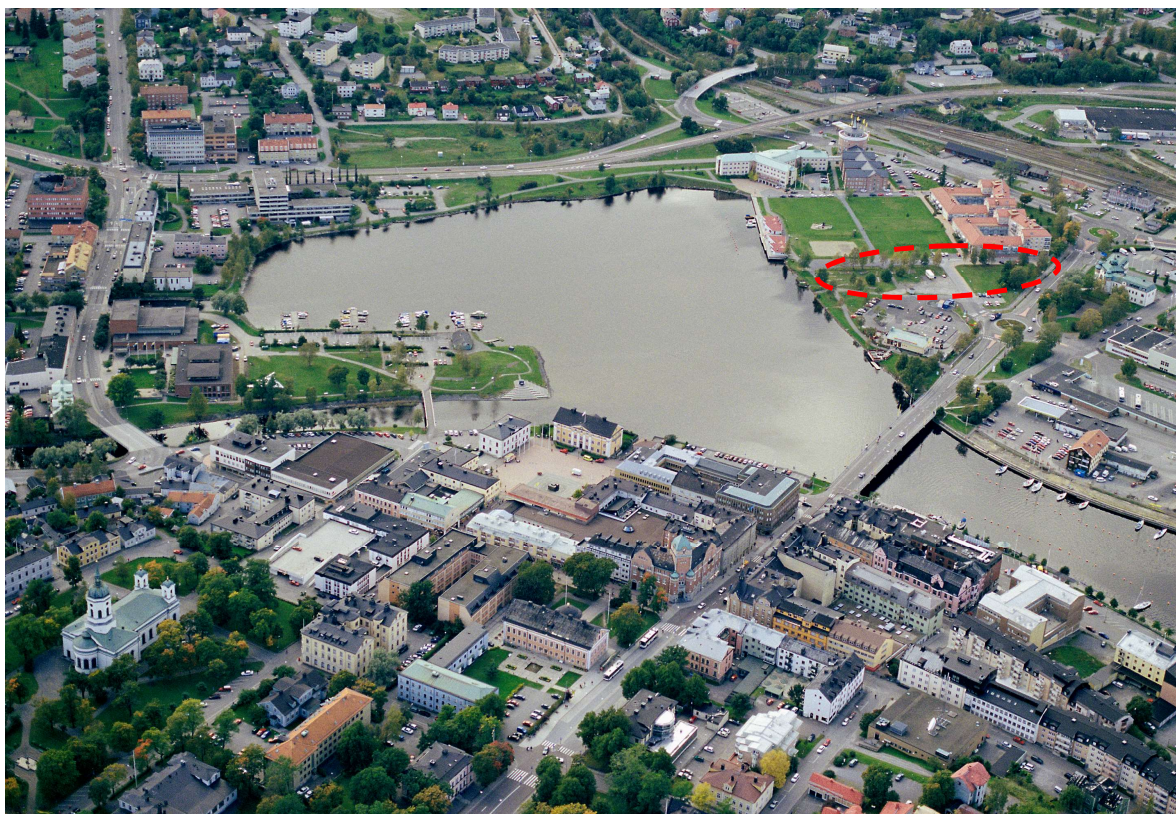


Detaljplan för del av Torsvik 1 och Torsvik 6
Härnösands kommun, Västernorrlands län



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
- Planbeskrivning
- Behovsbedömning
- Grundkarta
- Förteckning över samrådskrets
- Fastighetsförteckning
- Planprogram
- Samrådsredogörelse 1
- Samrådsredogörelse 2
- Granskningsutlåtande
- Översiktlig geoteknisk undersökning samt markmiljö
- PM Dagvattenutredning
- PM Utredning Torsvik 6 – Flytt av pumpstation
- Bullerutredning
- Vyer
- Solstudie



Översikt planområde

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	5
DETALJPLAN	5
FASTIGHETSPLAN	6
STRANDSKYDD.....	6
PLANBESLUT	6
PLANPROGRAM	6
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....	6
NATUR.....	6
BEBYGGELSEOMRÅDEN	9
FRIYTOR	14
GATOR OCH TRAFIK	15
STÖRNINGAR.....	16
TEKNISK FÖRSÖRJNING	19
GENOMFÖRANDE.....	21
ORGANISATION	21
FASTIGHETSRÄTT	22
EKONOMI	23
TEKNIK	24
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	24
REVIDERING	26

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostäder (BC₁), Bostäder. Lokaler för butiker, restaurang och kontor får finnas i bottenvåningen, vård (D₁ Ej fängelse eller sjukhus), centrumändamål (C) och skola (S) inom planområdet på Torsvik. Avsikten är att upprätta en flexibel detaljplan för markens användning och byggnaders placering.

Byggnader mot Nybrogatan ska ha en tydlig stadsmässig karaktär och ska passa väl in i stadsbilden som helhet. God ljudmiljö ska uppnås.

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 Älandsfjärden (SE 623980-175600) bedöms i dagsläget ha en otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Miljöproblemen identifieras härröra från övergödning och syrefattiga förhållanden samt från miljögifter och förorenade sediment. Överskridande av TBT, kvicksilver, PAH och bly. Problemet beror främst på påverkan från långväga luftburna föroreningar, globala atmosfäriska utsläpp från tung industri och förbränning av stenkolk.

Härnösands kommun ingår i det länsgemensamma samarbetet om luftövervakning där samtliga av Västernorrlands läns kommuner ingår. I strategin ingår kontinuerliga mätningar i Örnsköldsvik och Sundsvall med kompletterande återkommande mätningar i övriga kommuner. Härnösands kommun genomför luftmätningar i gaturummet var femte år och nästa mättillfälle är vintersäsongen 2021/2022. Parametrar som ska mätas är NO₂, PM₁₀ och bensen.

PLANDATA

Läge

Planområdet ligger på Torsvik i Härnösand. På gångavstånd ligger Härnösand central. Nybrogatan avgränsar planområdet i nordost. Beckhusgatan avgränsar i väster och gångvägen längs Nattviken i söder.

Areal och markägoförhållanden

Planområdet omfattar cirka 6 700 m² där del av Torsvik 1 (2 800 m²) ägs av Härnösandshus och Torsvik 6 (3 900 m²) ägs av Årstabergsfastigheter AB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I gällande översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige den 30 maj 2011 och aktualitetsförklarad april 2016, redovisas området som utvecklingsområde för bostäder, handel och kontor. I översiktsplanen står också att olika tidsepoker ska vara märkbara i Härnösands centrala delar. Där befintlig stadsmiljö visar en tydlig karaktär ska förtätning

passa väl ihop med kringliggande befintlig bebyggelse. När staden utvecklas är det viktigt att förhålla sig till det gamla på ett lämpligt sätt. Samtidigt måste det finnas utrymme för nytänkande. Gröna områden och inslag av träd och planteringar i stadsmiljön är också viktigt. Planförslaget bedöms vara i linje med översiktsplanens intentioner.

Riksintresse

Planområdet angränsar till riksintresse kulturmiljö centrala Härnösand (Y 21). Som uttryck för riksintressets värden anges bland annat domkyrkan från 1856 samt andra karaktärsbyggnader som vittnar om Härnösands betydelse som stifts-, residens-, skol-, och regementsstad. Området Östanbäcken med bevarad oregelbunden planstruktur från 1500-talet och träbebyggelsen från 1800-talet. Rutnätsplanen i stadskärnan och utvidgningarna på Kronholmen och arbetarförstaden Rotudden som representerar stadsbyggnadsutvecklingen under slutet av 1700-talet och 1800-talet. Hamnmiljöerna som berättar om sjöfartsstaden Härnösand.

Att ett område är av riksintresse för kulturmiljövården innebär att det bedöms ha så höga kulturvärden att det är av vikt för hela landet. En exploatering, även fast den ligger utanför riksintressets geografiska omfattning, får bara komma till stånd om det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar de riksintressanta kulturvärdena.

Riksintressets värden bedöms inte komma att skadas om planförslaget genomförs. Se även under rubrikerna *kulturmiljö* samt *utformning och gestaltning*.

Detaljplan

Det finns tre gällande detaljplaner för området. För del av Torsvik 1 gäller detaljplan Aa 355 som anger bostäder och tillåter fyra respektive två våningar. Minst ett sovrum i varje lägenhet bör placeras mot gård. Detaljplanen vann laga kraft 1990-05-10 och genomförandetiden har gått ut.

För del av Torsvik 1 gäller också detaljplan Aa 474 som anger att området ska vara tillgängligt för allmän körtrafik. Detaljplanen vann laga kraft 2012-05-15 och har en genomförandetid på 10 år, vilket innebär att den går ut 2022-05-15.

För Torsvik 6 gäller detaljplan Aa 409 som anger bestämmelsen C, centrumändamål med en högsta byggnadshöjd på 12 respektive 14,5 meter samt tre respektive fyra våningar. Ny bebyggelse får ej utformas med trä eller plåtfasad och vind får inte inredas. På byggnadens lågdel medges minsta taklutning vara 15 grader och största 25 grader.

På byggnadens högre del medges minsta taklutning till 25 grader och största 35 grader. Utfartsförbud gäller mot Torsviksgatan. Tre

befintliga träd som markeras i plankarta får inte fällas. Detaljplanen vann laga kraft 2000-03-03 och genomförandetiden har gått ut.



Planområdet idag



Gällande detaljplan

Fastighetsplan

Det finns ingen tomindelning eller fastighetsplan som berör de aktuella fastigheterna.

Strandskydd

Planområdet ligger delvis inom strandskyddsområde om 100 meter från Nattviken. Vid ny detaljplan återinträder strandskyddet i enlighet med miljöbalken (1998:802).

Planbeslut

Samhällsnämnden beslutade i § 157, 2015-06-17, att planarbetet kan påbörjas.

Beslut om samråd fattades med stöd av delegationsordningen för samhällsnämnden i Härnösands kommun. Plan- och bygglagen (2010:900) 5 kap.11§, den 12 januari 2018.

Samhällsnämnden beslutades i § 106, 2019-06-19, beslut om granskning.

Planprogram

Ett program har upprättats och sändes för samråd under perioden 2016-02-24 till 2016-03-30. En samrådsredogörelse (1) har upprättats och bifogas handlingarna. Planförslaget omfattar ett delområde av den yta som behandlades i planprogrammet.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Planområdet utgörs i huvudsak av odefinierade grönytor, grus och asfalt. Marken sluttar svagt söderut mot Nattviken. Marknivåerna varierar från cirka 2,3 meter till cirka 1,0 meter.

Det finns en enkel rad med björkar inom planområdet längs Beckhusgatan. Alléer som består av minst fem lövträd i ett öppet landskap eller längs med en väg eller det som tidigare utgjort en väg är förklarat som biotopskyddade objekt i enlighet med Förordning (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken.

Björkarna har under hösten 2017 inventerats och de bedöms vara i dåligt skick, där flera utgör en säkerhetsrisk. Träden bedöms inte heller vara i sådant skick att de ger intryck av att vara stadsträd. Björkallén bedöms inte utgöra något större kulturhistoriskt värde eftersom de inte återfinns i gamla fotografier över området.

Bedömningen är att det särskilda skäl som kan åberopas för att få fälla träden är att de utgör en säkerhetsrisk.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning har genomförts under 2017 (*Rapport PM geoteknik, Torsviksområdet, Härnösand, Tyréns 2017*). Undersökningen visar att jordlagren består av fyllningsmassor på en siltig lera. Leran underlagras av en grusig sandig morän. Fyllningen utgörs generellt av grovkorniga jordar som är humushaltiga i överytan. Fyllningen består dessutom av delvis rikliga mängder av byggnadsmaterial, som tegel och trärester. I PM; *Redovisning av ÄTA 4, Torsvik 2018* står att bergsnivån för Torsvik 1 ligger ganska konstant mellan 9-10 meter under markytan. Då planområdet ligger i samma nivå som redan bebyggt hus så kan det antas att liknande förutsättningar gäller inom planområdet för fastigheten Torsvik 1. Den tekniska beskrivningen för bygglovet på Torsvik 3 (byggnation 1992)

beskriver att byggnaden är grundlagt på pålar/plintar till morän. För Torsvik 6 är bedömningen att berget ligger något djupare än Torsvik 1. Gjorda slagsonderingar och dessa sonderingsstopp kan betraktas som troliga/tänkbara stoppnivåer för slagan betongpålar.

För lättare konstruktioner kan ytlig grundläggning vara ett alternativ men för byggnader och större konstruktioner rekommenderas pågrundläggning. Fyllningarna och den underliggande siltiga leran är mycket sätttningsbenägen och detta bör beaktas när laster av konstruktioner är framtagna.

För del av Torsvik 1 bedöms stabiliteten som tillfredsställande. För Torsvik 6 bör stabiliteten utredas mer beroende på byggnaders placering och laster då området gränsar till Nattvikens strand.

Planförslaget reglerar grundläggningen inom planområdet genom bestämmelsen b₁, *Grundläggning för tyngre byggnader och konstruktioner endast på pålar till fast botten.*

Geohydrologiska förhållanden

I installerade grundvattenrör inom Torsvik 1 varierar uppmätta vattennivåer mellan 0,8 – 1,3 meter under markytan. Inom Torsvik 6 varierar uppmätta vattennivåer i installerade grundvattenrör mellan 1,3 -1,4 meter under markytan. (*Rapport PM geoteknik, Torsviksområdet, Härnösand, Tyréns, 2017*). Det finns ett dike i nordsydlig riktning på Torsvik 6.

Höga havsvattenstånd

Kommunen har låtit göra beräkningar på havsvattenstånd och översvämningsrisker för dagens och framtidens klimat i Härnösand. Beräkningarna visar att högsta högvattenstånd, medel-högvattenstånd och medelvattenstånd kommer att öka med cirka 20 cm fram till år 2100.



Översta bilden här intill visar hur den beräknade översvämningsrisken med 100 års återkomsttid påverkar det aktuella området. Den blå ytan visar 2013 års vattennivåer och den röda ytan visar 2100 års vattennivåer. Planområdet ligger strax utanför det riskområde som redovisas.

Föroreningar

På Torsvik har miljöstörande verksamhet bedrivits från 1800-talets slut till 1980. Idag återstår inga byggnader eller synliga spår av tidigare industriell verksamhet.



Torsvik kring början av 1900-talet

Detaljerade uppgifter om verksamheternas utveckling över tid finns i *Provtagningsplan för Torsviksområdet, SWECO 2016*.

Inom projektet *Fiberbankar i Västernorrland, 2010-2014*, har SGU genom provtagning undersökt föroreningsinnehållet i Nattviken. En del träflis och spån finns i hela Nattviken som förmodas härstamma från verksamheten på Torsvik. Provtagningen påvisade mycket höga halter av flera metaller inklusive arsenik, kvicksilver och bly, samt mycket höga halter av de organiska miljögifterna PAH, PCB, HCH och DDT. Däremot detekterades låga halter av dioxiner. Nattviken klassades in i riskklass 2, Stor risk (*Lst Västernorrland 2017:06*).

Under de senaste 25 åren har ett flertal miljöundersökningar och utredningar genomförts inom området. Under 2017 genomfördes en kompletterande miljöteknisk undersökning (*Miljöteknisk markundersökning, Torsviksområdet, Härnösand, Tyréns 2017*). Undersökningen visar att mark och grundvatten inom planområdet är påverkat av föroreningar. Marken består till stor del av fyllnadsmassor med mycket inhomogent material. Det bedöms vara stor sannolikhet att spridning av föroreningar sker från marken till Nattviken via grundvattnet.

Sammanfattningsvis har förhöjda halter av samtliga undersökta föroreningsämnen (petroleumkolväten, alifater, aromater, BTEX, PAH, tungmetaller, PCB, dioxiner och DDT) detekterats i jord, förutom PCB. Grundvattnet inom området är påverkat av tungmetaller, PAH och dioxin. Storleken för enskilda föroreningars utbredning har inte avgränsats. De identifierade föroreningarna inom planområdet överskrider de generella riktvärdena både för områdets nuvarande markanvändning, mindre känsliga markanvändning, MKM, samt för områdets planerade markanvändning, känsliga markanvändning, KM.

I PM; *Redovisning av ÅTA 4, Torsvik 2018* har analysresultat för jordprover från tidigare gjorda undersökningar digitaliserats. Ytterligare ett prov från provpunkt 16T012 har undersökts för att se om de höga blyhalterna även förekommer i de ytliga nivåerna. Utifrån det sammantagna resultatet har Tyréns gjort bedömningar inom respektive teknikområde gällande behovet av fortsatta utredningar samt grov kostnadsuppskattning för fortsatta utredningar samt sanering av området.



Torsvik 1910

Eftersom området är förorenat till en sådan nivå att saneringsåtgärder kommer att behöva genomföras när området ska bebyggas så finns i planförslaget planbestämmelsen a2 som reglerar att *Startbesked får inte ges för ändrad markanvändning förrän markens lämplighet har säkerställts genom att markföroreningen har avhjälpes*.

All hantering av förorenade massor är anmälningspliktig verksamhet. Enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (SFS 1998:899) ska en anmälan om avhjälpandeåtgärder lämnas in till och godkännas av tillsynsmyndigheten innan eventuell sanering påbörjas.

Markradon

Torsvik ligger inom lågriskområde för markradon.

Fornlämningar

Det finns inget som tyder på att det ska finnas några fornlämningar inom området.

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

Strax nordväst om planområdet (Torsvik 3) ligger två flerfamiljshus, uppförd i slutet av 1980-talet, i två till fem våningar med lågdelen mot grönområdet och Nattviken. I bottenvåningen finns en restaurang och under ett parkeringsgarage.



Vy mot kontor och restaurang.



Vy mot befintliga hyresbostäder

Planförslaget innebär att det möjliggörs för bostadshus inom hela planområdet.

Planbestämmelsen (BC₁), *Bostäder. Lokaler för butiker, restaurang och kontor får finnas i bottenvåningen.*

Med användningen bostäder avses boende med varaktig karaktär. I användningen ingår vanliga bostäder, fritidshus och olika typer av kategoribostäder som till exempel studentbostäder och seniorbostäder. Även gruppboende, träningsbostäder och liknande typer av boenden som innefattar viss omsorg kan ingå, om inte vårdinslaget är för stort. Det kan handla om olika typer av byggnader både en- och tvåbostadshus och flerbostadshus. I användningen ingår bostadskomplement av olika slag. Bostadskomplement är sådant som kan ligga inom eller i anslutning till bostaden. Det kan till exempel vara garage, parkering, tvättstuga, gäststuga eller gästlägenhet, lekplats och miljöhus för flerbostadshus. Även förskola i begränsad omfattning som är inrymd i ett flerbostadshus kan betraktas som bostadskomplement.

Inom Torsvik 1, byggnad kan uppföras till byggnadshöjd om 16 meter. Inom Torsvik 6 kan byggnad uppföras till en byggnadshöjd om 20 meter mot Torsviksgatan/Beckhusgatan och parkering vid snabbmataffär. Mot vattnet och promenadstråket samt mot Beckhusgatan kan byggnad uppföras till en byggnadshöjd om 6 meter.

Verksamheter

Utanför planområdet på Torsvik finns idag område med gräsmatta, flerfamiljshus, kontorsbyggnader och två restauranger.

Planförslaget innebär en flexibel användning med en kombination av användningsbestämmelsen centrumändamål (C), vård (D₁ Ej fängelse eller sjukhus) och skola (S).

Med användningen C, centrum avses all verksamhet som bör ligga centralt eller på annat sätt vara lätt att nå för många människor. Det handlar om en blandning av verksamheter såsom butiker, restaurang, kontor, gym, biograf, bibliotek, museum, bank, apotek, hantverk och annan service. Även samlingslokaler, hotell och lättare form av vård och hälsovård ingår i bestämmelsen.

Med användningen S, skola avses alla slags skolor och andra undervisnings- och forskningslokaler. I användningen ingår till exempel förskola, fritidshem, grundskola, gymnasieskola, högskola, universitet och övrig vuxenutbildning. Även idrottshall, matsal, forskningslokaler, bibliotek, personalkontor, skolgård och parkering som hör till skolverksamheten ingår.

Planbestämmelsen D, ingår all öppen och sluten hälso-, sjuk- eller kriminalvård. Det kan till exempel vara barnvårdscentral, ungdomsmottagning, äldreomsorg, sjukhus, vårdcentral, psykisk vård eller fängelse. Även lättare former av vård och hälsovård ingår. Det kan till exempel röra sig om sjukgymnastik, kiropraktor, tandvård, vaccinationsklinik eller personalthälsovård. I planförslaget är användningsbestämmelsen precisera D₁ Ej fängelse eller sjukhus.

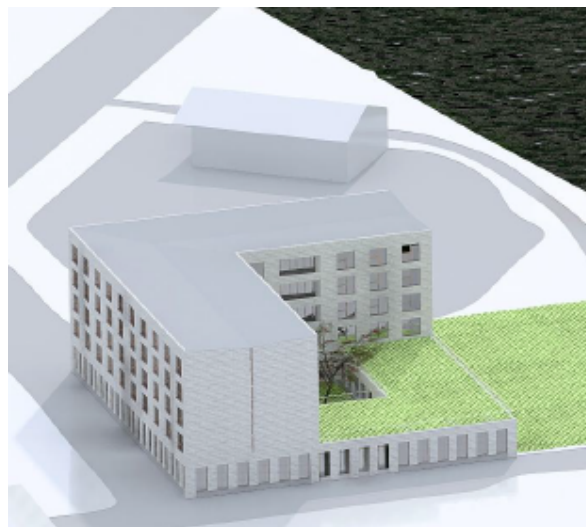
Utformning och gestaltning

Planområdet är väl synligt från många centrala delar i staden. Området ansluter till Nattviken och paradgatan Nybrogatan samt är välexponerat från E4 och Mellanholmen.

Byggnader mot Nybrogatan ska ha en tydlig stadsmässig karaktär med goda möjligheter till kommersiella verksamheter i bottenvåningen för att bygga vidare stadens karaktär. Första våningen kan vara bostad eller gemensamma utrymmen den första tiden men kan omvandlas till affärslokal i framtiden när behovet finns. Planbestämmelsen b₃ reglerar att i byggnad mot norra respektive östra plangränsen ska bottenvåningen uppföras med minst 3,5 meter mellan överkant bärande bjälklag och anslutning mot gatunivå. Detta för att möjliggöra för affärslokal i bottenplan i framtiden. För att stärka upp karaktären i området finns i planförslaget bestämmelsen f₁, *Fasaden ska eftersträva puts- eller tegelliknande material med en markerad sockelvåning*. Bestämmelsen f₂ anger att *Utöver angiven 6 meters bygghöjd får inglasning och väderskydd anordnas*.

Bestämmelsen f₄ anger att *Utöver angiven bygghöjd får fläkttrum och hisschakt anordnas*. Bestämmelsen p₁ anger att *Högsta byggnadsdel ska placeras mot norra respektive östra plangränsen*. En sådan placering av huskropparna skapar också skyddade innergårdar. För del av området föreslås även bestämmelse om s.k. korsmark dvs. att *Marken får med undantag av förråd och liknande inte föras med byggnader*. Byggnaders tak får med fördel vara vegetationsklädd.

För fastigheten Torsvik 6 finns bestämmelsen e₁ *Största byggnadsarea för huvudbyggnad får vara 2350 m², där 900 m² får uppföras till högst 6 meter*



Förslag på utformning där en del av byggnadskroppen är lägre.

byggnadshöjd och 1450 m² får uppföras till högst 20 meter byggnadshöjd.

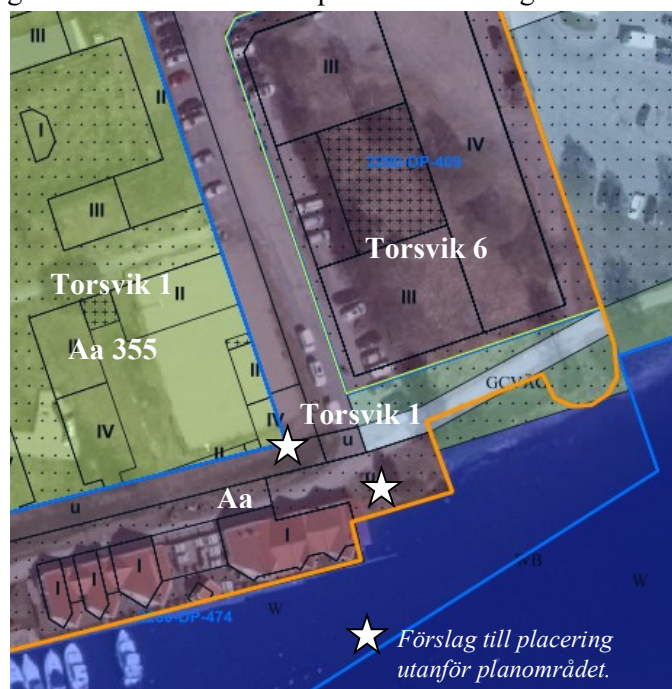
För fastigheten Torsvik 1 möjliggör planförslaget att byggnad kan uppföras till en byggnadshöjd upp till 16 meter. I planförslaget finns bestämmelsen *Högsta byggnadshöjd i meter*.

Pumpstationens nya placering är inte specificerad i planförslaget. Utredningen (*Utredning Torsvik 6 – Flytt av pumpstation, ÅF, Infrastructure AB, 2018*) visar på fyra olika placeringar inom planförslaget, fastigheten Torsvik 6 och utanför planområdet. Pumpstationen ingår i gemensamhetsanläggningen Torsvik ga:1 och pumpstationens placering är inte bestämd med anledning av att det finns olika alternativ att välja mellan. Återuppbyggnad av pumpstation kan prövas med bygglov om genomförandetiden för gällande detaljplan har löpt ut. Det finns en bestämmelse i planförslaget, b₂, som anger att *Transformatorstationer och mindre byggnader för pumpstation får uppföras efter prövning i bygglov*.

Markanvändningen utanför planområdet för alternativ plats (detaljplan Aa 474) är centrumändamål (C) och u-område (Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar). Genomförandetiden för detaljplanen har inte löpt ut. Den andra alternativa platsen ligger i gränsen mellan detaljplan Aa 474 och Aa 355. Markanvändning för detaljplan Aa 355 anger bostad (B) och genomförandetiden har löpt ut. Användningen bostad i detaljplan Aa 355 blev delvis utsläckt när detaljplan Aa 474 gjordes, vilket går att se på bilden som är från bygg- och exploateringskartan för gällande detaljplaner. Vid en placering av pumphuset utanför planområdet så får platsen prövas med bygglov enligt plan- och bygglagen (PBL).

Trygghet

Att känna sig trygg i stadsmiljön på dygnets alla timmar är en viktig samhällsfråga. Utformningen av bebyggelse och offentliga platser påverkar upplevelsen av trygghet och otrygghet. En ökad trygghetskänsla kan vara att närvaro av människor, upplysta bostadsfönster och ögon mot gatan.



Utsnitt ur karta samhällsplanering.
<https://karta.harnosand.se/bxkarta/>

Tryggheten bedöms öka i området om planförslaget förverkligas. Flerfamiljshus på Torsvik 1 och föreslagna användningsområden på Torsvik 6 där både bostad, vård och centrumverksamheter kan inrymmas gör att människor kommer att röra sig i området mer än idag. Byggnadernas upplysta fönster och entréer ger en ökar tryggheten längs med Nybrogatan. För både Torsvik 1 och Torsvik 6 föreslås i planförslaget att i bottenvåningen möjliggörs för lokaler för butiker, restaurang och kontor, vilket ger möjligheten till utåtriktad

verksamhet mot Nybrogatan. Framtida verksamheter i byggnaden för Torsvik 6 kan likt Torsvik 1 ge en ökad trygghet längs promenadstråket och i omgivningen.

Kulturmiljö

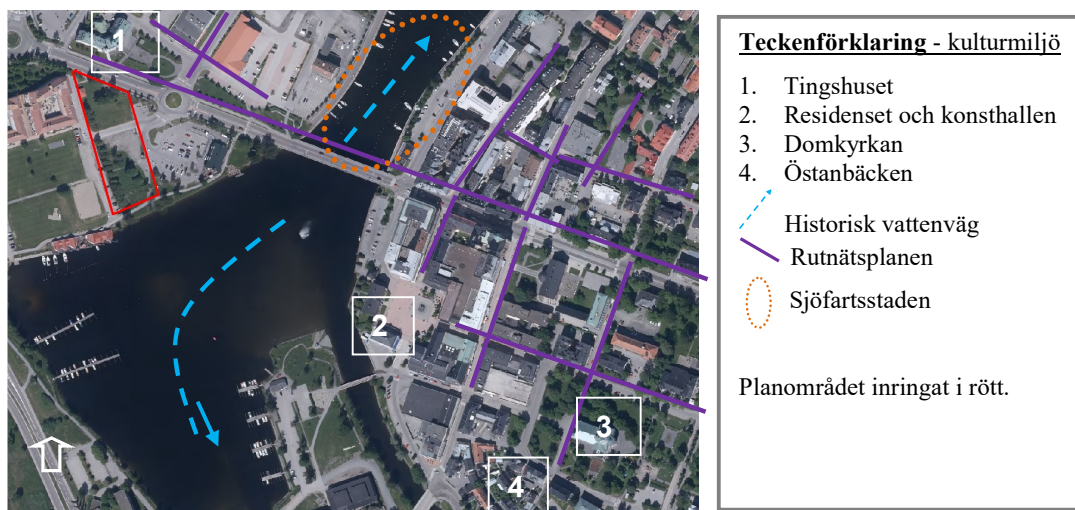
Planområdet är synligt från många håll i staden och angränsar till område för riksintresse kulturmiljö. Nybrogatan hör till de första gator som anlades i Härnösand. Under 1600-1700-talen finns gatan bara på Härnösidan. Kronholmen utvecklas med arbetarbostäder och verksamheter under 1800-talet och Nybrogatan i den här delen utvecklas när järnvägen kommer. Under början av 1900-talet byggs den första fasta förbindelsen mellan fastlandet och Härnön. Nybrogatan skapar en monumental mittaxel vertikalt mot stranden. Nybrogatans karaktär av paradgata förstärks på fastlandssidan genom trädplanteringar på var sida av gatan.

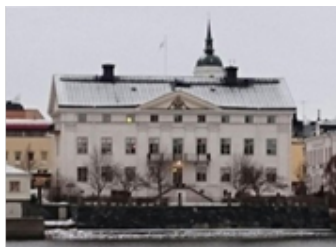
Strax norr om planområdet ligger det gamla Tingshuset som byggdes mellan åren 1902 och 1905. Byggnaden bedöms vara ett gott exempel på 1900- talets Jugendarkitektur. Arkitekter var Fritz Ullrich och Eduard Hallquist. Byggnaden omfattas av skyddsbestämmelsen q, vilket innebär rivningsförbud och att befintlig exteriör ska bevaras.

Residenset är en av de förvaltningsbyggnader som beskrivs i riksintressets värdebeskrivning och som är väl synligt från det aktuella planområdet. Residenset stod färdigt 1790 och ritades av Olof Tempelman och Carl Fredrik Adelcrantz. Residenset är centralt placerad vid torget som en solitär med trädgård mot vattnet. Byggnaden blev statligt byggnadsminne år 1935. Intill residenset uppfördes år 1863 ett landstatshus som ritades av A T Gellerstedt. Byggnaden används idag som konsthall.

Domkyrkan är också utpekad som riksintressant ur kulturmiljöhänseende och kan skimras bakom residenset sett från det aktuella planområdet. Domkyrkan uppfördes 1846 och har ritats av Johan Adolf Hawerman.

Med föreslagen planutformning bedöms inte riksintressets värden komma att påtagligt skadas. Byggrätternas volym och placering bedöms inte påverka läsbarheten av de riksintressanta kulturvärdena. Planförslaget bedöms som helhet vara anpassad till platsen och dess omgivningar.





Residenset och Domkyrkotornet

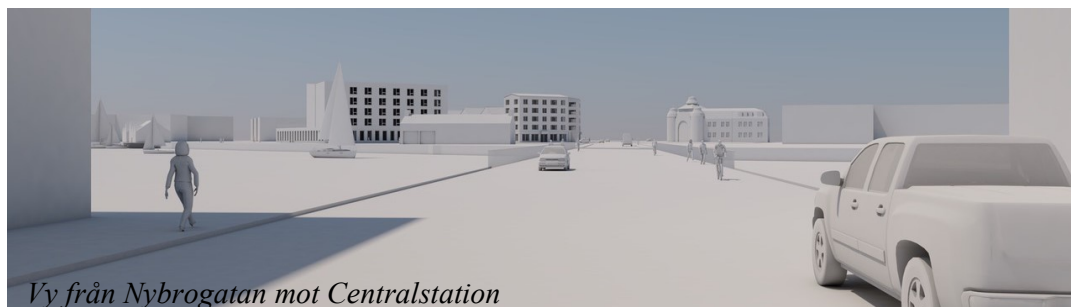


Tingshuset

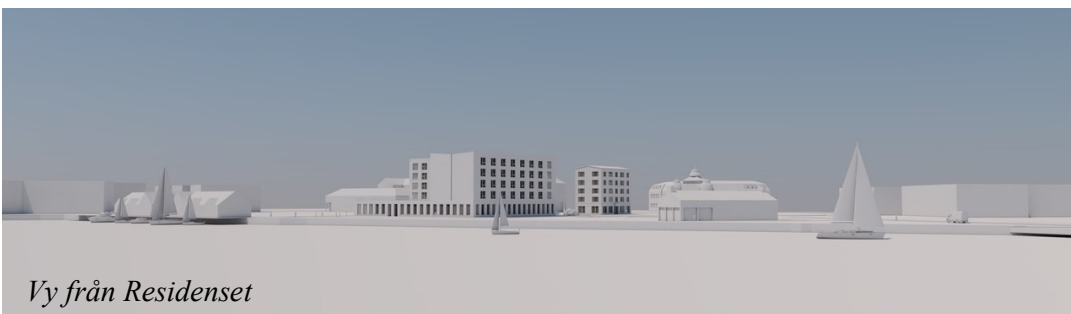


Nybrogatan kring början av 1900-talet

Det har för planområdet tagits fram olika vyer, från gatunivå och flygvyer (arkitektkontoret Scott Rasmusson Källander, 2019-04-29). Föreslagna byggnader har ritats upp i den höjd och placering som planförslaget medger för att se hur de nya byggnaderna förhåller sig till befintliga byggnader i dess omgivning samt hur de upplevs från bl.a. Tingshuset, Nybrogatan och Residenset.



Vy från Nybrogatan mot Centralstation



Vy från Residenset

Tillgänglighet

Markförhållandena inom planområdet är stort sett plant. Marken sluttar svagt söderut mot Nattviken och befintliga marknivåer varierar från + 0,46 till +1,31. Med anledning av att förorenad mark måste schaktas bort så kommer markförhållandena att förändras, men bedöms fortsättningsvis efter planens genomförande att planområdet uppfylla god tillgänglighet. Ny bebyggelse som uppförs måste följa föreskrifterna i Boverkets byggregler (BBR). För flerfamiljshus med tre eller fler våningar gäller exempelvis krav på hiss. Marken ska också anordnas så att inga fysiska hinder föreligger. Parkeringsplats för rörelsehindrade ska finnas inom 25 meter från byggnads entré.

Friytor

Lek och rekreation

Inom kvartersmarken bedöms gemensamma uteplatser för lek och rekreation vara möjliga att anordna på ett tillfredsställande sätt. En stor grönyta med bland annat boule- och volleybollplan finns i anslutning till planområdet. Det finns även ett promenad- och cykelstråk längs med Nattviken.

På Boverkets hemsida finns riktlinjer, utifrån beprövad praxis och aktuell forskning, om hur stor friyta som behövs för skola. Ett rimligt dimensionerat mått utifrån antalet barn kan vara 40 m² friyta per barn i förskolan och 30 m² friyta per barn i grundskolan. Forskning visar att den totala storleken på friytan helst bör överstiga 3000 m². För att friytan ska kunna användas av barn, elever och skolpersonal utan hinder behöver den ligga i direkt anslutning till byggnaden. För förskola, förskoleklass, skola upp till årskurs sex samt fritidshem bör friytan ligga vid byggnaden. För årskurs sju till nio bör den ligga i direkt eller nära anslutning till byggnaden och eleverna bör själva kunna ta sig till dit. Friytan inom planområdet är 858 m², uppnår inte de riktlinjer för friytan som Boverket rekommenderar. I direkt anslutning till planområdet finns mark som idag är gräsyta och inte exploaterat som kan användas till friyta. Detaljplanen för området anger bostadsändamål men har inte blivit bebyggt. För del av detaljplanen, närmast gångstråket och vattnet, överlappar en annan detaljplan (nr 474) vilket innebär att den byggrätt för bostadshus som finns i detaljplanen inte går att förverkliga.

Upphävande av strandskydd

När en detaljplan ersätts återinträder strandskyddet enligt miljöbalken (1998:802). Föreslagen detaljplan innebär att strandskyddet upphävs inom del av planområdet. Ett cirka 15-20 meter brett område mellan planområdet och strandkanten är säkerställt genom allmänplats med kommunalt huvudmannaskap i angränsande detaljplan.

Det särskilda skäl som anges för upphävandet av strandskyddet är punkt 5 i 7 kap 18c § miljöbalken dvs. att marken behövs tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.

Motivet till att upphäva strandskyddet är att området är av stort intresse för att kommunen ska kunna möta behovet av nya bostäder i attraktiva lägen i staden. Läget är centralt med gångavstånd till tåg och kollektivtrafik samt gång- och cykelstråk. Utbudet av obebyggd mark för att exploatera bostäder, i centrala Härnösand och utanför strandskyddets gräns är begränsat och ägare till marken är andra än Härnösands kommun. Inom staden äger Härnösands kommun mest markområden som är parkeringar, parker och vägar. I Härnösands kommuns översiktsplan finns Kronholmen utpekad som ett område där stora möjligheter finns att utveckla området till en stadsdel för boende, service och verksamheter.

Promenadstråket invid vattnet är en populär gångväg som används flitigt av allmänheten. Markområdet ovanför promenadstråket, aktuellt planförslag, är ett markområde som inte används av allmänheten i lika stor utsträckning för rekreation. Planförslaget bedöms därmed inte ianspråkta den allmänrättsliga tillgången till strandområdet eftersom promenadstråket finns kvar.

I den bostadsmarknadsanalys 2018, framtagen av länsstyrelsen i Västernorrland, redovisas bostadsbeståndet som obalans – underskott på bostäder för kommunen som helhet, på centralorten i innerstan och i kommunens övriga delar. Bedömt bostadsmarknadsläge år 2021 är fortsättningsvis obalans – underskott på bostäder för kommunen som helhet och på

centralorten i innerstan. Balans på bostadsmarknaden bedöms uppnås i kommunens övriga delar. Utifrån obalans på kommunernas bostadsmarknader, behovet av lägenheter och bostadsbehovet för särskilda målgrupper så finns en tydlig efterfrågan på bostäder. Kommunens översiktsplan finns beskrivet att i de centrala delarna av staden kan ytterligare flerfamiljshus och seniorboenden med fördel lokaliseras. Kommunens bostadsförsörjningsprogram med riktlinjer 2017-2022 (antagen av kommunfullmäktige 2017-09-25) skriver att Härnösands ambition är att befolkningstillväxten ska öka och med en utbyggd Ostkustbana med dubbelspår mellan Härnösands och Gävle finns potential att Sundsvallsregionen kan växa med nya innevånare.

Några speciella naturvärden har inte uppmärksammas och åtgärden som vidtas bedöms inte komma att väsentligen förändra livsvillkoren för djur- och växtarter eller försämra allmänhetens tillgänglighet till stranden. Strandskyddet är upphävt inom hela planområdet.

Gator och trafik

Gatunät

Planområdet angörs via Nybrogatan som har en årsmedelsdygntrafik, ÅDT, på cirka 16 500 bilar/dygn varav cirka 7 % är tunga fordon. Nybrogatan är entrén till staden och den mest trafikerade gatan i Härnösand. Järnvägsgatan har en ÅDT på cirka 7 000 fordon per dygn.

Del av Torsviksgatan samt Beckhusgatan ligger inom kvartersmark. Gatan ingår idag i gemensamhetsanläggningen Torsvik ga:1.

Gång- och cykeltrafik

Det finns ett separerat gång- och cykelstråk längs med vattnet vid Nattviken, den s.k. Fredericiapromenaden. Det finns också separerad gång- och cykelbana längs Nybrogatan och Järnvägsgatan.

Isättningsramp för båtar

Strax söder om planområdet vid Nattviken ligger en isättningsramp för småbåtar idag. Denna isättningsramp ska på sikt avvecklas eftersom möjligheten till att köra bil till rampen försvinner när fastigheten Torsvik 6 förses med byggnad. Det blir vidare en konflikt mellan biltrafik och gångtrafikanter. Isättningsramp finns vid Kanaludden och vid Kronholmen.

Kollektivtrafik

Hållplatslägen för kollektivtrafik finns på Nybrogatan, Järnvägsgatan och vid Härnösand central, nära planområdet.

Parkering

Med avseende på planområdets centrala läge i staden och närheten till Härnösand central så bedöms anspråk av yta för bilparkeringar att vara måttligt stort. Anspråket varierar dock beroende på huruvida planområdet i huvudsak kommer att nyttjas för bostads- eller de andra användningsområden som planförslaget medger.



*Exempel på utformning av skyddad cykelparkering
Vallastaden, Linköping*

Behov av bilparkering kommer delvis att samordnas utanför planområdet. För del av Torsvik 1 bedöms exempelvis bilparkeringsbehovet kunna tillfredsställas i parkeringsgaraget på Torsvik 3. För Torsvik 6 ska parkeringsplats ordnas på den egna fastigheten, inom kvartersmark. Planbestämmelsen f₃ *Parkeringsplats får inte anordnas mot vattnet*. Möjligheten finns i framtiden att placera huset intill Torsviksgatan och anordna parkering under byggnad.

Cykelparkering placeras med fördel i närheten av entréer samt med väderskydd. Med fördel anordnas laddstolpar för såväl elbil som elcykel inom parkeringsplats.

Parkeringsplats som idag finns delvis på fastigheten Torsvik 6 kommer att försvinna om planförslaget förverkligas. Fler parkeringsplats kan skapas mot Torsvik 1 (mot boulebana) enligt gällande detaljplan. Ytterligare parkeringsplatser finns i områdets närhet.

Varumottagning

Varumottagning förutsätts komma att ske från Torsviksgatan eller Beckhusgatan. Eftersom placering av föreslagna byggnader inte har någon egentlig baksida är det angeläget med en omsorgsfull utformning av eventuella inlastningsfunktioner.

Störningar

Buller

En bullerutredning har genomförts för att säkerställa att god ljudmiljö kan erhållas för boende inom planområdet. Bullerpåverkan från järnvägen, Nybrogatan, Järnvägsgränd samt E4 har bedömts. Utredningen visar att ljudnivåerna från tågtrafiken är mycket låga och att vägtrafiken är helt dominerande.

Enligt Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader gäller att buller från spårtrafik och vägar inte bör överskrida:

- 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad och
- 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.
- För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.
- Om den ljudnivå som anges ändå överskrids bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och
- minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.
- Om den ljudnivå om 70 dBA maximal ljudnivå ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

Bullerutredningen visar att för del av Torsvik 1 så uppgår ekvivalent ljudnivå som mest till 68 dBA mot Nybrogatan. Högsta maximala ljudnivå är 81 dBA. För Torsvik 6 uppgår ekvivalent ljudnivå som mest till 63 dBA och maximal ljudnivå 91 dBA vid infarten till McDonalds.

För att kunna uppfylla riktvärdena för trafikbuller vid uteplats krävs att en avskärmad innergård skapas med huskropparnas långsida mot Nybrogatan och parkeringen vid McDonalds. Planbestämmelsen m₁ anger att *Om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är > 60 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot ljuddämpad sida.* Planbestämmelsen m₂ anger att *För bostäder med boarea max 35 m² ska minst hälften av bostadsrummen vara vänd mot ljuddämpad sida om ljudnivå vid bostadens fasad är >65 dBA.* Planbestämmelsen m₃ reglerar uteplatsens ljudmiljö där *Minst en skyddad gemensam uteplats anordnas där ekvivalent ljudnivå inte får överstiga 55 dBA och 70 dBA maxnivå.*

På Boverkets hemsida står att det inte finns några bindande regler för skol- och förskolegårdar vad gäller buller utomhus. På skolgårdar eller förskolegårdar är det önskvärt med en högsta ljudnivå från industri- eller annat verksamhetsbuller på 50 dBA ekvivalentnivå dagvärde på de delar av gården som är avsedda för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet. En målsättning kan vara att resten av ytorna ska ha högst 55 dBA. I planförslaget finns en planbestämmelse m₄ som anger att *Bulernivån på de delar av förskolegården som är avsedd för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet ska inte överskrida 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå.*

Utsikt

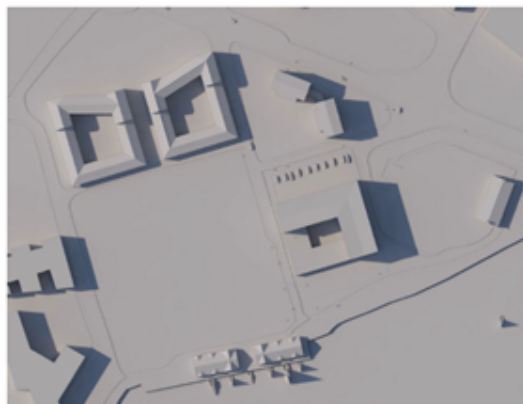
I en stadsmiljö kan utsikten vara begränsad eftersom byggnader står tätare intill varandra och det blir en omgivningspåverkan till följd av en förtätning i stadsmiljön. Planförslaget möjliggör att en byggnad kan placeras mot Torsviksgatan. För byggnader på fastigheten Torsvik 1 blir utsikten begränsad mot Nattviken åt sydväst för del av bostadshusen. Byggnader har fortsatt utsikt mot staden och Nattviken åt sydöst. För att skapa ett grönt rum runt Nattviken så finns planbestämmelsen f₃ *Parkeringsplats får inte anordnas mot vattnet.* För att inte låsa fast möjligheten till en annan utformning och placering för byggnader på fastigheten så är det alltså möjligt i framtiden att placera huset intill Torsviksgatan och anordna parkering under byggnad.

Skuggning

En solstudie för vårdagjämning och midsommar har tagits fram av arkitektkontoret Scott Rasmusson Källander (2018-11-16). Solstudien visar att under midsommar blir det närmaste byggnaden på fastigheten Torsvik 1 påverkad av skugga kl.09 på morgonen om byggnadens placering på Torsvik 6 blir mot gatan. Under vårdagjämning blir de byggnader på fastigheten Torsvik 1, som ligger närmast Torsviksgatan, påverkad av skugga vid en placering längre npå fastigheten Torsvik 6. Om byggnaden på Torsvik 6 placeras närmare gatan blir alla byggnader på Torsvik 1 påverkad av skugga kl. 09 på morgonen. Kl.12 blir de närmaste byggnaderna på Torsvik 1 påverkad av skugga från Torsvik 6. Den skuggpåverkan som blir av byggnaden på Torsvik 6 mot Torsvik 1 bedöms som en acceptabel påverkan när fastigheten Torsvik 1 blir påverkan av skugga en del av dagen.



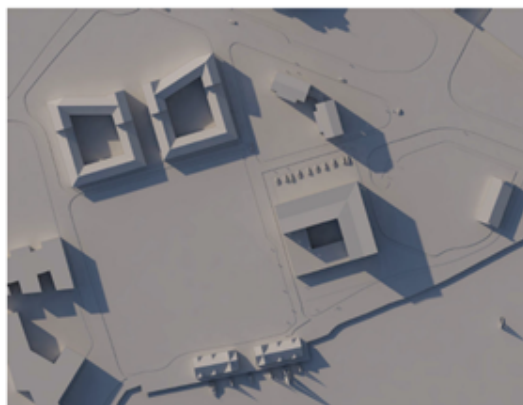
Midsommar kl 09



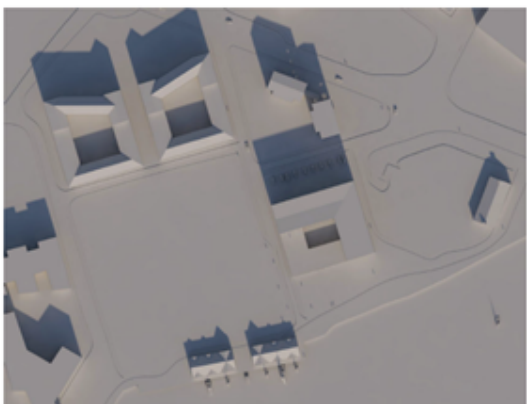
Midsommar kl 15



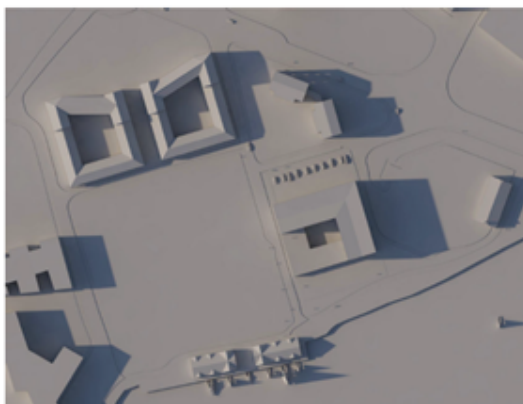
Midsommar kl 12



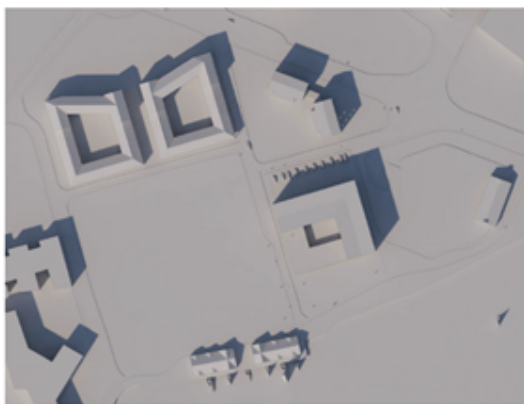
Midsommar kl 17



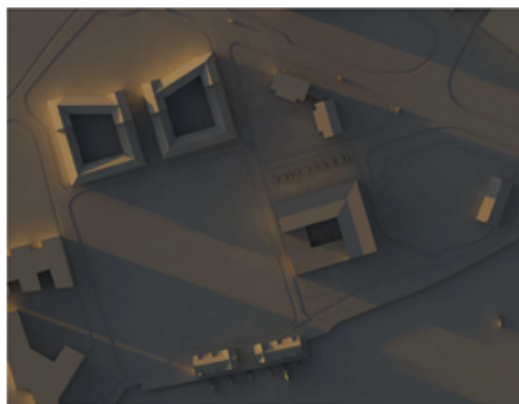
Vardagjämning kl 09



Vardagjämning kl 15



Vårdagjämning kl 12



Vårdagjämning kl 17

Farligt gods

Planområdet ligger inte inom 150 meter från primär godsled för farligt gods, varken från järnvägen eller från E4. Bedömningen är att det inte förekommer transporter med farligt gods i någon större utsträckning på Nybrogatan. Kommunen föreskriver tung trafik att ta sig till och från Härnön via Västra Kanalbron som har en högre bärighetsklassning än Nybron.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet omfattas av kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. VA-huvudmannen är skyldig att upprätta förbindelsepunkt (FP) för vatten och avlopp vid fastighetsgräns. I dagsläget finns FP för spillvatten på Torsvik 1 i planområdets nordöstra hörn och FP för dricksvatten i korsningen Nattviksgatan/ Järnvägsgatan.

Inom Torsviksområdet finns ett internt VA - nät och en pumpanläggning som ägs och drifas av Torsvik ga:1. Spillvattnet från fastigheter med del i anläggningen går till pumphuset som sedan pumpar det vidare till det allmänna ledningsnätet vid Nybrogatan. Pumpanläggningen ligger på Torsvik 6 och ledningarna går rakt över fastigheten. För att fastigheten ska kunna bebyggas så måste ledningarna och även pumphuset flyttas.

I PM Utredning Torsvik 6 – Flytt av pumpstation, ÅF, Infrastructure AB, 2018-12-21, har ÅF undersökt tänkbara placeringar för pumpstationen. Idag är pumpstationen ledningsnätets lägsta punkt men i och med att ledningar flyttas och pumpstationen rivs kommer en ny lägsta punkt i ledningsnätet att uppstå. Den nya lägsta punkten blir en tillsynsbrunn som ligger i Beckhusgatan, väster om planområdet, där befintliga ledningar också ligger. Hur befintliga ledningar som löper söderut mot Nattviken kan användas är oklart på grund av begränsat underlag som ej ger tillgång till vattengång i befintliga spillvattenbrunnar. Eftersom informationen är begränsad för de interna ledningarna så kan alternativen komma att ändras vid en kommande detaljprojektering.

Alternativa placeringar av pumphuset har utgått ifrån den befintliga tillsynsbrunnen som startpunkt. Utredningen har kommit fram till fyra olika placeringar för pumphuset, inom och utanför planområdet, och utredningen redovisar för och nackdelar med varje förslag. Ledningsnät och pumpanläggning som ingår i Torsvik ga:1 kommer att omprövas av Lantmäteriet.

Utsläpp av avloppsvatten som skiljer sig från normalt hushållsspillvatten ska renas så att gränsvärdena i "Gränsvärden för utsläpp av avloppsvatten till det kommunala ledningsnätet inom Härnösands kommun" inte överskrids innan utsläpp till det kommunala spillvattennätet. Fastighetsägaren ansvarar för att detta sker.

Dagvatten

Dagvatten omfattar ytligt avrinnande regn-, smält och dräneringsvatten. Från naturlig mark sker i normala fall liten avrinning av dagvatten. När dessa områden hårdgörs vid byggnation av exempelvis väg, parkering etc. ökar avrinningen. Dagvattnet förorenas av trafikens avgaser, däckslitage, markföroreningar etc. och förorening kan också komma med regnet.

Idag avleds dagvattnet från Torsvik 1 via en dagvattenledning med känd dimension som ligger väster om planområdet till Nattviken. Från Torsvik 6 avleds dagvattnet via dagvattenledning av okänd dimension som ligger öster om planområdet till nattviken eller via markavrinning direkt till nattviken.

I *PM Dagvattenutredning Torsvik 1 och Torsvik 6 (ÅF, Infrastructure AB, 2018-12-21)* har ÅF utgått ifrån bl.a. förutsättningen att dagvattenflödet från planområdet inte får öka efter exploatering, att lokalt omhändertagande (LOD) förespråkas och fördröjning inom fastighetsgräns ska eftersträvas om möjligt, en återkomsttid på 10 år har används utifrån att området har klassats som centrum bebyggelse och en regnvarighet på 10 minuter har används baserat på planområdets storlek och ett antagande att avrinning kommer att ske via ledning och markavrinning. Eftersom sediment är förorenat i Nattviken så är det angeläget att dagvattnet inte grumlar upp föroreningarna i vattenförekomsten. Beräkningen av det totala flödet till recipient före exploatering har inte fördelats mellan de två befintliga dagvattenledningarna och markavrinning. Hur fördelningen av flödet ser ut måste vidare undersökas och det kan med fördel utföras i projekteringsskedet.

En beräkning av dagvattenflödet före exploatering visar att flödet är 36 l/s och efter exploatering är 108 l/s med klimatkoefficient 1,25. Befintlig dagvattenledning som fler fastigheter är anslutna till ligger väster om planområdet och som har sitt utlopp i Nattviken är dimensionerat för att kunna ta emot flöde upp till 650 l/s. De åtgärder som planförslaget föreslår kommer att ha en liten effekt på grumlingen i Nattviken.

Utifrån förutsättningen att dagvattenflödet inte får öka efter exploatering har ÅF kommit fram till att fördröjningen uppgår till 72 l/s och detta med hjälp att ett magasin. Magasinet dimensioneras utifrån största akuta dagvattenvolym som kan uppstå vid regn med den dimensionerande återkomsttiden. Den största erforderliga magasinvolymen uppgår till 44,7 m³ vid en regnvaraktighet på 14 minuter. Placeringen av magasinet föreslås inom fastigheten Torsvik 6 och ÅF punktar upp fem alternativ som kan övervägas för avtappning av magasinet. Utredningen rekommenderar att de befintliga dagvattenledningarna utreds vidare eftersom det saknas information om ledningarnas kapacitet.

Utredningen redovisar översiktligt hur dagvattenfrågan kan lösas i området utifrån det material som har funnits tillgängligt. Förslag på magasinutformning har föreslagits utifrån förväntat flöde efter exploatering. I kapitel 4.1 till 4.6, listar ÅF några punkter som identifierades i denna utredning och som bör utredas vidare i nästa projekteringsskede.

Punkterna som bör utredas vidare är;

- Havsnivåhöjning och påverkan på grundvattennivån vid klimatförändringar
- Flödesutjämning och dagvattenavrinning vid extrem nederbörd
- Bräddning av magasin
- Minskat dagvattenflöde med hjälp av större magasin

-
- Avtappning av magasin till befintliga dagvattenledningar eller separat utloppsledning
 - Öppen dagvattenlösning

Bedömningen är att det inte är nödvändigt i detaljplanens skede att utreda allt som rapporten rekommenderar utan att punkterna som ÅF har listat kan utredas vidare i projekteringsskedet.

Värme

Uppvärmning av byggnader förutsätts ske med förnyelsebar energikälla och bedömningen är att området skulle kunna anslutas till fjärrvärmenätet. Det finns goda förutsättningar för solenergi i området, för produktion av värme eller el.

El, tele och optik

En matarkabel 0,4 Kv ligger delvis inom planområdet i norr. I Beckhusgatan och in på fastigheten Torsvik 6 ligger fiberledning (Skanova).

Avfall

Det finns tillräckligt utrymme för soprum eller liknande inom planområdet. Renhållningsfordon ska kunna angöra området och hämta avfall utan backande rörelser.

GENOMFÖRANDE

Organisation

Tidplan

Detaljplanen som hanteras med standardförfarande förväntas kunna antas av samhällsnämnden hösten/vintern 2019.

Preliminär tidsplan:

Samråd	jan-feb 2018
Granskning	juni 2019
Godkännande SAM	sep 2019
Antagande KF	nov 2019

Planen vinner laga kraft tre veckor sedan beslut om antagande har kungjorts om 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 förlorande 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

Det finns ingen allmän plats inom planområdet.

Respektive fastighetsägare bekostar och ansvarar för samtliga åtgärder gällande markarbeten, byggnation samt drift och underhåll inom kvartersmark.

Fastighetsägaren till Torsvik 6 är ansvarig för att initiera att anläggningsbeslutet Torsvik ga:1 (akt 2280-91/57) omprövas för avloppsledningar, pumphus och ledningsrätt gällande starkström som belastar fastigheten Torsvik 6.

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 fiberledning inom planområdet. Fastighetsägaren för Torsvik 6 ansvarar för att initierar en flytta av jordkabel/kanalisation.

Avtal

Det kommer inte upprättas något exploateringsavtal mellan kommunen och fastighetsägarna.

Fastighetsrätt

Fastighetsbildning

Ny fastighet kan bildas för del av Torsvik 1. Kommande fastighetsbildningar förrättas av lantmäteriet och bekostas av fastighetsägaren för Torsvik 1.

Gemensamhetsanläggning

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som är gemensam för flera fastigheter, ofta vägar eller vatten- och avloppsledningar. I gemensamhetsanläggningen deltar flera fastigheter och de bekostar både anläggandet och driften enligt andelstal som fastställs av lantmäterimyndigheten.

Inom planområdet finns gemensamhetsanläggning Torsvik ga:1 för anläggning och drift av gatu- och parkbelysning, kommunikationsleder, grönområden och planteringar samt vatten- och avloppsledningar och pumphus (akt 2280-91/57). Deltagande fastigheter är Torsvik 1, 3, 4, 5 och 6. Vid en flytt av avloppsledningar och pumphus samt upphävande av ledningsrätt för starkström för fastigheten Torsvik 6 ska anläggningsbeslutet omprövas. Fastighetsägaren till Torsvik 6 är ansvarig för att initiera det.

Inom u-området (Torsviksgatan) finns redan idag en gemensamhetsanläggning Torsvik ga:1 (2280-91/57). Den är redan prövad enligt anläggningslagen 1991.

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 ta väg eller nyttja en brunn på annans fastighet. Det finns två huvudtyper av servitut; avtalsservitut (avtal upprättas) och officialservitut (myndighetsbeslut). Bildande av servitut kan ske genom lantmäteriförrättning eller genom avtal med berörda fastighetsägare.

Inom planområdet finns officialservitut för avlopp samt för utrymme (2280-91/57) som belastar Torsvik 1 samt Torsvik 6. Officialservitutet för avloppsledningarna och pumphuset behöver omprövas. Fastighetsägaren till Torsvik 6 ansvarar i sådana fall för att initiera det hos lantmäteriet.

I planförslaget finns ett markreservat i form av ett u-område, markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, mot parkeringen Träffen. Markägare utanför planområdet är Härnösands kommun. Med anledning av planförslagets utformning så kan det innebära att

servitutet kan komma att behöva utökas av utrymmesskäl på kommunens mark, utanför planområdet. I samband med att ovanstående officialservitut måste omprövas så kommer denna fråga att behandlas i omprövningen av 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.

Inom planområdet finns ledningsrätt som belastar fastigheterna inom planområdet för vatten och avlopp samt starkström (akt 2280-90/114). Del av Ledningsrätt för starkström som belastar fastigheten Torsvik 6 ska upphävas. Upphävande av ledningsrätten bekostas av fastighetsägare för Torsvik 6.

När ledningsrätt för starkström upphävs för fastigheten Torsvik 6 finns i planförslaget bestämmelsen b₂ som anger att *Transformatorstationer och mindre byggnader för pumpstation får uppföras efter prövning i bygglov.*

Med planbestämmelsen finns möjlighet att i framtiden säkra områdets elförsörjning när behovet uppkommer.

Rättigheter

Befintliga ledningar med ledningsrätt tryggas med u-område i detaljplan.

I gemensamhetsanläggning Torsvik ga:1 (akt 2280-91/57) innefattar kommunikationsleder. För Torsviksgatan finns således en rättighet idag, att använda väg i gemensamhetsanläggningen.

Ekonomi

Planekonomi

Ett planavtal är tecknat mellan Härnösands kommun och respektive fastighetsägare för framtagande av detaljplan.

Kommunens kostnader

Ett plangenomförande innebär inga kommunala kostnader.

Förrättningskostnader

Förrättningskostnader uppstår i samband med en lantmåteriförrättning. Kostnaderna beror på tidsåtgång och gällande förrättningstaxa.

Teknisk försörjning

Om ledningar och pumphus flyttas från Torsvik 6 ska fastighetsägaren betala ersättning till de sakägare som lider skada på grund av åtgärden. Ersättningen ska bestämmas utifrån reglerna i 5 kap. 10-12 §§ fastighetsbildningslagen samt 40 a§ anläggningslagen.

Utbyggnad och drift av allmänna ledningar 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.

Kostnad provtagning och sanering

Fortsatt utredning som Tyréns anger i PM (*Redovisning av ÄTA 4, Torsvik 2018*)

- Fältarbete
- Analyskostnader jord + grundvatten
- Handläggning (framtagande av mätbara åtgärder och platsspecifika riktvärden)

Kostnad för dessa delar uppskattas till ca 105 000 kr.

I kostnadsuppfattningen för sanering har Tyréns haft nedanstående utgångspunkter:

- Hela markområdet kommer att behöva saneras vid en kommande exploatering.
- Ingen av de planerade byggnaderna kommer att anläggas med källare.
- Utifrån områdets geotekniska egenskaper så kommer det att behöva pålas för grundläggningsarbetena.

För saneringskostnad brukas ett schablonvärde om 1000 kr/m³ användas. Med denna schablonkostnad beräknas saneringskostnaden uppgå till ca 7,65 miljoner kr. En mer detaljerad redovisning finns i PM; *Redovisning av ÄTA 4, Torsvik 2018*.

Teknik

Utredningar:

- *KV Torsvik 1 och 6, Härnösands kommun- bullerutredning inför planändring till bostadsområde, Tunemalm akustik, 2017-04-04.*
- *Provtagningsplan Torsviksområdet, Härnösand, miljö- och geoteknik, SWECO Civil AB, 2016-05-27.*
- *PM Miljöteknisk markundersökning, Torsviksområdet, Härnösand, Tyréns 2017-06-12.*
- *PM Geoteknik, Torsviksområdet, Härnösand, Tyréns 2017-06-02.*
- *PM Redovisning av ÄTA 4, Torsvik – sammanställning och digitalisering av resultat från tidigare genomförda miljögeotekniska undersökningar, Tyréns 2018-04-28.*
- *PM Dagvattenutredning Torsvik 1 och Torsvik 6, ÅF, Infrastructure AB, 2018-12-21.*
- *PM Utredning Torsvik 6 – Flytt av pumpstation, ÅF, Infrastructure AB, 2018-12-21.*
- *Solstudie, arkitektkontoret Scott Rasmusson Källander, 2018-11-16.*
- *Vyer, arkitektkontoret Scott Rasmusson Källander, 2019-04-29.*

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 miljökategorier som finns i behovsbedömningen.

Befolkning

Allmänhetens tillgång till strandpromenaden och vattnet kommer inte att påverkas negativt av planförslaget. Tryggheten bedöms öka i området om planförslaget förverkligas. Människor kommer att röra sig i området mer än idag och byggnadernas upplysta fönster och entréer ger en ökar tryggheten längs med Nybrogatan och promenadstråket.

Mark och vatten

Planförslaget bedöms bidra till uppfyllelse av det nationella miljömålet *god bebyggd miljö* som bland annat säger att kulturvärden tas tillvara samt att byggnader ska lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt och så att en långsiktigt god hushållning av mark, vatten och andra resurser främjas.

Miljökvalitetsnorm för vatten och luft (MKN)

Enligt EU:s ramdirektiv för vatten får inte myndigheter ge tillstånd till en verksamhet som medför att en vattenförekomsts status sänks på kvalitetsfaktornivå eller äventyrar att en miljökvalitetsnorm kan följas. Sammantaget får en byggnation inom planområdet inte äventyra möjligheten att uppnå kvalitetskravet god ekologisk status.

I samband med byggnation, på kort sikt, bedöms det finnas en risk att kommande schaktarbeten i den förorenade marken kan orsaka en ökad partikelmobilitet i grundvattnet och därmed öka spridningen av partikelbundna föroreningar, t.ex. dioxiner. På lång sikt däremot bedöms miljögifterna som eventuellt urlakas från mark komma att minska när området sanerats.

Området är genom interna ledningar som pumpar spillvattnet från pumphuset anslutet till den allmänna ledningen i Nybrogatan. Dagvattnet har i den översiktliga utredningen (*Rapport PM Dagvattenhantering Torsvik 1 och 6, ÅF, Infrastructure AB 2018*) utredds utifrån förutsättningen att dagvattenflödet från planområdet inte får öka efter exploateringen, att lokalt omhändertagande (LOD) förespråkas och fördröjning inom fastighetsgräns ska eftersträvas om möjligt. Idag avleds dagvattnet från fastigheterna via två dagvattenledningar på var sida om planområdet eller via markavrinning direkt till nattviken. Utredningen har kommit fram till att dagvattenflödet kan fördröjas med hjälp av ett fördröjningsmagasin innan avtappning sker till recipient. Magasinet dimensioneras utifrån största akuta dagvattenvolym som kan uppstå vid regn med den dimensionerande återkomsttiden.

Bedömningen är att planförslaget vidtar åtgärder utifrån föroreningssituationen i området och därför inte utgör någon direkt påverkan på kvalitetsfaktorerna inom ekologisk status och kemisk status.

Luftkvalitetsfrågor ingår i det övergripande hållbarhetsarbetet som bedrivs i Härnösands kommun utifrån kommunens olika styrdokument som t ex Översiktsplan, Trafikstrategi, Klimat- och energiplan m.m.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra att MKN för utomhusluft kommer att överskridas. Trafikflödet är högt idag längs Nybrogatan och den mindre trafikökning som förväntas till planområdet bedöms inte påverka MKN för utomhusluft. Den centrala placeringen i staden möjliggör att använda andra alternativ än bil som till fots, med cykel eller med kollektivtrafik.

Hälsa och säkerhet

Inom planområdet har föroreningar som överskrider tillämpbara riktvärden påträffats. Innan marken exploateras kommer saneringsåtgärder att vara nödvändiga. Det i sin tur bidrar till målfyllnad av det nationella miljömålet *Giftfri miljö*.

Eftersom planområdet ligger centralt i staden har bullerutredning genomförts. Utförd bullerutredning visar att det går att säkerställa en god ljudnivå för boende.

Landskapsbild

Planförslaget medger att stadsbilden i staden blir ändrad med de nya byggnaderna. Utifrån framtagna vyer bedöms de nya byggnaderna harmonisera med befintliga byggnader i dess närhet och bedöms inte påverka angränsande riksintresse för kulturmiljö centrala Härnösand.

Skuggning och utsikt

Planförslaget innebär förtätning i stadsmiljön vilket innebär att det blir en påverkan gällande skuggning samt utsikt, för fastigheten Torsvik 1. Påverkan bedöms som acceptabel eftersom det infaller skuggning från byggnad på Torsvik 6 en del av dagen. Utsikt finns vidare kvar mot vattnet åt nordöst, mot Skeppsbrokajen.

Fastighetsrättsliga frågor

- Mark för bostadsändamål (kvartersmark), inom del av Torsvik 1 kan avstyckas till egen fastighet.
- Befintlig gemensamhetsanläggning Torsvik ga:1, kan komma att omprövas.

REVIDERING

Revidering på plankartan

- Gränserna ändras så att de har samma utseende i plankartan, dubblett av linje Egenskapsgräns och Administrativ gräns plockas bort.
- Bestämmelsen z, Markreservat för allmännyttig körtrafik, kvartersmark som finns på plankartan där Torsviksgatan ligger plockas bort med anledning av att gatan redan är med i gemensamhetsanläggningen Torsvik ga:1.
- Bestämmelsen b₂ har reviderats så det även inkluderar transformatorstation. Bestämmelsen har även lagts till för Torsvik 1.
- Korsad mark – ordet byggnad har ändrats till byggnader.
- Torsvik GA:1 har lagts till i grundkartan.
- Bestämmelsen om strandskydd har ändrats och gäller för hela planområdet.
- Bestämmelsen a₂ som anger att startbesked inte får ges förrän markens lämplighet har säkerställts genom att markföreningen har avhjälppts, har fallit bort i detaljplanen från samråd till granskning och har därför kompletterats på plankartan för område Torsvik 1. Bestämmelsen har även lagts till för Torsvik 6, område där högsta bygghöjd är 6 meter.

Revidering i planbeskrivning

Under rubriken Planbeslut på sidan 6 har text lagts till.

- Samhällsnämnden beslutades i § 106, 2019-06-19, beslut om granskning.

Text och bild på sidan 7 har flyttats om på sidan.

Under rubriken Utformning och gestaltning på sidan 11 har text redigerats.

- Följande text har ändrats:
planbestämmelsen b₂ Placering av pumpstation prövas i bygglov
- Text har ändrats till:
Transformatorstationer och mindre byggnader för pumpstation får uppföras efter prövning i bygglov.

Under rubrik Gatunät på sidan 15 har text ändrats.

- Följande text har ändrats:

I planförslaget anges bestämmelsen z, d.v.s. att marken ska vara tillgänglig för allmän körtrafik, kvartersmark.

Text har ändrats till:

Del av Torsviksgatan samt Beckhusgatan ligger inom kvartersmark. Gatan ingår idag i gemensamhetsanläggningen Torsvik ga:1.

Under rubrik Parkering på sidan 15 har text flyttats om på sidan för att bättre passa mot bilden.

Under rubrik Strandskydd på sidan 15 har text ändrats.

Följande text har ändrats:

Planbestämmelsen a₁ *anger att Strandskyddet är upphävt*. Strandskyddet är upphävt inom del av planområdet, hela fastigheten Torsvik 6 och del av Torsvik 1, den del som utgör Torsviksgatan.

Texten har ändrats till:

Strandskyddet är upphävt inom hela planområdet.

Under rubrik Tidplan på sidan 21 har tidsplanen revideras.

Under rubrik Fastighetsbildning på sidan 22 har text ändrats.

- Följande text har ändrats:

Avsikten är att ny fastighet bildas för del av Torsvik 1. Kommande fastighetsbildningar förrättas av lantmäteriet och bekostas av fastighetsägaren för Torsvik 1.

- Texten har ändrats till:

Ny fastighet kan bildas för del av Torsvik 1. Kommande fastighetsbildningar förrättas av lantmäteriet och bekostas av fastighetsägaren för Torsvik 1.

Under rubrik Ansvarsfördelning och Huvudmannaskap på sidan 22 har text revideras.

- Följande text har ändrats:

Texten *Fastighetsägaren till Torsvik 6 är ansvarig för att initiera att anläggningsbeslutet Torsvik ga:1 (akt 2280-91/57) omprövas för avloppsledningarna och pumphus*.

Texten har ändrats till:

Fastighetsägaren till Torsvik 6 är ansvarig för att initiera att anläggningsbeslutet Torsvik ga:1 (akt 2280-91/57) omprövas för avloppsledningar, pumphus och ledningsrätt gällande starkström som belastar fastigheten Torsvik 6.

Under rubriken Gemensamhetsanläggning sidan 22 har text ändrats.

- Följande text har ändrats:

Vid en flytt av avloppsledningarna och pumphuset ska anläggningsbeslutet omprövas.

- Text har ändrats till:

Vid en flytt av avloppsledningar och pumphus samt upphävande av ledningsrätt för starkström för fastigheten Torsvik 6 ska anläggningsbeslutet omprövas.

- Text som har lagts till:

Inom u-området (Torsviksgatan) finns redan idag en gemensamhetsanläggning Torsvik ga:1 (2280-91/57). Den är redan prövad enligt anläggningslagen 1991.

Text under rubriken Ledningsrätt på sidan 23 har ändrats.

- Följande text har ändrats:
Inom planområdet finns ledningsrätt som belastar fastigheterna inom planområdet för vatten och avlopp samt starkström (akt 2280-90/114). Ledningsrätt för starkström ska upphävas. Upphävande av ledningsrätten bekostas av fastighetsägaren för Torsvik 6. När ledningsrätt för starkström upphävs finns i planförslaget bestämmelsen b₂ som anger att *Placering av pumpstation prövas i bygglov*. Anledningen är att säkra upp områdets elförsörjning när behovet uppkommer.
- Text har ändrats till:
Inom planområdet finns ledningsrätt som belastar fastigheterna inom planområdet för vatten och avlopp samt starkström (akt 2280-90/114). Del av Ledningsrätt för starkström som belastar fastigheten Torsvik 6 ska upphävas. Upphävande av ledningsrätten bekostas av fastighetsägare för Torsvik 6.
När ledningsrätt för starkström upphävs för fastigheten Torsvik 6 finns i planförslaget bestämmelsen b₂ som anger att *Transformatorstationer och mindre byggnader för pumpstation får uppföras efter prövning i bygglov*.
Med planbestämmelsen finns möjlighet att i framtiden säkra områdets elförsörjning när behovet uppkommer.

Under rubriken Rättigheter sidan 23 har texten reviderats.

- Följande text har ändrats:
Ett markreservat i form av ett z-område finns utlagt i planförslaget, inom kvartersmark, *Markreservat för allmännyttig körtrafik, kvartersmark*. Detta innebär att marken ska vara tillgänglig för allmännyttig körtrafik. I gemensamhetsanläggning Torsvik ga:1 innefattar kommunikationsleder vilket innebär rätt för Torsvik 6 att använda väg, Torsviksgatan.
- Texten har ändrats till:
I gemensamhetsanläggning Torsvik ga:1 (akt 2280-91/57) innefattar kommunikationsleder. För Torsviksgatan finns således en rättighet idag, att använda väg i gemensamhetsanläggningen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Upprättande av planbeskrivningen har utförts av samhällsförvaltningen, Härnösands kommun.

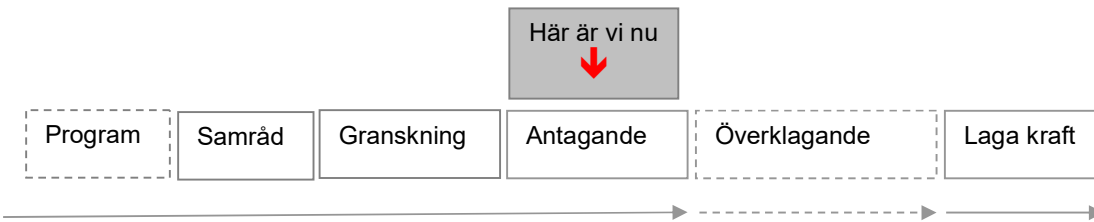
Härnösand 2019-09-11

Alexandra Lagerlund
Plan- och byggchef

Linda Johansson
Planarkitekt

PLANPROCESSEN

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



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 eller samhällsnämnden antar detaljplanen.
- **Laga kraft** Planen vinner laga kraft ca tre veckor efter antagandet om den inte **överklagats**.