

**Detaljplan för Ön 2:68 och 2:69
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. Planen upprättas enligt reglerna i plan- och bygglagen 2010:900.

Till förslaget hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Behovsbedömning
- Samrådsredogörelse
- Översiktlig geoteknisk undersökning (från 1991)
- Grundkarta
- Förteckning över samrådskrets
- Fastighetsförteckning
- Granskningsutlåtande



Planområdets avgränsning

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
PLANBESLUT.....	4
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....	5
NATUR	5
BEBYGGELSEOMRÅDEN.....	6
FRIYTOR	6
GATOR OCH TRAFIK.....	7
STÖRNINGAR	7
TEKNISK FÖRSÖRJNING.....	7
GENOMFÖRANDE	8
ORGANISATION.....	8
FASTIGHETSÄTT	9
EKONOMI.....	9
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE.....	10
PLANPROCESSEN.....	11

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att ändra del av markanvändningen studentbostad i detaljplanen för att möjliggöra byggnation av samlingslokal inom markanvändningen Centrum, utom hotell och vandrarhem (C₁). Till användningen ska det även finnas förråd och parkeringsplatser.

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. Ett genomförande av planen bedöms inte medföra att MKN för luft eller vattneförekomster kommer att överskridas.

PLANDATA

Läge

Planområdets avstånd till Härnösands centrum understiger 2 km och är beläget i anslutning till Volontärvägen – Curlinggränd.

Areal och markägoförhållanden

Planområdet omfattar ca 0,25 ha (2500 m²) och Härnösands kommun är markägare.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I gällande översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige den 30 maj 2011 och aktualitetsförklarad april 2016, redovisas området som tätortsbebyggelse. Inom området för tätortsbebyggelse finns verksamheter och bebyggelse av tätortskaraktär. Översiktsplanen anger att det ska främst ske en förtätning bland befintlig bebyggelse samt nära befintlig infrastruktur och kollektivtrafikstråk.

Riksintresse

Området ligger inom influensområdet för Försvarmaktens riksintresse Härnös skjutfält, 3 kap 9 § MB. Mark- och vattenområden som är av riksintresse på grund av att de behövs för totalförsvarets anläggningar ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan motverka totalförsvarets intressen. Finns oförenliga ändamål skall försvarsintresset ges företräde. Planförslaget bedöms inte medföra påtaglig skada på riksintresset.

Detaljplan

Gällande detaljplan för aktuellt planområde anger bostäder för studerande. Detaljplanen fastställdes 1991-10-08 och genomförandetiden har gått ut.

Planbeslut

Samhällsnämnden beslutade i § 220 2016-11-17 att planarbetet kan påbörjas.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Området är förhållandevis plant och har tidigare varit bebyggt med bostäder. Marken är bevuxen med gräs och ej värdefulla grupper av buskar. Intill planområdet finns skogsområde.

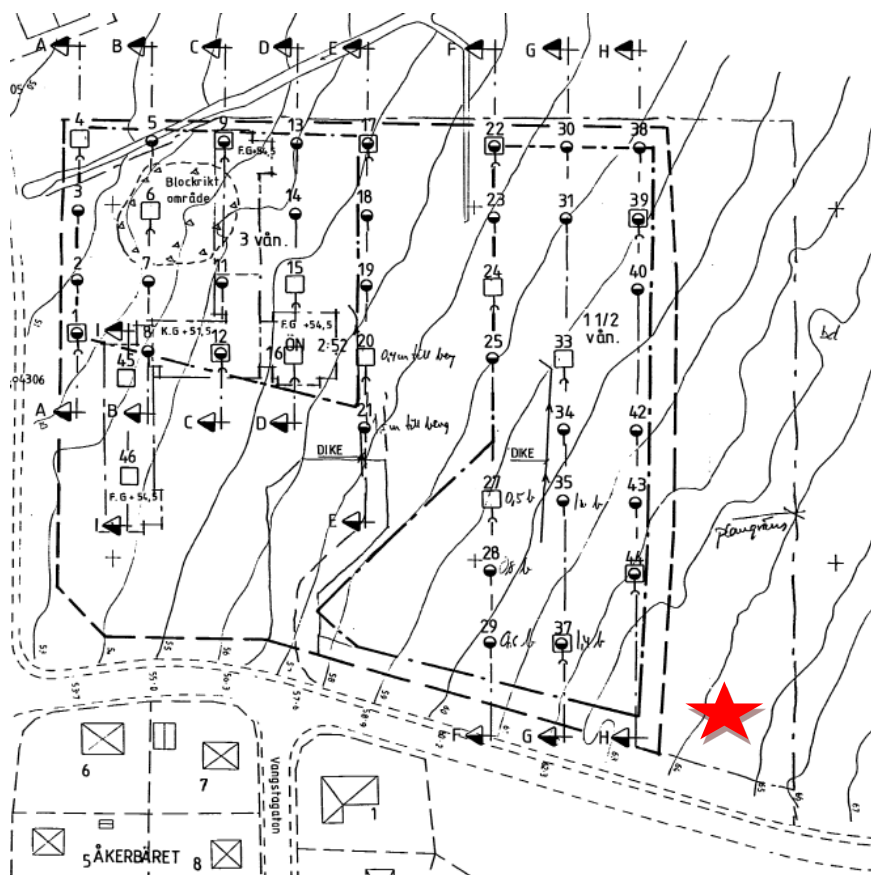
Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning genomfördes den 30/8 1991 för detaljplan del av Ön 2:52 sjukhem, laga kraft 91-10-08 som ligger invid planområdet, se bild nedan.

Undersökningen har utförts med störd sondering, jordens fasthet bestäms genom belastning, samt har provgropar grävts. I provgroparna har berg påträffats 0,2 – 2,5 meter under markytan.

I kartunderlaget till den geotekniska undersökningen så ligger sektion H-H närmast planområdet, punkt 38-44. I punkt 38 och 40 är det mulljord överst och därefter grus-sand, stenjord och morän-berg.

Rapporten anger att byggnader kan grundläggas på plintar, plattor eller sulor på naturlig sand, grus eller morän och/eller packad fyllning samt berg. Rapporten redovisar att stabiliteten är tillfredställande vad avser berörd del av området. Mark och slänter bedöms ha stabilitet som medger ett genomförande av planförslaget.



Utsnitt från den geotekniska undersökningen från 1991. Röd stjärna visar planområdet.

Planområdet har tidigare varit bebyggt (1992-93) enligt gällande plan med flerbostadshus för studenter. Grundläggning av de byggnaderna var då utförd som krypgrund.

På fastighet belägen ca 30 meter, norr om det nu aktuella planområdets gräns uppfördes 2008 enbostadshus där grunläggning är utförd som platta på mark.

Bedömningen är att grundläggningsförhållandena också är goda för den tillkommande byggnaden inom planen och avsikten är att utföra grundläggning som platta på mark.

Kompletterande geoteknisk undersökning kommer att utföras inför redovisning av bygglovshandling.

Geohydrologiska förhållanden

När den geotekniska undersökningen genomfördes 1991 gjordes även korttidsobservationer av grundvattnet i öppna provgropar. Vatten påträffades vid provgrävningen 0,3-1,8 meter under markytan.

Markföroreningar

Marken inom planområdet är inte utpekad som ett potentiellt förorenat område. Planområdet har tidigare varit åkermark och bedöms därav inte vara förorenat.

Markradon

Marken är lågradonmark och är inte vidare undersökt.

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

Centrum utom hotell och vandrarhem

För att möjliggöra för en flexibel användning inom fastigheten föreslås kvartersmark med markanvändningen beteckning *C₁ Centrum utom hotell och vandrarhem*. Enligt Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan bör användningen centrum tillämpas för områden för kombinationer av handel, service, samlingslokaler och andra verksamheter som ligger centralt eller på annat sätt ska vara lätta att nå. På grund av att området ligger inom Försvarmaktens influensområde så är byggnation av bostäder intelämpligt på platsen. Högsta nockhöjd för huvudbyggnad är 8,00 meter. Högsta nockhöjd för komplementbyggnad får vara 4 meter. Största byggnadsarea är 450 kvm.

Tillgänglighet

Marken inom planområdet är förhållandevis plant. Befintlig väg, Curlinggränd, ska användas som anslutningsväg. Byggnadens utformning ska säkerhetsställa en god tillgänglighet till husets entréer och friytor enligt gällande lagstiftning.

Kulturmiljö och gestaltning

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

Friytor

Lek, rekreation och natur

Inom och utom planområdet finns möjlighet för lek och rekreation. Högslättens idrottsområde och skogsmark ligger intill planområdet.

Gator och trafik

Gatunät

Planområdet angränsar mot Volontärvägen och planområdet ansluts via Curlinggränd.

Gång- och cykeltrafik

I planområdets närhet finns ingen avskild cykelväg. Gångbana finns invid Volontärvägen . Gällande detaljplan för området (1991-09-09) medger en gång- och cykelväg invid Volontärvägen som inte har blivit förverkligad.

Kollektivtrafik

Busshållplats finns vid Volontärvägen, inom 100 - 120 meter från planområdet.

Parkering

Parkering sker inom fastigheten. Antalet p-platser beräknas bli ca 40 stycken.

Störningar

Omgivningsbuller

Området ligger inom influensområdet för Försvarsmaktens riksintresse Härnöns skjutfält. Skjutbanan ligger ca 700 meter från planområdet och föreslagen byggrätt.

För Härnöns skjutfält och skjutbanan är antalet skjutdagar reglerade till 150 vardagar varav 50 helgdagar. Härnöns skjutfält inklusive skjutbana har fått tillstånd till miljöfarlig verksamhet av regeringen den 14 december 2014. Frågan om buller från verksamheten är fortsatt under prövning hos miljöprövningsdelegationen vid länsstyrelsen Västernorrland. Beslut rörande utredningsvilkor förväntas inom snar framtid.

Reflektion av ljus

Intill planområdet ligger ett befintligt bostadshus. Billyktorna från planerad parkeringsplats bedöms inte påverka det befintliga bostadshuset eftersom huset står med kortsidan mot planområdet och skymms delvis av ett garage.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Utanför planområdet, i gatan Curlinggränd, finns befintliga allmänna ledningar för vatten, spillvatten och dagvatten. Ett område med ledningsrätt är redovisat i plankartan och berör planområdet. Inom planområdet har detta område betecknats *u Underjordiska ledningar - Område eller utrymme som ska vara tillgängligt för allmännyttiga underjordiska ledningar*. Planerad byggnad kan anslutas till befintligt vatten, spillvatten och dagvattennät. Nya servisavsättningar finns uprättade för vatten, spillvatten och dagvatten.

En exploatering av området enligt planförslaget innebär att andelen hårdgjorda ytor inklusive tak kommer att öka. Jämfört med dagens markanvändning beräknas dagvattenflödet öka med cirka 8,3 l/s (9.96 l/s med en klimatfaktor på 1,2) vid en återkomstid på 10 år om planförslaget genomförs. (Dahlström 2010, Svenskt Vattens publikation P90)

Vattnet ska så långt det är möjligt omhändertas lokalt genom infiltration på den egna fastigheten och kan därefter avledas till det kommunala dagvattennätet.

Generellt så uppstår smutsigt dagvatten på körbara ytor som vägar och parkeringsplatser. Dagvattnet från dessa områden ska således renas innan det avleds till dagvattennät och recipient.

Värme

Fjärrvärme finns i Volonärvägen. Planerad byggnad kan ansluta sig till det befintliga nätet.

El och optik

El och opto finns markförlagd i gata och aktuell byggnad kan anslutas till befintligt nät. Belysningsstolpar finns invid Curlinggränd.

Tele

Utanför planområdet, i gatan Curlinggränd, finns befintliga allmänna ledningar för tele. Ett område med ledningsrätt är redovisat i plankartan.

Avfall

Befintligt system för avfallshämtning kan användas. Närmaste återvinningsstation ligger vid Högslettens idrottsplats ca 750 meter från planområdet.

GENOMFÖRANDE

Organisation

Tidplan

Detaljplanen som hanteras med ett standardförfarande förväntas kunna godkännas av samhällsnämnden under vinter 2017/2018 och därefter antas av samhällsnämnden

Preliminär tidsplan:

Samråd	28/9 2017
Slutlig granskning	23/11 2017
Antagande SAM	8/2 2018

Planen vinner laga kraft 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.

Med genomförandetid avses den tid då fastighetsägarna har en garanterad rätt att bygga enligt detaljplanen. Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras utan att synerliga skäl föreligger. Om detaljplanen behöver ändras eller upphävas under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt till ersättning för förlorade rättigheter (exempelvis förlorad byggrätt). Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kvartersmark

Fastighetsägare bekostar och ansvarar för samtliga åtgärder gällande byggande, drift och underhåll inom kvartersmark.

Avtal

Ett markanvisningsavtal daterat 2016-09-06 finns avseende Ön 2:68 och 2:69, mellan Härnösands kommun och exploatören. Markanvisningsavtalet gäller 24 månader med möjlig förlängning i 12 månader. I avtalet beskrivs bakgrund och förutsättning för planändringen. Ett köpekontrakt skall upprättas den dag planen vunnit laga kraft. Exploatören ansöker och bekostar de eventuella fastighetsbildnings- och andra förrättningsåtgärder som är erforderliga för exploateringen. Exploatören ansvarar för att söka och bekosta lagfart.

Fastighetsrätt

Fastighetsbildning

Planförslaget möjliggör fastighetsreglering eller sammanläggning. Om fastighetsreglering eller sammanläggning utföres bekostar och ansöker exploatören om förrättning till Lantmäteriet.

Ledningsrätt

Ledningsrätt är en servitutsliknande rättighet att använda någon annans mark för ledningsändamål. Ledningsrätt kan upplåtas för ledningar för allmänna ändamål såsom vatten och avlopp, data och telekommunikationsledningar bland annat. Ledningsrätt kan endast ges av lantmäterimyndigheten.

Ledningsrätt som belastar fastigheterna finns i Curlinggränd:

Vatten- och avlopp, akt 2280-08/25.A.

Tele, akt 2280-08/25.B.

Samfällighet

Gatan Curlinggränd är en samfällighet, s:31. Fastigheterna inom planområdet har del i samfälligheten. Härnösands kommun sköter drift och underhåll av Curlinggränd idag.

Ekonomi

Planekonomi

Exploatören upprättar planhandlingen och Härnösands kommun, samhällsförvaltningen, granskar planhandlingen. Kommunen tar ut en kostnad för granskning.

Kostnad lagfart

Exploatören ansöker och bekostar om lagfart till Lantmäteriets inskrivningsenhet.

Teknisk försörjning

Utbyggnad och drift av teknisk försörjning finansieras av anslutnings- och brukaravgifter för vid tiden gällande taxa. För uppgift om kostnad kontakta respektive ledningsägare.

Anslutningsavgift till kommunalt vatten, avlopp, el och fiber betalas av exploatören

Bygglovavgift

När detaljplanen har vunnit laga kraft och genomförandetiden börjat har fastighetsägaren rätt att få bygglov i enlighet med detaljplanen. Bygglovavgiften debiteras enligt kommunens för tidpunkten gällande bygglovtaxa.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

En behovsbedömning har gjorts i anslutning till planarbetet. Den visar att ett genomförande av detaljplanen inte kommer att ha negativ inverkan på de miljö kategorier som finns i behovsbedömningen.

Bedömningen är att förslag till detaljplan inte medför negativa konsekvenser för området som helhet och att planerad byggnation passar in i befintligt område. Planförslaget bedöms inte medföra påtaglig skada på influensområdet för Försvarsmaktens riksintresse Härnös skjutfält.

I enlighet med kommunens översiktsplan är planerad byggnation en förtätning bland befintlig bebyggelse samt nära befintlig infrastruktur och kollektivtrafikstråk.

Med utgångspunkt i översiktsplanen har det tagits fram en klimat- och energiplan 2017-2020 som anger att det bl.a. ska ske en förtätning av bostadsbeståndet i centrala Härnösand och att utgå från hållbara transportlösningar där nya bostäder och personalintensiva arbetsplatser endast förläggs i anslutning till befintliga eller planerad gång-, cykelstråk eller kollektivtrafik. Planförslaget följer Klimat- och energiplanens intentioner inom dessa punkter med att förtäta bland befintligt bostadsområde samt att planerad byggnation ligger i anslutning till befintligt kollektivtrafik.

Miljökvalitetsnormer för luft och vatten bedöms inte överskridas vid ett genomförande av planförslaget.

Dagvattenflödet kommer med planförslaget att öka inom planområdet. Vattnet ska så långt det är möjligt omhändertas lokalt genom infiltration på den egna fastigheten och kan därefter avledas till det kommunala dagvattennätet.

Generellt så uppstår smutsigt dagvatten på körbara ytor som vägar och parkeringsplatser. Dagvattnet från dessa områden ska således renas innan det avleds till dagvattennät och recipient.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Granskning av har utförts av samhällsförvaltningen, Härnösands kommun.

Härnösand 2017-11-23

Alexandra Nilsson
Plan- och byggchef

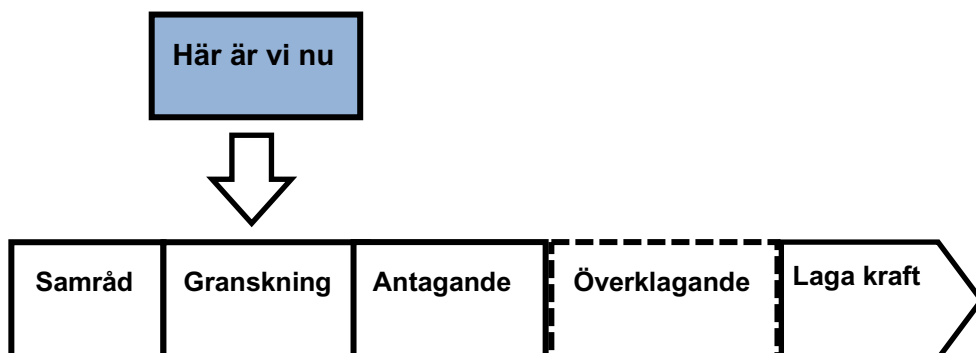


Anders Siljeström
Arkitekt

PLANPROCESSEN

Den kommunala planprocessen regleras i 5:e kapitlet plan- och bygglagen (2010:900).

Standardförfarande



Tidsåtgång cirka 12 månader

Samråd	Ett planförslag upprättas och myndigheter, sakägare och andra berörda ges möjlighet att lämna sina synpunkter. Samrådstiden anpassas efter det enskilda ärendet
Granskning	Planförslaget sänds ut för granskning. Kommunen ska underrätta dom som berörs av förslaget och granskningstiden pågår under minst två veckor. Samtliga synpunkter som förs fram under granskningstiden sammanställs i ett granskningsutlåtande. Även synpunkterna från samrådet ska inkluderas i utlåtandet om dessa inte sammanställts tidigare.
Antagande	Kommunfullmäktige eller samhällsnämnden antar detaljplanen.
Laga kraft	Planen vinner laga kraft tre veckor efter beslut om antagandet kungjorts och inget överklagande lämnats in.