

Detaljplan för Lotsen 8 och del av Lotsen 7

Genomförandebeskrivning

Härnösands kommun

Dnr: SAM09-812.214
Upprättad: 2012-03-09

Allmänt

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt samordnat plangenomförande.

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att ändra nuvarande detaljplan så att befintligt bostadshus på Lotsen 8 även fortsättningsvis kan användas till bostad. Del av Lotsen 7 är tänkt att regleras till Lotsen 8.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Följande moment ingår i planarbetet fram till lagakraftvunnen detaljplan. Handlingar markerade med fylld fyrkant representerar skede som är avslutat.

- Samhällsnämndens beslut om planändring 2009-09-17
- Samhällsnämndens beslut om samråd 2011-06-22
- Samhällsnämndens beslut om utställning 2011-12-15
- Samhällsnämndens beslut om antagande 2012-04-19
- Laga kraft 2012-05-16

Detaljplanen som hanteras med normalt planförfarande förväntas kunna antas av Samhällsnämnden våren 2012.

Genomförandetid

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

Genomförandetiden är den tid inom vilken planen är tänkt att genomföras. Den väsentligaste rättseffekten är, att markägarna under genomförandetiden har en ekonomisk garanti för att kunna utnyttja planens byggrätter. Om

kommunen inte ändrar eller upphäver planen efter genomförandetidens utgång, fortsätter den att gälla och ge byggrätt som tidigare. Efter genomförandetidens utgång får kommunen större möjligheter att ersätta, ändra eller upphäva planen om så bedöms lämpligt, eftersom de rättigheter som uppkommit genom planen inte längre är "ekonomiskt garanterade".

Ansvarsfördelning Huvudmannaskap

Detaljplanen har enskilt huvudmannaskap d.v.s. kommunen är inte huvudman utan det är fastighetsägarna som är ansvariga. Ansvarig för byggande av plank är fastighetsägarna.

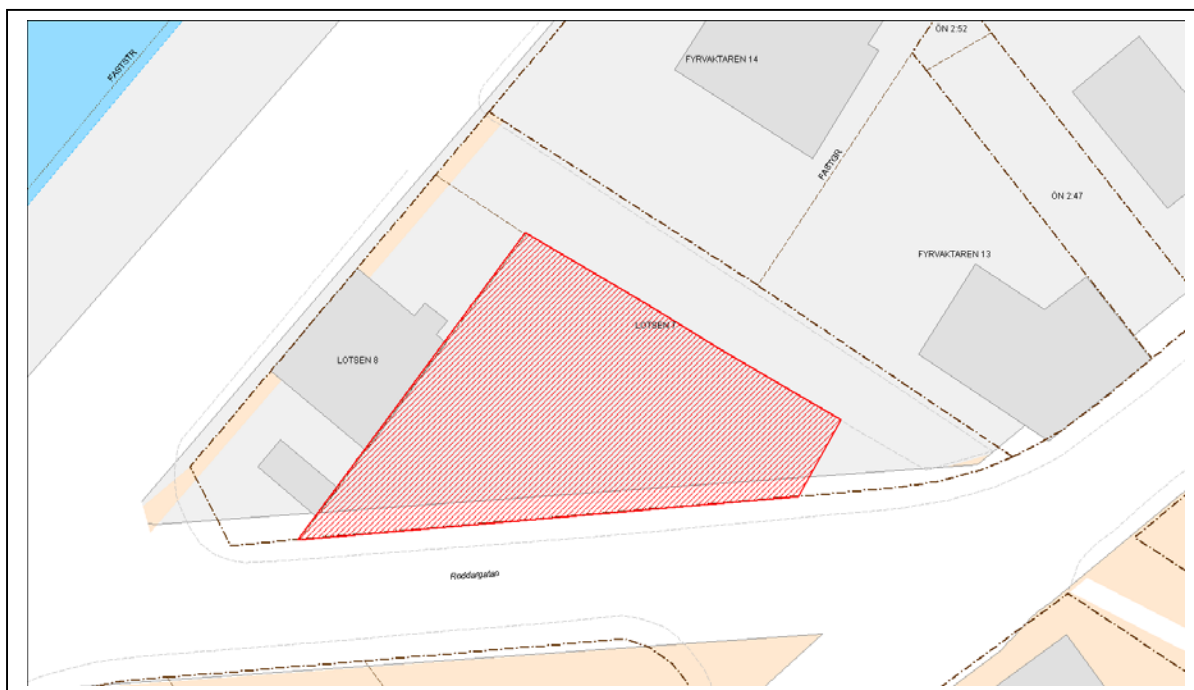
Avtal

Markavtal mellan fastighetsägarna och Härnösands kommun ska genomföras, se nedan.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Genom fastighetsreglering överförs del av Lotsen 7 till Lotsen 8 enligt skiss nedan.



Mark, ca 700 m², skrafferad med rött som överförs till Lotsen 8

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Planavtal finns för upprättande av detaljplan.

Kostnader för lantmäteriförrättning betalas till lantmäteriet av ägarna till Lotsen 8.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Upprättandet av denna genomförandebeskrivning har utförts av samhällsförvaltningen

I ärendet har markingenjör Mats Stattin deltagit.

Birgitta Westerlind
Bygg och miljöchef

Ewa Fällgren
Planingenjör



**Härnösands
kommun**
Samhällsförvaltningen

ANTAGANDEHANDLING

Laga kraft 2012-05-16

Detaljplan för **Lotsen 8 och del av Lotsen 7**

Härnösands kommun

Planbeskrivning

Dnr: SAM09-812.214

Upprättad: 2011-11-15

Reviderad: 2012-03-09



Till planen hör följande utställningshandlingar:

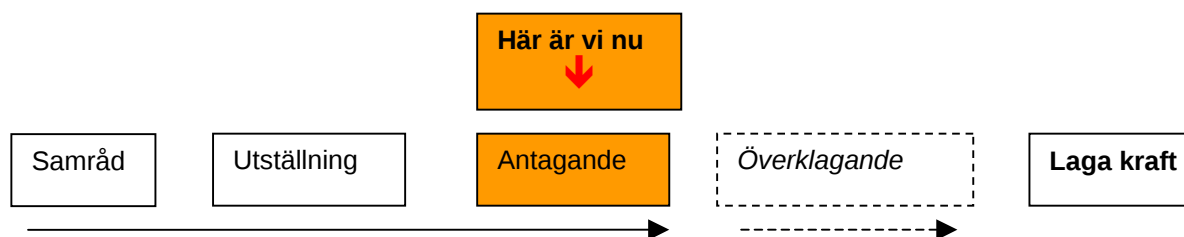
Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Samrådsredogörelse
Utlåtande

Fastighetsförteckning
Förteckning över samrådskrets
Grundkarta
Behovsbedömning

Planbeskrivningens uppgift är att underlätta förståelsen av planförslagets innebörd samt att redovisa de förutsättningar och de syften planen har. Planbeskrivningen har ingen rättsverkan.

PLANPROCESSEN

Normal planprocess



Tidsåtgång ca 1 – 1½ år

Samråd - Start för planarbetet. Inriktning och omfattning bestäms, förslag till detaljplan tas fram och skickas ut på samråd till myndigheter, sakägare och andra berörda.

Antagande – Samhällsnämnden antar detaljplanen.

Laga kraft – Planen vinner laga kraft ca en månad efter antagandet om den inte överklagas

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att ändra nuvarande detaljplan så att befintligt bostadshus på Lotsen 8 även fortsättningsvis kan användas till bostad. Del av Lotsen 7 är tänkt att regleras till Lotsen 8 som därigenom får en funktionell utformning.

PLANDATA

Läge

Planområdet ligger i centrala Härnösand på Härnön, ca en kilometer nordost från Stora torget, vid Skeppsbrokajen och gränsar i söder mot Roddargatan och öster mot Långgatan.



Planområdet inritat i rött



Areal

Planområdet omfattar 1 287 m².

Markägare

Fastigheten Lotsen 7 ägs av Härnösands kommun och Lotsen 8 av Irene och Erik Hedlund.

FÖRENLIGT MED 3 OCH 5 KAP MB

Vid planering skall miljö kvalitetsnormer enligt Miljöbalkens 3, 4 och 5 kapitel säkerställas.

3 kapitlet – Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden.

I 3 kapitlet anges att mark- och vattenområden skall användas för det eller de ändamål som är mest lämpade. Användning som medför en ur allmän synpunkt god hushållning skall ges företräde. Riksintresseområden för naturvård, kulturmiljövård eller friluftsliv skall skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada miljön.

Särskilda hushållningsbestämmelser

Detaljplaneområdet berör inte några utpekade områden enligt bestämmelserna om särskilda hushållningsbestämmelser i 4 kap miljöbalken.

Miljö kvalitetsnormer

Miljöbalkens 5 kapitel innehåller miljö kvalitetsnormer. Miljö kvalitetsnormer omfattar bland annat föreskrifter om utomhusluft, vattenmiljö enligt vattendirektivet samt buller och är inrättade för att skydda hälsa och miljö.

Utomhusluft

Miljö kvalitetsnormen anger den lägsta godtagbara miljö kvaliteten som människan och/eller miljön kan anses tåla. Detaljplanens genomförande bedöms inte innebära att miljö kvalitetsnormen överskrids.

Vattenmiljö

Vattenområdet som ligger utanför planområdet tillhör Älandsfjärdens vattenförekomst, har otillfredsställande ekologisk status, samt uppnår inte god kemisk status.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

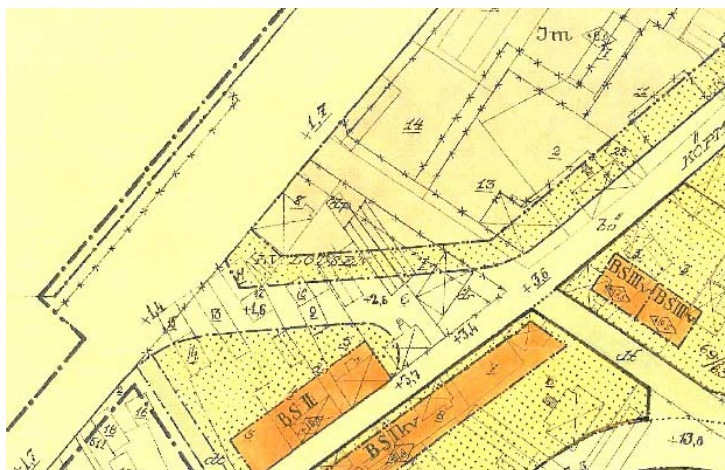
Översiktsplan

Översiktsplanen från 2011 redovisar området som tätortsbebyggelse i gränsen till industri och liknande anläggningar. Dessutom framgår det att på Härnön ska storskalig industrietablering undvikas till förmån för utveckling av bland annat bostadsbebyggelse. Planändringen får därigenom stöd i översiktsplanen.

Detaljplan

Enligt gällande detaljplan fastställd 1961-03-03 ska kvarteret användas endast för lager- och småindustri-ändamål och bostäder i den utsträckning som fordras för tillsyn och bevakning. Genomförandetiden har gått ut.

Gällande detaljplan



Fastighetsplan

Ingen gällande fastighetsplan finns inom planområdet.

Strandskydd

Strandskyddet återinträder när en fastställd detaljplan ersätts av en ny detaljplan enligt plan- och bygglagen.

Riksintresse

Planområdet berör riksintresse för kulturmiljövård för centrala Härnösand som täcker stor del av Härnösands tätort. Centrala Härnösand har en gammal bebyggelse och en gatunätsstruktur som härstammar från 1600-1700-talet. Riksintresset täcker en stor del av Härnösands tätort där stadsdelen Skeppsbron ingår. Gatustrukturen och bebyggelsekaraktären inom riksintresset ska bibehållas vid ny markanvändning eller vid om- och tillbyggnader i befintlig miljö. Huset på Lotsen 8 har troligen alltid använts som bostad sedan början av 1900-talet och har troligen haft anknytning till de verksamheter som förekom längs Skeppsbrokajen. Syftet med planändringen är att säkerställa bostadsanvändning för fastigheten så att bebyggelsekaraktären enligt riksintresset tryggas. Planens markanvändning bedöms därför lämplig sett till riksintressets syfte.

Program

Något behov av planprogram finns inte då planändringen är av liten omfattning.

Miljökonsekvensbeskrivning

En behovsbedömning för miljöbedömning har upprättats. Bedömningen utfördes för att undersöka om planändringen medför någon betydande inverkan på den befintliga miljön, hälsan eller på hushållningen med mark, vatten och andra resurser, dvs. allmänna intressen enligt 3 och 4 kap i Miljöbalken.

Planförslaget bedöms inte medföra risker för människors hälsa eller miljön. Planområdets centrala läge, försörjning av infrastruktur inklusive fjärrvärme och relativt goda kollektivförbindelser gör att området bedöms uppfylla kommunens kriterier för hållbar utveckling. Planförslaget bedöms därför inte ge upphov till en betydande miljöpåverkan vilket medför att en MKB inte kommer att upprättas.

Övriga kommunala beslut

Samhällsnämnden beslöt 2010-01-28, § 14, att uppdra åt samhällsförvaltningen att planarbetet för aktuellt planområde får påbörjas. 2011-06-22 beslöt nämnden att sända ut detaljplanen för samråd.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**Mark och vegetation**

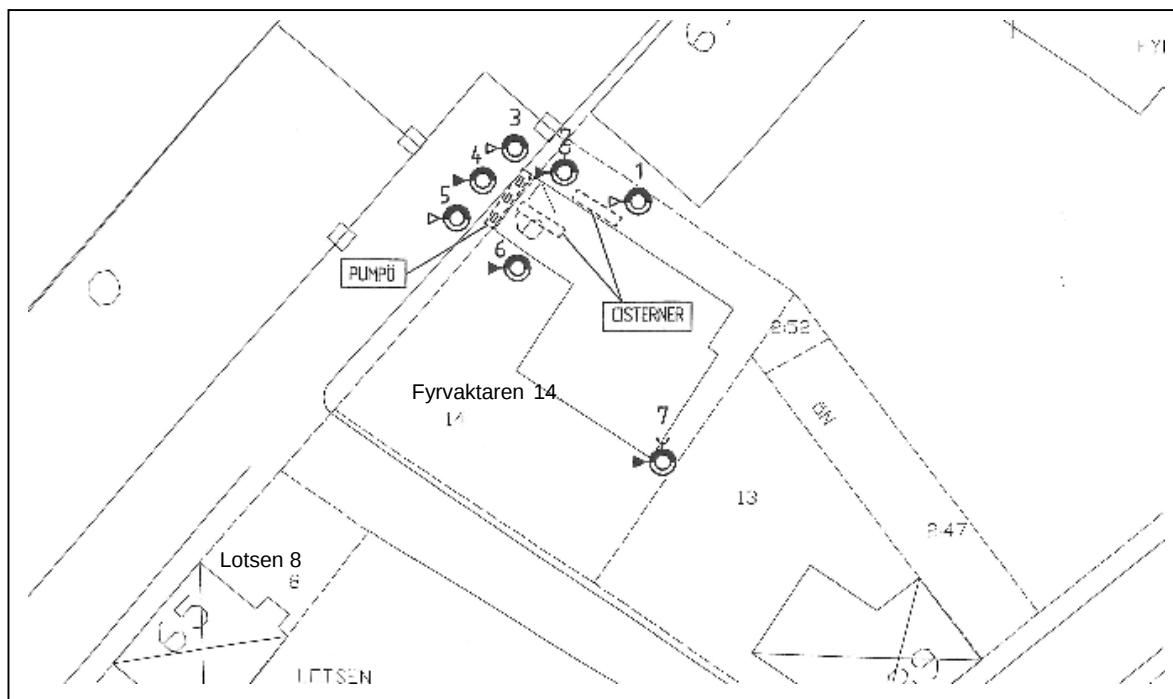
Området runt planområdet utgörs till stor del av hårdgjorda ytor, Skeppsbrokajen och område för småindustri. Planområdet kan bäst beskrivas som villafastighet med trädgård omgärdad av staket och plank.

Geotekniska förhållanden

Markområdet är relativt plant. Marken består i huvudsak av sand på finsandig silt och lera. En geoteknisk grundundersökning har inte utförts därför att ingen ny bostadsbyggelse ryms inom planområdet förutom uthus. Ska ett nytt bostadshus byggas i framtiden måste en geoteknisk undersökning genomföras.

Förorenad mark

På Fyrvaktaren 14, som ligger norr om Lotsen 7 och 8, har funnits en bensinstation, Uno-X, som nu är nedlagd. Ramböll har på uppdrag av SPIMFAB gjort miljötekniska



Kartutdrag ur miljöteknisk rapport

markundersökningar och tagit ett stort antal markprover som redovisas i rapport daterad 2008-12-15. I rapporten görs bedömningen att området inte är förorenat i sådan omfattning att marksaneringsåtgärder behöver vidtas. Markområdet kan användas för avsett ändamål (MKM) utan att marksaneringsåtgärder behöver vidtas. De två markförlagda produktcisterner som redovisas på bild ovan är sandfyllda och ovanjordstank är borttransporterad.

Området väster om planområdet är gatumark. Av den historiska beskrivningen har det inte framkommit några skäl att misstänka att förorenad mark finns inom planområdet. Ingen miljöteknisk undersökning anses därför nödvändig.

Markradon

Marken är inte detaljundersökt.

Risk för skred/höga vattenstånd

Medelvattenytan kommer i princip att vara oförändrad fram till 2100 i Västernorrland. Nivåskillnaden mellan vattenlinjen och kajkanten är idag flera meter. Någon risk för att höga vattenstånd ska komma fram till planområdet föreligger därför inte inom överskådlig tid. Bärigheten av kajområdet utanför planområdet är dock osäker men skredrisken för själva planområdet bedöms som liten. Inga åtgärder för att anpassa markanvändningen för högre vattenstånd är nödvändiga.

Bebyggelseområde

Bebyggelse

Byggnadsarea för fastigheten får maximalt uppgå till 201 m² för huvudbyggnad och 70 m² för uthus. Högsta tillåtna våningar är två. Byggnaden ska vara fristående.

Tillgänglighet

Området är i stort sett tillgängligt på grund av de topografiska förhållandena. Byggnadernas tillgänglighet bevakas vid bygglov.

Service

Området ligger i utkanten av de centrala delarna av staden och har därmed nära till service, både privat och offentlig.

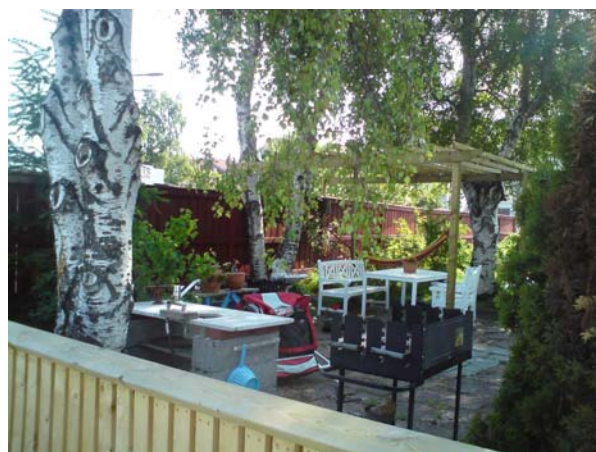
Byggnadskultur och gestaltning

I samråd med Läns museet Murberget och genom sökningar i Samhällsförvaltningens bygglovarkiv rörande fastigheternas historik, har inte någon djupare information om fastigheterna kunnat klargöras. På äldre kartor syns dock ett bostadshus placerat där dagens bostadshus är beläget. Ingen inventering av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse finns heller gjord för området. Området ligger inom riksintresse för kulturmiljövård vilket ställer krav på byggnadernas utformning. Något skydd för bostadshuset läggs inte in i planen eftersom huset inte bedöms vara av kulturhistoriskt intresse. De ändringar som görs, när det gäller utformning och ny bebyggelse, skall dock ske med arkitektonisk medvetenhet om stadsmässighet och platsen kulturhistoria, då främst i förhållande till befintlig bebyggelse längs Skeppsbrokajen söder om fastigheten.

Själva bostadshuset är ett tvåvåningshus med källarvåning och ligger i liv med Skeppsbrokajen, entrén är placerad på husets norra kortsida. Det befintliga huset som uppfördes på 1920-talet har en vitputsad fasad med ett mansartak (brutet tak) i plåt. Det har antagligen hört till hamnverksamheten från förr i tiden då det fanns en hamn strax norr om fastigheten. I äldre tid kallades området strax norr om huset för Finntorget, för att finska skepp brukade lägga till här med varor till försäljning.



Bostadshus på Lotsen 8



Plank mot Vretgränd och innergård

I slutet av 1800-talet var här en livlig handel med kött, smör, ägg och levande djur. 1961 gjordes en planändring som möjliggjorde att Roddargatan kunde anläggas genom att man genombröt kvarteret Lotsen som idag finns på båda sidor om Roddargatan. Genom denna plan tog man även bort Vretgränd som gata. Rent historiskt har därför Kvarteret Lotsen varit ett homogent kvarter.

Omgivande bebyggelse söder om planområdet utgörs av äldre villor mot Skeppsbron och radhus längs Långgatan. Byggnaderna norr om planområdet karaktäriseras som småindustri. På fastigheten finns även ett äldre garage. Marken på den del av Lotsen 7 som ingår i planområdet arrenderas idag av ägarna till Lotsen 8 och används idag av dem till villaträdgård.

Fornlämningar

Inom området finns inga kända fornlämningar

Upphävande av strandskydd

Hela planområdet ligger inom det generellt strandskyddet om 100 meter från strandlinjen. Strandskyddet inträder när en befintlig detaljplan ersätts med ny.

Hela planområdet är idag redan ianspråktaget (7 kap 18 c § punkt 1 miljöbalken) på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Planområdet består av ett befintligt bostadshus med villaträdgård omgärdad av staket och plank. Området saknar intresse från allmänheten. Det finns inga värden för djur- och växtlivet i området. En bestämmelse införs därför i detaljplan om att upphäva strandskyddet med hänvisning till de ovan nämnda särskilda skäl som finns angiven i miljöbalken.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, och cykeltrafik

Planområdet nås via Skeppsbrokajen som norr om korsningen Skeppsbron/Roddargatan blir en återvändsgata. Återvändsgatan trafikeras främst av Kustbevakningen och Bylunds VVS samt från bostadshuset på Fyrvaktaren 13.

Område norr om planområdet (före detta Vretgränd) nyttjas som in- och utfart till flerfamiljshuset på Fyrvaktaren 13.



Före detta Vretgränd



Skeppsbron norrut som återvändsgata

Någon anlagd gång- och cykelbana finns inte i områdets omedelbara närhet. Dock kan stora delar av kajområdet nyttjas till gång- och cykel för att ta sig till och från stadens centrum. Sträckan längs Skeppsbron är närmaste vägen till centrum och den minst kuperade.

Parkering, utfarter

Parkering kan anordnas på Lotsen 7 med infart från före detta Vretgränd eller Skeppsbron.

Utfartsförbud läggs längs gränsen mot Roddargatan och i korsningen med Skeppsbron.

Störningar

Det inhägnade området på kajen disponeras av Härnösands gymnasiums sjöfartsprogram där även ett skolfartyg har sin kajplats. På området finns även en fartygskran.

Gymnasiets verksamhet på kajområdet styrs av väderleksförhållandena eftersom det saknas utbildningslokaler i anslutning till kajen. I gynnsamma fall är det verksamhet tisdagar – fredagar från klockan 09.00 till 15.00 vanligtvis 3 dagar per vecka. Fartyget ligger då inte konstant vid kajen utan befinna sig även ute till havs. Under isperioden ligger verksamheten nere liksom under sommaren då det är sommarlov. Under de tider när fartyget ligger vid kaj kan ibland underhållsarbeten sker med slipmaskiner (rostknackning) som kan alstra högt ljud. Kajkranen används mycket sporadiskt. Dieselgeneratorer körs ibland vid kaj och huvudmaskineri för start och ankomst. Bunkring av drivmedel sker från kustbevakningens bunkeranläggning, färskvatten fås från vattenpost på trottoar på Skeppsbron. Slamtömning sker med slambil direkt på kajen vid fartyget. Verksamhet klassas som utbildningsverksamhet på grund av sin begränsade aktivitet och kan därför inte jämföras med ordinarie hamnverksamhet.



Kaj med inhägnat område

Ca 80 meter från bostadshuset har Kustbevakningen en kuststation med miljöskyddsfartyg, övervakningsfartyg och strandbekämpare för oljeupptagning samt ett miljöskyddsförråd. Dessa båtar ligger vid Kustbevakningens hamnområde.

Längs Skeppsbrokajen får idag bara mindre fartyg lägga till. Kajen har idag spelat ut sin roll som traditionell lastkaj. Några stora fartyg lägger därför inte till nedanför planområdet, utan angör Djuphamnen på fastlandssidan. Den stadsnära båttrafiken är begränsad till 5 knop i Norra Sundet vilket gör att ljudnivån från den trafiken är begränsad.

Ca 100 meter söder om planområdet finns Utsprångskajen som i dagsläget inte tillåter några byggnader eller att större fartyg anlöper här på grund av dålig bärighet för kajen. Dock anlöper ett miljösaneringsfartyg kajen någon enstaka gång per år.

När det gäller fastigheten Fyrvaktaren 14 (Bylunds VVS) som idag används som lager får denna endast användas för lager- och småindustriändamål av sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad enligt gällande plan. Detta tolkas så att det är möjligt att tillåta bostadsändamål på Lotsen 8.

En bestämmelse om att plank ska finnas så att besvär från omgivande verksamheter inte når bostaden finns inlagd mot småindustriområdet norr om planområdet och delvis mot kajen för att skydda utemiljön.

Vägrafikbullrets karaktär är mycket olika från fall till fall. Det beror framför allt på hur många fordon som passerar, att fordonen har vilt skilda bulleregenskaper och hur de framförs. Även vägkonstruktionen kan medföra specifikt buller, till exempel typ av vägbeläggning, slagljud från brunnstock och liknande.

För det mesta överväger motorljudet när man kör långsamt, men från 40-50 km/h för personbilar och 60-70 km/h för lastbilar, överväger bullret från däck och vägbanan. Karaktären påverkas också av ljudets dämpning mellan fordonet och det ställe där det hörs.

Naturvårdsverkets riktvärden vid befintlig bebyggelse för vägbuller utomhus är 65 dBA ekvivalentnivå.

Enligt beräkning av vägrafikbuller gjord utifrån trafikmätningar på Skeppsbron/Roddargatan uppskattas ekvivalent ljudnivå utomhus till 53 dBA och maxnivå 75 dBA. Med plank enligt planförslaget blir ekvivalent utomhusnivå 45 dBA med en maxnivå på 66 dBA. Planförslaget innebär ingen ökning av trafikrörelserna varför riktvärdena underskrids med god marginal.

Tekniks försörjning

Vatten och avlopp

Lotsen 8 är ansluten till det kommunala va-nätet.

Värme

Bostadshuset är anslutet till fjärrvärmenätet.

El

Nuvarande anslutning nyttjas.

Avfall

Närmaste återvinningsstation för sortering av använda förpackningar finns norr om planområdet vid Matrosgatan.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR**Genomförandetid**

Genomförandetiden har satts till 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

REVIDERING

Under rubriken "Teknisk försörjning" i planbeskrivningen har i texten "Lotsen 8 är ansluten till det kommunala va-nätet" införts.

Stycket Miljökvalitetsnormer har reviderats enligt länsstyrelsens förslag med texten: *Miljöbalkens 5 kapitel innehåller miljökvalitetsnormer. Miljökvalitetsnormer omfattar bland annat föreskrifter om utomhusluft, vattenmiljö samt buller och är inrättade för att skydda hälsa och miljö.*

Utomhusluft

Miljökvalitetsnormen anger den lägsta godtagbara miljökvalitet som människan och/eller miljön kan anses tåla. Detaljplanens genomförande bedöms inte innebära att någon miljökvalitetsnorm överskrids.

Vattenmiljö

Vattenområdet som ligger utanför planområdet tillhör Älandsfjärdens vattenförekomst, har otillfredsställande ekologisk status, samt uppnår inte god kemisk status.

Under rubriken "Störningar" har stycket som börjar med "Ca 100 meter.." kompletterats med "Dock anlöper ett miljösaneringsfartyg kajen någon enstaka gånger per år".

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Upprättandet av denna detaljplan har utförts av Samhällsförvaltningen, Härnösands kommun.

Birgitta Westerlind
Bygg- och miljöchef

Ewa Fällgren
Planingenjör