

Ändring av detaljplan för Stenhammar 1:84 & 1:88

Härnösands kommun, Västernorrlands län



**Härnösands
kommun**

Samhällsförvaltningen

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 detaljplan 299, fastställd 1978-11-17, med ändring av bestämmelser
- Planbeskrivning
- Behovsbedömning
- Översiktlig geoteknisk undersökning
- Miljögeoteknisk undersökning
- Grundkarta
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Förteckning över samrådskrets
- Fastighetsförteckning



Del av detaljplanen som är aktuell för planändringen, markerat i rött.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	1
FÖRENLIGT MED 3, 4 & 5 KAP MB	1
MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING	1
MILJÖKVALITETSNORMER	1
PLANDATA.....	1
LÄGE	1
AREAL OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN	1
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	1
ÖVERSIKTSPLAN.....	1
RIKSINTRESSE	2
DETALJPLAN	2
FASTIGHETSPLAN	2
STRANDSKYDD	2
PLANBESLUT	2
FÖRUTSÄTTNINGAR	2
NATUR	2
BEBYGGELSEOMRÅDEN.....	6
FRIYTOR.....	6
GATOR OCH TRAFIK.....	7
STÖRNINGAR	7
TEKNISK FÖRSÖRJNING.....	8
STÄLLNINGSTAGANDEN I ÄNDRING AV DETALJPLAN	8
GENOMFÖRANDE.....	9
ORGANISATION	9
FASTIGHETS RÄTT	9
EKONOMI	9
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE.....	10
MEDVERKANDE KONSULTER.....	10
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	10
PLANPROCESSEN.....	11

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

I slutet på 1970-talet beslutades det att bostadsområdet Stenhammar skulle uppföras. Stora delar av området är idag exploaterat, men vissa delar har ännu inte genomförts. Förlängningen av Talgoxevägen står bland annat fortfarande obebyggd. Syftet med detaljplaneändringen är att justera planbestämmelserna från kedjehus till möjlighet för både radhus och fristående hus. Det ska även undersökas möjligheterna för tvåplanshus istället för enplanshus.

FÖRENLIGT MED 3, 4 & 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

Miljö kvalitetsnormer

Vid planering ska miljö kvalitetsnormer (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 påverka vattenförekomsten Södra Sundet.

Detaljplanen bedöms inte heller komma att innebära att MKN för utomhusluft kommer överskridas. Det tack vare fortsatt små trafikmängder samt en relativt gles bebyggelse inom området.

PLANDATA

Läge

Området som är aktuell för detaljplaneändringen är beläget på området Stenhammar och är en fortsättning på Talgoxevägen. Avståndet från centrum är cirka 2,5 kilometer. Avgränsningen för planändringen är två fastigheter, Stenhammar 1:84 och 1:88 samt gatan mellan dessa fastigheter.

Areal och markägo förhållanden

Planområdet för ändringen omfattar ca 1,5 ha (14442 m²) och Härnösands kommun är markägare.

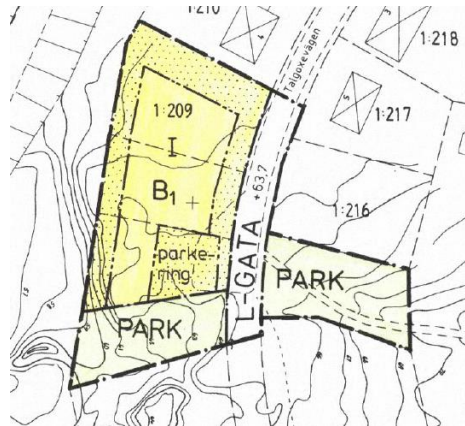
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I gällande översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige den 30 maj 2011 och aktualitetsförklarad april 2016, redovisas området som tätortsbebyggelse samt tätortsnära skog. I översiktsplanen står det att i tätortsnära skog bör inte bostadsbebyggelse ske men undantag kan göras om det inte är till nackdel för det rörliga friluftslivet. Planändringen anses vara i enlighet med översiktsplanen, då marken som tas i anspråk för att bygga bostäder inte bidrar till att friluftslivet och rekreationen i området försvinner eller förvanskas. I översiktsplanen står även att områdesindelningarna är översiktliga samt riktlinjerna generella och ska därmed tolkas med försiktighet. Se utdrag ur översiktsplanen på nästa sida.



Utdrag från Översiktsplanen som anger tätortsnäraskog och tätortsbebyggelse.



Utdrag ur detaljplan Aa 382 som visar parkmarken som tillgängliggör naturområdet runt omkring.

Dessutom har tillgängligheten till rekreationsytorna runt omkring planområdet säkerställts i detaljplan Aa 382 genom att ett grönstråk har reserverats. Detta innebär att mellan befintlig bebyggelse på Talgoxevägen och den planerade bebyggelsen har ett grönstråk reserverats för att skogsmarken runt området ska vara lättillgänglig. Planområdet är beläget söder om detaljplan Aa 382.

Riksintresse

Planområdet omfattas inte av något riksintresse.

Detaljplan

Gällande detaljplan anger kedjehus i form av enplanshus på fastigheterna Stenhammar 1:84 & 1:88. Delvis består även marken av så kallad prickmark (får ej förses med byggnad). Prickmarken går längs med fastighetsgränserna och reglerar så att byggrätten befinner sig närmare gatan på båda fastigheterna. Fastighet Stenhammar 1:84 har ändrats sedan detaljplanen vann laga kraft 1978, den är något mindre idag än 1978. Detaljplanen fastställdes 1978-11-17 och planerad exploatering skulle ske mellan 1979-1982. Detaljplanen har delvis genomförts, men inte på de fastigheter som är aktuella för planändringen. Genomförandetiden har löpt ut.

Fastighetsplan

Någon fastighetsplan (tomtindelning) finns inte för planområdet.

Strandskydd

Vid ändring av detaljplan återinträder inte strandskyddet.

Planbeslut

Samhällsnämnden beslutade den 24 maj 2017 i § 89 att planarbetet kan påbörjas.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Natur

Mark och vegetation

Marken utgörs utav sluttningar som lutar neråt i mestadels västlig riktning med något brantare



Ortofoto över fastigheterna Stenhammar 1:84 & 1:88.

sluttningarna allra längst västerut i planområdet. Stor del av planområdets yta har tidigare använts för att lämna fyllnadsmassor. Området kring fastigheterna består främst utav blandskog. Fyllnadsmassorna har lämnats på fastighet 1:84. Fastighet 1:88 består av skog.

Geotekniska förhållanden

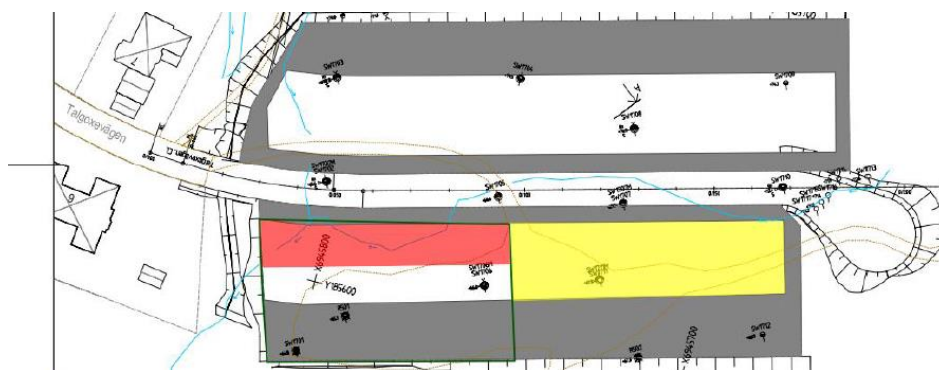
Sweco har 2018 gjort en rapport (*Projekterings PM/Geoteknik*) som redovisar geotekniska förutsättningar samt beräkningar och rekommendationer för grundläggning av hus och gata. Sweco har även gjort en rapport 2018 vid namn *Markteknisk undersökningsrapport/geoteknik*.

I östra området består marken av sand med inslag av silt mot djupet. Mäktigheten varierar mellan 2,7 m och 1,6 m. Lagrets lutning följer den generella terränglutningen som är mot nordväst. Under detta lager finns en siltig lera med en mäktighet på 0,7 m. Den siltiga leran överlagrar en siltig sandmorän.

Det västra området består av fyllnadsmassor. Fyllnadsmassornas mäktighet varierar från 5 m i norra delen till 1,7 m i söder. Fyllnadsmassorna innehåller till den största delen grus och sand med varierande silt innehåll. I en punkt har rester av växtdelar upptäckts på ca 1,5 m under markytan. Tjockleken på växtlagret är ca 2 dm. Naturlig mark under fyllnadsmassorna består av 1,5 m tjockt lager av siltig sand. Siltiga sanden överlagrar ett 0,5-1m tjockt lager av siltig lera som i sin tur överlagrar en siltig sandmorän. Lerlagret tunnare ut i sydlig riktning. De naturliga jordlagren följer den naturliga lutningen som är från öst till väst.

Den siltiga leran är en sättningsbenägen jordart. Om ytterligare jord/belastning fylls på upplaget medför det sättningar i leran. Översiktliga sättningsberäkningar visar på ca 2 cm sättning. Sättningar i jordupplagets fyllnadsmassor kan uppstå. Fyllnadsmassorna består av löst lagrad sand och grus. Rörelse sker sannolikt i dessa massor pga. de är inhomogena och har olika packningsgrader. Men dessa rörelser sker momentant i samband med påfyllnad av last och packning.

För att få ut sättningarna i leran föreslås överbelastning med jordmassor som är större än den planerade byggnadens last. Överlasten placeras bara där husen planeras att grundläggas. Det område som det är aktuellt för överlast är redovisat i röd (KM 0/040 – KM0/090) och gul figur (KM 0/100 – KM 0/170) i figuren nedan.



Översiktsskild som redovisar olika krav för grundläggning av hus. (Projekterings PM/Geoteknik)

Överlasten ska ligga i ca 3 månader för att få ut sättningarna. Sättningsuppföljning föreslås genom att några peglar installeras som mäts tills man ser att sättningarna klingat av. Utförda stabilitetsberäkningar gäller vid förutsättningarna att husen ej är högre än 2 plan och en

markuppfyllnad på max 1,5 m i den nordvästra delen. Husen får ej byggas inom det grå markerade området. Släntlutningen får ej ställas brantare än 1:3.

Husen föreslås grundläggas genom platta på mark. I det östra området ska dränerande diken grävas innan plattan gjuts. I detta område förväntas inga sättningar. Grundläggning av hus bedöms kunna göras på den något siltiga sanden. Längst i söder rekommenderas husen att grundläggas på den något siltiga sandmoränen. Om lösa jordlager finns vid grundläggningsnivån rekommenderas det att dessa massor schaktas bort. Plattan ska dimensioneras efter dessa förutsättningar och tjälisoleras ner till frostfritt djup eller genom termisk isolering.

I det västra området krävs förbelastning enligt figuren som visas ovan. Plattan ska dimensioneras efter dessa förutsättningar och tjälisoleras ner till frostfritt djup eller genom termisk isolering. Mer information finns att läsa i rapporterna: *Projekterings PM/Geoteknik* samt *Markteknisk undersökningsrapport/geoteknik*.

Geohydrologiska förhållanden

Ovanför den övre fastigheten kommer ett avskärande dike anordnas. Sedan där vägen ansluter till befintliga Talgoxevägen samt vid vändplanen kommer en vägtrumma att grävas ner under vägen. Detta kommer att leda till att vattnet kommer att ledas runt fastigheterna i största möjliga mån och därefter fortsätta neråt i bergets riktning. Förslag på hur det kan se ut kan ses i skissen nedan.

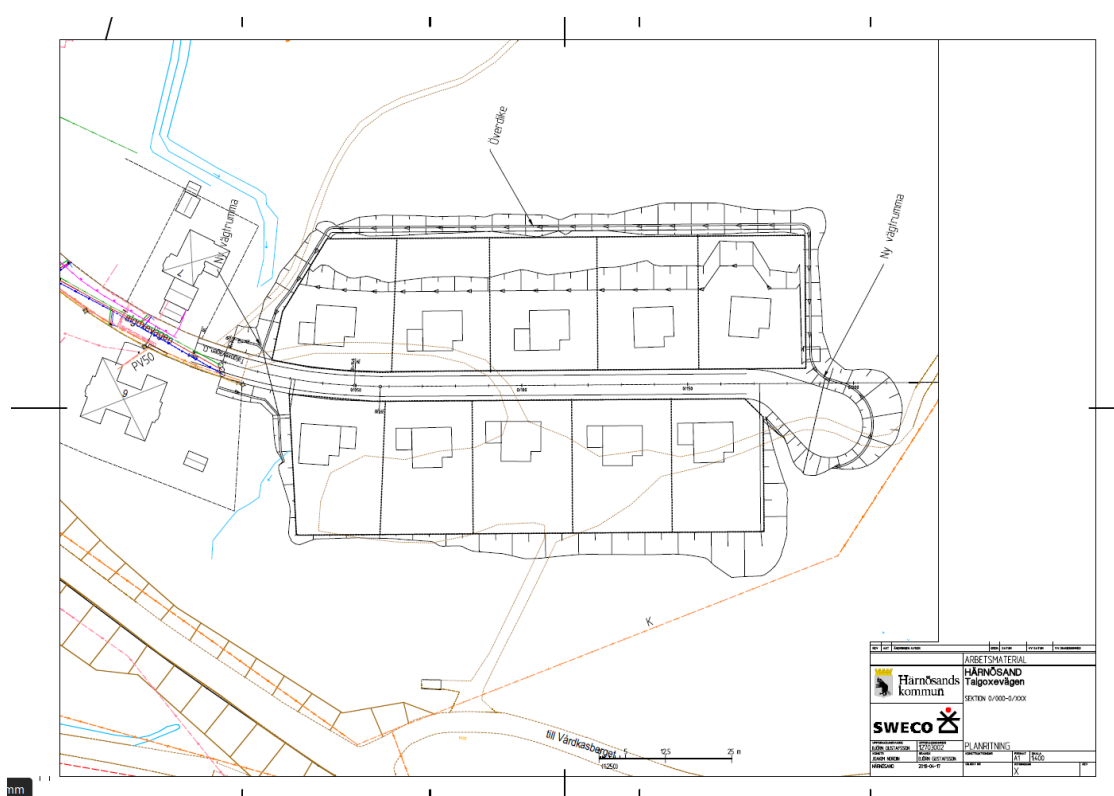


Bild som visar hur ett överdike ska anläggas och lokaliseringen av dagvattentrummorna under utbyggnaden av Talgoxevägen.

Efter vägtrumorna i utbyggnaden av Talgoxevägen leds vattnet via marken och återsamlas i diket som ligger på ovansidan Solumsvägen. Under Solumsvägen ligger en trumma med dimensionen 600 mm. Denna trumma är väldimensionerad och beräknas kunna transportera

högre vattenflöden än vad det vanligtvis är idag. Efter vägtrumman under Solumsvägen leds vattnet via marken genom bland annat kyrkogården innan det slutligen rinner ut i Södra sundet. Avståndet mellan planområdet och Södra sundet är mellan 630-700 meter. Vattnet har där emellan infiltrerats i marken på ett flertal ställen och på vissa delar leds det nedåt havet via diken och vägtrummor.

Tvårs igenom området går ett dike, som vid undersökningstillfället ledde vatten genom området, dikesbotten ligger på nivån ca +64 m.ö.h med en nord - sydlig lutning. Idag har en trumma grävts ner söder om det undersökta området med uppgift att ta hand om detta vatten. Tre stycken grundvattenrör installerades i punkt SW1703GW, SW1706GW och SW1708. Dessa rör mättes vid installation och efter funktionskontroll uppmättes en grundvatten yta den 2017-12-06 på nivå +67,0 m.ö.h (0,8 m under markytan) vid punkt SW1703GW, +65,5 m.ö.h (1,1 m under markytan) vid punk SW1706 och +69,9 m.ö.h (1 m under markytan).

Markföroreningar

En miljöprovtagning har gjorts av Sweco (dec 2017) och resultatet av denna finns redovisad i rapporterna: *Markteknisk undersökningsrapport/geoteknik* samt *Kompletterande Markteknisk undersökningsrapport/geoteknik*. Provtagningen har gjorts för att undersöka fyllnadsmassorna som har lossats på fastighet Stenhammar 1:84. Provtagning har även gjorts i den planerade gatan. Provtagningen visar att inga ämnen överstiger riktvärdena för KM (känslig markanvändning). Provresultatet kan ses i tabellerna nedan.

ELEMENT	SAMPLE	Riktvärde KM	Riktvärde MKM	SW1702 0-0,5	SW1706 1,0-2,0	SW1707 0,5-1,0	SW1711 2,0-3,0	SW1702 0,5-1,0	SW1702 1,0-2,0	SW1706 0-0,5	SW1706 2,0-3,0	SW1707 0-0,5	SW1707 1,0-2,0	SW1711 0-0,5	SW1711 0,5-1,0
alifater >C8-C8	mg/kg			<10	<10	<10	<10	<10	<10	<10	<10	<10	<10	<10	<10
alifater >C8-C10	mg/kg	25	120	<10	<10	<10	<10	<10	<10	<10	<10	<10	<10	<10	<10
alifater >C10-C12	mg/kg	100	500	<20	<20	<20	<20	<20	<20	<20	<20	<20	<20	<20	<20
alifater >C12-C16	mg/kg	100	500	<20	<20	<20	<20	<20	<20	<20	<20	<20	<20	<20	<20
alifater >C16-C35	mg/kg	100	500	<30	<30	<30	<30	<30	<30	<30	<30	<30	<30	<30	<30
aromater >C8-C10	mg/kg	10	50	<1	<1	<1	<1	<1	<1	<1	<1	<1	<1	<1	<1
aromater >C10-C16	mg/kg	3	15	<1	<1	<1	<1	<1	<1	<1	<1	<1	<1	<1	<1
PAH, summa 16	mg/kg			<1.5	<1.5	<1.5	<1.5	<1.5	<1.5	<1.5	<1.5	<1.5	<1.5	<1.5	<1.5
PAH, summa cancerogena	mg/kg			<0.3	<0.3	<0.3	<0.3	<0.3	<0.3	<0.3	<0.3	<0.3	<0.3	<0.3	<0.3
PAH, summa övriga	mg/kg			<0.5	0.59	<0.5	<0.5	<0.5	<0.5	<0.5	<0.5	<0.5	<0.5	<0.5	<0.5
PAH, summa L	mg/kg	3	15	<0.15	0.37	<0.15	<0.15	<0.15	<0.15	<0.15	<0.15	<0.15	<0.15	<0.15	<0.15
PAH, summa M	mg/kg	3.5	20	<0.25	0.22	<0.25	<0.25	<0.25	<0.25	<0.25	<0.25	<0.25	<0.25	<0.25	<0.25
PAH, summa H	mg/kg	1	10	<0.3	<0.3	<0.3	<0.3	<0.3	<0.3	<0.3	<0.3	<0.3	<0.3	<0.3	<0.3
bensen	mg/kg	0.012	0.04	<0.01	<0.01	<0.01	<0.01	<0.01	<0.01	<0.01	<0.01	<0.01	<0.01	<0.01	<0.01
toluen	mg/kg	10	40	<0.05	<0.05	<0.05	<0.05	<0.05	<0.05	<0.05	<0.05	<0.05	<0.05	<0.05	<0.05
etylbenzen	mg/kg	10	50	<0.05	<0.05	<0.05	<0.05	<0.05	<0.05	<0.05	<0.05	<0.05	<0.05	<0.05	<0.05
xylen, summa	mg/kg	10	50	<0.05	<0.05	<0.05	<0.05	<0.05	<0.05	<0.05	<0.05	<0.05	<0.05	<0.05	<0.05

Analyssammanfattning av olja. Inga parametrar överskrider naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning. (Markteknisk undersökningsrapport/geoteknik)

ELEMENT	SAMPLE	Riktvärde KM	Riktvärde MKM	SW1702 0-0,5	SW1706 1,0-2,0	SW1707 0,5-1,0	SW1711 2,0-3,0	SW1702 0,5-1,0	SW1702 1,0-2,0	SW1706 0-0,5	SW1706 2,0-3,0	SW1707 0-0,5	SW1707 1,0-2,0	SW1711 0-0,5	SW1711 0,5-1,0
TS_105°C	%			87.2	75.9	92.9	78.8	92.6	78.5	89.9	75.7	91.4	92.9	95.5	91.4
As	mg/kg TS	10	25	1.54	3.7	1.95	7.3	1.21	1.76	2.87	3.81	1.17	0.919	2.54	1.6
Ba	mg/kg TS	200	300	27.8	40.9	32.9	158	15.6	26.4	33	18.8	13.5	13	28.9	22.8
Cd	mg/kg TS	0.8	12	<0.1	<0.1	<0.1	<0.1	<0.08	<0.1	<0.08	<0.1	<0.08	<0.08	0.112	<0.08
Co	mg/kg TS	15	35	3.3	4.27	4.36	14.8	2.69	3.87	4.04	3.14	3.04	2.52	3.8	3.75
Cr	mg/kg TS	80	150	16.2	20.5	21.4	51.4	12.6	16.9	20.2	11.9	12.6	9.9	24.8	17.1
Cu	mg/kg TS	80	200	5.21	8.19	7.43	30.2	5.32	6.83	11.3	6.56	6.75	3.96	8.03	5.62
Hg	mg/kg TS	0.25	2.5	<0.2	<0.2	<0.2	<0.2	<0.2	<0.2	<0.2	<0.2	<0.2	<0.2	<0.2	<0.2
Ni	mg/kg TS	40	120	8.16	10.7	10.8	34.8	7.06	8.87	10.3	7.29	8	5.92	9.75	8.6
Pb	mg/kg TS	50	400	3.75	8.44	5.36	16.4	2.11	2.76	10.7	2	3.04	1.5	4.47	2.06
V	mg/kg TS	100	200	17.6	20.6	21.3	57.7	11.9	18.2	17.2	13	12.7	10.7	16.6	17.2
Zn	mg/kg TS	250	500	24.9	56.6	29.7	89.1	17.3	24.8	31.4	17	20.1	20.2	21.9	22.5

Analyssammanfattning av metaller. Inga parametrar överskrider naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning. (Markteknisk undersökningsrapport/geoteknik)

Provpunkterna för miljöproverna är tagna två stycken i den planerade gatan samt två stycken i området där fyllands massor har lossats. Inga prover är tagna på den övre fastigheten 1:88, dock är bedömningen att den övre fastigheten samt gatan båda består av jungfrulig mark. Därav anses provresultaten för gatan återspegla situationen på den övre fastigheten.

Företaget som har lossat massorna på fastigheten påstår att massorna ska vara rena. Massorna ska vara från gatuurgrävningar. Tyvärr fanns inte samma krav på dokumentation vid tillfället för hantering av massor som det finns idag.

Markradon

Radonmätning utfördes med hjälp av Markus 10. Fyra punkter har tagits över området och finns redovisade i tabellen nedan.

Undersökningspunkt	Radonhalt [kBq/m ³]
SW1702	1
SW1703	0
SW 1708	2
SW1710	28

Tre av fyra punkter visar på lågradonmark, enligt statens planverk rapport 59:1982, och inga åtgärder erfordras. Punkt SW1710 vid sektion 0/170 visar på normalradonmark och radonskyddande åtgärder krävs.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns 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

Planområdet är idag obebyggt och består utav skog samt område som har använts för avlasta diverse fyllnadsmassor. Planområdet är planlagt för kedjehus med maximalt en våning. Planändringen avser att öppna upp för att det också ska kunna byggas friliggande hus.

Verksamheter

I slutet av den befintliga delen av Talgoxvägen, närmast planområdet ligger en gruppbostad. Planändringen kommer inte att tillföra någon fler verksamhet.

Tillgänglighet

Tillgängligheten kommer att vara densamma som i övriga områdena på Stenhammar.

Kulturmiljö och gestaltning

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

Friytor

Naturmiljö

Inte långt från planområdet (ca 1 km) finns elljusspår för löpning sommartid och längdskidåkning vintertid. Lite närmare ligger dessutom Härnösands slalombacke där det

även går att åka pulka. I samma område finns även vandringsleder samt tillgång till leden för Hernö trail.

Gator och trafik

Gatunät

Gatunätet kommer att behöva utökas genom att förlänga Talgoxevägen och göra en ny vändplats i slutet utav det nya området i enlighet med detaljplanen. Projektering av vägen genomförs av teknikavdelningen på kommunen. Vägen kommer att vara en del av det kommunala vägnätet.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykeltrafik sker på separat gång- och cykelväg från Gerestas skolområde samt ner i från Hovsgatan upp till området Stenhammar, därefter får gång- och cykeltrafikanter dela yta med biltrafiken sista biten fram till bostadshusen. Eftersom det är låg hastighet inne i bostadsområdet lämpar sig blandtrafik bra och inga separata gång- och cykelvägar bedöms nödvändiga.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafik finns i nära anslutning till planområdet. Närmsta busshållsplats är lokaliserad på Stenhammarvägen som Talgoxevägen ansluter till. Det är cirka 200 meter från det aktuella områdets början till närmsta busshållsplats för lokal kollektivtrafik.

Parkering

Parkering för boende förutsätts ske inom område planlagt för bostäder.

Utfarter

OBS! Om anslutningspunkter mot allmän väg inte hamnar inom detaljplanen krävs tillstånd enligt 39 § Väglagen för ändrad eller ny anslutning.

Störningar

Buller och vibrationer

En enklare beräkning av buller från Solumsvägen har genomförts. Enligt förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggande gäller att buller från trafik inte bör överskrida:

- 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadbyggnads fasad och
- 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan anordnas i anslutning till byggnaden.
- Om maximal ljudnivå vid uteplats överskrids bör dock inte nivån överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå 5 gånger per timme mellan kl 06.00-22.00.

Beräkningen av trafikbuller visar att trafikmängden på Solumsvägen är så pass begränsad att även om trafikmängden skulle öka tio gånger jämfört med dagsläget, skulle riktvärdena ändå inte överskridas. Det kommer därför kunna uppnås en god ljudmiljö i området.

Farligt gods

Planområdet ligger inte i närheten av någon trafikled för farligt gods.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Befintliga allmänna ledningar för vatten och avlopp finns i nuvarande Talgoxevägen, dessa ledningar ska förlängas längs med utbyggnaden av Talgoxevägen.

Dagvatten

Dagvatten ska hanteras genom ett avskärande dike på övre sidan av den övre fastigheten. Detta dike ska leda vatten runt fastigheterna. Två trummor ska anläggas i gatan för att leda vattnet vidare nedför berget. En trumma där planområdet ansluter till befintliga Talgoxevägen och en trumma vid vändplanen. Detta finns även redovisat under rubriken Geohydrologiska förhållanden.

Värme

Ledningar för fjärrvärme finns draget fram till bostadsområdet för Stenhammar. Det är inte känt om det är aktuellt med utbyggnad av fjärrvärmledningar till området.

Uppvärmning av bostäder förutsätts ske med förnyelsebar energikälla.

El och optik

Ledningar för el och optik slutar där Talgoxevägen slutar idag men förväntas kunna förlängas i och med förlängningen av gatan.

Tele

Ledningarna för Tele slutar där Talgoxevägen slutar men förväntas kunna förlängas i och med förlängningen av gatan.

Avfall

Avfallshantering ska ske i enlighet med kommunens avfallsplan.

STÄLLNINGSTAGANDEN I ÄNDRING AV DETALJPLAN

Användningsbestämmelse kvartersmark

Markanvändningen Bostäder (Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål) gäller fortsatt i enlighet med bestämmelse som fastställdes 1979-01-08.

Bestämmelsen för enbart kedjehus (Med Sk betecknat område får bebyggas endast med kedjehus), tas bort.

Egenskapsbestämmelse utformning

Planändringen innebär att bestämmelserna om högsta antal våningar (På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger. Härutöver får, där terrängens lutning så medger, slutningsvåning anordnas), tas bort.

Planändringen innebär att bestämmelse för taklutning (På med siffra i triangel betecknat område får tak ges en lutning mot horisontalplanet av högst det gradtal som siffran anger), tas bort.

Planändringen innebär att en ny planbestämmelse tillförs, nämligen högsta byggnadshöjd om 6 meter.

Egenskapsbestämmelse utnyttjandegrad

Planändringen innebär att en ny planbestämmelse tillförs, nämligen största byggandsarea i procent av fastighetsarean (e_2^{20}). Byggnadsarean begränsas till 20 % av fastighetsarean.

Begränsning av markens bebyggande

Ingen ändring av begränsning av markens bebyggande genomförs.

GENOMFÖRANDE

Organisation

Tidplan

Detaljplanen som hanteras med ett standardförfarande och förväntas kunna antas av samhällsnämnden under tredje kvartalet 2018.

Preliminär tidsplan:

Samråd

Mars 2018

Slutlig granskning

Aug 2018

Antagande SAM

Okt 2018

Planen vinner laga kraft 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. 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.

Fastighetsrätt

Fastighetsbildning

Planförslaget innebär inte att några fastighetsbildningsåtgärder behövs för att fastigheterna och deras gränser ska överensstämma med detaljplanen. När detaljplanen vunnit laga kraft kan ansökan om fastighetsbildning/avstyckning/marköverföring/fastighetsreglering inlämnas till lantmäteriet. Härnösands kommun ansöker om förrättningen.

Ekonomi

Planekonomi

Samhällsförvaltningen Härnösand upprättar planändringen och Kommunstyrelsen Härnösand bekostar planändringen.

Ett planavtal har tecknats mellan Härnösands kommun och fastighetsägaren.

Förrättningskostnader

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

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.

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.

REVIDERINGAR

Under rubriken geohydrologiska förhållanden har följande text lagts till: Efter vägtrummmorna i utbyggnaden av Talgoxevägen leds vattnet via marken och återsamlas i diket som ligger på ovansidan Solumsvägen. Under Solumsvägen ligger en trumma med dimensionen 600 mm. Denna trumma är väldimensionerad och beräknas kunna transportera högre vattenflöden än vad det vanligtvis är idag. Efter vägtrumman under Solumsvägen leds vattnet via marken genom bland annat kyrkogården innan det slutligen rinner ut i Södra sundet. Avståndet mellan planområdet och Södra sundet är mellan 630-700 meter. Vattnet har där emellan infiltrerats i marken på ett flertal ställen och på vissa delar leds det nedåt havet via diken och vägtrummor.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

En behovsbedömning har gjorts i anslutning till planarbetet. Den visar att ett genomförande av detaljplaneändringen inte kommer att ha negativ inverkan gällande kategorierna som finns i behovsbedömningen.

Bedömningen är att planförslaget inte medför negativa konsekvenser för området som helhet. Planförslaget innebär en förtätning av Härnösands stad som är en riktlinje i Klimat och energiplanen 2017-2020. Dessutom är områden nära beläget en hållplats för kollektivtrafiken vilket främjar hållbart resande som även de pekas ut som ett viktigt mål i Klimat och energiplanen 2017-2020.

En enklare bullerberäkning är gjord och den redovisar att biltrafiken på Solumsvägen är så pass låg att det kommer att gå att uppnå en god ljudmiljö för nybyggnationerna. Närheten till rekreationsområde bedöms även vara bra för hälsan för de boende och byggnationerna bedöms inte beslagta

MEDVERKANDE KONSULTER

Underlag till detaljplanen har tagits fram av:

Sweco – Projekterings PM/geoteknik 2018-03-23

Sweco - Markteknisk undersökningsrapport/geoteknik 2018-03-23

Sweco - Kompletterande Markteknisk undersökningsrapport/geoteknik 2018-04-19

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Upprättande av planbeskrivningen har utförts av samhällsförvaltningen, Härnösands kommun.

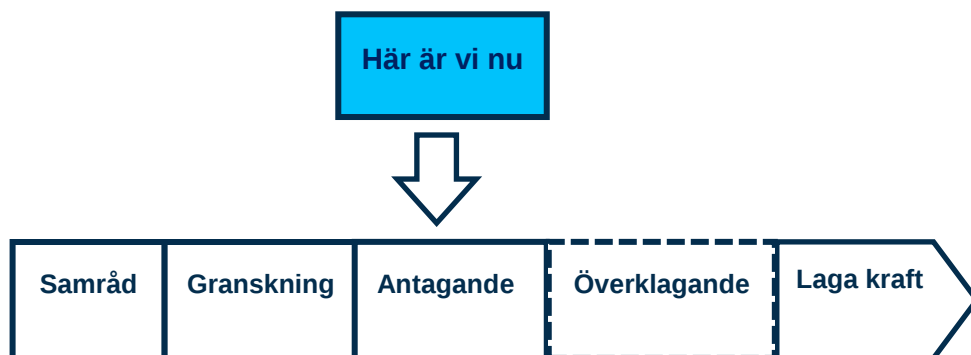
Alexandra Lagerlund
Plan- och byggchef

Malin Nyberger
Detaljplanehandläggare

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.