



**Detaljplan för
Högsjö-Dal 1:48, 2:31, 2:80 och 2:90**

**Genomförandebeskrivning
ANTAGANDEHANDLING**

Härnösands kommun
Västernorrlands län

Dnr: SAM08-479-214
Upprättad 2016-04-27

ALLMÄNT

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt samordnat plangenomförande.

PLANENS SYFTE

Planen har tillkommit för att anpassa fastigheters utseende och användning till nya förhållanden som skett genom köp och försäljning inom området. Planen anpassas även till befintlig bebyggelse som tillkommit på dispenser. Största delen av området har bestämmelsen Allmänt ändamål (stat, landsting, kommun som huvudägare) i gällande plan. Allmänt ändamål är inte längre en självständig markanvändningskategori varför användningen bör ändras i planen. Med anledning av att användningen ändras görs även en bedömning om områdets nyttjande i ett vidare perspektiv än nuvarande användning.

ORGANISATORISKT

Tidplan

Detaljplanen hanteras med normalt planförfarande och förväntas kunna antas i Samhällsnämnden under våren 2016. Planen vinner laga kraft tre veckor sedan beslut om antagande har kungjorts och inget överklagande har lämnats in.

Preliminär tidsplan:

Samråd	januari 2009
Utställning	mars 2016
Antagande SAM	maj 2016

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.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet och ansvarar således för drift och underhåll av lokalgatan.

Härnösand Energi och Miljö AB är huvudman för allmänna vatten- och avloppsledningar.

Härnösand Elnät AB är huvudman för elnätet inom planområdet.

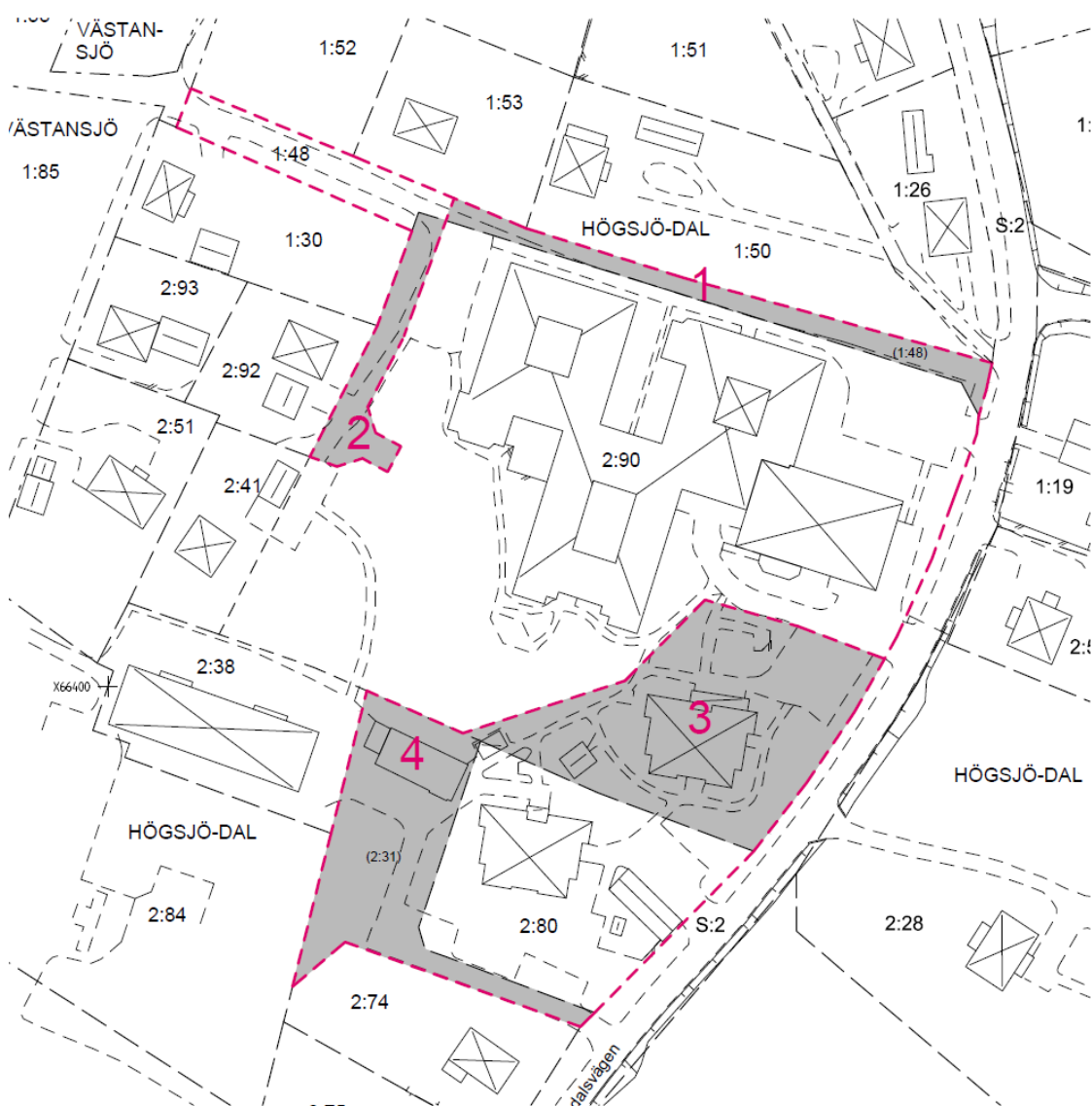
Skanova är huvudman för den teleledning som ligger i området.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsplan

Någon fastighetsplan finns inte för området.

Fastighetsbildning



Karta visande förändringar för fastigheterna. Grå markering avser mark där förändring föreslås.

- Huvuddelen av 1:48 utmed norra tomtgränsen till 2:90 tillförs till 2:90, se figur 1.
- Till 1:48 överförs ett 6 meter brett band från 2:90, byte mot del som tillförs enligt punkt 1, för att säkerställa tillfart till allmän väg för 1:53, 2:92 och 2:41, se figur 2.
- Del av 2:90 överförs till 2:80 så att en gemensam bostadsfastighet bildas för de två bostadshusen, se figur 3.
- 2:31 överförs till 2:80 (fastigheterna har samma ägare idag) för att bostäder och bostadskomplement ska tillhöra samma fastighet, se figur 4.

Inför förslag om ny fastighetsindelning har fastighetsindelningsbestämmelser används med fastighetsindelningslinjer på plankarta. Den planerade nya fastighetsindelningen överensstämmer med 4 kapitlet 18 § i plan och bygglagen och med 3 kapitlet 1 § och 5 kapitlet 4 § första stycket fastighetsbildningslagen.

Servitut

Fastigheten Högsjö-Dal 2:41 har genom avtalsservitut rätt till utfart över fastigheterna Högsjö-Dal 2:90, 2:80 och 2:31. Servitutet kommer efter fastighetsbildningen att belasta Högsjö-Dal 2:90 och 2:80.

Byggnaden, inom figur 3, (se karta sida 2), ska överföras till Högsjö-Dal 2:80. Befintlig utfart för byggnaden kommer fortsättningsvis att användas. Servitut för utfart föreslås därför bildas över Högsjö-Dal 2:90 till förmån för Högsjö-Dal 2:80.

Byggnaden, inom figur 3, (se karta sida 2), ska överföras till Högsjö-Dal 2:80. Inom området finns ett 10- tal- borrhål för värme med tillhörande ledningar, vilka tillhör byggnaden på Högsjö-Dal 2:90 (Högsjögården). Servitut till förmån för Högsjö-Dal 2:90 föreslås bildas på Högsjö-Dal 2:80 för borrhålen med tillhörande ledningar.

Ledningsrätt

Allmänna ledningar inom området är tryggade genom ledningsrätt.

VA-ledningar går idag under Högsjögårdens södra byggnadsvolym. Behöver dessa ledningar åtgärdas kan detta inte ske under huset utan nya ledningar bör läggas ut till u-området som lagt in i planen. För detta behövs ny ledningsrätt.

Ledningsrätten för den underjordiska kraftledningen som går över Högsjö-Dal 1:48, 2:90 och blivande 2:80 avviker från de u-områden som utlagts i planen. U-områdena har förlagts till det läge ledningen har enligt ledningshavarens uppgifter varför ny ledningsrätt behövs.

EKONOMI

Planekonomi

AB Härnösands Kommunfastigheter har tillsammans med Härnösands kommun bekostat planändringen.

Kommunens kostnader

Kostnader för anläggande, drift och underhåll av ny lokalgata. Förrätningskostnader för reglering av ny lokalgata.

Nedan följer en uppskattning av kommunens kommande investeringskostnader vid ett genomförande.

Gata inklusive vändplan cirka 450 000 kronor

Förrättningskostnad cirka 40 000 kronor

TEKNISKA FRÅGOR

Utredningar

Inga geotekniska eller övriga undersökningar behövs för planens genomförande.

MEDVERKANDS TJÄNSTEMÄN

Upprättande av genomförandebeskrivningen har utförts av Samhällsförvaltningen, Härnösands kommun. Bryggan Arkitekter genom Tom Risberg har varit planförfattare till och med samrådet.

Härnösand 2016-04-27

Birgitta Westerlind
Bygg- och miljöchef

Ewa Fällgren
Planingenjör

.



Detaljplan för

Högsjö-Dal 1:48, 2:31, 2:80, 2:90

Härnösands kommun
Västernorrlands län

PLANBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING

DNR: SAM08-479-214
Upprättad 2016-04-27

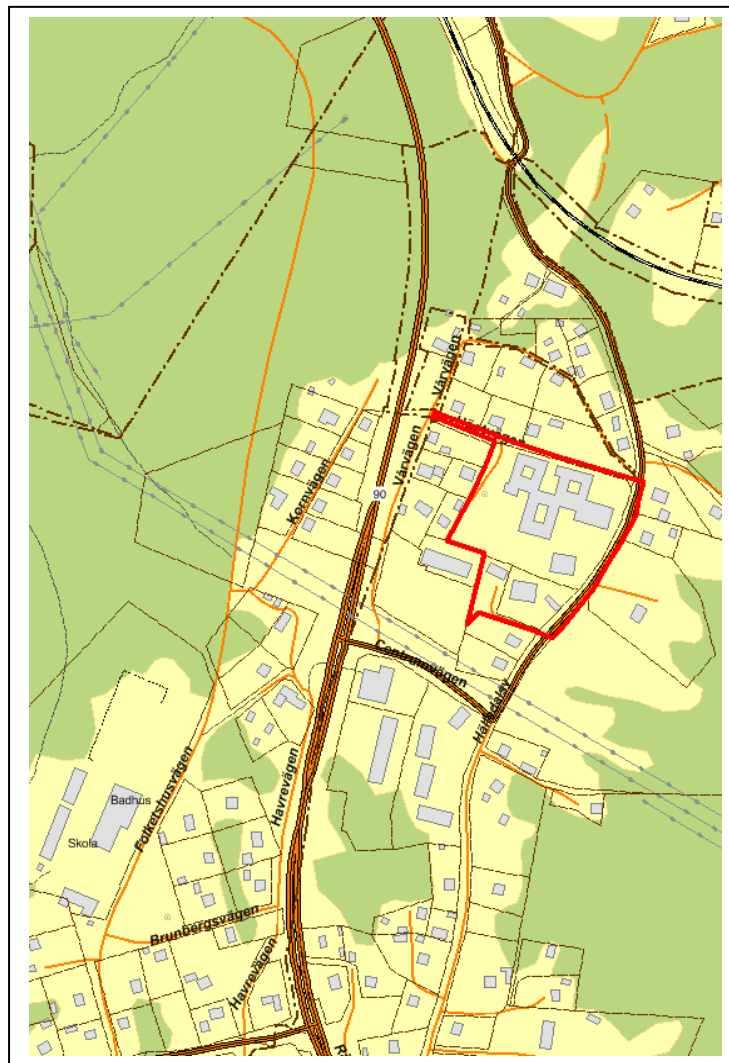
ALLMÄNT

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
- Samrådsredogörelse
- Behovsbedömning
- Grundkarta
- Förteckning över samrådskrets
- Fastighetsförteckning



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

.....	1
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	3
FÖRENLIGT MED 3 OCH 5 KAP MB	3
Miljökonsekvensbeskrivning	3
Miljökvalitetsnormer	3
PLANDATA	3
Läge	3
Avgränsning	3
Areal och markägförhållanden	3
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	3
Översiktsplan	3
Riksintresse	3
Detaljplan	3
Fastighetsplan	4
Planbeslut	4
Planprogram	4
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	4
Nuvarande förhållanden	4
Geotekniska och miljötekniska förhållanden	5
Markradon	5
Markföroreningar	5
Fornlämningar	5
Planerad bygggrätt	5
Tillgänglighet	5
Kulturmiljö	6
Friytor	6
Naturmiljö	6
Gator och trafik	6
Störningar	7
Teknisk försörjning	7
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	8

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen har tillkommit för att anpassa fastigheters utseende och användning till nya förhållanden som skett genom köp och försäljning inom området. Planen anpassas även till befintlig bebyggelse som tillkommit på dispenser. Största delen av området har bestämmelsen Allmänt ändamål (stat, landsting, kommun som huvudägare) i gällande plan. Allmänt ändamål är inte längre en självständig markanvändningskategori varför användningen bör ändras i planen. Med anledning av att användningen ändras görs även en bedömning om områdets nyttjande i ett vidare perspektiv än nuvarande användning.

FÖRENLIGT MED 3 OCH 5 KAP MB

Miljökonsekvensbeskrivning

En behovsbedömning har genomförts och bifogas handlingarna. Ingen hälsofarlig och miljöstörande verksamhet tillåts. Plangenomförandet bedöms 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 ligger i Hälledal mellan Hälledalsvägen och Höstvägen nära tätortens centrum.

Avgränsning

Planområdet omfattar fastigheterna Högsjö-Dal 1:48, 2:31, 2:80 och 2:90.

Areal och markägoförhållanden

Planområdet omfattar cirka 18 000 m². Högsjö-Dal 2:31 och 2:80 ägs av AB Härnösands Kommunfastigheter, Högsjö-Dal 2:90 ägs av Hemfosa i Norrland AB och Högsjö-Dal 1:48 ägs av Härnösands kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I översiktsplan för Härnösands kommun antagen 2011 ligger det aktuella området inom del av Hälledal som betecknas som tätortsområde.

Riksintresse

Inget Riksintresse berör området.

Detaljplan

Planområdet omfattas av detaljplan 236, fastställd den 30 maj 1968. Största delen av området har bestämmelsen Allmänt ändamål (stat, landsting, kommun som huvudägare) i gällande plan varför användningen bör ändras. Även ett av Härnösands

Kommunfastigheters flerfamiljshus (f.d. servicehus) ligger på A-området och hör till samma fastighet som Högsjögården som nu har privat ägare.

Fastighetsplan

Ingen fastighetsplan finns för området.

Planbeslut

Samhällsnämnden beslutade i § 118 den 30 maj 2008 att planarbetet kan påbörjas.

Planprogram

Om ett förslag till detaljplan saknar stöd i översiktsplanen kan kommunen ange mål och utgångspunkter i ett särskilt program. Planändringen bedöms ha stöd i gällande översiktsplan och därför upprättas inget program.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Nuvarande förhållanden

Området karakteriseras av friliggande hus i parkmark. Omgivningen består till stor del av friliggande enfamiljshus med rymlig tomtmark samt några trevåningshus fritt liggande på tomterna. Marken är centralt belägen i Hälledal.

Högsjö-Dal 2:90

Fastigheten är bebyggd med ett särskilt boende för äldre och dementa i 1-2 våningar (Högsjögården) samt ett bostadshus (tidigare servicehus) i 4 våningar. Här finns också en cykelparkering med skärmtak till för lägenhetshuset, jordkällare och en brandpost (markförslag) som ska vara åtkomlig för räddningstjänsten.



Högsjögården



Bostadshus

Högsjö-Dal 2:80

Ett bostadshus (tidigare servicehus) i 4 våningar samt tillhörande carport finns på fastigheten. Tillträde till vissa av fastighetens parkeringar sker via 2:31.

Högsjö-Dal 2:31

På fastigheten finns ett kombinerat skyddsrum och förråd. In- och utfart sker till Hälledalsvägen.

Högsjö-Dal 1:48

I tidigare planer var fastigheten avsedd att bli en gata från Riksväg 90 till Hälledalsvägen. I och med planändringen för riksvägen på 1990-talet ströks möjligheten och 1:48 blev aldrig allmän väg.

Geotekniska och miljötekniska förhållanden

Inga undersökningar finns arkiverade för området. Befintlig bebyggelse bedöms ha tillkommit med utlåtande om lämpliga grundläggningsförutsättningar.

Markradon

Marken är lågradonmark. Marken är inte detaljundersökt.

Markföroreningar

Inga kända föroreningar finns i området.

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 med mera, omedelbart avbrytas och länsstyrelsen underrättas.

Planerad byggrätt

Planförslaget har inte initierats av några önsknings om nya byggnadsvolymer i området men ska tillåta de volymer som finns idag och bedöma om det är lämpligt att tillåta ytterligare volymer.

Fastigheterna **2:80** och **2:31** bedöms i det lokala perspektivet ur bebyggelsesynpunkt vara fullt utnyttjade varför planens byggrätt för bostadsändamål motsvarande befintlig bebyggelse. Planen är öppen och låser inte huslägen eftersom det inte finns något i omgivande miljö som stödjer att bara specifika lägen kan komma i fråga. För att säkerställa karaktären i området bestäms byggnadsarean för den planerade nya fastighetsindelningen av 2: 80 till 34 %. Byggrätten begränsas en del av ledningar som tillhör en bergvärmeanläggning på 2:90, vilken regleras i servitut. Utmed Hälledalsvägen läggs förgårdsmark (prick- och kryssmark) med bredden 7,5 m. Detta för att upprätthålla en uttalad karaktär om hus i parkmark som tätorten har. Förgårdsmarken får delvis användas för uthus och garage.

På fastigheten **2:90**, finns idag Högsjögården med 1-2 våningar och ett bostadshus (före detta servicehus) i fyra våningar som regleras till 2:80. Våningshöjderna kommer inte att ändras i planen. Högsjögården består av en förhållandevis stor byggnadsareal, hela 33 % av den nya fastighetsarean. Detta är väl högt med tanke på boendekvalitéer i form av utemiljöer för den typ av boende och den tätort som Hälledal representerar samt det faktum att fastigheten inte har friytor i sin omedelbara närhet. Byggnadsarean begränsas därför till 34 % av fastigheten. Även här läggs förgårdsmark mot Hälledalsvägen.

Tillgänglighet

Hänsyn till tillgänglighet ska alltid tas vid uppförande och ombyggnad av byggnader och anläggningar och i närheten av Högsjögården är detta speciellt viktigt. Utemiljön i området ska vara väl anpassad för funktionshindrade så att den är tillgängliga för alla.

Kulturmiljö

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

Friytor

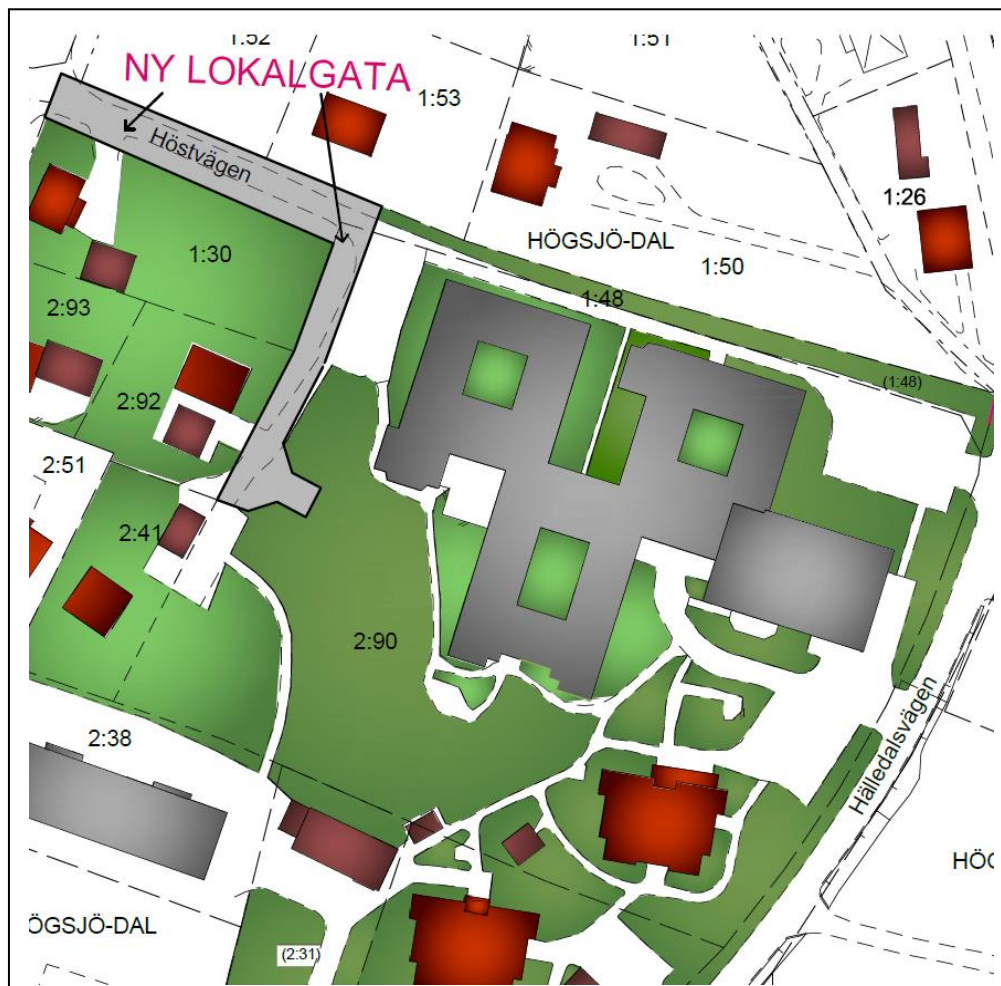
Med tanke på att bostäderna består i första hand av boende för en äldre ålderskategori och korttidsboende är frågan om lekplatser inte aktuell. Möjlighet till rekreation i och i närheten av planområdet är goda.

Naturmiljö

Naturmark för vandring, skidåkning finns i nära anslutning till området.

Gator och trafik

Området nås via Hälledalsvägen och Höstvägen. På den del av 1:48 som används som tillfartsväg för 1:30, 1:52, 1:53, 2:41 och 2:92 och som saknar tillfart från allmän väg skapas en lokalgata. Vidare utvidgas 1:48 med en del av 2:90 för att åstadkomma fortsättningen på den nya lokalgatan. Med tanke på att det bara är två fastigheter som kommer att använda den sista delen av vägen, vars längd är cirka 50 meter, bedöms den även räcka till för snöupplag.



Planförslaget föreslår att huvuddelen av 1:48 som ligger utmed norra sida av 2:90 överförs till 2:90. Detta innebär att den tidigare fastigheten 1:48 inte längre kan användas som gång- och

cykelväg mellan Riksväg 90 och Hälledalsvägen. Behovet av särskild gång- och cykelbana här bedöms som litet.

Den verksamhet och boende som finns idag bedöms inte generera mer trafik på Hälledalsvägen än vad denna är dimensionerad och utsatt för idag. Skulle ökad exploatering tillåtas på 2:90 bedöms vägen klara även detta.

Planförslaget omfattar även Hälledalsvägen för att bättre stämma överens med gränserna för gällande detaljplaner. Utfarten från den nya lokalgatan till Vårvägen regleras i planen annars krävs tillstånd enligt 39 § väglagen för ändrad eller ny anslutning.

Kollektivtrafik

Regional busstrafik finns på Riksväg 90 inom 400 meter.

Parkering

Parkering sker inom respektive fastighet.

Utfarter

Fastigheterna 2:31, 2:80 och 2:90 har utfarter till Hälledalsvägen. Antal utfarter och placering kommer inte att ändras. Hälledalsvägen, som idag har karaktären av lokalgata, har normalt utfart från alla angränsande fastigheter och hastigheten är begränsad till 50 km/tim.

Varutransporter

Transport av varor till verksamheterna i området sker via Hälledalsvägen.

Störningar

Planändringen medför inte att det tillkommer några ytterligare störningar av betydelse.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Ett kommunalt vatten- och avloppsstråk går över 2:41, passerar 2:90 delvis under befintlig byggnad och fortsätter över Hälledalsvägen in på 2:28. Ledningsrätt finns för detta. Det faktum att befintligt ledningsstråk och ledningsrätt ligger under nuvarande hus medför att ledningsrätten bör ses över och placeras så att den ligger utanför husen. Om problem med ledningarna uppstår, kan de då flyttas till ett läge utanför husen.

En brandpost är placerad på västra sidan 2:90, nio meter från gränsen mellan 2:41 och 2:92. Räddningstjänsten är i behov av att vattenposten är lätt att nå varför den nya lokalgatan sträcker sig fram till vattenposten.

Dagvattnet inom området ska hanteras genom lokalt omhändertagande.

Värme

För 2:90 finns en bergvärmeanläggning med 15 borrhål och tillhörande kanalisation som utgår från Högsjögårdens nordöstra hörn och är förlagd i tomtens södra del. Tio av dessa hål kommer med de förslagna fastighetsförändringarna att hamna på fastigheten 2:80.

De två bostadshusen som båda kommer att ligga på den ombildade fastigheten 2:80 försörjs med värme via kulvert från 2:83 över 2:86 och 2:84.

El och optik

Ledningsrätt finns på en underjordisk kraftledning över 1:48, 2:90 och blivande 2:80. Ledningsrätten avviker från de u-områden som lagts ut i planen enligt ledninghavarens uppgifter om placering. En jordkabel för optokabel med osäkert läge finns på 2:90 och 2:80.

Avfall

En fullstor återvinningsstation finns bredvid före detta Handlaren på norra sidan om Centrumvägen. Sophämtning från bostadsfastigheterna 2:92 och 2:41 bör ske vid fastighetsgräns. För att möjliggöra detta och minimera backningsrörelser för renhållningsfordon skapas en vändficka i anslutning till brandposten.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Upprättande av planbeskrivningen har utförts av Samhällsförvaltningen, Härnösands kommun. Bryggan Arkitekter genom Tom Risberg har varit planförfattare till och med samrådet.

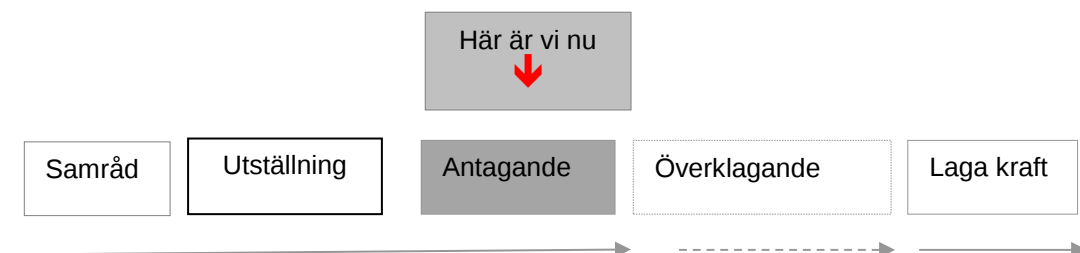
Birgitta Westerlind
Bygg- och miljöchef

Ewa Fällgren
Planingenjör

PLANPROCESSEN

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

Normal planprocess



Samråd

Ett planförslag upprättas och myndigheter, sakägare och andra berörda ges möjlighet att lämna sina synpunkter.

Utställning

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.