

Planbeskrivning

Detaljplan för Yrkesskolan 4 och del av Ön 2:52

Antagandehandling



Om planbeskrivningen

Planbeskrivningens uppgift är att underlätta förståelsen av planförslagets innebörd. Beskrivningen ska redovisa planens syfte samt förutsättningar och förändringar. De tekniska, fastighetsrättsliga och ekonomiska åtgärder som behövs för att genomföra planen ska också framgå. Planbeskrivningen har ingen rättsverkan. Planen upprättas enligt reglerna i plan- och bygglagen 2010:900.

Till förslaget hör följande handlingar:

- *Plankarta med bestämmelser*
- *Planbeskrivning*
- *Fastighetsförteckning*
- *Bedömning av betydande miljöpåverkan*
- *Beräkning av trafikbuller*
- *Förteckning över samrådskrets*
- *Grundkarta*
- *Granskningsutlåtande*
- *Geoteknisk undersökning från 1976*
- *(del av) Geoteknisk undersökning från 1980*
- *Kulturmiljö-rådgivning från Västernorrlands museum*
- *Samrådsredogörelse*
- *Urval av bygglovshandlingar från 1980 och 2003*
- *Utdrag ur kommunens Trafikdata 2020, 2019, 2018*

Avsändare

Härnösands kommun

871 80 Härnösand

Telefon: 0611-34 80 00

E-post: kommun@harnosand.se

Läs mer på: <https://www.harnosand.se/detaljplanering>

Detaljplanen har tagits fram av Härnösands
samhällsförvaltnings plan- och byggavdelning.

Innehållsförteckning

1. Planens syfte	4
2. Planens huvuddrag	4
3. Plandata	5
<i>Läge</i>	<i>5</i>
<i>Areal och markägförhållanden.....</i>	<i>5</i>
4. Tidigare ställningstaganden.....	6
<i>Översiktsplan</i>	<i>6</i>
<i>Riksintresse.....</i>	<i>6</i>
<i>Detaljplan</i>	<i>6</i>
<i>Fastighetsplan</i>	<i>7</i>
<i>Planbesked</i>	<i>7</i>
<i>Planprogram.....</i>	<i>8</i>
5. Förenligt med 3, 4 och 5:e kapitlet Miljöbalken	8
<i>Miljökonsekvensbeskrivning.....</i>	<i>8</i>
<i>Miljökvalitetsnormer</i>	<i>8</i>
6. Beaktande av barnkonventionen	8
7. Planområdets förutsättningar	9
<i>Historik</i>	<i>9</i>
<i>Natur</i>	<i>11</i>
<i>Bebyggelseområden</i>	<i>18</i>
<i>Friytor</i>	<i>25</i>
<i>Gator och trafik</i>	<i>27</i>
<i>Störningar.....</i>	<i>32</i>
<i>Teknisk försörjning</i>	<i>33</i>

8. Planförslaget	34
<i>Natur</i>	<i>35</i>
<i>Bebyggelseområden</i>	<i>37</i>
<i>Friytor</i>	<i>38</i>
<i>Gator och trafik</i>	<i>40</i>
<i>Störningar</i>	<i>40</i>
<i>Teknisk försörjning</i>	<i>41</i>
9. Genomförande.....	43
<i>Organisation</i>	<i>43</i>
<i>Fastighetsrätt</i>	<i>44</i>
<i>Teknik</i>	<i>46</i>
<i>Ekonomi</i>	<i>46</i>
10. Konsekvenser av planens genomförande	48
<i>Bredare användning</i>	<i>48</i>
<i>Starkare skydd av friyta</i>	<i>48</i>
<i>Skötsel av trädgångar</i>	<i>48</i>
<i>Minskad allmän plats men planenlig utfart</i>	<i>49</i>
11. Medverkande	50
Bilaga: Planprocessen	I

1. Planens syfte

Syftet med planförslaget är dels att ändra från den gällande användningen Allmänt ändamål för att tillåta såväl privata som offentliga aktörer att bedriva verksamhet på området, och dels att utöka användningen så att planen utöver de pågående verksamheterna kontor, skola och förskola också tillåter en bred och flexibel användning inklusive gymverksamhet. Yrkesskolan 4:as nordvästra infart behöver också göras planenlig. Planen syftar dessutom till att säkra den existerande gröna friytan så att skola och förskola fortsatt kan ha tillgång till den. Planen syftar inte till en förändring av platsens fysiska utformning, utan till att göra pågående och önskad användning planenlig.

2. Planens huvuddrag

Planförslaget tillåter användningarna Skola och Centrumverksamhet på YRKESSKOLAN 4; det senare är en bred användning där både kontor och gym ingår. Nordvästra infarten planläggs som kvartersmark, medan resten av ÖN 2:52 inom planområdet fortsätter ha användningen PARK. Byggrätten regleras till samma dimensioner som den befintliga kontorsbyggnaden och skärmtaket vid cykelparkeringen.

Den växtbeklädda delen av friytan söder om byggnaden får egenskapsbestämmelser som är avsedda att skydda dess gröna kvaliteter: ingen bebyggelse tillåts på ytan, den får inte användas som parkering, och de två träddungarna som finns på grönytan ska bevaras till sin karaktär.

Detaljplanen hanteras med standardförfarande.



Figur 1. Fastighetsindelning i planområdet.

3. Plandata

Läge

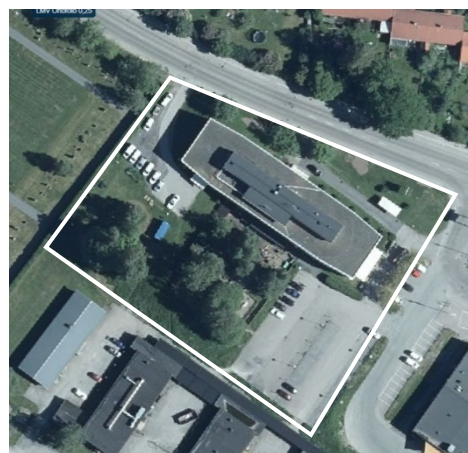
Planområdet är beläget i Härnösand stad, öster om Gamla kyrkogården. Området avgränsas av Gånsviksvägen i norr, fastigheten Yrkesskolan 5 i öster, del av fastigheten ÖN 2:63 i söder, och Gamla kyrkogården (ÖN 2:49) i väster.



Figur 2. Planområdet ligger öster om Gamla Kyrkogården.

Areal och markägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheten Yrkesskolan 4 samt den markremsa av ÖN 2:52 som ligger mellan Yrkesskolan 4 och Gamla kyrkogården. Planområdets storlek är cirka 0,84 hektar. Yrkesskolan 4 ägs av Ångsalt Fastigheter/NP3 Fastigheter och markremsan väster om denna ägs av Härnösands kommun.



Figur 3. Ortofoto av planområdet, avgränsat med en vit linje.

4. Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I gällande översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige den 30 maj 2011 och aktualitetsförklarad april 2016, redovisas området som tätortsbebyggelse. Det innebär byggnader och verksamheter ”av tätortskaraktär”. Samhällsförvaltningen bedömer att pågående och önskad verksamhet ryms inom detta. Översiktsplanen framhåller vikten av grönstruktur inom tätortsbebyggelsen.

Riksintresse

Planområdet omfattas inte av något riksintresse.

Detaljplan



Figur 4. Gällande detaljplan har bestämmelsen Allmänt ändamål och en remsa med bestämmelsen Park inom planförslaget. Den skuggade rutan föreställer planförslagets område.

Gällande detaljplan för planområdet anger Allmänt ändamål för Yrkesskolan 4, vilket innebär verksamheter i offentlig sektor.

Granskningshandling: Planbeskrivning för Yrkesskolan 4
SAM20-1926-3122

Planen avsåg en yrkesskola och högsta byggnadshöjd är åtta meter.

Markremsan väster om fastigheten har samma detaljplan och är planlagd som parkmark avsedd för gångtrafik. Detaljplanen fastställdes 1962-02-16 och genomförandetiden har gått ut.

Fastighetsplan

Vid tiden för det här planarbetet pågår en annan planprocess som samlat upphäver gamla tomtindelningar i bland annat Härnösands tätort. Planarbetet har beställts av samhällsnämnden för att slippa återkommande enstaka upphävanden. Den planen har varit ute på samråd efter beslut i samhällsnämnden (§ 78 2020-06-17) och beräknas vara antagen kring årsskiftet 2020/2021.

Innan dess finns ett tiotal tomtindelningar för Ön 2:52, men inga för Yrkesskolan 4.

Planbesked

Fastighetsägaren för Yrkesskolan 4 lämnade in ansökan om planbesked i juni 2020. Ansökan önskade göra befintlig verksamhet planenlig (kontor, skola, förskola) samt utöka denna med gymverksamhet. Ansökan avsåg ingen ändring av platsens fysiska utformning.

Undersökningen inför planbesked fann inget särskilt utredningsbehov, att det vore möjligt att översätta den gamla planen till aktuella bestämmelser utan att tappa befintliga funktioner, och hittade ingenting som talade emot ett fortsatt planarbete. Samhällsnämndens ordförande beslutade i ett Ordförandebeslut 2020-07-07 att planarbetet kunde påbörjas.

Efter planbeskedet noterades att den nordvästra infarten, som var planstridig, hade ett bygglov från 2003 och borde kunna göras planenlig. För att undvika separata planprocesser inkluderades markremsan mellan Yrkesskolan 4 och Gamla kyrkogården i den nya detaljplanen.

Planområdet utökades alltså något efter beslutet om planbesked. Detta bedömdes vara rimligt eftersom den extra inkluderade markytan var liten och för att syftet återigen var att göra en redan existerande struktur, nödvändig för användning av fastigheten Yrkesskolan 4, planenlig.

Planprogram

Inget planprogram har upprättats för detaljplanen.

5. Förenligt med 3, 4 och 5:e kapitlet Miljöbalken

Miljökonsekvensbeskrivning

En bedömning av betydande miljöpåverkan har genomförts och bifogas handlingarna. Plangenomförandet bedöms inte medföra en betydande inverkan på miljön, hälsan eller på hushållningen med mark, vatten eller andra resurser, dvs. allmänna intressen enligt 3 och 4 kap i Miljöbalken. Någon miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats.

Miljökvalitetsnormer

Vid planering ska miljökvalitetsnormer (MKN) enligt miljöbalkens 5 kapitel säkerställas. Härnösands kommun omfattas av MKN för utomhusluft och för vattenförekomster. Ett genomförande av planförslaget bedöms inte medföra ett försämrande av möjligheterna att uppnå MKN för vatten, eftersom förslaget bekräftar en redan befintlig fysisk miljö. Av samma skäl bedöms förslaget inte heller innebära att MKN för utomhusluft kommer överskridas.

6. Beaktande av barnkonventionen

Planförslaget har till huvudsyfte att göra befintlig användningspraxis planenlig. Eftersom inga fysiska förändringar planeras och syftet är rent juridiskt, har det inte bedömts vara konstruktivt att föra dialog med berörda barn i det här ärendet.

Boverkets riktlinjer och råd kring planläggning av friyta för barns utemiljö har däremot beaktats i planarbetet.

7. Planområdets förutsättningar

Historik

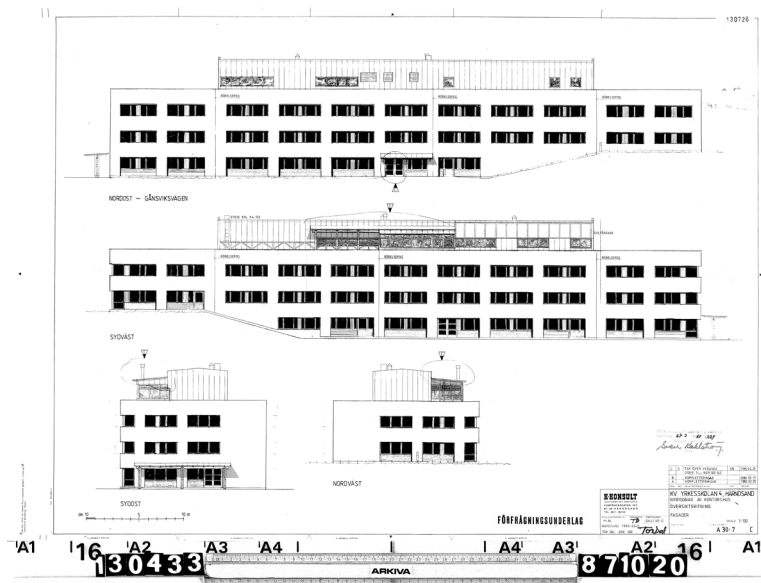
På flygfoton från 1958-1960 är hela planområdet öppen mark som ser ut att vara täckt av gräs. Öster om planområdet fortsätter landskapet med ängsmark i vad som liknar ett jordbrukslandskap.



Figur 5. Flygfoto från 1958-60 med planområdets läge markerat.

I gällande detaljplan från 1962 står planområdet obebyggt. När man utförde geotekniska undersökningar på 1970-talet fanns fortfarande inga byggnader på planområdet och det beskrivs som "ängsmark". Omkring 1981 byggdes en kontorsbyggnad på planområdet, vilket möjliggjordes genom dispens från detaljplanen. Samma byggnad står kvar när den här handlingen skrivs omkring fyrtio år senare.

Granskningshandling: Planbeskrivning för Yrkesskolan 4
SAM20-1926-3122



Figur 6. Byggnadsritning från 1980.



Figur 6. Byggnaden idag.

Det finns en tydlig praxis
med en blandning av
privata och offentliga
aktörer i kontorsbyggnaden.



Figur 8. Praxis 2010 respektive 2020.

Natur

Mark och vegetation

Planområdet sluttar svagt åt nordost. Det finns en tydlig höjdskillnad tvärs över planområdet inom Yrkesskolan 4.



Figur 7. En höjdskillnad på 2-3 m. bildar ett "trappsteg" på området.

Ungefär en fjärdedel av planområdet består av parkering och ytor för in- och utfart. Det mesta av detta är asfalterat, men delar av anslutningarna är grusvägar.



Figur 8. Ytor med asfalt och ytor med grus eller stenkross.

Omkring hälften av planområdet är växtbeklätt. Den största delen av grönytan finns på kontorsbyggnadens baksida, bort från Gådeåvägen. Vid ett platsbesök i september 2020 var större delen av baksidans grönyta bevuxen med gräs och örter som fått växa sig höga. Lekmannamässigt kunde omkring 13 olika arter urskiljas, som var välkända till utseendet om än inte till namnet. På samma grönyta fanns klungor av lövträd med björk, lönn och rönn. En fjärde trädsort är troligen asp, bedömde förvaltningens tekniska handläggare med ansvar för parkfrågor baserat på platsfoton. Sammantaget hade friytan en lummig karaktär.



Figur 9. Den gröna friytan hade en lummig och naturlig karaktär.

Granskningshandling: Planbeskrivning för Yrkesskolan 4
SAM20-1926-3122

Delar av baksidans grönyta var kortklippt vid platsbesöket. Det var även parkremsan på kommunens mark samt framsidan av och infarten till kontorsbyggnaden. Runt kontorsbyggnaden fanns träd planterade.



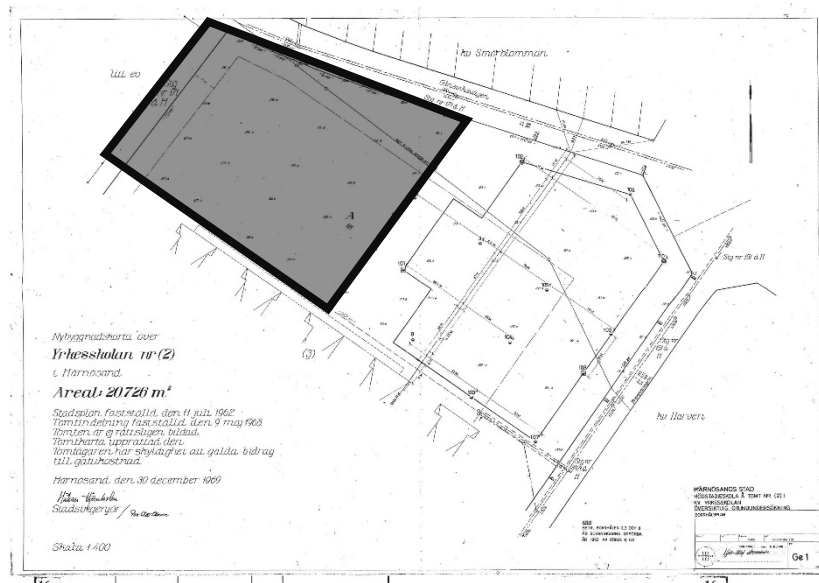
Figur 10. Framsidan har stramare grönyta med strukturerande träd.



Figur 11. Träd vid östra entrén.

Geotekniska förhållanden

Det finns en översiktlig geoteknisk undersökning från 1970, som utfördes direkt öster om planområdet i samband med planer på en skolbyggnad.



Figur 12. Planområdet (vänster) jämfört med undersökningsområdet 1970 (höger).

Undersökningen visade att norra och östra delarna av området fyllts upp med omkring 1-2 meter av mjälåg eller moig gyttja samt av moig morän. Sammantaget kom undersökningen fram till att grunden var tjälfarlig och delvis flytningsbenägen. Man rekommenderade ytterligare undersökning samt att grundläggning skulle utföras på pålar eller plintar.

I samband med att den nu existerande kontorsbyggnaden skulle byggas på planområdet kring 1980, gjordes en ny geoteknisk undersökning för själva planområdet för det här planförslaget. Den utfördes av K-Konsults geotekniska avdelning i Sundsvall (1980-03-17). Undersökningens ritningar har återfunnits i samband med det här planarbetet, men ingen textrapport finns bevarad.

[illegible]

Figur 14. Fyllningsförekomst vid geoteknisk utredning 1980 (grått).

Undersökningen resulterade i att kontorsbyggnaden grundlades på pålar, precis som i rekommendationerna för det angränsande undersökningsområdet från 1970. Vid grundläggningen av byggnaden schaktades jordmassor bort och återfyllning gjordes med friktionsjordar.

Geohydrologiska förhållanden

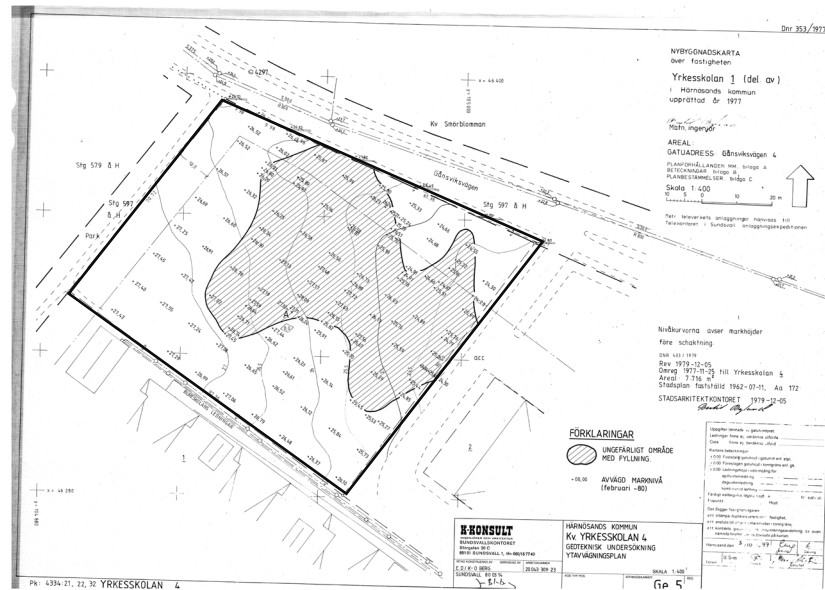
Det finns inga uppgifter bevarade från undersökningen 1980 gällande de geohydrologiska förhållandena inom planområdet. Vid översiktliga utredningar av fastigheten österut år 1970 och 1976, gav undersökning med borrhål varsitt resultat. I den ena undersökningen återfanns vatten, i den andra gjorde det inte det.

Ritningarna till planområdets kontorsbyggnad från 1980 anger i huvudsak dräneringsutförande med hänvisning till Svenska Byggnormer 75, 32:222 och 32:223. Undantag är dels angivelsen att singel eller makadam 8-16 ska användas i dräneringslagren, och dels en specificering av vilken typ av dräneringsrör som ska användas. Ritningen anger PVC-rör med muff och lock av PVC, där röret är 100 millimeter i diameter på insidan. Utöver detta hänvisar ritningen till det redan nämnda regelverket för byggstandard. Ritningen finns arkiverad under Yrkesskolan 4 1980-03-27.

Markföroreningar

Ingen markförorening eller potentiell markförorening finns registrerad för planområdet i Samhällsförvaltningens databas. Utifrån känd markanvändning finns inte heller något som pekar på att miljöfarlig verksamhet har bedrivits på aktuellt område. Enligt den geotekniska utredningen från 1980 finns det fyllnadsmassor i marken, men det går inte att härleda vad fyllningen består av i de dokument som finns bevarade år 2020.

Granskningshandling: Planbeskrivning för Yrkesskolan 4
SAM20-1926-3122



Figur 15. Fyllningsförekomst 1980 (grått fält).

Markradon

När samrådshandlingen upprättas finns mätdata för radon i planområdets kontorsbyggnad i Samhällsförvaltningens databas. Där uppges radonhalter på 40-90 Becquerel per kubikmeter (Bq/m^3). Referensnivån för radon i bostäder och allmänna lokaler, som inte ska överskridas, är $200 \text{ Bq}/\text{m}^3$ och alltså betydligt högre.

Fornlämningar

Det finns inga fornlämningar registrerade inom planområdet. Däremot är kyrkogården väster om planområdet kulturminnesförklarad.

Bebyggelseområden

Bostäder

Norr om planområdet, tvärs över Gånsviksvägen, finns bostadsområden. Närmast inpå planområdet rör det sig om parhus. Bortom dessa finns både radhus och flerbostadshus, arrangerade i öppna gårdsformationer med grönytor omkring. Visuellt är bostäderna avskärmade från planområdet av trädgårdars grönska, och sommartid kan de bara ana varandra.



Figur 16. Parhusen tvärs över Gånsviksvägen.

Verksamheter

Precis öster om planområdet ligger en livsmedelsbutik. Söder om planområdet ligger blandade verksamheter i huvudsakligen offentlig regi. Det rör sig bland annat om daglig verksamhet enligt LSS (SFS 1993:387), fritidsgård och gymnasiesärskola.



Figur 17. Övre bilden visar matbutiken österut. Nedre bilden visar tegelbyggnader med verksamheter, söder om planområdet.

Granskningshandling: Planbeskrivning för Yrkesskolan 4
SAM20-1926-3122

Väster om planområdet ligger Gamla kyrkogården, som är kulturminnesförklarad. Den skiljs från planområdet av en tät häck, som är vintergrön och inte går att se igenom.



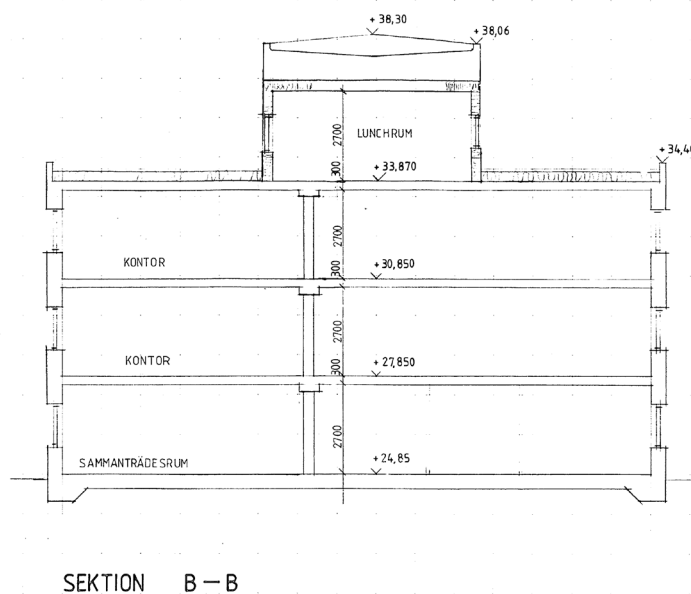
Figur 18. Kyrkogården i förgrunden med planområdet i bakgrunden.



Figur 19. Från marknivå har planområdet ingen visuell kontakt med kyrkogården.

Inom planområdet ligger en kontorsbyggnad. Där bedrivs kontorsverksamhet, förskola och vuxenutbildning. En blandning av privata och offentliga aktörer verkar i byggnaden.

Med sina skärmtak vid entréerna inkluderade upptar byggnaden 1337,5 kvadratmeter av markytan. Nockhöjden är inmätt 24 oktober och når 39,05 meter över nollplanet i höjdsystemet RH2000. Originalritningen uppger en annan plushöjd (38,3 m) eftersom det var ett annat höjdsystem i bruk när ritningen gjordes.



Figur 20. Ritning av kontorsbyggnaden från 1980 (nr 7271, B-B).

Tillgänglighet

Höjdskillnaden mellan markytan och entréerna är liten. Parkering finns inom 25 meter från entré, och alla entréer kan nås med fordon vid behov. Entréer markeras med färgsättning och skärmtak. Husnumret på fasaden är utfört i stor storlek som syns väl.

Kulturmiljö och gestaltning

Inga byggnader eller miljöer som i förväg bedömts vara av särskilt kulturhistoriskt värde finns inom planområdet. Området ingår inte heller i en äldre översiktsplans stadskarakterskartering från 1992.

Hänsyn till kulturmiljö gäller ändå, i enlighet med riktlinjer från Boverket och Riksantikvarieämbetet 2020. Boverket definierar denna hänsyn som att Känna till kulturvärdena och Medvetet ta ställning till dem (Boverket webbutbildning, *PBL och kulturvärden*, 2019). I ställningstagandet ska hotbilden mot kulturvärdena vägas in i bedömningen (Boverkets hemsida, *Detaljplan och kulturvärden*, 2021-03-21).

Kommunen har begärt in rådgivning kring kulturmiljön från Västernorrlands museum, som framhåller att den befintliga kontorsbyggnaden har tidstypisk arkitektur av hög kvalitet. Värden finns dels i den utvändiga utformningen, och dels i vissa delar av interiören:

1. konferensrum med uteplats/terrass,
2. trapphusen med räcken, klinkers mm.
3. del av originalinredning på plan 2 eller 3 med öppna glasade väggpartier och korridor.

Muséet rekommenderar att låta göra en antikvarisk förundersökning för att fastställa värdena tydligare.

Granskningshandling: Planbeskrivning för Yrkesskolan 4
SAM20-1926-3122

Miljön runt omkring planområdet har en brokig samling uttryck. Österut finns en matbutik med plåtfasad och flackt sadeltak. Asfaltsparkering dominerar fastighetsytan.



Figur 21. Matbutiken.

Västerut finns Gamla kyrkogården, som utgör en stor grönyta och är kulturminnesförklarad.



Figur 22. Gamla kyrkogården, med Yrkesskolan 4 i bakgrunden.

Söderut finns ett antal enplansbyggnader i rött tegel med mörka pulpettak. Där finns också ett fyrkantigt torn i samma material. Byggnaderna har egna infarter och ligger på rad längs med Rosenbäckssallén. De bildar en tydlig enhet och hålls samman på baksidan av en gång med plåttak. I västra änden av raden bryts mönstret av en ljus enplansbyggnad i trä med flackt sadeltak.



Figur 23. Verksamhetsbyggnader i rött tegel.

Åt nordost finns visuell kontakt med Härnösands första höghus, "Punkthuset" från omkring 1955. Åt norr är den visuella kontakten med bostadsbebyggelsen begränsad.



Figur 24. "Punkthuset".

Gemensamma nämnare i den byggda miljön är flacka tak och varma kulörer.

Friytor

Lek och rekreation

Den existerande förskolan på planområdet har en inhägnad gård å cirka 870 kvadratmeter. Utöver det finns cirka 2 600 kvadratmeter grönskande friyta inom planområdet i anslutning till förskolegården. Enligt bygglovshandlingar från 2013 (ärende SAM-2013-2319) använder förskolan friytan i sin verksamhet. Boverket rekommenderar att friyta för skola och förskola upptar minst 3 000 kvadratmeter. Det finns förutsättningar för att komma nära detta mått inom planområdet.



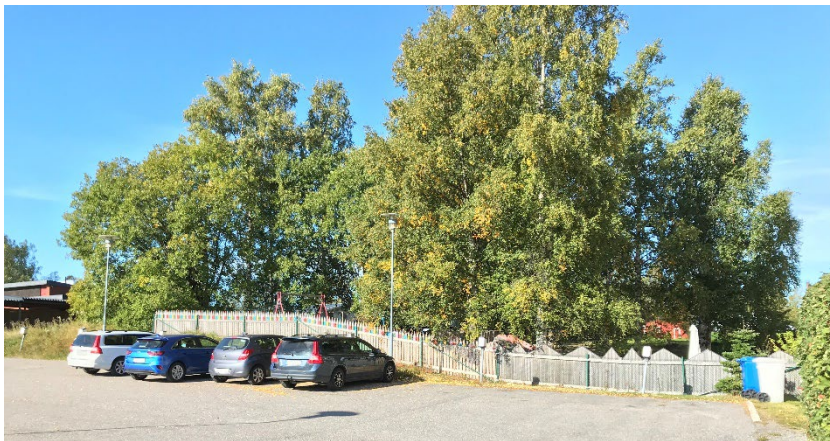
Figur 25. Omkring 2 866 kvm grön friyta finns på planområdet. De metrar som fattas till 3 000 kvm motsvarar knappt en rad av parkeringsytan.

Inom den inhägnade förskolegården finns grönska i form av träd. De ger både skugga och trivselkvaliteter. Vid ett platsbesök i september 2020 var den gröna friytan utanför den inhägnade gården huvudsakligen beväxt med gräs och örter som fått växa sig höga. Upptrampade stigar syntes i gräset. Lövträden på friytan gav vacker halvskugga. Ljudet av vind i träden och i gräset var påtagligt.

Naturljud har en dokumenterat avslappnande och hälsofrämjande effekt. Samma sak gäller tillgång till utsikt över växter och djur. Att låta gräs och örter växa sig höga ger en bättre livsmiljö för insekter, vilket är bra för ekosystemet i staden. Det finns också möjlighet till annan pedagogisk användning av en mer vildvuxen miljö än de aktiviteter som kan bedrivas på en kortklippt yta.



Figur 28. En upptrampad stig som leder förbi förskolegården.



Figur 29. Förskolegården omfattas av den lummiga karaktären.

Naturmiljö

Planområdet innehåller inte natur, men har naturliknande inslag.

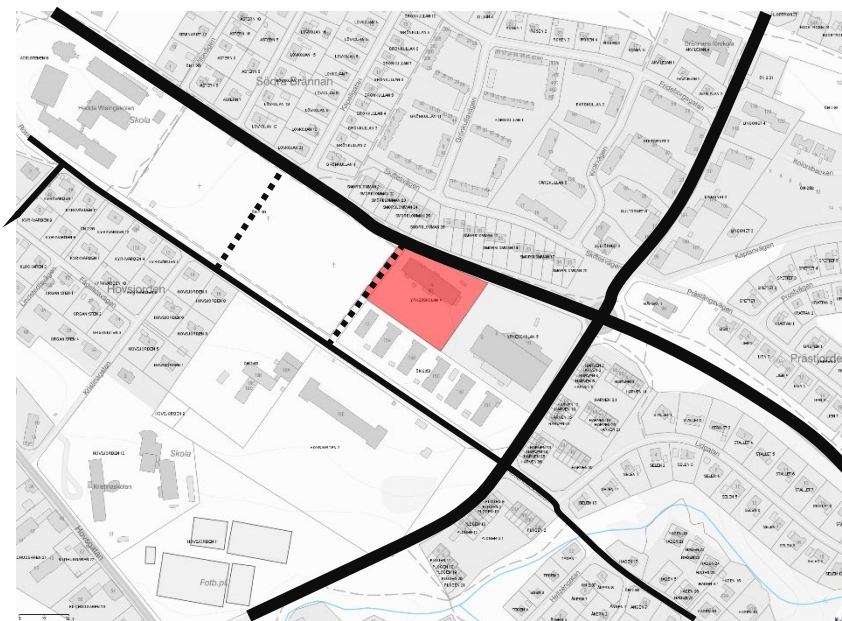
Gator och trafik

Gatunät

Planområdet gränsar till Gånsviksvägen i norr. Planområdet har inte kontakt med andra delar av vägnätet.

Planområdet är en del av gatunätet i öst-västlig riktning där anslutningsvägar för motortrafik är få, och konnektiviteten i gatunätet är låg. Det syftar på att mötespunkterna mellan olika gator är få och långt ifrån varandra. Det finns få alternativa vägar mellan platser.

Övriga trafikanter har möjlighet att ta sig fram tvärs över rektangeln genom att korsa kyrkogården eller planområdets remsa av parkmark. Det finns ingen gång- eller cykelväg specifikt för detta ändamål.



Figur 26. Gator i officiellt vägnät (heldragen linje) och möjliga genvägar för fotgängare (streckad linje).

Motortrafik

Kommunens trafikmättningsrapporter från 2020, 2019 och 2020 utgör underlag till planförslaget. Alla tre inkluderas eftersom mätningen från 2020 utfördes under en pandemi med viruset

covid-19, och Folkhälsomyndighetens smittskyddsåtgärder medfört att människor arbetar hemifrån i större utsträckning än tidigare.

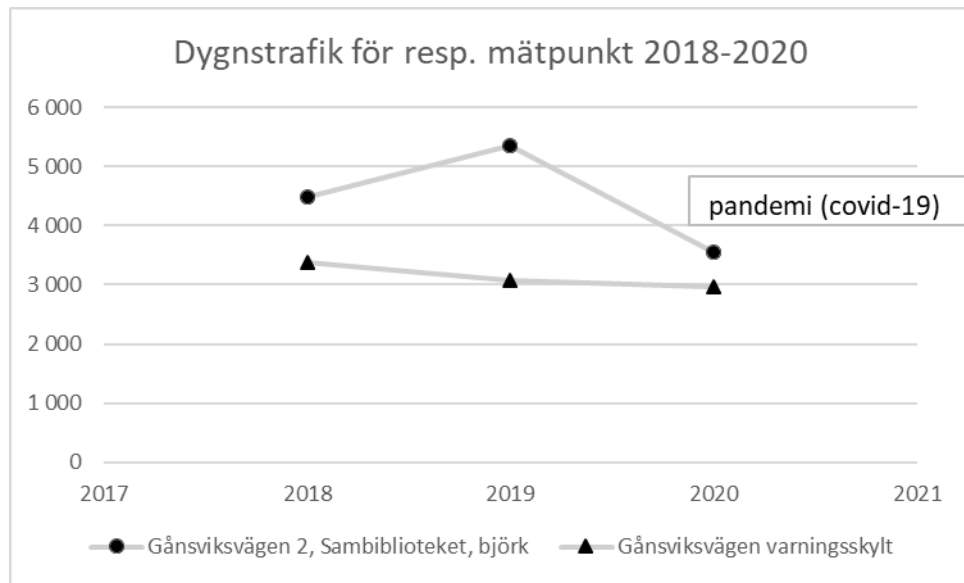
I undersökningarna mättes antalet passager med motorfordon samt deras hastighet. Två mätpunkter längs Gånsviksvägen, på varsin sida om planområdet, kan användas för att ge en uppfattning om trafikläget vid planområdet. Mätpunkterna är *Gånsviksvägen 2 Sambiblioteket björk* och *Gånsviksvägen varningsskylt*.



Figur 27. Ungefär här fanns de två mätpunkterna "Björk" (rund) och "Varningsskylt" (triangel) jämfört med planområdet.

Björk har en beräknad dygnstrafik på 3 555 motorfordon år 2020. De två åren innan låg beräkningen betydligt högre. Skillnaden mellan år 2018 och 2019 var en ökning med 869 fordon i dygnstrafik, medan skillnaden mellan mätningarna 2019 och 2020 är en minskning på hela 1 700 fordon i dygnstrafik.

Dygnstrafiken vid mätpunkten *Varningsskylt* är jämnare i de tre årliga rapporterna. Där syns en minskning med knappt trehundra fordon 2018-2019, och ytterligare en minskning med drygt hundra fordon i dygnstrafik från 2019 till 2020.



Figur 28. Skillnaden mellan punkterna är tydlig men mätningarna är för få för att dra en slutsats om normalflödet av fordonstrafik.

Att den markanta minskningen vid *Björk* sammanfaller med covid-19-pandemin betyder inte nödvändigtvis att det är pandemin som orsakat minskningen. Variationen är betydligt större vid *Björk* än vid *Varningsskylt* också året före pandemin. Utan data som går längre tillbaka i tiden är det inte självklart att skillnaden mellan 2019 och 2020 ligger utanför den normala variationen i dygnstrafik. Det kan dock konstateras att *Björks* dygnstrafik har legat betydligt högre än den gör i mätningen 2020. Det kan också konstateras att dygnstrafiken är högre vid *Gånsviksvägen 2 björk* än vid *Gånsviksvägen varningsskylt*. Det är rimligt att dygnstrafiken vid planområdet hamnar någonstans mellan de två punkternas mätvärden.

Trafiktrycket är konsekvent inom de tre årsmätningarna och för båda mätpunkterna. Vardagarna har mer trafik än lördagar och söndagar, och dagtid har mer trafik än nattetid. År 2019 och 2020 uppmäts maxvärden per halvdag på morgonen och under tidig eftermiddag.

Gång- och cykeltrafik

Det går att nå planområdet via trottoar längs Gånsviksvägen. Det finns två övergångsställen över Gånsviksvägen på ungefär

samma avstånd från planområdet. Det ena ligger västerut, halvvägs förbi kyrkogården, och det andra ligger österut vid cirkulationsplatsen Gånsviksvägen – Brännavägen. Från mittentrén på framsidan av kontorsbyggnaden är det drygt 150 meter till det östra övergångsstället och knappt 170 meter till det västra. Tvärsöver gatan från planområdet finns separat gång- och cykelväg längs Gånsviksvägen.

Det är möjligt att gena till planområdet från Rosenbäcksallén, längs buskaget vid Gamla Kyrkogården. Det finns ingen stig upptrampad i gräsmattan, så detta verkar inte utnyttjas i någon större utsträckning.

Det finns upptrampade stigar tvärs igenom planområdet. Från den lilla parkeringsytan i nordväst finns stigar till fastigheten söder om planområdet, och en stig som går förbi förskolegården fram till den stora parkeringen i sydöstra hörnet. Den stora parkeringen har också gångstigar till fastigheten i söder. Det finns också en stig in till kyrkogården.



Figur 29. Gång- och cykelväg (streckad) och trottoar (svart prickad linje), samt stigar inom planområdet (vit prickad linje).

Kollektivtrafik

Vid Gånsviksvägen, precis utanför planområdet, finns en busshållplats. Den trafikeras av linje 24.

Parkering

Det finns två parkeringsytor inom planområdet: en mindre parkering vid kontorsbyggnadens västra entré, och en större parkering i sydöstra delen av Yrkesskolan 4. Den större parkeringen rymmer knappt 60 platser.

Den mindre parkeringen var ursprungligen avsedd som tillgänglighetsanpassning och hade omkring 3 platser med bygglov från 2003. Parkeringsytan har därefter blivit större. Den utökade ytan är planstridig i utgångsläget.



Figur 30. Parkeringsytor i utgångsläget enligt praxis.

Utfarter

Yrkesskolan 4 har två väganslutningar, som båda går till Gångsviksvägen. Båda ligger utanför fastigheten. Den ena väganslutningen ligger öster om fastigheten och är gemensam med Yrkesskolan 5. Den andra ligger väster om fastigheten, på markremsan mot Gamla kyrkogården, och har ett bygglov från 2003. Den infarten är planstridig i utgångsläget, eftersom den ligger på mark med användningen PARK.

Störningar

Buller

Planområdet omfattas inte av lagkrav gällande bullernivåer utomhus. Det finns riktlinjer från Naturvårdsverket för trafikbuller på existerande skolgårdar, som anger en ekvivalent ljudnivå på 55 dB(A) och en maximal ljudnivå på 70 dB(A). Riktlinjerna kan vara stöd vid tillsyn men är inte avsedda som planeringsunderlag.

Enligt Boverkets riktlinjer kan reglerna för friyta vid bostäder användas som vägledning, och appliceras för den tid på dygnet då verksamheten inträffar. Det innebär ekvivalent ljudnivå om 50 dB(A) på ytor för lek, pedagogisk verksamhet och rekreation, och 55 dB(A) för övriga friytor.

Inom planområdet är stora delar av friytan och hela den inhägnade förskolegården avskärmade från närmaste trafikled (Gånsviksvägen), genom att kontorsbyggnaden står parallellt med vägen. Det motsvarar en placering där byggnader avses som bullerskärm, och skyddar sannolikt baksidans friyta från trafikbuller.

Vid ett platsbesök i september 2020 gjordes ett stickprov med Arbetsmiljöverkets telefon-applikation "Buller" på båda sidor om kontorsbyggnaden. På baksidan uppmättes 50-55 dB(A), med överslag vid vind i träden, men det gick inte att höra ljud från trafik. På framsidan visade mätaren omkring 60 dB(A) som grundvärde och 70 dB(A) när motorfordon passerade intill mikrofonen. Stickprovet utfördes inte i rusningstrafik.

En enkel bullerberäkning har genomförts i programvaran Buller VÄG 2. Beräkningen utgår från ett trafikflöde om 4000 fordon i dygnsmedelvärde, och marken förutsätts vara mjuk. I beräkningen finns ingen avskärmning mellan trafiken och mätpunkten. Mätpunkten motsvarar den existerande friytans gräns mot Gånsviksvägen, och resultatet blev en ekvivalent ljudnivå om 52 dB(A). Det är högre än Boverkets rekommendationer, vilket tyder på att friytan behöver skärmas av från närmaste trafikled. I verkligheten utför den existerande kontorsbyggnaden den uppgiften.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Byggnaden inom planområdet har kommunalt vatten och avlopp, vilket framgår av bygglovsansökan SAM-2020-2119.

Dagvattnet inom området har olika förutsättningar. På grönytorna och grusgångarna kan det infiltreras i marken. På de asfalterade ytorna och på byggnadens tak rinner vattnet av. Ungefär hälften av planområdet består av hårdgjord yta. I grönytan norr om kontorsbyggnaden finns en dagvattenbrunn. Fastigheten är kopplad till det kommunala ledningsnätet.

Värme

Byggnaden värms med direktverkande el, vilket framgår av bygglovsansökan i ärendet SAM-2020-2119. Det finns fjärrvärmeledningar i området mellan Yrkesskolan 4 och Gamla kyrkogården, och byggnaden är ansluten till ledningsnätet.

El och optik

Den befintliga byggnaden är kopplad till de kommunala el- och optiknäten. El finns indraget söderifrån.

Tele

Skanova har tele-ledningar inom planområdet längs dess norra och västra gränser. Längs den södra gränsen löper en tele-ledning som huvudsakligen ligger utanför planområdet.

Avfall

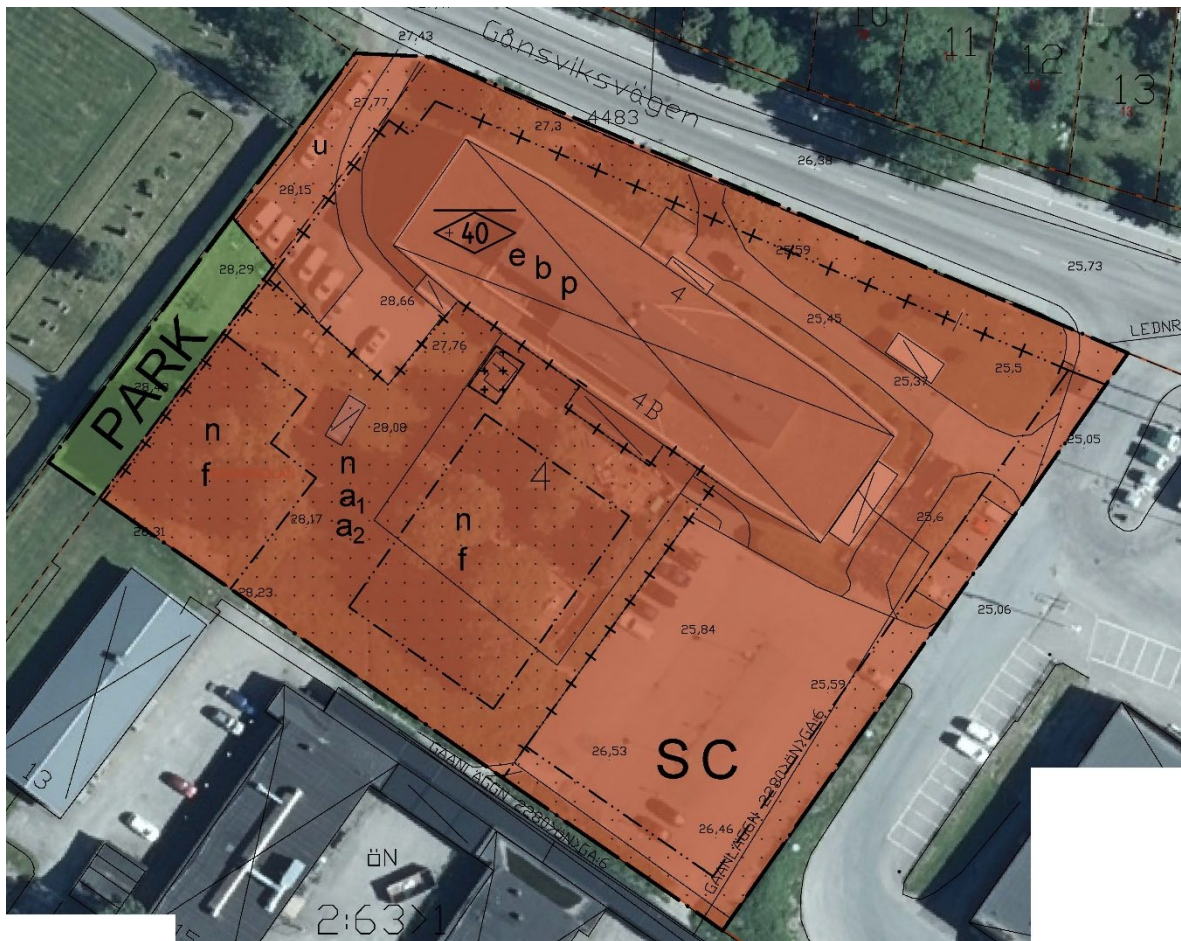
Närmsta återvinningsstation finns på fastigheten direkt öster om planområdet, på livsmedelsbutikens parkering.

Gemensamhetsanläggning

Yrkesskolan 4 är ansluten till gemensamhetsanläggning Ön ga:6, som utgör en vattenledning med tillhörande anordningar. Anläggningen är delägarförvaltd och är gemensam med fastigheten Ön 2:63, som ligger söder om planområdet. Det här framgår av Lantmäteriets akt 2280-13/14.

8. Planförslaget

I det här avsnittet finns mer utförliga beskrivningar av
regleringarna som görs i planförslaget och av orsaken till dem.



Figur 31. Planförslaget lagt ovanpå ett ortofoto av planområdet.

Natur

Mark och vegetation

Den grönskande friytan söder om byggnaden är en tillgång för pedagogisk verksamhet, för människors välbefinnande och för andra ekosystemtjänster. Den är också till hjälp för platsens temperaturreglering och på så sätt en del av att anpassa stadsmiljön till ett varmare klimat.

Det juridiska utrymmet att reglera vegetation på kvartersmark är begränsat; planförslaget vill bevara friytans lummiga karaktär så mycket som möjligt. Det sker genom att friytan regleras med **n** (ej parkering), ingen bygggrätt tillåts (**prickmark**), och att trädungarnas karaktär bevaras med bestämmelsen **f** (se rubriken Friytor). Avsikten är inte att skydda enskilda träd, och därför krävs inte marklov för trädfällning (bestämmelse **a2**).

Den övriga växtligheten inom Yrkesskolan 4 är också en tillgång för ekosystemtjänster, temperaturreglering och välbefinnande. Det har dock bedömts som en alltför detaljerad reglering att koppla planbestämmelser även till denna grönya.

Den del av Ön 2:52 som inte planläggs som kvartersmark, regleras till användningen **PARK** precis som i den gällande detaljplanen.

PARK regleras med stöd i PBL 4:5.1.

Geotekniska och geohydrologiska förhållanden

Planförslaget reglerar att *grundläggning ska ske genom pålning (b)*. Bestämmelsen baseras på att detta tillvägagångssätt användes vid uppförandet av den befintliga byggnaden på planområdet, vilket framgår av bygglovshandling daterad 1980-03-27.

Av ritningarna framgår också att dräneringstekniken för byggnaden huvudsakligen följde då rådande standard. Baserat på detta har planarbetet inte sett ett behov av reglering utifrån platsens geohydrologiska förhållanden.

Den existerande bebyggelsen har redan prövats i bygglovssammanhang, och därför bedöms det vara ekonomiskt orimligt att ställa ytterligare krav på markutredning för att kunna bekräfta bebyggelsen.

Markföreningar

Det finns inga bestämmelser kopplat till markföreningar i planförslaget. Det beror dels på att riskbilden från platsens kända användning är mycket liten, och dels på att planförslaget inte syftar till fysisk förändring av platsen. Med hänsyn till detta bedömer kommunen det som ekonomiskt orimligt att ställa ytterligare krav på markutredning för att låta planförslaget bekräfta den existerande bebyggelsen.

Samhällsförvaltningen vill understryka att om man gör markarbeten eller byggnationer inom planområdet i framtiden, så behöver **utredning om markförening** göras i samband med detta. Det beror på att innehållet i fyllningsmassorna på området inte är känt. Planförslaget lägger detta som en **allmän upplysning** i plankartan.

Markradon

Enligt Boverkets guide för radonmätning krävs radonsänkande åtgärder när den uppmätta radonhalten är högre än referensvärdet. De uppmätta halterna av markradon i planområdet (60-90 Bq/m³) ligger under referensvärdet för bostäder och allmänna lokaler (200 Bq/m³). Det gör att ingen särskild hantering bedöms vara nödvändig i planförslaget.

Fornlämningar

Om fornlämningar hittas i samband med markarbeten ska arbetet i enlighet med 2 kap 1 § lagen om kulturminnen mm, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

Bebyggelseområden

Bostäder

Det finns inga bostäder inom planområdet.

Verksamheter

Tillåtna användningar regleras till skola (S) och centrum (C). Användningen *skola* innebär skola, förskola, fritidshem eller annan jämförlig verksamhet. *Centrum* är en bred användning för områden med kombinationer av handel, service, tillfällig vistelse, samlingslokaler, kontor och annan jämförlig verksamhet som ligger centralt eller ska vara lätt att nå. I båda användningarna ingår komplement till respektive verksamhet. I praktiken bedöms den södra friytan vara komplement till skolverksamhet, medan parkering är komplement till flera funktioner.

Den befintliga förskole- och utbildningsverksamheten hålls planenlig med användningen skola. Befintlig kontorsverksamhet ryms inom användningen centrum. Också gymverksamhet ryms inom centrum, eftersom det är möjligt att specificera användningsbestämmelsen till ”träningslokal”. Planförslaget väljer den bredare varianten av bestämmelsen för att möjliggöra ett mer flexibelt bruk av området och den befintliga byggnaden.

Byggrätten har en **största byggnadsarea (e)** på 1360 kvm, vilket motsvarar den befintliga byggnadens dimensioner och cykelparkeringens skärmtak. Begränsningen i höjddled utgår också ifrån den befintliga byggnaden och bestäms till en **nockhöjd** om +40 meter över nollplanet.

Byggnaden ska placeras med långsidan mot Gånsviksvägen (p). Avsikten är att även en framtida byggnad ska skydda södra friytan från trafikbuller.

Reglering av användning har stöd i PBL 4:5.3, och bestämningen av byggrättens volym har stöd i PBL 4:11.1. Placering regleras med stöd i PBL 4:16.

Tillgänglighet

Tillgänglighet regleras inte i planförslaget, men ny bebyggelse som uppförs måste följa föreskrifterna i Boverkets byggregler (BBR). Marken ska också anordnas så att inga fysiska hinder föreligger. Parkeringsplats för bil ska finnas max 25 meter från entréerna. Planförslaget bibehåller planområdets utgångsläge.

Myndigheten för delaktighet (MFD) förespråkar universell utformning som utgångspunkt. Det innebär att redan från början utforma miljöer som fungerar för så många som möjligt och inte behöver anpassas i efterhand (hämtat 2020-06-03 från mfd.se/kunskap). Myndigheten uppger att tillgänglighetskrav i upphandlingsskedet är ett möjligt verktyg för detta.

Kulturmiljö och gestaltning

Planförslaget innebär ingen förändring av den fysiska utformningen på platsen. Förslaget vill värna om den södra friytans lummiga karaktär, men innehåller inte reglering eller skydd av kulturmiljön i övrigt.

Samhällsförvaltningen bedömer att hotbilden mot planområdets kulturvärden är mycket mild i arbetet med detaljplanen. Det detaljplanen möjliggör utgör inte en förändring av platsens fysiska utformning och är i sig inte ett hot mot byggnadens kulturvärden. Därför bedöms det inte vara rimligt att ålägga planintressenten kostnader för en antikvarisk förundersökning i samband med framtagande av detaljplanen. Den befintliga byggnadens kulturvärden har ett lagstadgat grundskydd genom varsamhetskravet (PBL 2:6), som träder i kraft när en ändring av till exempel fasader eller interiör blir aktuell.

Förvaltningen vill lyfta fram, som en upplysning till framtida bygglovsprocesser, att det **har identifierats kulturvärden** hos den befintliga kontorsbyggnaden. Denna första inventering rekommenderar att det görs en antikvarisk förundersökning. Upplysningen lyfts in som **allmän upplysning** i plankartan och rådgivningen läggs som bilaga i planhandlingarna.

Friytor

Lek och rekreation

Den grönskande friytan söder om byggnaden är en tillgång för pedagogisk verksamhet, för människors välbefinnande och för andra ekosystemtjänster. Den är också till hjälp för platsens temperaturreglering och på så sätt en del av att anpassa stadsmiljön till ett varmare klimat.

Boverkets riktlinjer för vad som är en tillräcklig friyta för skolverksamhet har följts så långt som möjligt. Friytan når dock inte upp till riktmärket om minst 3 000 kvm – det fattas omkring 200 kvm. Detta accepteras därför att det rör sig om en befintlig skolverksamhet och inte planläggning för ny-exploatering.

Det juridiska utrymmet att reglera vegetation på kvartersmark är begränsat, men planförslaget vill bevara friytans lummiga karaktär så mycket som möjligt. Det sker genom att friytan regleras med **n** ”*Marken får inte användas för parkering*”, och att trädgångarnas karaktär bevaras med bestämmelsen **f**. Bestämmelsen lyder ”*Tomt ska utformas så att befintlig trädgång bibehåller en karaktär av lövträd med olika ålder och av fler än en sort*”. Avsikten är inte att skydda enskilda träd, och därför krävs inte marklov för trädfällning (bestämmelse **a2**).

Planförslaget reglerar också att byggnad inte får placeras på befintlig grönyta, genom **prickmark**. För att förskoleverksamheten ska ha möjlighet att uppföra lekstugor, förråd och liknande komplement regleras att bygglov inte krävs för sådana byggnader (**a1**). Komplementbyggnaderna får sammantaget inte uppta mer än 90 kvm byggnadsarea, vilket motsvarar drygt 3% av friytan.

Bestämmelserna motiveras med friytans funktion för skolverksamhet, men har ytterligare stöd i grönskans betydelse för människors hälsa och för klimatanpassning.

Reglering av trädgången (**f**) har stöd i PBL 4:16.1, och förbud mot parkeringsyta (**n**) har stöd i PBL 4:13.1. Regleringen med prickmark har stöd i PBL 4:11.1. Förändringar av bygglov och marklov har stöd i PBL 4:15.1.

Gator och trafik

Gatunät

Gatunätet ligger utanför planområdet. Planförslaget innebär inga förändringar av detta och är redan anslutet till det.

Gång- och cykeltrafik

Planförslaget innebär ingen direkt förändring för gång- och cykeltrafik utanför planområdet. Det omfattar inte heller ändrade förutsättningar för rådande praxis kring gång- och cykeltrafik inom planområdet.

Kollektivtrafik

Planförslaget omfattar inte kollektivtrafik. Det finns en busshållplats precis utanför planområdet, på Gånsviksvägen.

Parkering

Ytor för parkering regleras inte i planförslaget, eftersom de ingår som komplement till andra användningar. Däremot regleras att den gröna friytan sydväst om den befintliga byggnaden inte får användas för parkering (n).

Utfarter

Exakta anslutningspunkter regleras inte i planförslaget eftersom det inte planeras för allmän gata inom planområdet. Samtliga befintliga anslutningspunkter planläggs som kvartersmark.

Varumottagning

Den befintliga byggnaden är en kontorsbyggnad och antas ha begränsade möjligheter att hantera varumottagning. Bedömning av vilka verksamheter som är lämpliga i praktiken bör ta hänsyn till detta.

Störningar

Buller

Planförslaget reglerar att byggnaden ska placeras med långsidan mot Gånsviksvägen (p). Avsikten är att byggnaden ska skärma

av friytan från trafikbuller. Placeringen regleras med stöd i PBL 4:16.

Utgångslägets förutsättningar är fortsatt planenliga och kontorsbyggnaden kan även fortsättningsvis ha en avskärmande funktion.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Regleras inte i planförslaget. Befintlig lösning förutsätts fortsätta.

Värme

Ett markreservat (**u0**) placeras i detaljplanen för att trygga de allmänna ledningarna under nordvästra infarten, eftersom ytan planläggs som kvartersmark. Regleringen sker med stöd i PBL 4:6.

El och optik

Regleras inte i planförslaget. Befintlig lösning förutsätts fortsätta.

Tele

Regleras inte i planförslaget. Befintlig lösning förutsätts fortsätta.

Avfall

Regleras inte i planförslaget. Befintlig lösning förutsätts fortsätta.

9. Genomförande

Organisation

Detaljplanen hanteras med ett standardförfarande beräknas kunna antas av samhällsnämnden under våren 2021.

Preliminär tidsplan:

Samråd

Januari 2021

Slutlig granskning

Mars 2021

Godkännande SAM

Maj 2021

Planen vinner laga kraft tre veckor sedan beslut om antagande har kungjorts och inget överklagande har lämnats in.

Genomförandetid

Med genomförandetid avses den tid då fastighetsägarna har en garanterad rätt att bygga enligt detaljplanen. Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Om detaljplanen behöver ändras eller upphävas under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt till ersättning för förlorade rättigheter, till exempel en bygg rätt som ändras.

Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

Planens **genomförandetid** är 5 år från det datum planen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Inom områden med detaljplan ska kommunen vara huvudman för allmänna platser.

Granskningshandling: Planbeskrivning för Yrkesskolan 4
SAM20-1926-3122

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

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

Härnösand elnät AB ansvarar för elnätet inom planområdet.

Ansvarig för övriga allmänna ledningar är Skanova AB.

Avtal

Den nordvästra infarten till Yrkesskolan 4 ligger på kommunal mark. Dialog pågår om detta mellan kommunen och fastighetsägaren till Yrkesskolan 4.

Planförslaget är inte kopplat till något exploateringsavtal eller till en markanvisning.

Fastighetsrätt

Fastighetsbildning

Planförslaget reglerar inte fastighetsindelning. Plangränser dragna i fastighetsgräns är avsedda att motsvara fastighetsgränsens läge även efter noggrannhetsjustering av fastighetsgräns.

Ändringen av del av Ön 2:52 från allmän plats till kvartersmark, vid nordvästra infarten, kan leda till en ändrad fastighetsindelning men behöver inte göra det. Hur Yrkesskolan 4:as nyttjande av nordvästra infarten ska lösas är föremål för samtal mellan fastighetsägaren och kommunens tillväxtavdelning.

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 tillkommer inga gemensamhetsanläggningar
som en konsekvens av regleringar i planförslaget.

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).

Inom planområdet uppstår inga behov av servitut som en konsekvens av regleringar i planförslaget. Hur tillgång till nordvästra infarten ska lösas för Yrkesskolan 4 är föremål för dialog mellan de båda fastighetsägarna. Servitut är en möjlig lösning.

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.

Allmänna ledningar inom ett markreservat bör tryggas genom ledningsrätt. I planförslaget finns ett markreservat för de allmänna ledningarna under nordvästra infarten. Det behöver användas om markområdet övergår från kommunalt till privat ägarskap.

Inrättande och omprövning av ledningsrätt söks av berörd ledningsägare.

Teknik

Planförslagets reglering innebär inga ändringar avseende vatten- och avloppsförsörjning, dagvattenhantering, el-, tele-, och bredbandsförsörjning eller värmeförsörjning.

Ekonomi

Planekonomi

Samhällsförvaltningen upprättar detaljplanen och planarbetet bekostas av fastighetsägaren till Yrkesskolan 4, som är sökanden.

Ett planavtal är tecknat mellan Härnösands kommun och fastighetsägaren.

Kostnader för allmän plats

Planförslaget bedöms inte medföra en ökad kostnad för förvaltning av allmän plats. Ingen ny mark tas i anspråk för allmän plats i planförslaget.

Kostnader för kvartersmark

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

Inom planområdet uppstår inga behov av förrättning som en konsekvens av regleringar i planförslaget. Hur tillgång till nordvästra infarten ska lösas för Yrkesskolan 4 är föremål för dialog mellan de båda fastighetsägarna. Ägarbyte med tillhörande fastighetsförrättning är en möjlig lösning.

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.

Planområdet har tillgång till teknisk försörjning i utgångsläget, och planförslaget innebär inga förändringar av tillgången.

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.

10. Konsekvenser av planens genomförande

Här beskrivs planförslagets konsekvenser ur olika perspektiv.

Bredare användning

Användningen centrumverksamhet öppnar planområdet för många olika verksamheter. Det ger området en flexibel användning som kan fungera under en längre tidshorisont. Vilka verksamheter inom användningen som är lämpliga i praktiken måste bedömas från fall till fall.

Den bredare användningen kan tänkas påverka trafiktryckets spridning, eftersom användningsbredden öppnar för verksamheter med vitt skilda öppettider. Den gällande detaljplanen och gällande praxis har dagbetonad verksamhet, vilket medför dagtidsbetonade rörelsemönster. Planförslaget ger möjlighet för verksamheter som kan bidra till att området används under en större del av dygnet. Det kan i sin tur bidra positivt till trygghet genom att människor rör sig på området vid fler tider på dygnet.

Starkare skydd av friyta

Planförslaget ger ett starkare skydd av den gröna friytan än vad som finns i gällande detaljplan. Friytan betraktas som ett komplement till skolverksamheten och Boverkets riktlinjer för vad som är en tillräcklig friyta har följts så långt som möjligt. Friytan når inte upp till riktmärket om minst 3 000 kvm; det fattas omkring 200 kvm. Detta accepteras i planförslaget därför att det inte rör sig om nyetablering av skolverksamhet.

Bibehållande av träddungar

Planens krav på bibehållande av träddungarnas karaktär har betydelse för deras skötsel. För att bibehålla karaktären är det viktigt med omsorgsfull gallring och att med tiden bevara några mindre träd som kan ta vid när de äldre träden dör.

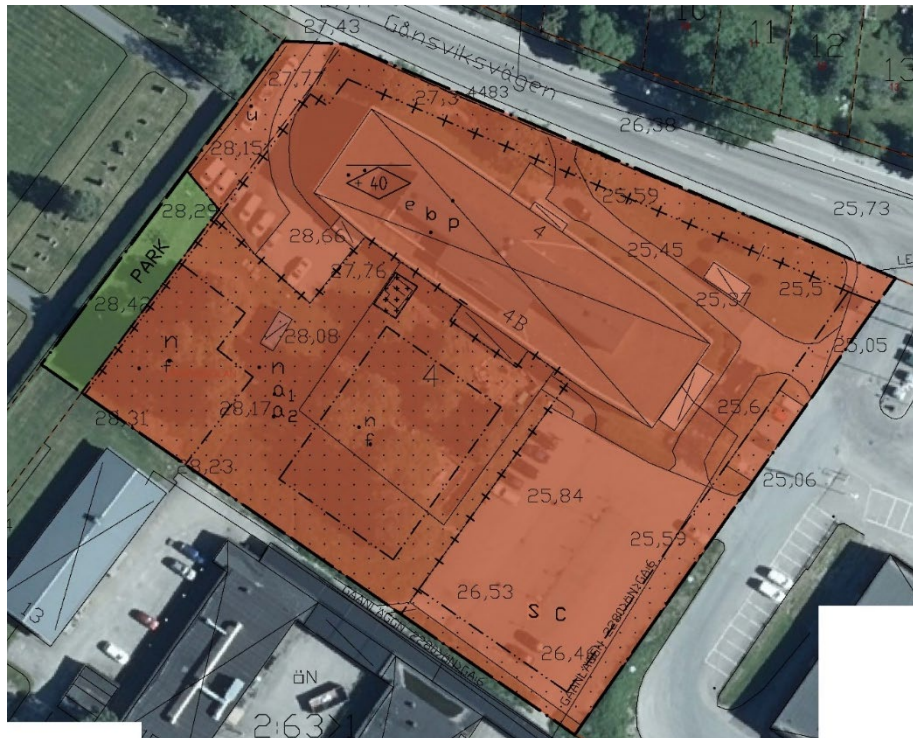
Minskad allmän plats men planenlig utfart

Inom planområdet blir nordvästra infarten kvartersmark, vilket innebär att en del av det som tidigare var parkmark avsedd för gångtrafik försvinner. Allmänheten kan inte garanteras tillgång till kvartersmarken, vilket kan ta bort den möjliga genvägen mellan Rosenbäckssallén och Gånsviksvägen. Det bedöms inte ha stora konsekvenser, dels för att det inte går att se tecken i terrängen på att den genvägen används (t.ex. en stig), och dels för att genvägen har en privat karaktär i utgångsläget eftersom den hänger samman med infarten till Yrkesskolan 4. Infarten i fråga blir planenlig av planförslaget.

11. Revideringar efter granskning

I granskningsdialogen framförde Länsstyrelsen en övrig synpunkt om att plankartan behövde bli mer lättläst. Som en följd av det har planhandläggaren gjort en översyn av kartans läsbarhet med hjälp av intern respons från Planavdelningen. Ändringarna är rent redaktionella och påverkar inte detaljplanens juridiska regleringar eller dess innehåll.

FÖRE:



12. Medverkande

Planhandlingen har tagits fram av handläggare vid
Samhällsförvaltningen, Härnösands kommun.

Härnösand 2021-05-27

Malin Sjöstrand
Plan- och byggchef

Sara Eby Palm
Planhandläggare

Bilaga: Planprocessen

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

Standardförfarande

Tidsåtgång cirka 12 månader

Samråd

Samrådet syftar till att samla in information, önskemål och synpunkter som berör planförslaget. Kommunen ska samråda om detaljplaneförslaget med bland andra länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, kända sakägare och boende som berörs. Samrådstiden ska pågå i minst tre veckor och kungörs i ortstidningen samt på kommunens anslagstavla.

Underrättelse

När detaljplaneförslaget har redigerats efter de inkomna synpunkterna från samrådet ska förslaget ut på granskning under två veckor. Innan granskningen ska kommunen underrätta dem som berörs av förslaget. Underrättelsen ska anslås på kommunens anslagstavla och innehålla information om detaljplaneförslaget och hur granskningsprocessen går till.

Granskning

Under granskningen ges myndigheter, sakägare och andra som berörs av planen möjlighet att lämna synpunkter på planförslaget. Granskningen är sista chansen att yttra sig på och har man inte yttrat sig efter granskningen kan man förlora sin rätt att senare överklaga beslutet att anta detaljplanen. Efter granskningen kan endast mindre ändringar av planförslaget göras. Om förslaget ändras väsentligt efter granskningen ska en ny granskning genomföras.

Granskningsutlåtande

Samtliga synpunkter som förs fram under granskningen 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.