

PLANBESKRIVNING

DNR: SAM10-0195-214

ANTAGANDE

2012-02-03

Detaljplan för Timmermannen 14
Härnösands kommun, Västernorrlands län



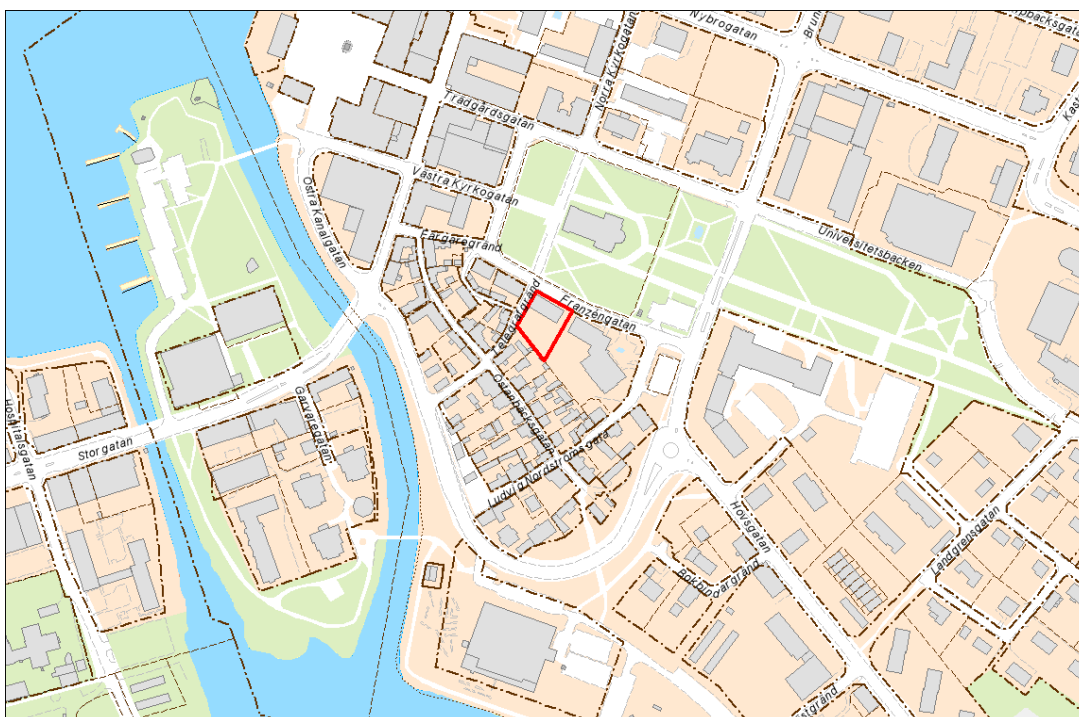
**Härnösands
kommun**

ALLMÄNT

Planbeskrivningens uppgift är att underlätta förståelsen av planförslagets innebörd. Beskrivningen ska redovisa planens syfte samt förutsättningar och förändringar. De tekniska -, fastighetsrättsliga - och ekonomiska åtgärder som behövs för att genomföra planen ska också framgå. Planbeskrivningen har ingen rättsverkan.

Till förslaget hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med genomförandebeskrivning
- Grundkarta
- Förteckning över samrådskrets
- Fastighetsförteckning
- Särskilt utlåtande



Planområdet är inritat med rött

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	5
FÖRENLIGT MED 3 OCH 5 KAP MB.....	5
MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING	5
MILJÖKVALITETSNORMER	5
PLANDATA.....	5
LÄGE	5
AREAL OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
ÖVERSIKTSPLAN.....	5
RIKSINTRESSE	5
DETALJPLAN	5
FASTIGHETSPLAN	6
STRANDSKYDD.....	6
PLANBESLUT	6
PLANPROGRAM	6
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	6
NATUR.....	6
<i>Mark och vegetation</i>	<i>6</i>
<i>Geotekniska förhållanden</i>	<i>6</i>
<i>Markföroreningar</i>	<i>6</i>
<i>Markradon.....</i>	<i>6</i>
<i>Risk för skred/höga vattenstånd</i>	<i>6</i>
<i>Fornlämningar</i>	<i>6</i>
BEBYGGELSEOMRÅDEN	7
<i>Bostäder, arbetsplatser, övrig bebyggelse.....</i>	<i>7</i>
<i>Tillgänglighet</i>	<i>7</i>
<i>Kulturmiljö och gestaltning.....</i>	<i>7</i>
FRIYTOR	8
<i>Lek och rekreation.....</i>	<i>8</i>
GATOR OCH TRAFIK	8
<i>Gatunät</i>	<i>8</i>
<i>Gång- och cykeltrafik.....</i>	<i>8</i>
<i>Kollektivtrafik.....</i>	<i>8</i>
<i>Parkering</i>	<i>9</i>
<i>Utfarter</i>	<i>9</i>
<i>Varumottagning.....</i>	<i>9</i>
STÖRNINGAR.....	9
<i>Buller</i>	<i>9</i>
TEKNISK FÖRSÖRJNING	9
<i>Vatten och avlopp</i>	<i>9</i>
<i>Värme.....</i>	<i>9</i>
<i>Tele</i>	<i>9</i>
<i>Avfall.....</i>	<i>9</i>
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	10

GENOMFÖRANDE	10
ORGANISATION	10
<i>Genomförandetid</i>	10
<i>Ansvarsfördelning och huvudmannaskap</i>	10
<i>Avtal</i>	10
FASTIGHETSRÄTT	10
<i>Fastighetsplan</i>	10
EKONOMI	10
<i>Kommunens kostnader</i>	11
<i>Bygglov och planavgift</i>	11
TEKNIK	11
<i>Utredningar</i>	11
PLANPROCESSEN	12

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att ge möjlighet till ändrad användning av en byggnad på fastigheten Timmermannen 14 för att kunna fortsätta bedriva pågående verksamheter, främst vandrarhem och bed & breakfast.

Byggnaden, Konsistoriehuset, är vidare ett byggnadsminne som i gällande detaljplan anges som allmänt ändamål. Planbestämmelsen används inte längre och ska därför ändras till det skydd som genom detaljplanen är möjlig för kulturhistorisk bebyggelse.

FÖRENLIGT MED 3 OCH 5 KAP MB

Miljökonsekvensbeskrivning

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. Verksamheten innebär ej betydande miljöpåverkan och att miljöbedömning därför ej anses nödvändig.

Miljökvalitetsnormer

Vid planering ska miljökvalitetsnormer (MKN) enligt miljöbalkens 5 kapitel säkerställas. Härnösands kommun omfattas av MKN för utomhusluft och för vattenförekomster. Aktuella miljökvalitetsnormer bedöms inte i något fall överskridas.

PLANDATA

Läge

Planområdet är beläget i centrala Härnösand och ligger mitt i mot Domkyrkan på Franzégatan.

Areal och markägoförhållanden

Planområdet omfattar ca 0,1107 ha (1107 m²) och fastigheten ägs av ett privat företag.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I gällande översiktsplan, antagen av Kommunfullmäktige den 30 maj 2011, redovisas området mark och vattenanvändningen som Tätortsbebyggelse. Inom området för Tätortsbebyggelse finns verksamheter och bebyggelse av tätortskaraktär.

Riksintresse

Planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljö centrala Härnösand. Riksintressets värden bedöms inte komma att skadas med föreslagen markanvändning.

Detaljplan

Gällande detaljplan för aktuellt planområde anger allmänt ändamål. Enligt äldre lagstiftning betecknades alla verksamhet med ett offentligt organ som huvudman (stat, landsting, kommun) med bestämmelsen allmänt ändamål, men inte statliga och

kommunala bolag och liknande. Bestämmelsen används inte idag. Detaljplanen fastställdes 1976-12-01 och genomförandetiden har gått ut.

Fastighetsplan

Fastighetsplan (tomtindelning) upprättad 1969-08-13 upphävs.

Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskyddet.

Planbeslut

Samhällsnämnden beslutade i § 56 2010-03-04 att planarbetet kan påbörjas.

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 översiktsplanens beskrivning av utvecklingen för området.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Planområdet sluttar svagt från Franzégatan mot parkeringsplatsen på husets baksida.

Vegetationen är sparsam inom planområdet. En mindre gräsmatta finns bakom huset mot parkeringsplatsen. Några buskar avgränsar mot gatan Telegrafgränd. Träd finns mot Härnösands domkyrkoförsamling samt mot bostadshusen som ligger mot planområdet i söder och sydväst.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning utfördes 1970 -02 -01 inför ombyggnaden av Domkapitelhus i Kv Timmermannen.

Det har inte utförts någon ny geoteknisk undersökning av området.

Markföroreningar

Inga kända markföroreningar finns.

Markradon

Marken är lågradonmark. Inga särskilda åtgärder mot markradoninträngning är nödvändiga.

Marken är ej detaljundersökt.

Risk för skred/höga vattenstånd

Det finns ingen risk för skred eller höga vattenstånd.

Fornlämningar

Konsistoriehuset är ett statligt byggnadsminne, domkapitelhus.

Riksantikvarieämbetet har klassat byggnaden som en övrig kulturhistorisk lämning. Begreppet övrig kulturhistorisk lämning används för kulturhistoriska lämningar som enligt rådande praxis vid registreringstillfället inte utgör fast fornlämning men som ändå anses ha ett antikvariskt värde. Konsistoriehuset byggnadsminnesmärktes 1995-12-15.

Planområdet ligger inom RAÄ 26:1, som omfattar Härnösands äldre stadslager och utgör fast fornlämning. Detta innebär att alla mark- och byggnadsföretag måste prövas särskilt av länsstyrelsen”.

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, arbetsplatser, övrig bebyggelse

Inom fastigheten finns en byggnad som idag används till vandrarhem och bed & breakfast. Den övre våningen hyr fastighetsägaren ut kontorsrum, där finns även en större sal.

Konsistoriehuset, ritades av C G Blom C: son 1842 och uppfördes 1844 som gymnastik- och sånghus för Härnösands gymnasium. År 1973 flyttades byggnaden till där den står idag från sin ursprungliga plats vid rådhuset. Domkapitlet hade sedan sina lokaler under 15 år i byggnaden och därefter ett It-företag.

Vandrarhemmet som är verksam där idag har 30 bäddar och 11 rum.

Planändringen medger inga nya byggnader på fastigheten mer än att det finns möjlighet att bygga carport eller komplementbyggnad.

Tillgänglighet

Entrén ligger mot Franzégatan. Byggnaden har en handikappramp som ligger intill huvudentrén.

Planens genomförande ger fortsatt god tillgänglighet och orienterbarhet, även för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga.

Service

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

Kulturmiljö och gestaltning

Konsistoriehuset är ett tvåvåningshus med vind från klassicismens tidsepok. Huset har en stram och enkel fasad och enda utsmyckningen finns kring entréerna. Avståndet mellan fönsteraxlarna är lika stora och de höga fönstren ska få dagsljuset att falla långt in i huset. Portarna består av pardörrar med glasade partier. På husets fasad finns våningsskiljande band som löper mellan bottenvåningen och övervåningen. Ett smalare skiljeband löper mellan övervåningen och vindsvåningen.

Konsistoriehuset som är ett byggnadsminne regleras genom kulturminneslagen. Byggnaden har skyddsföreskrifter som omfattar exteriören samt interiören i sessionssalen 1 trappa upp.

Skyddsföreskrifterna uppger att:

- Byggnaden får inte rivas eller flyttas.
- Byggnaden får inte till sitt yttre byggas om eller på annat sätt förändras.
- I byggnadens inre får ingrepp inte göras i stomme, planlösning eller äldre fast inredning.
- Byggnaden ska underhållas så den inte förfaller. Vård- och underhållsarbeten ska utföras med traditionella byggnadsmaterial och färger på ett sådant sätt att det kulturhistoriska värdet inte minskar.
- Det på situationsplanen med särskild linje markerade områden får inte ytterligare bebyggas. Inom skyddsområdet får inte heller sådana åtgärder med mark och vegetation att karaktären förvanskas.
- Om det finns särskilda skäl får länsstyrelsen lämna tillstånd till att byggnadsminnet ändras i strid med skyddsföreskrifterna.

Punkt 5 innebär att skyddsområdets gränser sammanfaller med fastighetsgränsen och för åtgärder där inom krävs tillstånd från länsstyrelsen.

I detaljplanen blir planbestämmelsen Q, vilket innebär användning anpassad till bebyggelsens kulturvärden. Sådana områden är avsedda enbart för befintlig, kulturhistorisk bebyggelse.

Friytor

Lek och rekreation

Möjlighet till lek och rekreation är begränsad eftersom det endast finns en mindre gräsyta på fastigheten.

Vandrarhemmet har ca 200 meter till stadsparken, samt en lekplats ca 100 meter från vandrarhemmet invid Domkyrkan där rekreation och lek är möjlig.

Gator och trafik

Gatunät

Området nås från Franzégatan. Infart sker via Ludvig Norströms gata, gemensam infart med Härnösands Domkyrkoförsamling.

Planändringen medför inga förändringar i områdets trafikförsörjning.

Gång- och cykeltrafik

Byggnaden som ligger invid Franzégatan kan nås av gång- och cykeltrafikanter. Franzégatan har inte någon separat gång- och cykelväg, cykeltrafikanter cyklar på befintlig gata.

Kollektivtrafik

Busstrafik, stadstrafik och länstrafik trafikerar Brunnshusgatan. En busshållplats finns vid Brunnshusgatan ca 130 meter ifrån planområdet. Stadstrafik trafikerar Storgatan ca 160 meter från planområdet.

Parkering

Parkering sker på befintlig fastighet, det finns 12 parkeringsplatser med motorvärmarruttag.

Utanför vandrarhemmet på Franzéngatan finns kommunal parkering där bilister får stå två timmar med parkeringsskiva, mellan kl 09.00-18.00, därefter fri tid.

Utfarter

Utfart sker via Ludvig Norströms gata.

Varumottagning

Varumottagning sker via Franzéngatan.

Störningar

Buller

En bullerberäkning har genomförts för att kontrollera vilken ljudnivå som biltrafiken på Franzéngatan alstrar. Bullerberäkningen baseras på antalet bilar/dygn som trafikerar vägarna Franzéngatan, Telegrafgränd, Färgaregränd och Brunnshusgatan.

Utförd beräkning visar att trafiken alstrar en ljudnivå på 55 dBA ekvivalentnivå utomhus och 27 dBA ekvivalentnivå inomhus.

Naturvårdsverkets angivna riktlinjer för riktvärdet för befintlig bebyggelse är 65 dBA ekvivalentnivå utomhus för vägbuller. Utförd beräkning visar sig klara

Naturvårdsverkets riktvärden vid nybyggnation av bostadsbebyggelse som är 45 dBA ekvivalentnivå nattetid och 55 dBA ekvivalentnivå utomhus (vid fasad).

Planändringen medför inte att några ytterligare störningar av betydelse tillkommer.

Några klagomål från gäster gällande störningar från trafik har enligt fastighetsägaren inte framkommit.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Kommunalt vatten- och avlopp finns. Inom planområdet finns inga underjordiska allmänna ledningar.

Dagvattnet inom området hanteras genom lokalt omhändertagande, infiltration.

Värme

Uppvärmning av byggnaden sker med bergvärme med komplettering av direktverkande el.

El och optik

Nuvarande anslutning för el och optik nyttjas.

Tele

Nuvarande anslutning nyttjas.

Avfall

Närmaste återvinningsstation finns vid simhallen, intill gång- och cykeltunneln.

Konsekvenser av planens genomförande

Konsekvenserna som ett genomförande av detaljplanen medför för sakägare (fastighetsägare), andra berörda och miljön redovisas nedan.

Detaljplanens genomförande medför inga negativa konsekvenser eftersom planen inte medger någon ytterligare byggrätt på fastigheten. Planändringen medför heller inte förändringar i områdets trafikförsörjning.

Vägrafrikbuller från Franzéngatan klarar Naturvårdsverkets riktvärden vid nybyggnation av bostadsbebyggelse och bedöms därför inte vara ett problem för fastigheten.

GENOMFÖRANDE

Organisation

Tidplan

Detaljplanen som hanteras med enkelt planförfarande förväntas kunna antas av Samhällsnämnden under hösten 2012.

Preliminär tidsplan:

Samråd

19/4 2012

Antagande av SAM

20/6 2012

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

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det datum planen vunnit laga kraft. Under genomförandetiden har markägarna en ekonomisk garanti för att kunna utnyttja planens byggrätter. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Detaljplanen har enskilt huvudmannaskap d.v.s. kommunen är inte huvudman utan det är fastighetsägarna som är ansvariga.

Avtal

Ett planavtal är tecknat mellan Härnösands kommun och fastighetsägaren.

Fastighetsrätt

Fastighetsplan

Fastighetsplan som vann laga kraft 1969-08-13 upphör att gälla för fastigheten Timmermannen 14, akt 2280K-22/1969.

Ekonomi

Planekonomi

Kommunen upprättar detaljplanen på uppdrag av fastighetsägaren.

Kommunens kostnader

Detaljplanen medför inga kommunala kostnader.

Bygglov och planavgift

Bygglövsavgiften blir avskriven i och med att planavtal tecknas. Planavgiften är reglerad i planavtalet.

Teknik

Utredningar

Inga ytterligare utredningar behöver utföras.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförslaget har upprättats av Samhällsförvaltningen, Härnösands kommun.

I ärendet har Markingenjör Mats Stattin deltagit.

REVIDERING

Efter samrådsskredet har planbeskrivningen revideras i följande avseenden:

Under huvudrubriken "FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR" och underrubriken "kulturmiljö och gestaltning" har texten "Punkt 5 innebär att skyddsområdets gränser sammanfaller med fastighetsgränsen och för åtgärder där inom krävs tillstånd från länsstyrelsen" tillkommit.

Under huvudrubriken "FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR" och underrubriken "Fornlämningar" har texten "Planområdet ligger inom RAÄ 26:1, som omfattar Härnösands äldre stadslager och utgör fast fornlämning. Detta innebär att alla mark- och byggnadsföretag måste prövas särskilt av länsstyrelsen" tillkommit.

Under huvudrubriken "GENOMFÖRANDE" har tidplanen redigerats med att texten "Slutlig granskning - 20/6 2012" har tagits bort.

Bilden som visar planprocessen på sista sidan har bytts ut mot en bild för ett enkelt planförfarande, mot tidigare bild som visade normalt planförfarande.

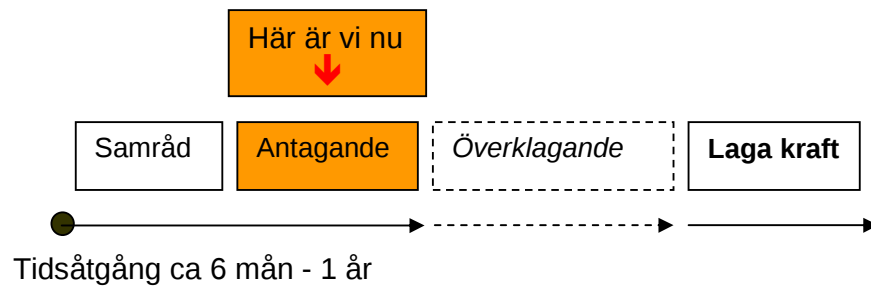
Härnösand 2012-05-24

Birgitta Westerlind
Bygg- och miljöchef

Linda Johansson
Planarkitekt

PLANPROCESSEN

Enkelt planförfarande



Samråd – myndigheter, sakägare och andra berörda ges möjlighet att lämna sina synpunkter.

Antagande – kommunfullmäktige eller samhällsnämnden antar detaljplanen.

Laga kraft – planen vinner laga kraft ca en månad efter antagandet om den inte **överklagats**.