

PLANBESKRIVNING

DNR: SAM16-2281-214

ANTAGANDE

2019-09-19

Detaljplan för del av Ön 2:52, bostäder vid Kristinagatan

Härnösands kommun, Västernorrlands län



**Härnösands
kommun**

ALLMÄNT

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

Till förslaget hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Behovsbedömning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Skuggstudie
- Översiktlig geoteknisk undersökning
- Rapport Miljöteknisk markundersökning
- Grundkarta
- Förteckning över samrådsrets
- Fastighetsförteckning



Röd linje visar planområdets avgränsning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
FÖRENLIGT MED 3 OCH 5 KAP MB	4
MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING	4
MILJÖKVALITETSNORMER	4
PLANDATA	4
LÄGE	4
AREAL OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	4
ÖVERSIKTSPLAN.....	4
RIKSINTRESSE	4
DETALJPLAN	4
FASTIGHETSPLAN	4
PLANBESLUT	5
PLANPROGRAM	5
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....	5
NATUR	5
BEBYGGELSEOMRÅDEN	7
FRIYTOR	8
GATOR OCH TRAFIK	10
STÖRNINGAR	10
TEKNISK FÖRSÖRJNING	12
GENOMFÖRANDE.....	13
ORGANISATION	13
FASTIGHETSRÄTT	15
LEDNINGSRÄTT	15
EKONOMI	15
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	16
MEDVERKANDE KONSULTER.....	17
REVIDERING.....	18
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	20
PLANPROCESSEN	21

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att möjliggöra byggnation av ett bostadshus med upp till fem våningar med tillhörande parkeringar och förråd. Vidare är syftet att så långt som möjligt bevara markens topografi så att karaktären av sammanhållande parkrum bibehålles.

FÖRENLIGT MED 3 OCH 5 KAP MB

Miljökonsekvensbeskrivning

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

Miljökvalitetsnormer

Vid planering ska miljökvalitetsnormer (MKN) enligt miljöbalkens 5 kapitel säkerställas. Härnösands kommun omfattas av MKN för utomhusluft och för vattenförekomster. Ett genomförande av planen bedöms inte medföra att MKN för luft eller vattenförekomster kommer att överskridas.

PLANDATA

Läge

Planområdet är beläget på ön ca 1 km från centrum och omfattas av fastigheten del av Ön 2:52. Området gränsar mot Kristinaskolan och Kristinagatan åt sydost, grönområde åt nordväst och befintliga flerfamiljshus som ligger intill parken.

Areal och markägförhållanden

Planområdet omfattar ca 0,2 ha (2056 m²) och Härnösands kommun är markägare. Ett markanvisningsavtal finns avseende del av fastigheten Ön 2:52, mellan kommunen och exploitören.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I gällande översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige den 30 maj 2011 och aktualitetsförklarad april 2016, redovisas området som tätortsbebyggelse. Inom området för tätortsbebyggelse finns verksamheter och bebyggelse av tätortskaraktär.

Riksintresse

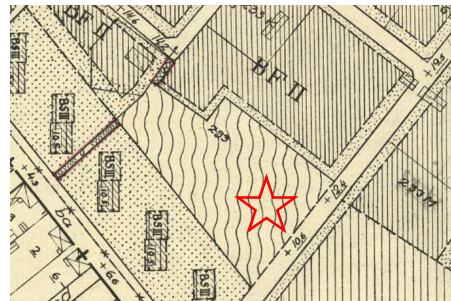
Planområdet omfattas inte av något riksintresse.

Detaljplan

Gällande detaljplan för aktuellt planområde som anger användningsbestämmelsen parkmark. Detaljplanen fastställdes 1947-01-10 och genomförandetiden har gått ut.

Fastighetsplan

Någon fastighetsplan (tomtindelning) finns inte för planområdet.



Utsnitt från gällande detaljplan som anger parkmark.

Planbeslut

Samhällsnämnden beslutade i § 194, 2016-10-20 att planarbetet kan påbörjas.

Samhällsnämnden beslutade i § 119, 2017-06-21 att sända planförslaget på samråd.

Samhällsnämnden beslutade i § 183, 2018-10-25 att sända planförslaget på granskning.

Planprogram

Ett program har inte upprättats. Planområdet ligger inom tätortsbebyggelse och följer översiktsplanens intentioner.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Området är idag ett öppet parkområde med enstaka medelstora och mindre träd. Marken är relativt plant i parken med ett sluttande parti åt nordost mot befintliga flerfamiljhus.

Geotekniska och hydrologiska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning har gjorts för området. Jordlagerföljen består av ca 0,2 m mulljord därefter finns finsandig till något grusig sandig silt ned till ca 1,3–2,3 m djup under befintlig markyta. I den nordöstra delen av undersökningsområdet har den sandiga silten låg relativ fasthet och i den sydvästra delen har den mycket låg relativ fasthet.

Närmast lekparken, väster om området består jorden överst av ca 0,7 m fyllning av siltig grusig sandig mulljord. Fyllningen underlagras av finsandig till sandig silt ned till ca 2,8 m under befintlig markyta. På ett djup av ca 5,3 m under befintlig markyta i området södra del är det siltmorän. Förekommande morän bedöms ha hög relativ fasthet. Djup till berg har ej undersökts.

Framtagen rapport rekommenderar att det krävs geotekniska åtgärder för den södra delen av planområdet för att undvika framtida sättningsproblem. Rapporten rekommenderar spetsbärande pålar som förs ner till fasta jordlager och berg. Området kan även grävas ur men medför att ca 5 meter djupt schakt måste grävas. För den norra delen av området bedöms inte några åtgärder för att förebygga sättningar.

När det gäller grundläggning för ny byggnad så anger rapporten att grundläggning ska utföras på ett frostskyddat sätt eftersom jordlagren består av mycket tjällyftande jordarter och för att förhindra skadlig tjälnedträngning. Grundläggning får ej utföras på tjälad eller starkt störd jord.

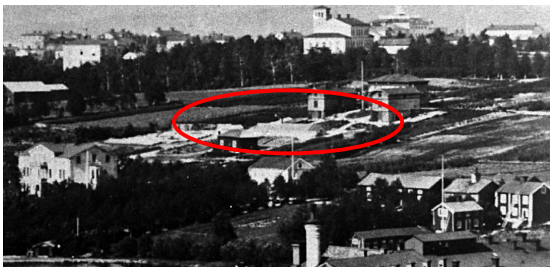
Rapporten förordar ytterligare fältundersökningar eftersom markförhållandena varierar så kraftigt mellan norra och södra delen av området för att bättre kunna rama in området att grundlägga bygganden på.

I området installerades också i två punkter två öppna grundvattenrör. Vattennivå i rören har mätts en gång och i rör som låg åt norr var grundvattennivån på 2,0 m under befintlig markyta, i rör två åt söder låg nivån på 3,7 m under markytan.

Eftersom planförslaget möjliggör för byggnation med platta på mark eller som suterräng så är husets grundläggning och husets placering inte klarlagt. Kompletterande undersökningar gällande grundläggning får utföras av exploatören när placeringen är bestämd.

Markföroreningar

Marken inom planområdet är inte utpekad som ett potentiellt förorenat område. Fotografier från tidigt 1900 – tal visar att området har varit ängsmark och därefter blivit parkmark när området börjades bebyggas med bostäder på 1940-50 talet.



Fotografi från tidigt 1900-tal över parkområdet.
Bild från Profilbild Leek



Fotografi från 1940-50 talet över parkområdet.
Bild från Profilbild Leek

I den geotekniska undersökningen som utfördes 2017 (Projekterings PM/Geoteknik, Sweco Civil AB, 2017-05-02) framkom det att närmast lekparken väster om området bestod den översta jorden, ca 0,7 m fyllning av siltig grusig sandig mulljord.

En ny undersökning på platsen utfördes våren 2019 (Rapport Miljöteknisk Markundersökning, Sweco Enviroment AB, 2019-06-05). Miljöprovtagning i jord genomfördes i fyra provpunkter. Jordprover togs utifrån nivåerna 0-0,5 meter, 0,5-1,0 meter, 1,0-1,5 meter samt 1,5-2,0 meter.

Fyra jordprover skickades för analys, två från ytligt lager och två från djupare lager avseende grundämnen, PAH:er, oljeföroreningar samt TOC. Ytterligare jordprover skickades in för analys i ett senare skede, ett från ytligt lager och två från djupare lager. Analysresultaten visade att de två övre belägna provpunkterna (SW1903 och SW 1904) har förhöjda halter av vissa grundämnen. I provpunkten SW 1903 finns förhöjda halter av arsenik, kobolt, kvicksilver, nickel och bly. I provpunkt SW1904 finns förhöjda halter av kobolt och kvicksilver på olika nivåer. De två nedre provpunkterna SW1901 och SW1902 innehöll låga halter, under KM-nivå för grundämnen.

Förhöjda halter finns både i ytlig och djupare jordlager. De förhöjda halterna går inte att härleda utifrån den historia som är känd för området. Förklaringen kan vara för några av grundämnena, arsenik, kobolt och nickel, att det handlar om naturligt förekommande förhöjda halter knutna till vissa mineraler. För förhöjd halt av bly i ytlig jord kan förklaringen vara en historisk belastning av blyföroreningar från trafiken. Förhöjda halter av kvicksilver i ytlig jord kan härröra från lokala källor, en allmän kvicksilveranvändning i diverse produkter under historisk tid. Förhöjda halter av kobolt på djupare lager kan vara naturliga



Kartbild över aktuellt undersökningsområde och aktuella provpunkter.

halter. Några indikationer som visar på att det finns skrot eller liknande fyllnadsmaterial i dessa jordlager har inte framkommit från de geotekniska- och miljötekniska undersökningarna. Några ytterligare markmiljötekniska undersökningar bedömer Sweco inte behövs i detta skede utan kan utföras i samband med grundläggningen och anläggningsarbetena. Rapporten beskriver att det i nästa skede kan tas ut samlingsprov från den uppskattade jordmängden där föroreningen finns och därefter bedöma om massorna kan återanvändas eller köras till deponi och rena jordmassor återfylls. En administrativ bestämmelse finns i plankartan som anger att *"Startbesked får inte ges för ändrad markanvändning förrän markens lämplighet har säkerställts genom att markföroreningar har avhjälpats"*.

Markradon

Marken är lågradonmark. I samband med den översiktliga geotekniska undersökningen gjordes en översiktlig mätning av markradon. Markradon mättes i två undersökningspunkter och halten uppmättes till 91kBq/m³ respektive 57 kBq/m³. Rikt- och gränsvärden för radon i nya byggnader är 200 Bq/m³ (www.stralsakerhetsmyndigheten.se. Hämtad 2018-09-08).

Fornlämningar

Några kända fornlämningar eller andra lämningar i området finns inte registrerade hos Riksantikvarieämbetet. Planområdet ligger nära platsen för några stora, idag försvunna gravhögar samt att det kan ha varit den troliga platsen för forna tiders korsmässomarknad.

Under maj 2018 utförde Murberget på uppdrag av Länsstyrelsen Västernorrland en arkeologisk utredning inom planområdet. Syftet med undersökningen var att fastställa om det fanns okända fornlämningar inom utsatt område. Utredningen genomfördes med anledning av planförslagets förslag till att möjliggöra byggnation av ett flerbostadshus.

Grävmaskin användes för att ta upp schakt, fyra schakt grävdes, och matjorden banades av skiktvis. Ytorna genomsöktes med metalldetektor. Schakten mättes in med RTK och fotograferades med digitalkamera. Några fornlämningar eller fynd hittades inte inom planområdet.

Bebyggelseområden

Bostäder

Planförslaget innebär att ett bostadshus om fem våningar får uppföras på platsen. I planområdets närhet finns flerfamiljshus i två till tre våningar, skola med en grönyta och en park. Bortom flerfamiljshuset åt nordöst domineras bebyggelsen av enfamiljshus. Ytterligare ett flerfamiljshus har bedömts som lämplig på platsen med anledning av att det redan finns flerfamiljshus i dess omgivning. Området är bebyggt under efterkrigstiden och byggnaderna uppvisar stor inbördes variation avseende skala, färgsättning och proportioner. Genom den nya byggnaden fogas vår tids formgivning till helheten.



Fastigheten Organisten 4



Fastigheten Kantorn 3

Planförslaget medger att huset kan byggas med platta på mark eller som suterränghus. Planerat hus ger 8 lägenheter per våningsplan, 40 lägenheter för ett hus på 5 våningar. Det är lägenhetsstorlek 1 och 2 rumslägenheter med kök. Lägenheterna i entréplan har tillgång till uteplats. Resterande våningsplan som är 2 rum och kök har balkonger och lägenhet med 1 rum och kök har inte tillgång till balkong. Fasadmaterialet är betong.

För planområdet föreslås kvartersmark med markanvändningen bostäder (B). Största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad är 560 m² och för komplementbyggnader är den största sammanlagda tillåtna byggnadsarea i m² 130 m². Den planerade byggnaden är 17,8 meter hög till taknock. Bestämmelsen Högsta nockhöjd i meter för huvudbyggnad över angivet nollplan i Härnösands lokala höjdsystem är 30 meter. Bestämmelsen anger också att utöver angiven nockhöjd får exempelvis ventilations-anordningar anordnas. Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnad 3,5 meter. Markens medelnivå inom planområdet är ca 11,3 meter. Invid Kristinagatan får inte marken förses med byggnad.

Vid förändring av marknivåer ska marken terrasseras med stödmurar som anläggs på ett sådant sätt att varje stödmur ej överstiger en höjd av 0,5 meter. Mellan varje stödmur ska en plan yta anläggas som i bredd ej understiger 2 meter. För att främja en god infiltration ska de plana ytorna mellan varje stödmur utgöras av planteringsytor som ej får hårdgöras.

I planförslaget finns denna utformning som bestämmelsen (n₂) för att reglerar hur marknivåerna inom planområdet ska hanteras.



Konceptus Bo Mini JSP

Källa: www.jsb.se

Verksamheter

En datorbutik finns i flervåningshuset invid Hovsgatan/Kristinagatan.

Tillgänglighet

Bostadshusets utformning ska säkerhetsställa en god tillgänglighet till husets entréer och friytor enligt gällande lagstiftning.

Kulturmiljö och gestaltning

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

Friytor

Lek och rekreation

Parkområdet beskrivs som närpark, en lek- och närpark, i kommunens Grönplan från 1998. Dessa närparker ligger i anslutning till bostadsområden med syftet att möjliggöra för främst barn och äldre att kunna ta sig till ett rekreationsområde. Kristinaparken är en del av ett större grönt stråk. I ett vidare perspektiv så fortsätter det gröna stråket mot Geresta bäcken och vidare mot Vangsta.



Grönstrukturen i vidare perspektiv. Orange ring visar planområdet.

Planförslaget medger att mindre del av parken istället blir bostadsändamål. Bedömningen är att möjligheten till rekreation fortfarande är god i området eftersom det finns en stor del parkmark kvar som möjliggör för utevistelse och lek. För planförslaget genomförande så omplanteras fyra av träden.

De lekanordningar som finns i parken idag ska omplaceras i parken för planens genomförande. Lekutrustningen ska vara kvar tills aktivitetssytan vid simhallen har iordningställts och parkens framtida användning kommer därefter att bestämmas. En tanke är att utveckla parken till en mer parkmiljö och då ska mer träd planteras.



Lekanordningar i parken



Stråket genom parken ska vidare förstärkas. Idag slutar stråket vid lekutrustningen och leder inte människor vidare genom parken. Här finns potential att förtydliga stråket genom parken med att

planera en fortsatt gångväg där den idag tar slut. Stråket kan även tydliggöras med belysning som även ger trygghet till platsen när det är mörkt.

Parkområdet är vidare beskrivet i förstudien "Nya områden för odlingslotter inom Härnösands tätort", godkänt av samhällsnämnden december 2013, som ett område där det kan skapas odlingslotter. Det andra vägvalet för parken kan vara att göra om parken för odling, kolonilotter och odlingslådor. I parken kan det exempelvis ordnas ca 7 st. odlingslotter som är 100 m² och 6 st. som är 50 m².

Odlingslådor kan placeras på del av ytan där lekplatsen är. Då iordningställs en

hårdgjord yta som också blir tillgänglig. Möjligheten till stadsnära odling i parken i form av odlingslotter eller odlingslådor som kan hyras av kommunen eller kan vara ett koncept som erbjudas till boende av fastighetsägare till kringliggande flerfamiljshus.

Gator och trafik

Gatunät

Hovsgatan är en huvudgata i stadens vägnät. Planområdet angörs via Hovsgatan och Kristinagatan. Till planområdet kan man även komma via lokalgatan Rosenbäcksallén.

Gång- och cykeltrafik

Separat cykelväg avskild från biltrafiken finns inte i planområdets närhet. Kristinagatan är hastighetsbegränsad till 30 km/h eftersom Kristinaskolan ligger vid denna väg. Det finns trottoarer invid Kristinagatan, Hovsgatan och Rosenbäcksallén. Rosenbäcksallén är en bred väg och har inte hög trafik. En bit från planområdet, invid Gånsviksvägen, finns en separat gång- och cykelväg som leder gång- och cykeltrafikanter vidare mot mataffär, Gånsvikområdet, centrum och mot Kastellgatan. Vidare vid vattnet mot simhallen finns gång- och cykelvägar som leder gång- och cykeltrafikanterna vidare mot Stenhammar, centrum, vidare norrut, Mellanholmen och vidare söderut.



Kollektivtrafik

På Hovsgatan trafikerar linje 39 och Plussbussen. Närmaste busshållplats på Hovsgatan mot centrum är ca 110 meter. Busshållplats med riktning mot Stenhammar är ca 150 meter.

Parkering

Parkeringsplats ska anordnas inom kvartersmark. Bestämmelsen (n₃) anger att parkering ska ske inom fastigheten.

Störningar

Buller och vibrationer

En beräkning av påverkan från vägtrafikbuller från Hovsgatan och Kristinagatan har genomförts.

Det finns en förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:216) som anger att buller från spårtrafik och vägar inte bör överskrida 55 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.

Förordningen anger att om bullret vid en exponerad fasad överskrids bör en skyddad sida uppnås där bullret uppgår till högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad mellan kl. 22.00 – 06.00. Som minst ska hälften av bostadsrummen vändas mot den skyddade sidan. Även här gäller högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Maximalnivån vid uteplats bör inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 – 22.00.

Beräkningarna visar att det sydöstra hörnet av den planerade byggnaden är mest bullerutsatt. En sammanslagning av antalet fordon för Hovsgatan och Kristinagatan visar att ekvivalent ljudnivå utomhus vid fasad uppgår som mest till 53 dBA för våning på markplan. Beräkningarna visar också att maxnivåerna som mest ligger på 78 dBA vid fasad vid markplan.

Den sammantagna bedömningen är att god ljudnivå kommer att kunna erhållas. Det finns möjlighet att anordna gemensam uteplats med tillräckligt låga ljudnivåer. Om uteplats/balkong anordnas vid fasad mot Kristinagatan eller Hovsgatan så överskrids riktvärdet för uteplats. Det bedöms dock inte överskridas med 10 dBA fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00. Om balkongerna glasas in har det också en ljudreducerande effekt.

Farligt gods

Byggrätten för flerfamiljshuset är lokaliserad närmare än 150 meter från Hovsgatan där farligt gods transporteras. Riskhanteringsavstånd för bostäder i mer än 2 plan är över 150 meter, från vägkant. (Riskhantering i detaljplaneprocessen – Riskpolicy för markanvändning invid transportled för farligt gods, Länsstyrelsen i Västernorrland).

Hovsgatan är hastighetsbegränsad till 50 km/h och 30 km/h vid Kristinaskolan och har en trafikerad av 6500 fordon/dygn varav 14 % är tung trafik. På Kristinagatan är det uppskattat 300 fordon/dygn varav 4 % är tung trafik.

Andelen farligt gods är mycket liten, 1-2 transporter per dygn av petroleumprodukter till en bensinstation, transporter till/från Kattastrands industriområde samt transporter till Norra Härnön där bland annat, försvarsmakten har verksamhet. Idag är markanvändningen för aktuellt område Parkmark och teknisk anläggning och ingår i kategorin okänslig verksamhet (zon A, exempelvis parkering, trafik, teknisk anläggning) och framtida användning bostadshus i flera plan ligger inom kategorin känslig verksamhet (zon D, exempelvis bostäder i flera plan, vård, skola). Rekommenderat skyddsavstånd utan ytterligare skyddsåtgärder är 40 meter för zon D. (Riktlinjer Skyddsavstånd till transportleder för farligt gods, Länsstyrelsen i Norrbottens län, ISSN 0283-9636).

Planområdet och likaså planerad byggrätt ligger 60 meter från Hovsgatans vägkant. Risken för att en olycka sker på Hovsgatan är låg och planerad flerfamiljshus klarar rekommenderat skyddsavstånd. Bedömningen är att inga åtgärder krävs på flerfamiljshusets fasad.

Utsikt

De bostadshus som ligger på ovensidan av planområdet har idag begränsad utsikt mot Södra sundet eftersom det ligger flerbostadshus längs med parkområdet/Hovsgatan. Vidare finns högre träd på motsatt sida om Hovsgatan, mot södra Sundet, som skymmer utsikten.

Skuggbildning

En solstudie har tagits fram (2018-12- 05) och de visar hur skuggan av det planerade huset faller under månaderna mars, juni och september. En vinklad placering av huset, likt flerfamiljshuset på Hovsgatan, så blir det för ett av husen på Hovsgatan en påverkan från ca kl. 07 på morgonen. Det flerfamiljshus som ligger närmast planområdet åt nordöst får också skugga på eftermiddagen från ca kl. 15:00.

Solstudien redovisar inte hur skuggan faller längre bort från planområdet men under mars och september då skuggan blir längre så kan det bli en påverkan under eftermiddagen, ca kl.18:00 för de hus som ligger nordöst om planområdet.

Bedömningen är att det blir en mindre påverkan för de befintliga husen som beskrivits ovan men inte att det blir en betydande olägenhet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Befintliga allmänna ledningar för vatten- och spillvatten ligger i befintlig gata och i planområdets närhet. Planerat flerbostadshus kan anslutas till befintliga vatten- och spillvattenledningar.

Dagvatten

En exploatering av området enligt planförslaget innebär att andelen hårdgjorda ytor inklusive tak kommer att öka. Jämfört med dagens markanvändning beräknas dagvattenflödet öka med ca 22,6 l/s (27,1 l/s med klimatfaktor på 1,2) vid en återkomsttid på 10 år om planförslaget genomförs. (Dahlström 2010, Svenskat Vatten publikation P10).

Dagvatten från tak och ej smutsiga ytor inom planområdet ska tas omhand lokalt i kvartersmark genom infiltration. Infiltration inom kvartersmark upplevs god och några problem med ansamling av vatten i parken vid intensivt regn har inte noterats. Bestämmelse i detaljplanen (n₁) om att dagvattnet från parkeringsyta således ska renas innan det avleds till dagvattennät och recipient finns.

Dagvattnets omhändertagande i kringliggande fastigheter är utkastare från stuprännor och stuprör som går ner i marken. För gata och parkeringsplats är markbeläggningen grus vilket ger möjlighet för infiltration.

Värme

Befintliga fjärrvärmeledningar finns delvis draget i Kristinagatan men inte fram till planområdet. Det går vidare ett ledningsstråk igenom parkområdet, utanför planområdet. Det finns därmed goda möjligheter för flerbostadshuset att kunna ansluta till fjärrvärme om fjärrvärmenätet byggs vidare till planerat område.

El och optik

En transformatorstation finns i utkanten av parkområdet. De allmänna el-ledningarna ligger i Kristinagatan och i parkmark och bedöms inte påverkas av planförslaget.

ServaNet har en optokabel som ligger i Kristinagatan och norr om planområdet, framför befintliga tvåfamiljshus. Befintlig optokabel bedöms inte påverkas av planförslaget.

Tele

TeliaSonera har en markförlagd ledning norr om planområdet. Den markförlagda ledningen kommer inte att påverkas av planförslaget.

Telenor Accessnät har en markförlagd ledning norr om planområdet. Den markförlagda ledningen kommer inte att påverkas av planförslaget.

Sophantering och återvinning

I området planeras underjordsbehållare för att återvinna brännbart och matavfall.

Funktionen med underjordsbehållare är att avfallet förvaras svalt under marknivå när det slängs och därmed minimera risken för luktproblem. Avfallet samlas i en säck som därefter med en kranbil töms till en sopbil.



Underjordsbehållare vid Lindstedtsvägen.

Närmaste återvinningsstation ligger vid Willys och vid simhallen.

GENOMFÖRANDE

Organisation

Tidplan

Detaljplanen som hanteras med utökat planförfarande och förväntas kunna antas av samhällsnämnden under hösten 2019.

Preliminär tidsplan:

Samråd	21/6 2017
Slutlig granskning	25/10 2018
Antagande SAM	19/9 2019

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

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 10 år från det datum planen vunnit laga kraft. Med genomförandetid avses den tid då fastighetsägarna har en garanterad rätt att bygga enligt detaljplanen. Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras utan att synerliga skäl föreligger. Om detaljplanen behöver ändras eller upphävas under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt till ersättning för förlorade rättigheter (exempelvis förlorad byggrätt). Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kvartersmark

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

Exploatören ansvarar, i samråd med ansvariga på kommunen, att flytta den lekutrustning och träd som påverkas av exploateringen. Exploatören ska bekosta flytten av träd och lekutrustning.

Huvudmannaskap och ansvars fördelning utanför planområdet (se bild på nästa sida).

Detaljplan från 10 januari 1947 gäller där siffror finns angivna.

•Område 1 är idag parkmark och Härnösands kommun förvaltar och ansvarar för marken. Detaljplanen anger markanvändningen allmän plats, parkmark.

•Område 2 är ett område med flerfamiljshus som förvaltas och ansvaras av AB Härnösandshus. Detaljplanen anger kvartersmark, friliggande bostäder.

•Område 3 är ett område med flerfamiljshus som förvaltas och ansvaras av BRF Kantorn. Detaljplanen anger kvartersmark, sammanbyggda bostäder.

•Område 4 är idag gata som förvaltas och ansvaras av Härnösands kommun. Detaljplanen anger allmän plats, gata.

• I område 5 ligger idag en skola som förvaltar och ansvaras av fastighetsaktiebolaget Lilium Härnösand. Detaljplanen anger kvartersmark, allmänt ändamål (A).

Avtal

Ett markanvisningsavtal daterat 2017-01-23 finns avseende del av fastigheten Ön 2:52, mellan kommunen och exploatören. Avtalet reglerar villkoren för exploatering för aktuellt planområde.



Karta över angränsande detaljplaner. Röd streckad linje visar planområdet.

- Exploatören ansöker om och beskostar planändringen, efter beslut om planbesked ska planavtal undertecknas. Eftersom kostnaden för planändringen bekostas av exploatören ska ingen planavift tas ut i samband med bygglov. Exploatören betalar däremot bygglovsavgift enligt gällande taxa.
- I det fall lekparken i grönområdet kommer att påverkas av exploateringen ansvarar exploatören för att i samråd med lekparkansvarig på samhällsförvaltningen flytta lekutrustningen.
- Under markanvisningstiden ska exploatören kalla till två möten för att redovisa projektet.
- Markanvisningsavtalet gäller i 36 månader räknat från kommunstyrelsens beslut om markanvisning enligt § 2 vunnit laga kraft.
- Köpeskillingen ska bestämmas vid överlåtelsepunkten utifrån det marknadsvärde som då gäller för likvärdig exploateringsmark i Härnösand.
- Anläggningsavgift för vatten, avlopp och el tillkommer enligt gällande VA-taxa vid tid för byggstart. Exploatören ska inom markanvisningstiden inhämta prisuppgifter hos HEMAB.
- Äganderätten till Fastigheten övergår först på Tillträdesdagen.
- Exploatören har möjlighet att förvärva Fastigheten till marknadsvärde den dag Exploatören har laga kraft vunnen detaljplan samt erhållit bygglov och har övriga tillstånd, finansiering, etc. klart för byggstart. Köpeskillingen ska erläggas kontant på Tillträdesdagen. Om villkoren inte uppfylls inom 36 månader från kommunstyrelsens godkännande av detta avtal vunnit laga kraft ska markanvisningen återgå.

-
- Löpande avgifter så som skatter, räntor och andra kostnader för fastigheten erläggs vad avser tiden före tillträdesdagen av Kommunen och i vad avser tiden efter av Exploatören. Fastighetsskatt ska därvid vara en kostnad som periodiseras som andra kostnader. Motsvarande gäller för intäkter härrörande från Fastigheten.
 - Exploatören ansöker om och beskostar de eventuella fastighetsbildnings- och andra förrättningsåtgärder som är erforderliga för genomförandet av detta avtal och framtida exploatering. Fastighetsbildning får inte ansökas med markanvisningsavtalet som grund.
 - Exploatören ansvarar för att ansöka och bekosta lagfart för den nybildade fastigheten.
 - Exploatören äger, oavsett tillträdestidpunkten rätt att enligt kommunens anvisningar disponera delar av Fastigheten för grundundersökning och övriga byggförberedande åtgärder som krävs. Exploatören ska innan Tillträdesdagen ha undersökt och besiktat fastigheten för dess geotekniska och miljömässiga förutsättningar.
 - Eventuellt omdragning/flytt av ledningar i marken beskostas av exploatören alternativt ledningsägaren.
 - Exploatören ansvarar för att bekosta och undersöka om det finns behov av arkeologiska utgrävningar och undersökningar på fastigheten.

Fastighetsrätt

Fastighetsbildning

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

Kvartersmark

Ny fastighet kan bildas för bostadsändamål genom avstyckning från del av Ön 2:52.

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.

Några ledningsrätter finns inte inom planområdet och kommer därmed att inte behöva omprövas.

Ekonomi

Exploatering inom planområdet innebär att den blivande fastighetsägaren beskostar anslutning av vatten- och avlopp enligt va-taxa samt kostnader för eventuell fjärrvärme och el-anslutning.

Planekonomi

Upprättandet av ny detaljplan genomförs av samhällsförvaltningen och bekostas av AB Härnösandshus genom planavtal.

Kommunens kostnader

Kommunen har inga kostnader i planförslaget.

Förrättningskostnader

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

Teknisk försörjning

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

Bygglovavgift

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

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 kategorier som finns i behovsbedömningen.

Bedömningen är att planförslaget inte medför negativa konsekvenser för området som helhet. Planförslaget innebär en förtätning i befintligt bostadsområde.

Mark och vatten

Den översiktliga geotekniska undersökningen visade att markförhållandena är bättre i planområdets norra del än den södra. Vid placering åt söder behövs grundläggande åtgärder för att undvika framtida sättningar. Den geotekniska undersökningen ger förslag på grundläggning beroende på placering i området. Planförslaget medger byggnation genom platta på mark och som suterränghus. Kompletterande undersökningar får beställas av exploatören när typ av hus har fastställts på platsen.

Bedömningen är att området inte är förorenat men det finns en yta med jord närmast lekparken där översta jorden består av ca 0,7 m fyllning, siltig grusig sandig mulljord. En ny undersökning av markområdet har utförts under våren 2019 och undersökningen har Innan byggnation ska ske så ska marken undersökas för att klargöra att det inte finns någon förorening i marken. En administrativ bestämmelse finns i plankartan som anger att *”startbesked får inte ges för ändrad markanvändning förrän markens lämplighet har säkerställts genom att markföroreningar har avhjälpes”*.

Luft och klimat

Planförslaget innebär inga utsläpp som leder till att några miljökonsekvensnormer överskrids.

Kraftigt och ihållande regn kan göra att det samlas vatten där marken inte hinner ta undan den stora vattensamlingen. Parkområdet och aktuellt planområde är inte för kommunen ett känt område där dessa problem uppstår. Dagvatten ska omhändertas med lokalt omhändertagande

för det vatten som bedöms som rent. Från parkeringsplats ska dagvattnet renas innan det går vidare till recipient.

Hälsa och säkerhet

Hovsgatan är en transportled för trafik och farligt gods. Aktuellt planområde bedöms efter en beräkning inte bli påverkat av trafiken från Hovsgatan. Planområdet och aktuell byggrätt ligger 60 meter från Hovsgatan och klarar det rekommenderat skyddsavstånd utan ytterligare skyddsåtgärder som är 40 meter.

En sammanslagning av beräknade antal fordon för Hovsgatan och Kristinagatan visar att det sydöstra hörnet av den planerade byggnaden är mest bullerutsatt. Riktvärdet för uteplats överskrids men den sammantagna bedömningen är att god ljudnivå kommer att kunna erhållas. Det finns möjlighet att anordna gemensam uteplats med tillräckligt låga ljudnivåer.

Närmiljö

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte försämra allmänhetens tillgänglighet till parken och möjlighet till rekreation och lek finns kvar för de kringliggande bostadshusen. Parken ska vidare utvecklas för att bli mer användbar av allmänheten och för närområdets flerfamiljshus. Upplevelsen av parken ska inte bli försämrade av byggnationen. Nivåskillnader som blir med byggnation ska inte bli för stora utan vid sänkning av marknivå ska marken terrasseras med stödmur som inte blir hög, detta för att inte försämra upplevelsen av parken. Ur social synpunkt kan en ny etablering av bostäder förbättra förutsättningar för allmän trivsel och trygghet i området.

Solstudien visar att ett av flerfamiljshusen på Hovsgatan får skugga av planerat hus på morgonen, ca kl. 07:00 och det flerfamiljshus som ligger närmast planområdet blir berörd under eftermiddagen från ca kl. 15:00. För hus längre bort från planområdet kan det bli en påverkan under mars och september då skuggan blir längre och bedömningen är att det kan bli en påverkan under eftermiddagen, ca kl. 18:00 för hus åt öster.

Bedömningen är att det blir en mindre påverkan för de befintliga husen som beskrivits ovan men inte att det blir en betydande olägenhet.

Hushållning med naturresurser

Etableringen av bostadshuset medför att biltrafiken kan öka något på Kristinagatan, men ökningen är försumbar.

I planområdets närhet finns befintligt vatten- och spillvatten, fjärrvärme, el och opto och en anslutning kan ske till dessa.

Fastighetsrättsliga frågor

Mark för bostadsändamål (kvartersmark), inom del av Ön 2:52, kan avstyckas till egen fastighet enligt planförslaget.

MEDVERKANDE KONSULTER

Projekterings PM/Geoteknik och Markteknisk undersökningsrapport/Geoteknik (MUR)
SWECO i Östersund (2017).

Rapport Miljöteknisk Markundersökning, Sweco Enviroment AB, 2019-06-05.

REVIDERING

Efter granskning har detaljplanen reviderats i följande avseenden:

Plankartan

- Del av fastighetsbeteckningen, 2:52 har lagts till i grundkartan.
- Administrativ bestämmelse om genomförandetiden har lagts till.
- Administrativ bestämmelse om villkor för byggnation har lagts till; *"Startbesked får inte ges för ändrad markanvändning förrän markens lämplighet har säkerställts genom att markföroreningar har avhjälpats"*.
- Planbestämmelse n₂ har ändrat plats med n₃.
- Planbestämmelsen n₂ och text har redigerats. Texten *"Befintliga marknivåer ska i möjligaste mån respekteras"*, har tagits bort.
I planbestämmelsen har ordet *sänkning* ändrats till *förändring*.
- I planbestämmelsen *"Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan"* har ändrats till *"Högsta nockhöjd i meter för huvudbyggnad över angivet nollplan i Härnösands lokala höjdsystem. Utöver angiven nockhöjd får exempelvis ventilationsanordningar anordnas"*
- Planbestämmelsen e₂ 130 för komplementbyggnad har redigerats från *"Största tillåtna byggnadsarea i m² för komplementbyggnad till "Största sammanlagda tillåtna byggnadsarea i m² för komplementbyggnader.*
- *Ytan i plankartan som är prickad mark - marken får inte förses med byggnad, har utökas från 4,5 meter till 6,0 meter.*

Planbeskrivningen

Syftet på sidan 4 har redigerats.

Text om miljö kvalitetsnorm har redigerats på sidan 4.

Under rubriken Markförorening på sidan 6 har text redigerats utifrån ny undersökning av fyllnadsområdet.

Följande text tagits bort

Innan byggnation ska ske så ska marken undersökas för att klargöra att det inte finns någon förorening i marken.

Under rubriken Bebyggelseområden på sidan 7 har text redigerats.

Följande text har kommit till

Texten *"åt nordöst"*

Följande text har tagits bort

"Inom planområdet ska befintliga marknivåer i möjligaste mån respekteras" har plockas bort.

Följande text har ändrats

Ordet *sänkning* har ändrats till *förändring* i texten; *"Vid förändring av marknivåer ska marken terrasseras med stödmurar som anläggs på ett sådant sätt att varje stödmur ej överstiger en höjd av 0,5 meter. Mellan varje stödmur ska en plan yta anläggas som i bredd ej understiger 2 meter. För att främja en god infiltration ska de plana ytorna mellan varje stödmur utgöras av planteringsytor som ej får hårdgöras"*.

I texten har bestämmelsen *"Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan"*, ändrats till *"Högsta nockhöjd i meter för huvudbyggnad över angivet nollplan i Härnösands*

lokala höjdsystem. Utöver angiven nockhöjd får exempelvis ventilationsanordningar anordnad”.

Följande text har lagts till

Markens medelnivå inom planområdet är ca 11,3 meter.

Under rubriken parkering på sidan 10 har text förtydligas

- Följande text har redigerats

”Bestämmelsen (n₃) anger att parkering ska ske inom fastigheten”.

Under rubriken Skuggbildning på sidan 11 har text redigerats.

Följande text har tillkommit

”En solstudie har tagits fram (2018-12- 05) och den visar hur skuggan av det planerade huset faller under månaderna mars, juni och september. En vinklad placering av huset, likt flerfamiljshusen på Hovsgatan, så blir det för ett av husen på Hovsgatan en påverkan från ca kl. 07 på morgonen. Det flerfamiljshus som ligger närmast planområdet åt nordöst får också skugga eftermiddagen från ca kl. 15:00. Solstudien redovisar inte hur skuggan faller längre bort från planområdet men under mars och september då skuggan blir längre så kan det bli en påverkan under eftermiddagen, ca kl.18:00 för de hus som ligger nordöst om planområdet. Bedömningen är att det blir en mindre påverkan för de befintliga husen som beskrivits ovan men inte att det blir en betydande olägenhet.”.

Följande text har tagits bort

Beroende på hur huset placeras inom planområdet så kan huset skugga kringliggande flerfamiljshus vid olika tider. Under vår och höst när skuggbilden blir lägre kan befintliga flerfamiljshus invid planområdet vid Hovsgatan och Fågelstavägen få skugga av den planerade byggnaden. Under sommaren när solen står som högst blir skuggpåverkan inte lika påtaglig.

Under rubriken Tidsplan sidan 12 har datum för antagande ändrats.

Under rubriken Konsekvenser av planens genomförande har text redigerats.

- Följande text har tillkommit på sidan 16 under rubrik Mark och vatten

Bedömningen är att området inte är förorenat men det finns en yta med jord närmast lekparken där översta jorden består av ca 0,7 m fyllning, siltig grusig sandig mulljord. Innan byggnation ska ske så ska marken undersökas för att klargöra att det inte finns någon förorening i marken. En administrativ bestämmelse finns i plankartan som anger att ” Startbesked får inte ges för ändrad markanvändning förrän markens lämplighet har säkerställts genom att markföroreningar har avhjälppts”.

- Följande text har tagits bort ”Någon risk att området är förorenat finns inte. Planområdet har varit ängsmark och därefter utvecklats som parkområde när bostäder började byggas i området”.

-Följande text har tillkommit på sidan 17 under rubriken Närmiljö

”Solstudien visar att ett av flerfamiljshusen på Hovsgatan får skugga av planerat hus på morgonen, ca kl. 07.00 och det flerfamiljshus som ligger närmast planområdet blir berörd under eftermiddagen från ca kl. 15:00. För hus längre bort från planområdet kan det bli en påverkan under mars och september då skuggan blir längre och

bedömningen är att det kan bli en påverkan under eftermiddagen, ca kl.18:00 för hus åt öster.

Bedömningen är att det blir en mindre påverkan för de befintliga husen som beskrivits ovan men inte att det blir en betydande olägenhet”.

- Följande text har tagits bort
”Planförslaget kan komma att påverka befintlig bebyggelse gällande skuggning vid viss tid på dygnet”.
- Följande text har tillkommit på sidan 17 under rubriken Medverkande konsulter
Rapport Miljöteknisk markundersökning (MUR), SWECO i Östersund (2019) lagts till.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Upprättande av planbeskrivningen har utförts av samhällsförvaltningen, Härnösands kommun.

Härnösand 2019-08-30

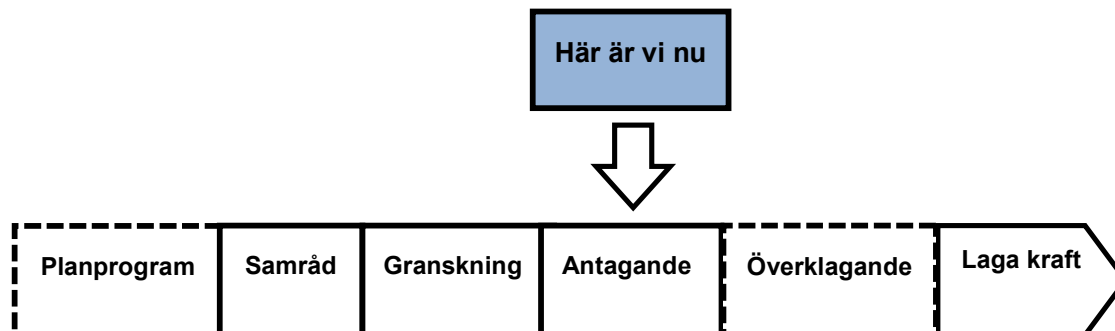
Alexandra Lagerlund
Plan- och byggchef

Linda Johansson
Planarkitekt

PLANPROCESSEN

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

Utökat förfarande



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. Samrådstiden ska pågå i minst tre veckor. Samrådshandlingen kungörs i ortstidningen och anslås på kommunens anslagstavla.
- **Granskning** Planförslaget sänds ut för slutlig granskning under minst tre veckor. Detta är sista tillfället att påverka.
- **Antagande** Kommunfullmäktige eller samhällsnämnden antar detaljplanen.
- **Laga kraft** Planen vinner laga kraft tre veckor efter antagandet om den inte **överklagats**.