

**DETALJPLAN för
STÄDET 15 och SVARVEN 15
HÄRNÖSANDS KOMMUN**

ARKIVEXEMPLAR

PLANBESKRIVNING

Handlingar
Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Fastighetsförteckning
Sändlista
Grundkarta

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att ändra nuvarande detaljplan så att ytterligare markanvändningar än de som medges i gällande detaljplan möjliggörs. Syftet är vidare att begränsa industrianvändningen samt att skydda den kulturhistoriskt intressanta bebyggelsen.

Nuvarande markanvändning är avsett enbart för industriändamål och avsikten är att sådana användningssätt som exempelvis kontor, butiker, hotell, service, samt restauranger skall möjliggöras inom planområdet.

PLANDATA

Läge

Planområdet ligger på Härnön ca 1 km nordost från stadens centrum. Planområdet gränsar i nordost till Städet 13 samt i nordväst till Fiskaregatan. I sydost gränsar planområdet till Städet 8, 6, 2 och Svarven 15 samt i sydväst till Svarven 3 och 4.

Areal

Planområdets areal uppgår till ca 14000 m².

Markägoförhållanden

Inom planområdet ägs merparten av marken av Swedish Match AB med undantag av gatumarken som ägs av Härnösands kommun. De fastigheter inom planområdet som idag ägs av Swedish Match AB kommer att övergå till Norhold AB 2001-04-01.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Översiktsplanen från 1992 redovisar området som *"industriområden, militära anläggningar, hamn och andra kommunikationer"*. I översiktsplanen finns även för planområdet redovisat kulturmiljövårdsintressen.

Detaljplan

För planområdet gäller detaljplan som är fastställd 1954-06-11. Gällande detaljplan för aktuellt planområde medger *"industriändamål av sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad"*.

Riksintresse

Planområdet ingår som en del i riksintresset för kulturmiljövård, centrala Härnösand.

Planprogram

Något behov av planprogram finns inte då planändringen är av liten omfattning. De förändringar som föreslagits motverkar ej en positiv utveckling av planområdet och dess omgivningar m.h.t. bland annat miljöeffekter. Planens syfte överensstämmer med översiktsplanen.

Miljökonsekvensbeskrivning

Nuvarande huvudanvändning i gällande detaljplan medger olika former av industriverksamheter. Avsikten är att de tillkommande användningssätten skall minska de möjliga störningarna. Behovet av en miljökonsekvensbeskrivning anses ej vara nödvändig då betydande miljöpåverkan ej föreligger.

KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT

Stadsbyggnadsnämnden beslöt 2000-12-16, § 127 att uppdra åt stadsbyggnadskontoret att påbörja planarbetet för aktuellt planområde.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

NATUR

Mark och vegetation

Det omgivande området och planområdet kan bäst beskrivas som kuperat med nivåskillnader från Fiskaregatan till Brunnshusgatan på 12 - 16 meter.

Inom planområdet förekommer grönskan sparsamt då den till största del är exploaterad industrimark. I övrigt förekommer grönskan på kvartersmark för bostadsbebyggelse samt på Svarven 1 och 3.

Den allé av björk som återfinns utmed Fiskaregatan i denna del bidrar starkt till helhetsintrycket och bör därför bevaras och förnygras i framtiden.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk grundundersökning har ej utförts. Planområdet innehåller befintliga byggnader som enligt planens syfte avses att få en annan användning. Vid om- och tillbyggnader bör ändå en geoteknisk undersökning företas för att säkerställa att gammal inhomogen fyllning och lös lera ej förekommer inom det område som skall bebyggas.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Inom planområdet har det sedan 1900-talets början bedrivits tillverkning av olika tobaksprodukter. Industrin växte som mest under åren 1906 - 1914 då sortimentet utökades med bland annat snus. Verksamheten upphörde 1998 och lokalerna har med några få undantag sedan dess varit tomma. Någon bostadsbebyggelse förekommer ej inom planområdet.

Planområdet omges i öster och söder av glesare bostadsbebyggelse från 1930, 1940- och 1950-talet. Större flerbostadshus förekommer mestadels söder om planområdet. I norr och väster domineras området av industribebyggelse och av olika typer av hamnanläggningar. I Stådet 13 återfinns en mindre förskola.

Tillgänglighet

Planområdet innehåller ur tillgänglighetssynpunkt några besvärliga delar. Det är främst områdets östra del som innehåller nivåer som ej är tillgängliga för rullstolsbundna. Tillgängligheten bör därför tillgodoses främst från Fiskaregatan då det ger de minst dramatiska effekterna vid en ombyggnad. I samband med planerade till- och ombyggnader skall de kommunala målen för tillgänglighet lösas.

Byggnadskultur och gestaltning

Inom planområdet finns idag några byggnader som är av särskilt kulturhistoriskt intresse. Det är bland annat huvudbyggnaden (Svarven 15) med det karakteristiska tornet, byggt i rikligt utformad röd tegelarkitektur med inslag av nationalromantik och jugend. Byggnaden intar en viktig plats som ett av stadens mer betydelsefulla landmärken där byggnadens monumentala volymer och detaljer bidrar stort till det karakteristiska särdraget i omgivningarna.

Byggnaderna uppfördes under tre etapper för cigarett- och snustillverkaren Ph. U. Strengberg & Co AB under åren 1906 - 14. Arkitekten till den första byggnaden var

Torben Grut som var en av de mer namnkunniga inom svensk arkitektur under 1900 - talet. Han stod även som upphovsman till Stockholms Stadion.

Den första byggnadsetappen stod klar 1907. Tornbyggnaden och den södra delen tillkom strax efter det att den första byggnadsetappen stod klar med samme arkitekt som upphovsman. Inflytandet från amerikansk arkitektur från slutet av 1800 - talet och början av 1900-talet är märkbar där berömda och nyskapande arkitekter som Louis Sullivan och H.H. Richardson och i viss mån Frank Lloyd Wright säkert gett tydliga influenser till detta verk. Andra inspirationskällor som återfinns i karaktären hos dessa byggnader är måhända hämtade från storheter som O. Wagner, C. R Macintosh och J. Hoffman.

I övrigt kan noteras ett antal detaljer som befäster byggnadens värde i form av sådana detaljer som återfinns i korsningen Fiskaregatan - Strengbergsgatan, där kolonnerna (kolonnetter) - som bildar stödet för murvalven - ger ett intryck av att vara komprimerade och satt under stort tryck från byggnaden. Andra detaljer är grindsmidet som talar om inflytandet från nationalromantiken där dåtidens svärmeri kring bland annat vikingarna kommit till tydligt uttryck.

Den sista byggnadsetappen (norr om Strengbergsgatan), 1913-1914, tillkom i samband med att snustillverkningen expanderade. Detta är en byggnad som när den tillkom var gestaltad i jugendstil. Byggnaden har under tidens gång genomgått ett antal ombyggnader som främst kommit att påverkat risaliterna (de förkroppade hörnflyglarna) och övriga detaljer så att jugendstilen mer eller mindre utplånats. I dag har byggnaden ett mer uttalat klassicistiskt uttryck mot Fiskaregatan snarare än ett hus med klara referenser från jugendepoken.

Under fyrtiotalet tillkom ytterligare en byggnadsetapp som avslutar de stora utbyggnadsetapperna som kan urskiljas från Fiskaregatan. Tillsammans utgör byggnaderna utmed denna del av Fiskaregatan ett stycke svensk industrihistoria där gångna tiders tidsanda uttryckt i arkitektur, tydligt kan avläsas från gatan.

Det som markant skiljer dessa två första byggnadsetapper på Svarven 15 från de övriga byggnaderna inom planområdet är att stilen är mera stram, tydlig och välbevarad samt att den palladianska kollosalordningen genomförts på ett mycket konsekvent sätt utmed Fiskaregatan. Senare tiders ombyggnader inom Svarven 15, har främst kommit att påverka gårdsfasaderna där brandutrymningar, inlastningar och bryggor inverkat menligt på helhetsintrycket. Dessa ombyggnader torde vara lätta att åtgärda i framtiden till relativt hanterbara kostnader vilket innebär ett återställande som motiverar att byggnadernas gårdsfasader skyddas av varsamhetsbestämmelser.

Den ursprungliga byggnadens fönster var troligen försett med en riklig spröjsindelning som tyvärr inte återfinns i dagens byggnad. I övrigt är byggnaden relativt intakt och måste anses som högst bevarandevärd.

I detaljplanen föreslås införandet av skyddsbestämmelser för delar av Svarven 15 och delar av Städet 15, se avgränsningar i plankarta. Avsikten är att i första hand bevara de fasader som idag är relativt opåverkade av de förändringar som skett under tidens gång. För Svarven 15 och Städet 15 gäller det att i första hand bevara

gatufasaderna mot Fiskaregatan och att delar av gatu- och gavelfasaden mot Strengbergsgatan och att övriga gavelfasader omfattas av skyddsbestämmelserna.

Gårdsfasaderna inom Städet 15 och Svarven 15 omfattas ej av skyddsbestämmelserna utan regleras med varsamhetsbestämmelser. Syftet med detta är att en del gårdsfasader har påverkats av senare tidens ombyggnader vilket innebär att värdet av dessa fasader inte har samma dignitet som gatufasaderna. Syftet är vidare att fastighetsägaren skall ha ett visst mått av flexibilitet i nyttjandet av sina byggnader.

De friliggande gårdsbyggnaderna inom Städet 15 och Svarven 15 har inte samma arkitektoniska värde som de tidigare nämnda gatufasaderna och lämnas därför utan något skydd. Den förbindelsegång som finns mellan de båda kvarteren över Strengbergsgatan omfattas ej heller av några skydds- och varsamhetsbestämmelser.

Skyddsbestämmelserna reglerar följande:

De i plankartan avgränsade fasaderna med bestämmelsegränser betecknade med q₁, omfattas av 3 kap. 12 § PBL.

I övrigt gäller följande:

1. Det uttryck som befintliga gatufasader och tak ger i stil, struktur, färgkulör, material och ornamentering skall underhållas med ursprungliga material och byggnadstekniker.
2. Gatubyggnaderna mot Fiskaregatan på Svarven 15 och Städet 15 omfattas av rivningsförbud.
3. Tornbyggnaden på Svarven 15, utgör ett för staden karakteristiskt och viktigt landmärke som skall bevaras för framtiden. Följaktligen omfattas även tornet i sin helhet av skyddsbestämmelserna avseende rivningsförbud och vad som angetts i punkten 1 och 4.
4. Gatufasaderna mot Fiskaregatan på Svarven 15 och Städet 15 får inte ändras. Detta gäller även för gavelfasaderna och för de delar av gavelfasaderna som vetter mot Strengbergsgatan med undantag av förbindelsegången. Befintliga tak får ej ändras.

Varsamhetsbestämmelserna reglerar i huvudsak följande:

De i plankartan avgränsade fasaderna med bestämmelsegränser betecknade med k₁, omfattas av 3 kap. 10 § PBL.

I övrigt gäller följande vid utbyggnad:

1. Fasader skall utgöras av gatubyggnadernas ursprungliga färgkulörer, material och utformning.
2. Tak skall vid utbyggnad utgöras av gatubyggnadernas ursprungliga färgkulörer, material och utformning.

Innebörden av detta är att om en utbyggnad skall företas på exempelvis Städet 15, (g:la snusfabriken) skall material väljas på ett sådant sätt att den befintliga sandstenen ifråga om färgkulör, format och struktur efterliknas på ett tillfredsställande sätt. Även fogtekniken bör tas i särskilt beaktande.

Skillnaden mellan regleringsformerna är att skyddsbestämmelser kan vara ersättningsgrundande.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Fiskaregatan utgör en länk i huvudnätet. Denna gata kommer att utgöra huvudmatning till planområdet och Strengbergsgatan bedöms få en underordnad roll då den nivåmässigt ligger ofördelaktigare till, vilket också gäller för Brunnshusgatan. Utmed Fiskaregatan i anslutning till planområdet finns gång- och cykelbana som ansluter in mot stadens centrum och vidare bort mot f.d. Kalmar Härnöverken. Kommunen har i dagsläget inga planer på att förändra detta stråk.

Lastbils- och biltrafik

Under den tid som Swedish Match bedrev verksamhet i byggnaderna var trafikmängden (kontrollår 1989) 2000 fordon/dygn och utmed Strengbergsgatan 1500 fordon/dygn. Nuvarande trafikmängder är 1500 fordon/dygn utmed Fiskaregatan och Strengbergsgatan.

Förväntade trafikmängder på grund av nya etableringar uppskattas till 2000 respektive 1800 fordon/dygn utmed Fiskaregatan och Strengbergsgatan, alltså en ökning med totalt 800 fordon/dygn. Ökningen baseras främst på det antagandet att verksamheterna genererar ett behov av ungefär 400 parkeringsplatser. Trafikökningen är därmed måttlig i omfattningen.

Parkering

Fastighetsägaren äger förutom Städet 15 och Svarven 15 även Svarven 6, 13, 14 samt Städet 2. Dessa fastigheter - som är belägna utanför planområdet - har boende som användning.

Den potential som finns inom planområdet m.h.t. bilplatsparkeringar ger vid en överslagsberäkning följande dimensioneringar vid anläggandet av markförlagda parkeringar:

1. På Svarven 15 finns utrymme för ca 115 - 120 parkeringsplatser. Detta förutsätter eventuellt att lagerlokalen rivs, helt eller delvis. Lösningen innebär en stödmur utmed den långsida som vänder sig mot huvudbyggnaden. Troligtvis behövs även stödmurar partiellt utmed kortsidorna.

2. På Svarven 13 finns idag en befintlig parkering som inrymmer ca 12 parkeringsplatser. Vid en utbyggnad av denna parkering skulle antalet parkeringsplatser öka till ungefär 25 - 27 platser totalt.
3. På Städet 2 finns också en befintlig parkering som maximalt torde kunna inrymma ca 35 - 37 parkeringsplatser. Behovet av stödmurar kan bli aktuellt på en eller flera sidor beroende av vilken lösning som väljs.
4. På Svarven 1 och 3 kan anläggandet av två parkeringsanläggningar ge ca 85 - 88 parkeringsplatser. Tillgängligheten till de i nivå åtskilda anläggningarna är tänkta att ske dels från Fiskaregatan, dels från Strengbergsgatan över Svarven 15. Åtgärden innebär troligtvis att vissa åtgärder måste göras på den befintliga lagerlokalen eller/och med markåtgärder i den branta sluttning som vänder sig ned mot den övre tillfartsvägen. Förslaget förutsätter att den trädrad som finns i omedelbar anslutning mot Fiskaregatan bevaras (8 träd).
5. På Städet 15 finns även en möjlighet att inrymma 60 parkeringsplatser. Lösningen förutsätter eventuellt en rivning av den befintliga gårdsbyggnaden.

Utöver dessa parkeringar finns även 25 parkeringsplatser utmed Fiskaregatan tillgängliga. Dessa parkeringar är upplåtna som allmänna parkeringar och kan med fördel användas som besöksparkeringar till exempelvis framtida butiker, restauranger och kontor.

- Slutsats: Vid ett maximalt utnyttjande av den beskrivna parkeringspotentialen blir det totalt ca 345 - 357 parkeringsplatser tillgängliga inom och utom planområdet.

I detta förslag ligger punkterna 1 och 5 inom det nya planområdet. För de fastigheter som ligger utanför planområdet gäller att vid en förfrågan om bygglov, provas åtgärden mot den äldre detaljplanen. Om det visar sig att bygglov ej kan medges av olika anledningar måste en planändring göras för dessa fastigheter.

De omdisponeringar som behöver göras inom planområdet för att tillgodose parkeringsbehovet vid olika användningssätt, avgörs primärt av fastighetsägarens egna prioriteringar. Skulle en etablering kräva mycket parkeringar är fastighetsägaren skyldig att inför en bygglovsförfrågan, redovisa hur parkeringsbehovet kan lösas inom de egna och intilliggande fastigheterna.

Varumottag

Merparten av varumottagen kommer att placeras med angöring antingen från Fiskaregatan eller från gården via Fiskaregatan och Strengbergsgatan.

STÖRNINGAR

Skyddsbestämmelse m₁

Industriverksamhet kommer att fortsättningsvis förekomma i mindre omfattning såsom exempelvis tillverkning av elektronikkomponenter. På grund av detta införs ett

förtydligande till industrianvändningen i form av en skyddsbestämmelse. Verksamheter i byggnaderna och på fastigheterna måste därför bedrivas på ett sådant sätt att de ej stör verksamheter på fastigheten eller kringliggande grannfastigheter. Bestämmelsen är betecknad med m_1 i detaljplanen.

Skyddsbestämmelse m_2

Förutom skyddsbestämmelsen m_1 införs även en bestämmelse om skyldigheten att uppföra skyddsanordning, störningsskydd, betecknat med m_2 , utmed fastighetsgränsen enligt specificering på plankartan. Denna bestämmelse och bestämmelsen m_3 (se nedan), är tillkommen för att minimera de störningar som kan uppstå för de omgivande fastigheterna. Bestämmelserna m_2 och m_3 skall ses som ett komplement till bestämmelsen m_1 . Störningarna kan utgöras av exempelvis buller eller visuella störningar.

Det är vid detaljplanens upprättande svårt att förutse vilken form av skyddsanordning som kan komma att behövas, då den är direkt avhängig av i vilken form som det kommer att bedrivas verksamheter vid det tillfälle som en bygglovansökan föreligger.

Ett nyuppförande av en parkeringsplats kan därför vid ett tillfälle erfordra ett störningsskydd i form av ett plank med hänsyn till buller och insynsskydd, medan ett insynsskydd i form av en vegetationsbarriär kan vara tillfredsställande i det fall där den aktuella verksamheten ger negativa visuella effekter.

Bestämmelsen m_2 , skall inte tolkas så att det föreligger ett omedelbart behov av ett uppförande av skyddsanordningar, utan skall tolkas så att vartefter det att behoven växlar under tidens gång måste det göras en bedömning utifrån verksamhetens omfattning och funktion vid tillfället för bygglovansökan eller bygganmälan.

Skyddsbestämmelse m_3

Bestämmelsen m_3 innebär i princip samma sak som bestämmelsen m_2 , dock med det undantaget att inom områden betecknade med m_3 , skall skyddsanordning finnas. Denna bestämmelse innebär bland annat att vid en framtida rivning utav någon av gårdsbyggnaderna, skall skyddsanordning alltid uppföras som svarar mot skyddsbehovet på grund av de störningar som orsakas av den nytillkomna funktionen.

Det bör observeras att befintliga gårdsbyggnader som ligger i omedelbar närhet av fastighetsgräns mot bostadsbebyggelse, utgör redan idag ett skydd mot både insyn och buller. Det är sålunda bara när de befintliga byggnaderna rivs eller på annat sätt förändras som ett behov av skyddsanordning föreligger.

Hörande av berörda grannar, m.m.

Bestämmelsen m_2 och m_3 innebär också att berörda grannar skall höras om åtgärden. Syftet med detta är att möjliggöra för berörda grannar att lämna synpunkter på funktion och utformning innan bygglov meddelas. Skyldigheten föreligger för bygglovpliktiga åtgärder.

I miljöbalken finns direkta och indirekta hänvisningar till föreskrifter och råd som med avseende på exempelvis tillåtna värden för industribuller, reglerar nivåer för vad som är acceptabelt. Dessa föreskrifter och råd är i regel vägledande vid tillståndsgivning enligt miljöbalken och vid prövning av bygglov.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Befintligt försörjningssystem för vatten och avlopp kan användas.

El, tele

Nuvarande anslutning nyttjas.

Uppvärmning

Planområdet kan anslutas till fjärrvärme. För närvarande har fastigheten egen uppvärmningsanläggning.

Avfall

Källsorteringsanläggning i enlighet med kommunens norm skall tillgodoses inom planområdet.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

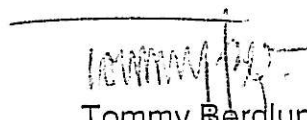
Genomförandetiden för denna detaljplan är 10 år efter det att planen vunnit laga kraft.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Upprättandet av denna detaljplan har utförts av Stadsbyggnadskontoret, Härnösands kommun. Medverkande tjänstemän har varit Claes Rogander, Tommy Berglund och Ewa Fällgren.

Härnösand 2001-04-05


Claes Rogander
Stadsbyggnadschef


Tommy Berglund
Plan- och bygglovarkitekt

Revidering

Efter samrådet har detaljplanen reviderats på följande sätt:

1. I planbeskrivningen på sidan 8 har styckena under rubrikerna Skyddsbestämmelse m₂, Skyddsbestämmelse m₃ och Hörande av berörda grannar m m införts.
2. På plankartan läggs en skyddszon om 5 meter vid den östra plangränsen i Städet 15 med bestämmelserna m₁ och m₃.
3. I bestämmelserna under rubriken störningsskydd införs m₁ med texten:
"Verksamheter skall anordnas och bedrivas så att skada eller olägenhet för människor eller miljö, ej uppstår på fastigheter inom planområdet eller omgivande fastigheter".
Under samma rubrik införs bestämmelsen m₃ med texten: Skyddsanordning skall finnas, se planbeskrivning.

Härnösand 2001-04-20


Claes Rogander
Stadsbyggnadschef


Tommy Berglund
Plan- och bygglovarkitekt

**DETALJPLAN för
STÄDET 15 och SVARVEN 15
HÄRNÖSANDS KOMMUN**

2001-06-05

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen som hanteras med ett enkelt planförfarande, förväntas bli klar att antas av Stadsbyggnadsnämnden under april månad 2001.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år efter det att detaljplanen har vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap

Inom planområdet ägs merparten av marken av Swedish Match AB med undantag av gatumarken - Strengbergsgatan, som ägs av Härnösands kommun. De fastigheter inom planområdet som idag ägs av Swedish Match AB kommer att övergå till Norhold AB 2001-04-01.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Fastighetsåtgärder är ej nödvändiga för planens genomförande.

EKONOMISKA FRÅGOR

Fastighetsägaren ansvarar för och bekostar hela plangenomförandet med undantag av den nämnda gatumarken inom planområdet.

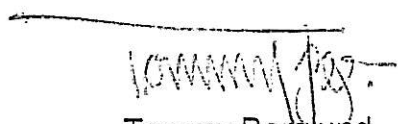
Kostnaderna för denna detaljplans upprättande åvilar den nuvarande fastighetsägaren Swedish Match Europe AB.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Upprättandet av denna genomförandebeskrivning har utförts av Stadsbyggnadskontoret, Härnösands kommun. Medverkande tjänstemän har varit Claes Rogander, Tommy Berglund.

Härnösand 2001-02-05


Claes Rogander
Stadsbyggnadschef


Tommy Berglund
Plan- och bygglovarkitekt