshuset förväntas till största delen angöra via ny anslutningspunkt mot Brännavägen. Utfarten från befintlig parkering kan stängas och en ny gemensam utfart kan anläggas mot Brännavägen. Sikten är god vid föreslagen anslutningspunkt.

Kaplanvägen förväntas trafikförsörja kedjehusen. En intern bostadsgata planeras som innebär möjlighet att köra ut mot både Brännavägen och Kaplanvägen.

Den föreslagna interna bostadsgatan ges ett stadsmässigt uttryck med möjlighet att ordna sidoparkering längs med bostadsgatan. Genomkörningen underlättar även för servicefordon, t.ex renhållningen att trafikera området och utföra service i form av avfallshantering. Gångvägarna måste utformas med sådan kvalitet att de är körbara och tillgängliga för räddningstjänstens fordon om brand skulle uppstå.

Gång- och cykeltrafik

Det finns ett väl utbyggt gångnät i närområdet som förbinder stadens olika delar. Norr om planområdet ligger en gång- och cykelväg som förbinder stadens olika delar i väst och öst. Gång- och cykelvägen påverkas inte fysiskt av planerad bebyggelse.

Gång- och cykelvägen i östra delen av planområdet förbinder Vangstagatan i norr med Kaplanvägen. Planerad utformning av bostadsområdet påverkar gång- och cykelvägen. Befintlig gångväg kommer att flyttas öster och mot Kaplanvägen. Se illustration.



Illustration som visar hur området kan bebyggas. Befintlig gångväg kommer att flyttas österut.

Härnösand har ett väl utbyggt gång- och cykelnät in mot centrum med delade trottoarer för fotgängare och cykeltrafik.

Målpunkter i närområdet är skolor, livsmedelsbutiker, förskolor, vårdcentral samt hållplatser för kollektivtrafik. Gång- och cykelvägnätet är väl uppbyggt med övergångsställen på de större trafiklederna.

Kollektivtrafik

Gånsviksvägen söder om utredningsområdet trafikeras med busslinje 24. Närmaste busshållplats för linje 58 ligger i anslutning till Frideborgsgatan och Brännavägen.

En annan busshållplats ligger cirka 200 meter söder om planområdet. Busslinjen går mellan Bondsjöhöjden på fastlandet österut till Ridskolan i Gånsviksdalen. Busslinjen passerar genom centrum.

Parkering

Härnösands kommun saknar parkeringsnorm. Parkeringsbehovet bedöms från fall till beroende på platsens läge och tillgång till kollektivtrafik i närområdet. Området ligger ca 1,3 km från Härnösands centrum. I nordvästra delen mot Brännavägen ligger en befintlig parkering som tillhör angränsande bostadsområde.

Det förefaller vara bäst att samla parkeringsplatsen i ytterkanten av planerat bostadsområde. Då kan biltrafiken minimeras inne i bostadsområdet. Detaljplanen redovisar ett parkeringsområde i nordvästra delen av planområdet. Här medges rätt att uppföra garage och bostadsförråd till lägenheterna i flerfamiljshuset. Det finns en efterfrågan att få god tillgång till parkeringsplatser samtidigt som det inte är önskvärt med alltför stora sammanhängande parkeringsytor. Parkerings- och garageplatsen bör därför utformas på ett yteffektivt sätt. Behovet av hårdgjorda ytor kan då reduceras.

För planerade kedjehus byggs garage i anslutning till bostadshuset. Parkeringar för rörelsehindrade placeras nära bostadsentréerna. Gästparkeringar kan också anläggas nära bostädernas entréer. Med hänsyn till pågående klimatförändringar och teknikutveckling inom fordonsindustrin bör laddstationer anordnas i området för laddhybridbilar.

Störningar

Skuggbildning, försämrad utsikt

Byggnaden placeras med långfasaden i nordväst-sydostlig riktning vilket är positivt för befintlig bebyggelse i norr om planområdet eftersom byggnaden då endast begränsar utsikten för dessa i mindre utsträckning.

Skuggstudier har utförts för den högre byggrätten som medger byggande av ett 6-våningshus. Byggrätten är placerad på den övre delen av planområdet.

Målsättningen med solstudierna har varit att bedöma om angränsande fastigheter norr om planområdet påverkas av skuggbildning under sommarhalvåret. Följande tidpunkter har valts :

- Den 20 mars/23 september. Vår och höstdagjämning, då dag och natt är lika långa
- Den 20 maj
- Den 21 juni. Sommarsolståndet då dagen är som längs

Utredningen visar att angränsande villafastigheter (fastigheterna Hjortronet 1,3,4) inte påverkas av skuggbildningen under sommarhalvåret. Byggrätten för flerfamiljshuset är placerat på tillräckligt stort avstånd. Skuggan når inte fram till angränsande fastigheter.



Vår och höstdagjämning 20 mars/ 23 september



Den 20 maj/ 23 juli



Sommarsolståndet 21 juni

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Kommunalt avloppsledningsnät är utbyggt i angränsande gator. En kommunal vattenledning ligger norr om planområdet. Ett ledningsnät med servisledningar kommer att byggas i det nya bostadsområdet. HEMAB anvisar anslutningspunkt till de kommunala näten.

I området planeras ett bostadshus i 6 våningar. Vid vattenanslutning till normalzon innebär det med stor sannolikhet att vattentrycket i de högre våningarna blir lågt. Ett annat alternativ kan vara att ansluta mot kommunens högzon vilket då istället kan medföra högt tryck i lägre våningarna. För båda alternativen behövs sannolikt någon

form av kompletterande utrustning internt i fastigheten. Vilken lösning som blir den bästa och kostnader för de olika alternativen får utredas när byggnaden projekteras.

Dagvatten

Mängden/flödet av dagvatten går inte att reglera enligt plan och bygglagen i en detaljplan. Det går däremot bra att anvisa en plats som är lämplig för infiltration som medger att dagvattenflödet fördröjs från området.

Ett område med beteckning n, redovisas i planområdets södra del. Markytan ska möjliggöra infiltration av dagvatten. Lämpliga anläggningar kan vara någon form av vegetationsklädda dräneringsstråk, perkulationsbrunnar, växtbäddar o.d. För att förhindra överbelastning nedströms ska dagvattenanläggningen utformas så att mängden dagvatten inte ökar från planområdet efter exploateringen.

Värme

Planerat bostadsområde kan anslutas till fjärrvärmenätet. Ledningsnät finns utbyggt i Brännavägen och i Prästängsvägen.

El och bredband

En mindre elledning löper parallellt med gång-och cykelvägen i norr och öster. Ledningen ligger inom redovisat område för byggrätt av flerfamiljshus.

Ledningen måste flyttas till naturmarken öster om bostadskvarteret när projektet genomförs. Närmaste transformatorstation ligger vid gång och cykelvägen i norra delen av utredningsområdet. Anslutningspunkt till optofibernät finns vid Brännavägen norr om gång och cykelvägen.

Avfall

Detaljplanen medger byggande av förrådsbyggnader längs med intern bostadsgata. Minst två sophus bör byggas, ett för flerfamiljshuset och ett för kedjehusen. Sopbilarna kan köra genom bostadsområdet och hämta avfall utan backande rörelser. Hämtning och transport av avfall kan därför genomföras på ett tryggt och säker sätt.

GENOMFÖRANDE

Organisation

Tidplan

Detaljplanen som hanteras med normalt planförfarande förväntas kunna godkännas av Samhällsnämnden i augusti 2015 och därefter antas av kommunfullmäktige hösten/vintern 2015.

Preliminär tidsplan:

Samråd

Slutlig granskning

Godkännande SAM

Antagande kommunfullmäktige

februari 2015

maj 2015

27 augusti 2015

28 september 2015

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

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 10 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. Den medellånga genomförandetiden motiveras med att det kan ta en viss tid innan alla kedjehus är byggda.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet och ansvarar således för utbyggnader, drift och underhåll av gata, gång- och cykelbana samt skötsel av parkmarken. Planen förutsätter att en gångväg läggs om i ny sträckning. Byggherren bekostar dagvattennätet inom kvartersmark.

Härnösand Energi och Miljö AB är huvudman för allmänna vatten- och avloppsledningar. De anvisar anslutningspunkt till vatten och avloppsledningsnätet.

Härnösand Elnät AB är huvudman för elnätet inom planområdet. En elledning måste flyttas och läggas om i ny sträckning. Arbetet utförs av Härnösand Elnät AB. Byggherren bekostar flyttningen av ledningen.

Avtal

Ett genomförandeavtal upprättas mellan byggherre och Härnösands kommun. Frågor som måste regleras i avtalet är kostnader och ansvarsfördelning angående fastighetsbildning, bildande av gemensamhetsanläggning, flyttning av gång och cykelväg, tillträde, villkor i övrigt.

I avtalet bör också regleras hur dagvattenflödet ska regleras, samt vilken typ av infiltrationsanläggning som ska anläggas.

Markanvisningsavtal

Enligt markanvisningsavtalet har byggherren rätt att förvärva marken inom planområdet när planen har vunnit laga kraft, erhållit bygglov, samt har ordnat med övriga tillstånd och finansiering av projektet.

Fastighetsrätt

Fastighetsbildning

Kommunen har tecknat ett markanvisningsavtal med Conecti AB. När detaljplanen har vunnit laga kraft kan ett köpeavtal upprättas mellan Härnösands kommun och Conecti AB. Med stöd av köpeavtalet och gällande detaljplan kan en eller flera nya fastigheter bildas i området.

Följande scenarion är möjliga :

- En bostadsrättsförening bildas för hela området. En ny fastighet bildas genom avstyckning från fastigheten Härnösand Ön 2:52 samt fastighetsreglering då mark från del av fastigheten Ön 2:21 och del av fastigheten Eriksdal 1:24 överförs till den nybildade fastigheten.
- Två nya bostadsrättsföreningar bildas, en för flerfamiljshuset samt en för kedjehuset. Två nya fastigheter bildas då.
- Tre-fyra nya bostadsrättsförening bildas. En för flerfamiljshuset och två-tre för kedjehuset. Denna situation kan inträffa om det tar lång tid att sälja lägenheterna i kedjehuset.
- En bostadsrättsförening bildas för flerfamiljshuset och kedjehuset säljs som egnahem. En sådan situation skulle innebära att ca 12 fastigheter bildas, ett för flerfamiljshuset, och 11 fastigheter (se planillustration) för kedjehuset, ett för varje bostadsenhet. Planen är flexibelt utformad för kedjehuset så antalet bostadsenheter kan ändras i bygglovskedet.

Ur plansynpunkt finns det inget som hindrar att flera fastigheter bildas i området. Exploateringsgraden är inte kopplad till tomtplatser i planbestämmelserna. Gator omkringliggande mark och ledningsnät bör då ingå i gemensamhetsanläggningen.

Gemensamhetsanläggning

Ny infart från Brännavägen placeras på den norra delen av befintlig parkeringsplats. Infarten berör fastigheterna Ön 2:21 och Ön 2:52. Bägge fastigheterna ägs av Härnösands kommun. Fastigheten Lingonet 4 ägs av AB Härnösandshus. Del av fastigheten Ön 2:21 används till parkering. Marken är idag upplåten med servitut till förmån för fastigheten Lingonet 4.

En gemensamhetsanläggning bör bildas för den nya infarten. Till gemensamhetsanläggningen knyts nybildad bostadsfastighet samt fastigheten Lingonet 4.

I detaljplanen redovisas ett utfartsförbud från befintlig parkeringsplats (fastigheten Ön 2:21). Syftet är att parkeringen ska angöras från norr via nybildad infart som är gemensam för planerat bostadsområde och hyresgästerna som är bosatta i fastigheten Lingonet 4 (ägare AB Härnösandshus).

För att kunna bilda en gemensamhetsanläggning måste vissa villkor vara uppfyllda enligt anläggningslagen, bl.a annat väsentlighetsvillkoret (AL 5§) som innebär att anläggningen måste vara av väsentlig betydelse för de deltagande fastigheter.

Villkoren för att bilda en gemensamhetsanläggning kan uppfyllas om berörd fastighetsägare (Ön 2:21 Härnösands kommun) godkänner att befintlig utfart stängs och att ny gemensam utfart anordnas i norra delen av befintlig parkeringsplats.

Ledningsrätt

Ledningsrätt finns för dagvattenledning belägen väster om lokalgatan (Kaplanvägen). Nya ledningsrätter kan behöva bildas för att säkerställa huvudavvattningen som rinner genom området. Ledningsrätt kan också behöva bildas för el; -fjärrvärme;- och optofibernet inom kvartersmark.

Ekonomi

Planekonomi

PEAB som är byggentreprenör bekostar planändringen och hela byggprojektet. Kommunen får intäkter vid försäljning av marken.

Kommunens kostnader

Grundprincipen är att kommunen ansvarar för kostnader som uppstår inom mark som är avsedd till allmän plats (gator, naturmark) medan byggherren täcker alla kostnader som uppstår inom kvartersmark. Kostnads- och ansvarfördelningen mellan byggherre och kommunen avgörs i förhandlingar mellan parterna när genomförandeavtalet tecknas.

Bygglov och planavgift

Kommunen debiterar för granskning i de ärenden en konsult anlitas för att göra detaljplanen. Bygglovavgift tas ut enligt gällande taxa vid aktuell tidpunkt när lov beviljas.

Konsekvenser av planens genomförande

Planändringen berör primärt miljömålet God bebyggd miljö. Planändringen innebär att bostäder skapas i ett centrumnära område med bra serviceutbud och närhet till allmänna kommunikationer. Fler bostäder i området ger stöd till det serviceutbud som finns i närområdet och centrum i form av, handel, restauranger, kommunal service mm.

Planområdet är idag inte utsatt för buller från vägtrafik. Byggnationen innebär ingen större ökning av buller för omgivningen varför det bedöms att miljömålet God bebyggd miljö inte påverkas negativt.

Byggnationen kommer att påverka stadsbilden både från längre håll och i närmiljön och strider mot översiktsplanens intentioner.

Vid planering av ny bebyggelse i området har hänsyn tagit till omgivande befintlig bebyggelse. Nya byggnader placeras så att de inte förstör utsikten för närboende.

På inngården finns stora friytor för grönska och växtlighet.

Miljömålet Begränsad Klimatpåverkan påverkas sekundärt i positiv riktning genom att uppvärmningen förväntas ske med fjärrvärme och ett fördröjningssystem för dagvattnet ska förhindra överbelastning av dagvattenanläggning nedströms.

Barnperspektiv

Enligt FN:s barnkonvention ska barns bäst sättas i främsta rummet. Det finns godo förutsättningar att skapa en god boendemiljö för barn. Det kommer att finnas plats för barn att leka i planerat bostadsområde. Området angränsar till Kapellsberget som är skogsbeklätt berg, med pulkabacke och fin utsikt över staden. Det finns skolor och förskolor i närområdet. Trygga gångvägar till skolorna finns för barnen.

Sociala konsekvenser

Bostadsbyggandet i Härnösand har de senaste 20 åren legat på en låg nivå. Moderna bostäder byggs med god tillgänglighet som människor kan bo i under hela sin livslängd.

Nya bostäder kan ge upphov till positiva földeffekter. Ett nytt bostadsprojekt kan ge upphov till att en flyttkedja skapas i Härnösand. Både villor och lägenheter i Härnösand kan bli tillgängliga när människor flyttar från sitt tidigare boende in till det nya bostadsområdet. Bostadsområdet kan också inspirera andra människor investera i nya bostäder.

MEDVERKANDE KONSULTER

Underlag till detaljplanen har tagits fram av MAF Arkitektkontor AB Luleå genom planarkitekt Mats Sandqvist.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Ewa Fällgren är ansvarig planhandläggare på Samhällsförvaltningen, Härnösands kommun.

REVIDERING

Efter planens granskningsskede har detaljplanen reviderats. Härnösands Energi & Miljö AB har framfört synpunkter på att ett ledningsområde (u-område) bör införas i detaljplan för att skydda dagvattenledning och åtkomst för framtida driftsarbeten. Synpunkten har beaktats. Ett nytt u-område har införts i detaljplanen, väster om lokalgatan i planområdet sydöstra hörn.

Planbeskrivningen har också reviderats. Under rubriken mark och vegetation har texten som behandlade växten Sanddraba utgått, eftersom växten inte längre finns kvar inom planområdet. Den har flyttats till en lämpligare växtplats.

Upprättad 2015-05-05

Reviderad 2015-08-04

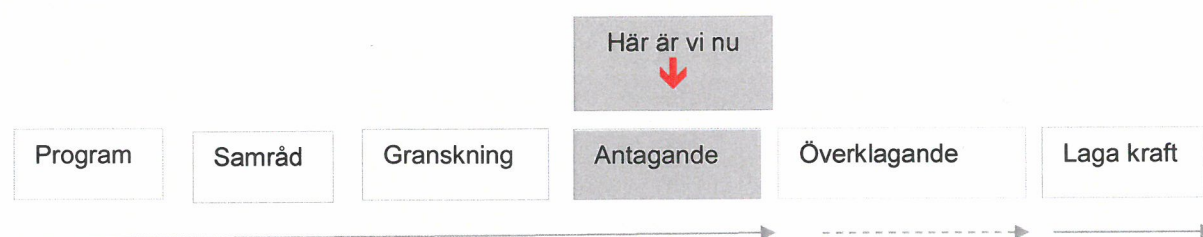
Birgitta Westerlind
Bygg- och miljöchef

Mats Sandqvist
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 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.