

**Tillägg till detaljplan för
Delar av Matrosen 16 & 24
Härnösands kommun, Västernorrlands län**



**Härnösands
kommun**

ALLMÄNT

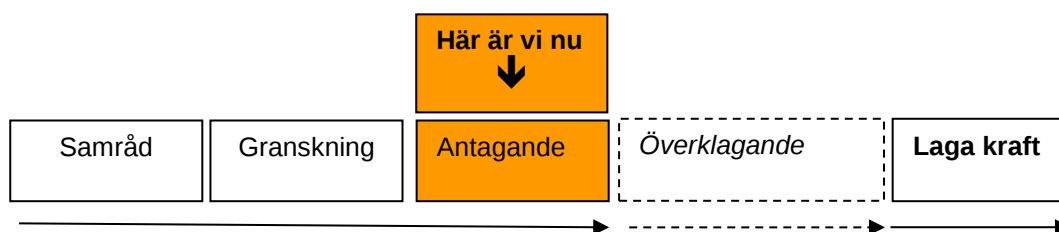
Planbeskrivningens uppgift är att underlätta förståelsen av planförslagets innebörd. Beskrivningen ska redovisa planens syfte samt förutsättningar och förändringar. De tekniska -, fastighetsrättsliga - och ekonomiska åtgärder som behövs för att genomföra planen ska också framgå. Planbeskrivningen har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

Till förslaget hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Utdrag ur fastighetskarta
- Förteckning över samrådsrets
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse

PLANPROCESSEN

Tillägget hanteras med samråd enligt plan- och bygglagens regler om standardförfarande. Förslaget till tillägg antas av Samhällsnämnden.



Tidsåtgång 0,5 - 1 år

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

Granskning – Planförslaget sänds ut för slutlig granskning. Detta är sista tillfället att påverka.

Antagande – Samhällsnämnden antar detaljplanen.

Laga kraft – Planen vinner laga kraft cirka tre veckor efter antagandet om den inte överklagats.



Planändringen



Utdrag ur fastighetskartan

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	5
AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN	5
PLANDATA	5
LÄGE	5
AREAL OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
ÖVERSIKTSPLAN.....	5
RIKSINTRESSE	5
DETALJPLAN	5
PLANBESLUT	5
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	6
NATUR	6
BEBYGGELSEOMRÅDEN.....	6
STRANDSKYDD	8
GATOR OCH TRAFIK.....	8
STÖRNINGAR	8
TEKNISK FÖRSÖRJNING.....	10
GENOMFÖRANDE	11
ORGANISATION	11
EKONOMI	11

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planändringen är att utöka byggrätten för Matrosen 16 och Matrosen 24. För Matrosen 24 möjliggör planen att den befintliga vinden kan omvandlas till en takvåning och för Matrosen 16 möjliggör planen att en byggnad uppförs till samma höjd som den intilliggande Matrosen 1.

AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN

Samhällsförvaltningen har bedömt att planens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Planen möjliggör inte någon tillståndspliktig verksamhet eller annat ändamål som kräver att en miljökonsekvensbeskrivning upprättas. Ett genomförande av planförslaget bedöms inte heller innebära att gällande miljö kvalitetsnormer enligt kapitel 5 miljöbalken överskrids. Ingen skriftlig behovsbedömning har upprättats.

PLANDATA

Läge

Planområdet är beläget vid Skeppsbron i centrala Härnösand.

Areal och markägo förhållanden

Planområdet omfattar cirka 500 m² och är uppdelad i två privatägda fastigheter.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I gällande översiktsplan, antagen av Kommunfullmäktige den 30 maj 2011, redovisas området som tätortsbebyggelse samt riksintresse för kulturmiljövård, område med stort kulturmiljövärde och fornlämningsområde.

Riksintresse

Planområdet berör Riksintresset kulturmiljö Härnösand (Y 21) enligt Miljöbalken 3 kap § 6. Riksintresset omfattar Skeppsbron och dess bebyggelse med motiveringen: "Skeppsbrons tydliga sjöfront som manifesterar platsens historiska betydelse. Här möts den storskaliga, täta stenhusbebyggelsen den äldre småskaliga träbebyggelsen i norr."

Detaljplan

Gällande detaljplan för aktuellt planområde fastställdes 1959-05-21 och medger bostads- och handelsändamål. För Matrosen 24 tillåts byggnadshöjden +20,0 meter och 6 våningar medan det på Matrosen 16 tillåts en byggnadshöjd till +14,0 meter och fyra våningar. För den intilliggande byggnaden på Matrosen 1, kallat Nätterqvistska stenhuset, gäller byggnadshöjdsbestämmelsen +14,5 meter, vilket är klart lägre än den verkliga byggnadshöjden, då det fanns tankar på att byggnaden skulle rivas och ersättas.

Planbeslut

Samhällsnämnden beslutade i § 80 2015-03-26 att planarbetet kan påbörjas. Planen strider inte mot vad översiktsplanen anger och standardförfarande genom tillägg kan tillämpas.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Geotekniska förhållanden

I samband med att Matrosen 24 bebyggdes så gjordes en geoteknisk undersökning på platsen 1954 och 1955. I det första skedet av undersökningen så genomfördes även en borring på Matrosen 16 inom det som är området för denna plan.

Rapporten konstaterar att jordlagerföljden är fyllning, sand, lera, pinnmo (idag kallat bottenmorän) och därefter berg. För grundläggning på pinnmo sattes en gräns för grundpåkänning till 2,5 kg/cm² och det blev även på pinnmon som Matrosen 24 grundlades med plintar. Inga sättningar har inträffat på Matrosen 24 sedan dess. En mindre byggnad på Matrosen 16 skulle alltså kunna vila på pinnmo medan en större och tyngre skulle behöva vila på berg.

På Matrosen 24 planeras all tillkommande exploaterbar yta att skapas för påbyggnad på befintlig byggnad.

Enligt undersökningen Rapport Härnösands kajer 2014-02-07 finns inga tecken på materialförflyttning i kajen utanför Matrosen 24.

2014 utförde Tyréns en geoteknisk undersökning för Matrosen 1 i samband med en skadeutredning. Utredningen bedömde att ny vibrerande verksamhet i närheten av Matrosen 1 riskerar att orsaka sättningar för huset. Som exempel på sådan verksamhet nämns pålning, spontning och packning med vibratorvältar.

Fornlämningar

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

Bebyggelse

Matrosen 24 är idag bebyggt inom planområdet medan Matrosen 16 inte är det.

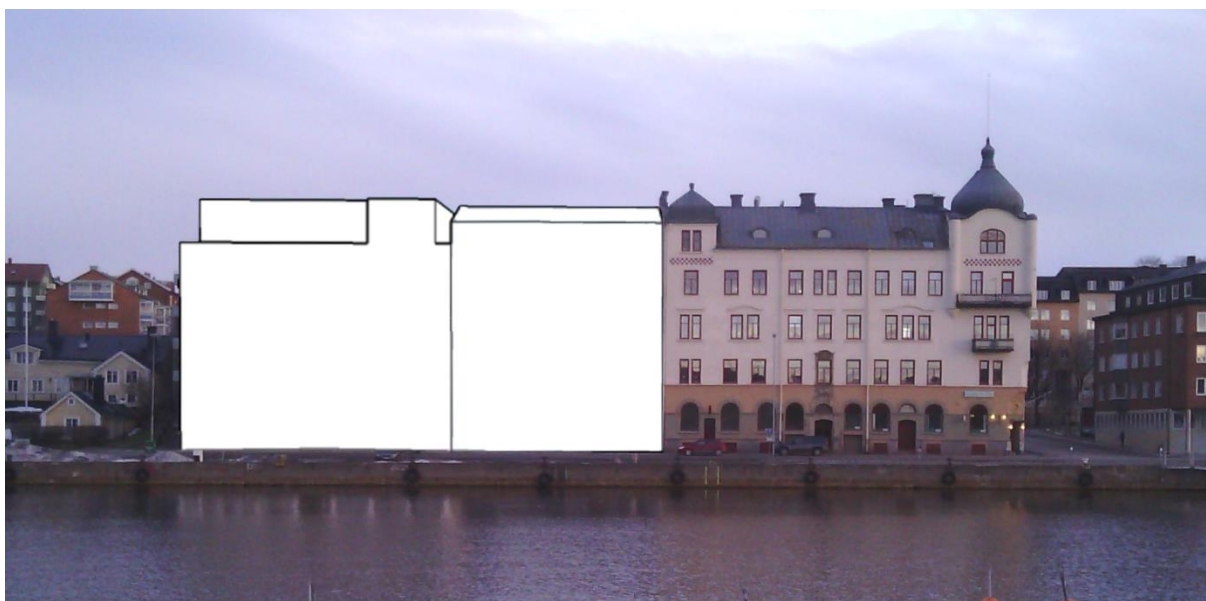
I detaljplanen tillåts på Matrosen 24 högst 6 våningar och en byggnadshöjd på 20,0 meter över nollplanet. På Matrosen 16 tillåts högst 4 våningar och en byggnadshöjd på 14,0 meter över nollplanet. Byggnaden på Matrosen 24 är 12 meter bred, vilket möjliggör ett tak som är upp till 6 meter högt.

Ändringen skulle för Matrosen 24 innebära att den tillåtna nockhöjden sänks med 1,5 meter medan bestämmelsen för tillåten byggnadshöjd försvinner. För Matrosen 16 ökar den tillåtna byggnadshöjden med 8,5 meter och den tillåtna nockhöjden med 4,5 meter. Bestämmelserna för högsta antalet våningar tas bort för båda fastigheterna.

Syftet med planändringen för Matrosen 24 är att skapa en ny indragen takvåning. Därför har fasaden mot gatan, med ett undantag som är 6 meter, en tillåten nockhöjd

som är 4 meter lägre än övriga byggnaden och själva indragning är gjord 1,4 meter djup för att ytan ska kunna fungera som terrass.

Matrosen 24 har en hissanläggning vars kåpa sticker upp precis ovanför 24,5 meter över nollplanet. För att undvika att oklarheter om hissanläggningen ska räknas som en del av takets konstruktion och därmed begränsas av den tillåtna nockhöjd, så medger planen att tekniska anordningar får uppföras 1 meter utöver högsta nockhöjd.



Montage som visar byggrätterna fullt utnyttjade vid Skeppsbron efter planändringen.

Bostäder

I den befintliga byggnaden med sex våningar på Matrosen 24 så utgörs fyra våningar av bostäder.

Verksamheter

I gatuplan på den befintliga byggnaden på Matrosen 24 finns idag en begravningsbyrå, en skattebyrå och en hårsalong. I våningen ovanför finns kontor.

Tillgänglighet

Området är lätt att ta sig till oavsett trafikslag. Matrosen 24 är utrustad med hiss. De befintliga entréerna har mindre hinder i form av nivåskillnad och tunga dörrar. För de boendes entré så finns det möjlighet att jämna ut höjdskillnaden och att installera en annan dörr.

Kulturmiljö och gestaltning

Riksintresset Härnösand påverkas lindrigt av att Matrosen 24 får en något högre profil. Samtidigt så blir den idag introverta byggnaden mer utåtriktad, vilket ligger närmare karaktären hos Skeppsbrons byggnader från förra sekelskiftet. Ändringen på Matrosen 16 innebär att en det tillåts en byggnad upp till samma höjd som på Matrosen 1, vilket passar in i riksintressets storskaliga bebyggelse. Detta innebär även ett steg bort från tanken från 1959 om att Nätterqvistska stenhuset ska ersättas med en lägre byggnad. Riksintressets värden bedöms av dessa anledningar inte komma att skadas med den förslagna planändringen.

Planområdet ligger delvis inom vad som Länsmuséet har angett som område med stort kulturmiljövärde. Det stora kulturmiljövärdet kommer ifrån Nätterqvistska stenhuset på Matrosen 1 som uppfördes 1904 och ritades av arkitekten Gustaf Hermansson. En nybyggnad på Matrosen 16 bedöms kunna göras upp till jämnhöjd med det angränsande tornet och taket på Matrosen 1 utan att kulturmiljövärdet skadas. Detta dels för att den angränsande väggen idag utgörs av blottat tegel och dels för att tornet är betydligt mindre än det andra på samma byggnad, som är det som dominerar vyn.

Strandskydd

Planområdet har varit planlagt sedan 1917 och den nuvarande detaljplanen antogs 1959, därför har strandskydd aldrig gällt inom planområdet. Eftersom detta endast är ett tillägg till en befintlig detaljplan så bedömer kommunen att strandskydd inte behöver prövas.

Gator och trafik

Gatunät

Området nås från Skeppsbron. Härnösands kommun är väghållare för gatan.

Gång- och cykeltrafik

En gångväg med snöröjningsprioritet löper intill området längs Skeppsbron.

Kollektivtrafik

Området har god tillgänglighet till kollektivtrafik. Det är 400 meter till en knutpunkt för busstrafiken som ligger vid Rådhuset.

Parkering

Den gällande detaljplanen tillåter att Matrosen 16 får ett garage under marken, vilket redan finns på Matrosen 24. "Med ringprickning betecknad mark får överbyggas och användas endast på sätt som för varje särskilt fall prövas lämpligt."

Kommande förändringar av Skeppsbron kan medföra att antalet parkeringsplatser i planområdets närhet minskar.

Störningar

Buller

Skeppsbron trafikeras i snitt av 4442 fordon per dygn, varav 6 % är tunga fordon. Utomhus 14 meter över marken vid Skeppsbron är trafikbullrets ekvivalentnivå 59 dBA och maxnivå 76 dBA. 20 meter över marken så är ekvivalentnivå 58 dBA och maxnivå 73 dBA. Ekvivalentnivå är 60 dBA eller lägre från 9,6 meter över marken och uppåt. Bergsgatan på andra sidan av planområdet är mindre trafikerad med 957 fordon per dygn, varav 5 % är tunga fordon. Trafikbullret från Bergsgatan har ekvivalentnivå 46 dBA och maxnivå 68 dBA.

Att skapa nya bostäder i enlighet med förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader som trädde i kraft 2015-06-01 bedöms vara möjligt. Enligt förordningen kan det under nuvarande förhållanden uppföras bostäder om de är högst 35 m² och är belägna minst 9,6 meter över marken eller om de har minst hälften av bostadsrummen vända mot Bergsgatan.

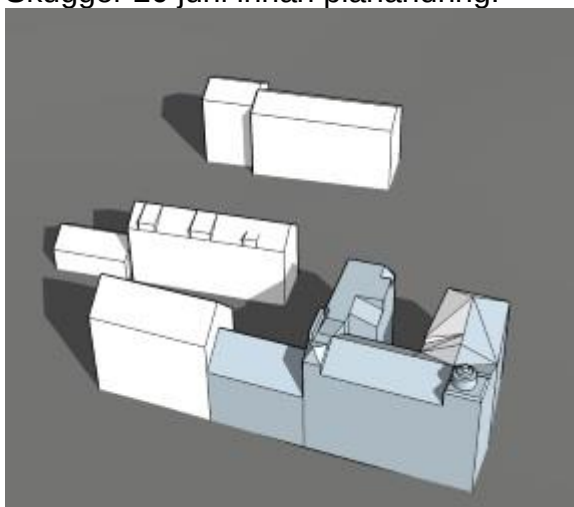
Farligt gods

Farligt gods bedöms vara en liten risk. Planer finns på att tunga transporter ska ta en annan väg efter att Skeppsbrons byggs om.

Ljuförhållanden

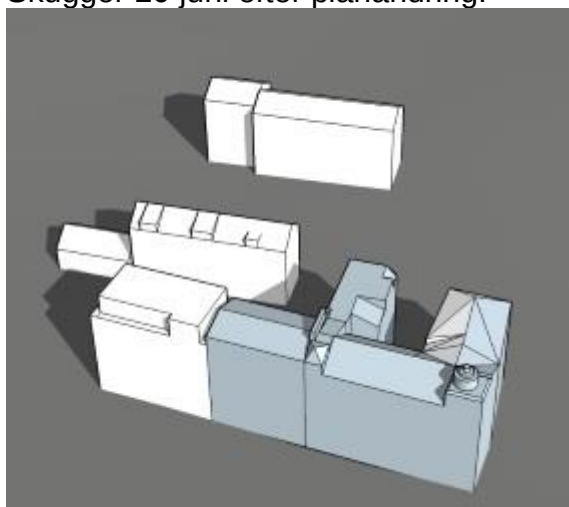
Samhällsförvaltningen har med hjälp av egna mätningar och laserdata från Lantmäteriet skapat en 3D-modell för att utföra skuggstudier. Dessa visar att skillnaderna mellan skuggorna från byggrätterna fullt utnyttjade före och efter planändring innebär som mest ungefär en timme mindre kvällssol för intilliggande bostäder. Solstudien har gjorts för ett helt år och nedan visas ett exempel.

Skuggor 20 juni innan planändring:

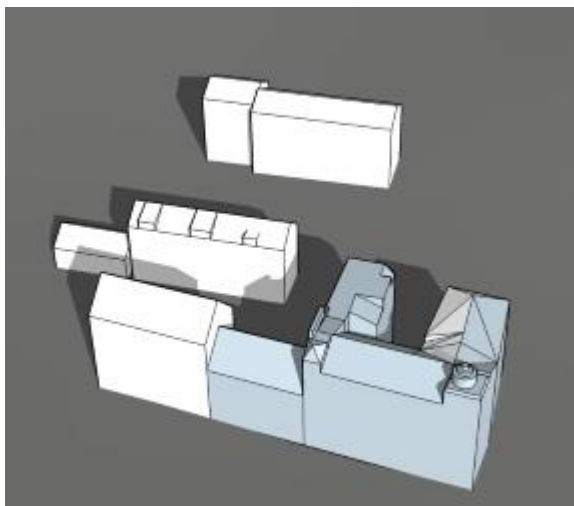


Kl. 17:00

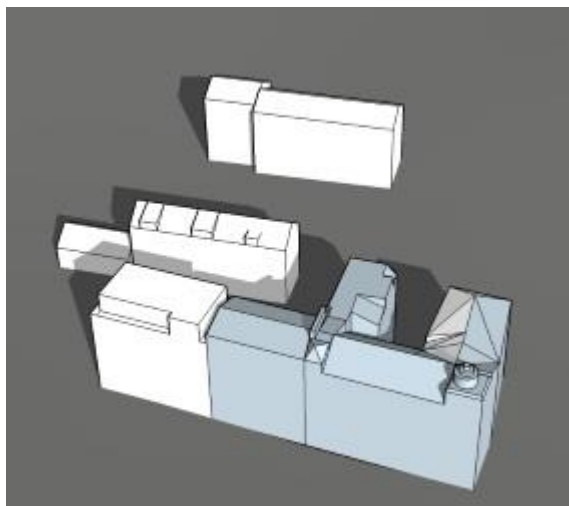
Skuggor 20 juni efter planändring:



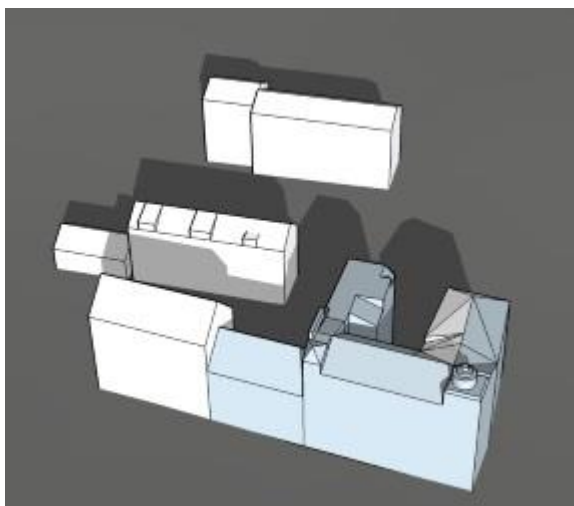
Kl. 17:00



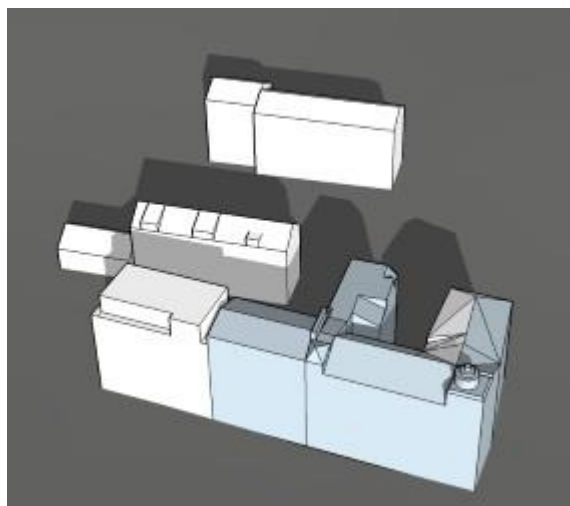
Kl. 18:00



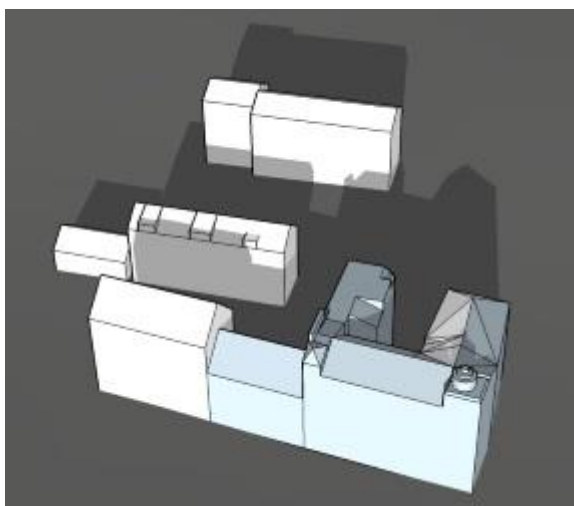
Kl. 18:00



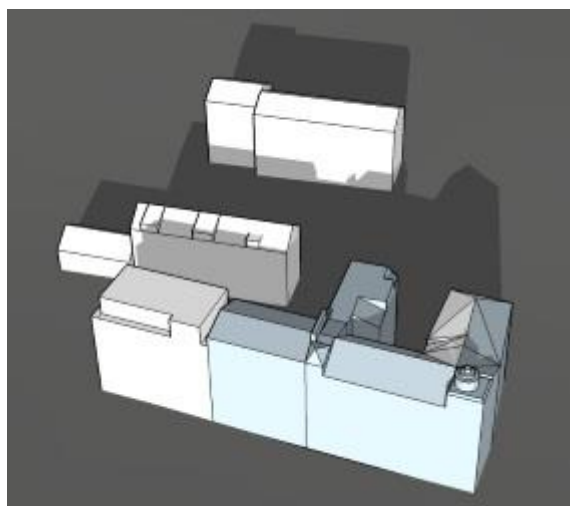
Kl. 19:00



Kl. 19:00



Kl. 20:00



Kl. 20:00

Teknisk försörjning

Ledningar

Befintliga ledningar för el, fjärrvärme, och VA är dragna under Skeppsbron utanför området. Optikledning finns under Bergsgatan öster om Matrosen 24.

Servis för dagvattnet till VA-nätet finns för Matrosen 24. Bebyggs Matrosen 16 ska dagsvatten där hanteras på samma sätt.

Avfall

Närmsta befintliga återvinningsstation ligger vid Matrosgatan. Planförslaget bedöms inte påverka dagens förhållande vad gäller avfallshanteringen.

GENOMFÖRANDE

Organisation

Tidplan

Tillägget till detaljplanen hanteras som standardförfarande och förväntas kunna godkännas av Samhällsnämnden under höst 2015.

Preliminär tidsplan:

Antagande Samhällsnämnden

22 oktober 2015

Planen vinner laga kraft cirka 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. 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

Härnösand Energi och Miljö AB är huvudman för allmänna vatten- och avloppsledningar.

Härnösand Elnät AB är huvudman för elnätet inom planområdet.

Exploatören ansvarar för att undersöka föroreningar i området samt att åtgärda påträffad och eventuell tillkommande föroreningar till en nivå motsvarande KM (känslig markanvändning) enligt Naturvårdsverkets generella riktvärden.

Ekonomi

Planekonomi

Härnösands kommun upprättar planändringen och fastighetsägarna bekostar den.

Ett planavtal är tecknat mellan Härnösands kommun och fastighetsägarna.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Upprättande av planbeskrivningen har utförts av Bygg- och miljö, Samhällsförvaltningen, Härnösands kommun.

Härnösand 2015-10-06

Birgitta Westerlind
Bygg- och miljöchef

Johan Öberg
Planhandläggare