

Härnösands kommun
Samhällsnämnden

2018 -05- 01

Dnr

SAM17-2190.214

Laga kraft

PLANBESKRIVNING

DNR: SAM17-2190.214

ANTAGANDEHANDLING

2018-04-05

**Detaljplan för del av Antilopen 12, del av Kajan 11
och del av Tuppen 11**

Härnösands kommun, Västernorrlands län



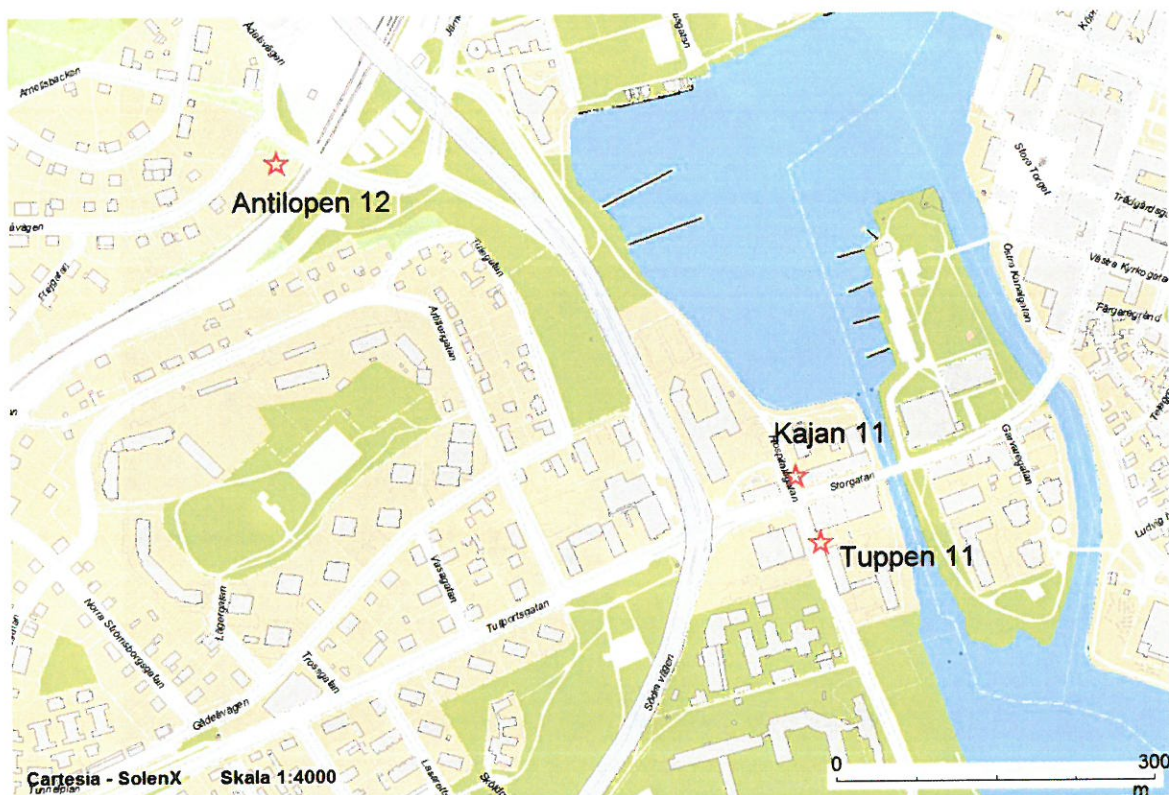
Härnösands
kommun

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
- Grundkarta
- Sändlista
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Fastighetsförteckning



Översiktskarta. Planområdets delområden markerade med röd stjärna.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG.....	4
FÖRENLIGT MED 3 OCH 5 KAP MB.....	4
MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING	4
MILJÖKVALITETSNORMER	4
PLANDATA.....	4
LÄGE	4
AREAL OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
ÖVERSIKTSPLAN.....	5
RIKSINTRESSE	5
DETALJPLAN	5
TOMTINDELNING	6
PLANBESLUT	6
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....	6
NATUR	6
BEBYGGELSEOMRÅDEN.....	6
UPPHÄVANDE AV STRANDSKYDD	6
GATOR OCH TRAFIK.....	7
STÖRNINGAR	7
GENOMFÖRANDE.....	8
ORGANISATION	8
FASTIGHETSÄTT	8
EKONOMI	10
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE.....	10
REVIDERINGAR	10
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	11
PLANPROCESSEN	12

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för ett antal gatuprojekt i staden. Bland annat ska ny bro över järnvägen vid Säbrovägen byggas som kräver mer mark än kommunen förfogar över. Vid Hospitalsgatan finns också behov av mer kommunal mark på ett antal ställen för att kunna få till bra lösningar för gående och cyklister.

Avsikten med ny detaljplan är att planlägga för allmän plats och överföra marken till kommunens gatufastigheter.

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

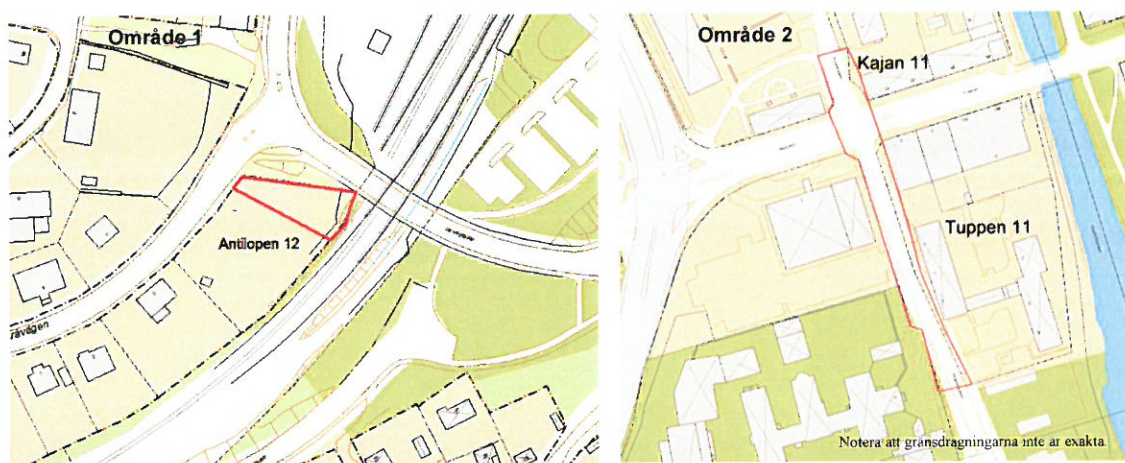
Vid planering ska miljökvalitetsnormer (MKN) enligt miljöbalkens 5 kapitel säkerställas. Härnösands kommun omfattas av MKN för utomhusluft och för vattenförekomster. Vattenförekomsten Södra sundet bedöms ha god ekologisk status men uppnår ej god kemisk status. Utsläpp från verksamheter och spridning från förorenade sediment tillsammans med andra påverkanskällor bidrar troligen till att god kemisk status inte uppnås i vattenförekomsten. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte tillföra några miljögifter till vattenförekomsten. Dagvattnet kommer att hanteras på erforderligt sätt. Ett genomförande bedöms inte påverka statusen för vattenförekomsten negativt.

Detaljplanen bedöms inte heller komma innebära att MKN för utomhusluft kommer överskridas. Det tack vare att bättre förutsättningar ges för gång och cykel vilket främjar hållbart resande.

PLANDATA

Läge

Planområdet är uppdelat i två områden, område 1 ligger vid korsning Järnvägsgatan och Säbråvägen och område 2 ligger vid Hospitalsgatan som korsar Storgatan i Härnösand.



Planområde markerat med röd linje

Areal och markägförhållanden

Planområdet omfattar totalt ca 0,1 ha (1015 m²)

Fastighet	Lagfaren ägare	Area
Tuppen 11	HSB Brf Tuppen i Härnösand	420 m ²
Kajan 11	HSB Brf Kajan i Härnösand	60 m ²
Antilopen 12	Privat fastighetsägare	535 m ²
Fastlandet 2:66	Härnösands kommun	xxxx

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I gällande översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige den 30 maj 2011 och aktualitetsförklarad april 2016, redovisas området som tätortsbebyggelse. Detaljplanen anses vara i linje med översiktsplanen.

Riksintresse

Planområdet ligger inom område utpekat som riksintresse för kulturmiljö centrala Härnösand (Y 21), uttryck för riksintresset är:

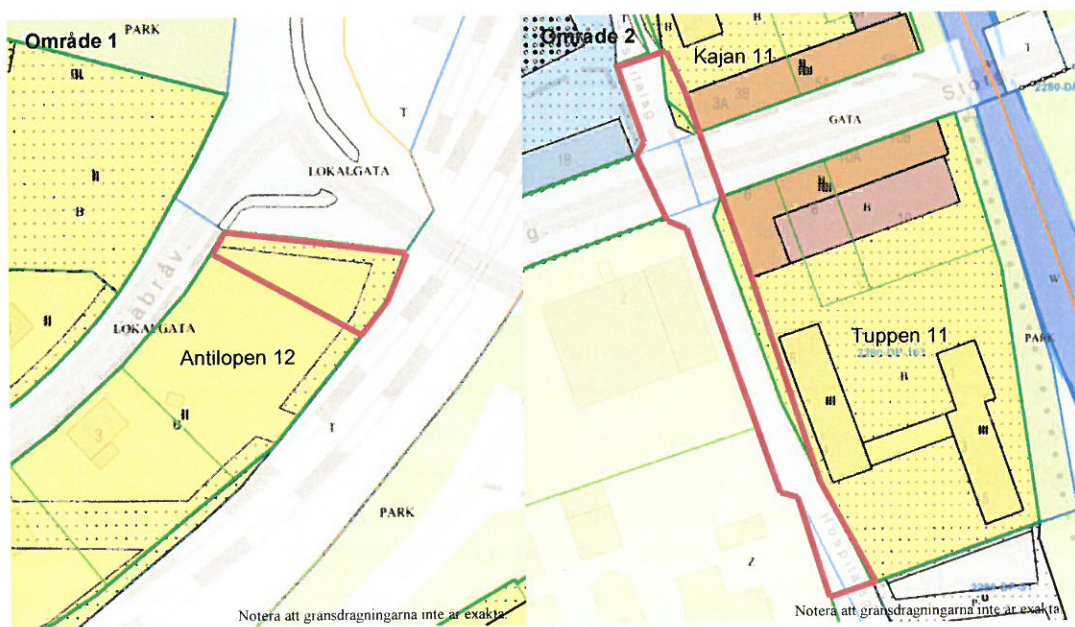
- Domkyrkan från 1856, den märklga gymnasiebyggnaden ritad av Tempelman och residenset båda från sent 1700-tal, samt andra stift-, residens-, skol- och regementsstadens karaktärsbyggnader.
- Området Östanbäcken med bevarad oregelbunden planstruktur från 1500-talet och träbebyggelse från tidigt 1800-tal.
- Den inte helt regelbundna rutnätsplanen i stadskärnan.
- Utvidgningarna på Kronholmen och arbetarförstaden Rotudden som tillsammans representerar stadsbyggnadsutvecklingen under 1700-talets slut och 1800-talet.
- Samt även stadens hamnmiljöer.

I närheten av planområdena finns det vissa karaktärsbyggnader, riksintressets [Y21] andra uttryck ligger inte i närheten av planområdena. I närheten av Kajan 11 och Tuppen 11 ligger bland annat före detta fängelset samt före detta lasarettet som båda ingår i riksintresset, före detta lasarettet är även ett byggandsminne. I slutet av Hospitalsgatan, mot Gådeåparken, ligger även det som var centralsjukhus för hela Norrland 1845. I närheten av Antilopen 12 ligger en bostadsbyggnad som är av kulturintresse för dess särskilda arkitektur. Eftersom planförslaget handlar om att tillföra mark till kommunens gatufastigheter och det inte planeras för någon byggnad inom planområdet anses riksintresset inte påverkas.

Planområdet omfattas även av riksintresse för framtida järnväg. Riksintresset för järnväg kommer ha samma förutsättningar som idag. Planförslaget medger att en mindre del (535 m²) av fastigheten Antilopen 12 övergår till kommunens gatufastighet.

Detaljplan

För planområdet gäller detaljplan Aa 152 fastställd 1959-08-06, Aa 163 fastställd 1960-09-22, Aa 191 fastställd 1966-07-28, Aa 331 fastställd 1985-10-24 samt Aa 396 fastställd 1996-10-10. Planbestämmelserna anger kvartersmark, bostad samt allmän plats och lokalgata. Genomförandetiden har gått ut för samtliga detaljplaner som berörs.



Gällande detaljplaner

Tomtindelning

Tuppen 11 omfattas av akt 2280 K-31/1951 fastställd 1952-01-16 samt av tomtindelning akt 2280K-113/1961, som fastställdes 1961-10-04. Del av Kajan 11 omfattas av tomtindelning akt 2280 K -58/1959 fastställd 1959-09-01.

Planbeslut

Samhällsnämnden beslutade i § 141 2017-08-31 att planarbetet kan påbörjas.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Marken består i huvudsak av gräsbevuxen yta och asfalterad yta.

Fornlämningar

Det finns inga registrerade fornlämningar inom planområdet. 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

På Antilopen 12 fanns tidigare en bostadsbyggnad men som brann ned för ett antal år sedan. En mindre komplementbyggnad finns fortfarande kvar på tomten mot fastighet Antilopen 10. På Tuppen 11 samt Kajan 11 finns bostadshus som delvis har verksamheter i bottenplan. Dessa kommer inte påverkas av planförslaget. Ingen del av bebyggelsen ligger inom planområdena.

Upphävande av strandskydd

När en detaljplan ersätts återinträder strandskyddet enligt miljöbalken (2010:902). Fastigheterna Tuppen 11 och Kajan 11 ligger inom 100 meter från Västra kanalen och omfattas således av strandskydd.

Planförslaget innebär att strandskyddet upphävs inom detta område. Det särskilda skäl som anges för upphävandet, i enlighet med miljöbalken 7 kap 18 § c, är att området redan är ianspråktaget för sitt ändamål på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Åtgärden som vidtas bedöms inte komma att förändra livsvillkoren för djur- och växtarter. Allmänhetens tillgänglighet till området kommer inte att försämrast.

Gator och trafik

Gatunät och trafik

Härnösands kommun tillsammans med trafikverket har för avsikt att byta ut bron över Ådalsbanan i Järnvägsgatans förlängning. Nya bron kräver mer mark till förfogande än den befintliga.

Uppskattad årsmedelsdygnstrafik, ÅDT, på Järnvägsgatan är 6 000 fordon/dygn, Säbråvägen 2 500 fordon/dygn och Storgatan 10 600 fordon/dygn i genomsnitt. Uppgift om ÅDT på Hospitalsgatan finns inte men den bedöms vara låg.

Gång- och cykeltrafik

Planförslaget tillåter en bredare användning för gata på Järnvägsgatan på den västra sidan av bron. Detta för att vid ett byte av bro kunna vara mer flexibel med tillvägagångssätt och utförande av bro. Vägen beräknas behålla nuvarande sträckning. På den nya bron över järnvägen är det planerat för en bredare gång- och cykelbana samt högre räcken för att öka säkerheten för oskyddade trafikanter.

Längs Hospitalsgatan ska befintliga trottoarer breddas för att förbättra för gång- och cykeltrafikanter.

Störningar

Buller

Planförslaget medger en bredare användning för gata vid bron vid Järnvägsgatan. Detta för att vid ett byte av bro ska andra tillvägagångssätt användas. Då en ny detaljplan görs måste buller ta hänsyn till. Detta för att säkerställa att det går att uppnå en bra ljudmiljö för bostäder. Nuvarande detaljplan tillåter bostadsändamål på Antilopen 12. Med anledning av det har en enklare bullerberäkning genomförts för att undersöka hur trafikbullret påverkar byggnationsmöjligheterna på Antilopen 12. Enligt förordning (2015:216) om trafikbuller och bostadsbyggande så bör inte buller från trafik överskrida:

- 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad, och
- 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.
- Om maxnivån vid uteplats överskrids bör dock inte nivån överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

Godkända riktvärden uppnås 30 meter från Järnvägsgatans mitt. Beräkningen visar att vid 30 meters avstånd från vägen uppgår ekvivalent ljudnivå till 53 dBA och maxnivån till 70 dBA. Detta innebär att byggnationsmöjligheterna på fastigheten Antilopen 12 fortfarande är goda med den nya detaljplanen och att det är möjligt att uppnå en god ljudnivå.

Marken som är utsatt för buller från Järnvägsgatan kommer till största del övergå till kommunens gatufastighet efter ny fastighetsbildning. Detta innebär att fastigheten Antilopen 12 inte begränsas, med avseende buller från Järnvägsgatan, vid eventuellt byggnation.

GENOMFÖRANDE

Organisation

Tidplan

Detaljplanen som hanteras med ett standardförfarande förväntas kunna antas av samhällsnämnden första kvartalet 2018.

Preliminär tidsplan:

Samråd	Dec 2017
Slutlig granskning	Feb 2018
Antagande SAM	Mars 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 synnerliga 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

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet och ansvarar således för utbyggnader, drift och underhåll av gata samt gång- och cykelbana.

Härnösand energi och miljö AB är huvudman för allmänna vatten- och avloppsledningar.

Härnösand elnät AB är huvudman för elnät.

Avtal

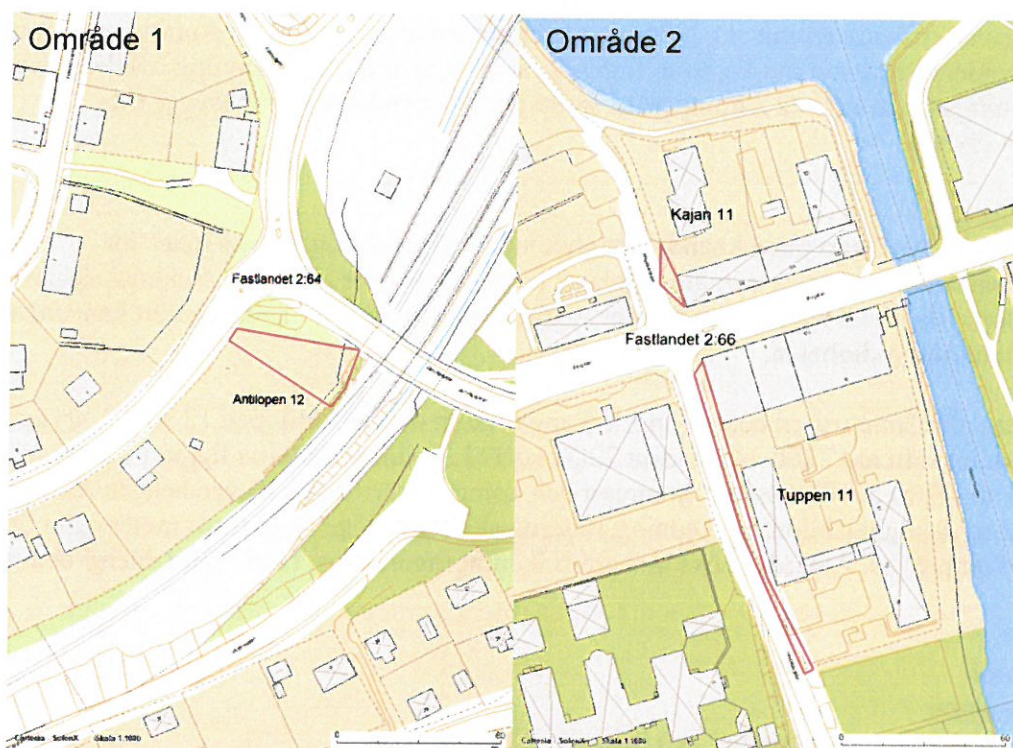
Ett genomförandeavtal är upprättat mellan Härnösands kommun och Trafikverket. Avtalet innebär att Trafikverket utför arbetet för bron vid Säbrovägen eftersom det krävs viss utbildning för att få arbeta inom banområdet. Härnösands kommun står för kostnaderna.

Köpeavtal/Marköverlåtelseavtal ska tecknas mellan Härnösands kommun och respektive berörd fastighetsägare.

Fastighetsrätt

Fastighetsbildning

Planförslaget innebär att nedanstående fastighetsbildningsåtgärder behövs för att fastigheterna och deras gränser ska överensstämja med detaljplanen. När detaljplanen vunnit laga kraft kan ansökan om fastighetsbildning inlämnas till lantmäteriet. Härnösands kommun ansöker om förrättningen.



Visar de fastigheter som berörs av planförslaget samt markförändringen.

På bilden ovan visas de områden som är tänkta att övergå till en annan fastighet. För område 1 föreslås del av Antilopen 12 (535 m²) att övergå till Fastlandet 2:64, detta är hela planområdet för område 1. För område 2 föreslås del av Kajan 11 (60 m²) och del av Tuppen 11 (420 m²) att övergå till Fastlandet 2:66, dessa områden är utmarkerade med röda linjer på kartan ovan.

Tomtindelning/fastighetsindelningsbestämmelse

En tomtindelning har till syfte att fastlägga hur kvartersmark ska indelas i tomter. Tomtindelningar var tidigare obligatoriskt för att kunna bilda fastigheter inom stadsplanlagda kvarter. Efter den 1 juli 1987 kom tomtindelningar enligt 1947 års byggnadslag och äldre lagar att gälla som fastighetsplaner. Från och med den 2 maj 2011 gäller tomtindelningar och fastighetsplaner som fastighetsindelningsbestämmelse i detaljplan.

För Tuppen 11 gäller tomtindelning (2280K-113/1961). När detaljplanen vunnit laga kraft upphör tomtindelningen att gälla inom planområdet. Alla delar av tomtindelningen 2280K-113/1961 som ligger utanför planområdet fortsätter att gälla. Under rubriken Tomtindelning på s. 6 nämns fler tomtindelningar. Dessa ligger dock utanför planområdet och påverkas inte av detaljplanen. De nämns dock eftersom de finns tomtindelningar på de aktuella fastigheterna, men eftersom detaljplanen enbart täcker mindre delar av fastigheterna så innebär det att vissa tomtindelningar inte ligger inom planområdet även om de finns på fastigheten.

Servitut

Servitut är en rätt för ägaren av en fastighet att på ett visst bestämt sätt använda en annan fastighet. Det kan till exempel röra sig om rätten att använda en väg eller nyttja en brunn på annans fastighet. Det finns två huvudtyper av servitut; avtalsservitut (avtal upprättas) och officialservitut (myndighetsbeslut).

Det finns ett officialservitut akt 2280-12/12 för utrymme, som belastar Antilopen 12 inom planområdet. Detta servitut kommer finnas kvar i sin befintliga utformning och kommer fortsättningsvis att belasta Antilopen 12 samt den yta som är tänkt att övergå till gatufastigheten.

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.

Det finns allmänna vatten och avloppsledningar inom del av Antilopen 12 som är tryggade med ledningsrätt akt 2280-14/52 samt 2280-90/111. Ledningsrätterna ligger på marken som är avsedd att köpas av Härnösands kommun och kommer därför inte längre belasta Antilopen 12 efter en ny fastighetsbildning. Ledningsrätterna ska ändra läge med några meter och bör därmed omprövas. Åtgärden söks av berörd ledningsägare, dvs. Härnösand energi och miljö AB.

Ekonomi

Planekonomi

Härnösands kommun upprättar och bekostar planändringen.

Kostnader för allmän plats

Härnösands kommun tar kostnaden för projektering och utbyggnad av allmän plats.

Förrättningskostnader

Förrättningskostnader uppstår i samband med en lantmäteriförrättning. Kostnaderna beror på tidsåtgång och gällande förrättningstaxa. Härnösands kommun står för kostnaden för den fastighetsbildning som krävs i och med genomförandet av detaljplan.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

En behovsbedömning har gjorts i anslutning till planarbetet. Den visar att ett genomförande av detaljplanen inte kommer att ha en påtagligt negativ inverkan på de kategorier som tas upp i behovsbedömningen. Bedömningen är att planförslaget inte medför negativa konsekvenser för området som helhet.

Planförslaget följer Klimat- och energiplanen 2017-2020 samt Översiktsplanen 2011 genom att möjliggöra för bättre trafiklösningar för gång- och cykeltrafikanter. Planförslaget anses dessutom kunna öka tryggheten då trafiklösningarna får bättre utformning och lösning än innan. Marken som tas i anspråk anses inte vara av någon värdefull betydelse för rekreation, friluftsliv eller liknande. Planförslaget förväntas inte leda till att några miljökvalitetsnormer överskrids. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte försämra allmänhetens tillgänglighet till områdena utan snarare förbättra.

REVIDERINGAR

Under rubriken Tomtindelning/fastighetsindelningsbestämmelse har text lagts till: Under rubriken Tomtindelning på s. 6 nämns fler tomtindelningar. Dessa ligger dock utanför planområdet och påverkas inte av detaljplanen. De nämns dock eftersom de finns tomtindelningar på de aktuella fastigheterna, men eftersom detaljplanen enbart täcker mindre

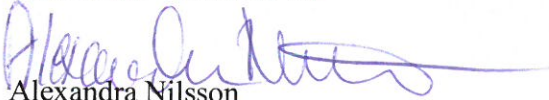
delar av fastigheterna så innebär det att vissa tomtindelningar inte ligger inom planområdet även om de finns på fastigheten.

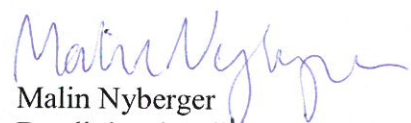
Under rubriken **Areal och markförhållanden** har fastigheten Fastlandet 2:64 tagits bort ur tabellen. Detta för att fastigheten inte ligger inom planområdet.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Upprättande av planbeskrivningen har utförts av samhällsförvaltningen, Härnösands kommun.

Härnösand 2018-03-21

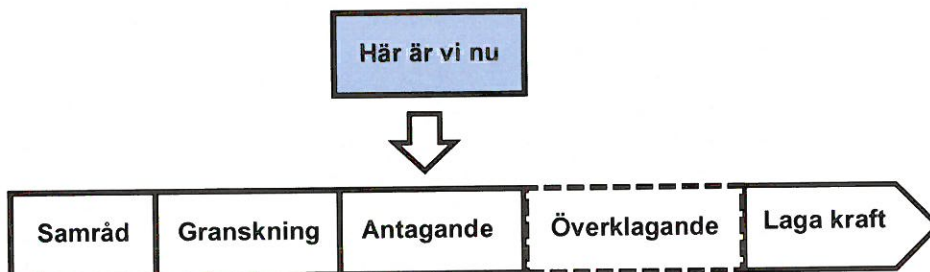

Alexandra Nilsson
Plan- och byggchef


Malin Nyberger
Detaljplanehandläggare

PLANPROCESSEN

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

Standardförfarande



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 de 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.