

PLANBESKRIVNING

DNR: SAM16-1293.214

ANTAGANDE

2016-11-17

**Ändring av detaljplan för Muraren 11
Härnösands kommun, Västernorrlands län**



Fotomontage

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 detaljplan 368, fastställd 1991-09-18, med ändring av planbestämmelser
- Planbeskrivning
- Fotomontage
- Solstudie
- Behovsbedömning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Utdrag ur fastighetskarta
- Förteckning över samrådskrets
- Fastighetsförteckning



Karta. Översikt planområde

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
DETALJPLAN	4
ÖVERSIKTSPLAN.....	4
RIKSINTRESSE	5
STRANDSKYDD.....	5
PLANBESLUT	5
SAMRÅD OCH GRANSKNING.....	5
FÖRUTSÄTTNINGAR	5
STADSBILD OCH KULTURMILJÖ.....	5
STÄLLNINGSTAGANDEN I ÄNDRING AV DETALJPLAN	7
EGENSKAPSBESTÄMMELSE UTFORMNING	7
EGENSKAPSBESTÄMMELSE UTNYTTJANDEGRAD	7
BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE	7
BEDÖMNING	7
RIKSINTRESSE KULTURMILJÖ	8
UTSIKT OCH SKUGGPÅVERKAN.....	10
BULLER	10
GENOMFÖRANDE.....	11
ORGANISATION	11
FASTIGHETSÄTTSLIGT	12
UTREDNINGAR	12
EKONOMI	12

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplaneändringen är att möjliggöra för en högre byggnad på fastigheten Muraren 11 än vad som tillåts i gällande detaljplan. Avsikten är också att byggnadens placering flyttas längre från vattnet och parken än vad gällande detaljplan medger. Det för att säkerställa att utsikten för bostadshusen i grannfastigheterna bibehålls i så hög utsträckning som möjligt samt att huset inte sticker ut nedanför de övriga flerfamiljshus som finns utmed grönstråket mot Kattastrand.

FÖRENLIGT MED 3 OCH 5 KAP MB

Miljökonsekvensbeskrivning

En behovsbedömning har genomförts och bifogas handlingarna. Plangenomförandet bedöms inte medföra en betydande inverkan på miljö, hälsa, kulturmiljö 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. Vattenförekomsten Södra sundet bedöms i dagsläget ha god ekologisk status men uppnår ej god kemisk status. Föreslagen detaljplan bedöms inte komma att påverka statusen negativt. Ett genomförande av planen bedöms inte heller medföra att gränsvärden för luft kommer att överskridas.

PLANDATA

Läge

Muraren 11 ligger på Härnön cirka 500 meter från stadens centrum med utsikt över Södra sundet. Marken är idag en gräsbevuxen yta med en grusplan som används som bilparkering. I väster avgränsas området av Prästgränd och i norr av flerfamiljshuset på Muraren 2 samt av Hovsgatan. I öster angränsar fastigheten till kvarteret Urmakaren där det finns ett antal friliggande villor. Området angränsar i söder till parkområde.

Areal och markägförhållanden

Fastigheten Muraren 11 omfattar cirka 4 200 m² och HSB Mitt ekonomiska förening är fastighetsägare.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Detaljplan

Gällande detaljplan anger användningen bostäder, max tre våningar med en högsta byggnadshöjd på nio meter och en största bruttoarea på 1 820 m². Detaljplanen fastställdes 1991-09-18 och genomförandetiden gick ut 1996-09-18. Detaljplanen har inte genomförts.

Översiktsplan

I gällande översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige den 30 maj 2011 och aktualitetsförklarad den 25 april 2016, redovisas området som tätortsbebyggelse. I översiktsplanen står också att olika tidsepoker ska vara märkbara i Härnösands centrala delar. Där befintlig stadsmiljö visar en tydlig karaktär ska förtätning passa väl ihop med kringliggande befintlig bebyggelse. När staden utvecklas är det viktigt att förhålla sig till det gamla på ett lämpligt sätt. Samtidigt måste det finnas utrymme för nytänkande. Gröna områden och inslag av träd och planteringar i stadsmiljön är också viktigt. Planändringen bedöms vara i linje med översiktsplanens intentioner.

Riksintresse

Planområdet omfattas av riksintresse kulturmiljö centrala Härnösand (Y21). Som uttryck för riksintressets värden anges bland annat domkyrkan från 1856 samt andra karaktärsbyggnader som vittnar om Härnösands betydelse som stifts-residens-, skol- och regementsstad. Området Östanbäcken med bevarad oregelbunden planstruktur från 1500-talet och träbebyggelsen från 1800-talet. Rutnätsplanen i stadskärnan och utvidgningarna på Kronholmen och arbetarförstaden Rotudden som representerar stadbyggnadsutvecklingen under slutet av 1700-talet och 1800-talet. Hamnmiljöerna som berättar om sjöfartsstaden Härnösand.

Karaktäristiskt för riksintresse kulturmiljö centrala Härnösand är stadens placering vid sundet som innebär en koncentrerad och tydligt avgränsad stad. Den starka kopplingen till vattnet är också mycket karaktäristiskt för riksintressets värden och återspeglar den mångfacetterade berättelsen om Härnösands utveckling i planstruktur och bebyggelse.

Att ett område är av riksintresse för kulturmiljövärden innebär att det bedöms ha så höga kulturvärden att det är av vikt för hela landet. En exploatering får bara komma till stånd om det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar kulturvärdena.

Den generella slutsatsen kring planförslaget är att det inte medför påtaglig skada på riksintresset Härnösand. Se analys och bedömning på sidan 8.

Strandskydd

Vid ändring av detaljplan återinträder inte strandskyddet.

Planbeslut

Samhällsnämnden beslutade den 21 april 2016 i § 66, att planarbetet kan påbörjas.

Samråd och granskning

Samhällsnämnden beslutade den 22 juni 2016 i § 124, att sända ut planförslaget på samråd. En samrådsredogörelse med inkomna synpunkter från samrådet samt kommunens bemötande har upprättats. Samhällsnämnden beslutade den 22 september i § 168 att sända ut planförslaget på granskning. Ett granskningsutlåtande har upprättats som sammanfattar inkomna synpunkter under granskningen samt kommunens bemötande.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Stadsbild och kulturmiljö

I stadens södra del är Härnösand en flackt bebyggd stad med låg bebyggelse intill stränderna som sedan klättrar högre upp in mot staden. Hovsgatan anlades under 1700-talet och bebyggdes med enstaka villor under 1800-talets senare del. På 60-talet kompletterades bebyggelsen längs Hovsgatan österut med flerbostadshus i tre och fyra våningar.

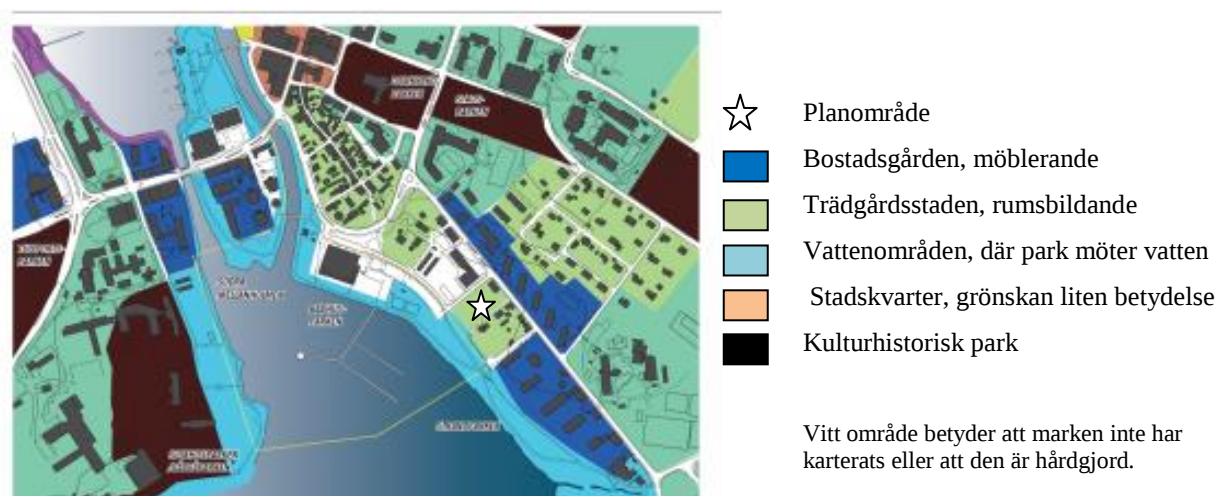
Väster om kvarteret Muraren ligger ett f.d. fattighus från 1848 och Härnösands gamla brandstation från 1940-talet. I början på år 2000 byggdes de om till bostäder. Den gamla brandstationen är som högst fem våningar inklusive tak- och suterrängvåning, med en högsta byggnadshöjd på cirka 15 meter. Byggnadens lågdel, den gamla vagnshallen, ligger närmast Prästgränd och är i två våningar med en högsta byggnadshöjd på cirka 6,5 meter. Både brandstationen och vagnshallen har putsad fasad. Inom kvarteret Muraren vid Hovsgatan ligger ett flerfamiljshus i trä, i fyra våningar inklusive suterräng- och vindsvåning. Strax öster om Muraren ligger kvarteret Urmakaren med enstaka trävillor på generöst stora tomter.

Det sammanhängande grönstråket mot Södra sundet ligger strax utanför den aktuella fastigheten. Tidigare i år genomfördes en kulturmiljöanalys som underlag i arbete med etablering av hotell på Kanaludden. I analysen görs en känslighetsanalys där det framgår att grönområdet i anslutning till Kv Muraren är tåligt men att Hovsgatan har hög känslighet.



Karta, Känslighetsanalys, AIX arkitekter 2016

Härnösand är en stad som många uppfattar som ”grön” och det gröna spelar stor roll för hur staden uppfattas. I Härnösands grönplan från 1998 identifieras olika karaktärsområden och deras betydelse. Kvarteret Muraren kategoriseras som *Trädgårdsstaden* där grönskan bedöms ha en rumsbildande karaktär och betydelse. I dessa områden ger växtligheten ett lummigt intryck med tydliga gaturum och avgränsande kvarter. Dessa värden bedöms vara viktiga att bevara och ska tillgodoses vid förnyelse. Stora träd i tomtgräns framhålls främst som det som är betydelsefullt att bevara. Flerfamiljshusen längs Hovsgatan mot Kattastrand kategoriseras in i *Bostadsgården* som bedöms ha en grönska som är möblerande. *Bostadsgårdarna* ska släppa in solljus och vara ombonade med buskage och träd som möblerar gården. Se kartbild nedan.



Karta. Grönskans betydelse, AIX arkitekter 2016 (Tolkat från Grönstrukturplan 1998, Kn)

STÄLLNINGSTAGANDEN I ÄNDRING AV DETALJPLAN

Egenskapsbestämmelse utformning

Planändringen innebär att bestämmelserna om högsta antal våningar ändras till VI (sex), och högsta byggnadshöjd 17 meter. Det innebär att den sjätte våningen blir en indragen takvåning.

Egenskapsbestämmelse utnyttjandegrad

Bestämmelse om bruttoarea ändras till 2 350 m².

Begränsning av markens bebyggande

Planändringen innebär att gränsen för vilken mark som får bebyggas flyttas cirka 6 meter längre bort från vattnet och parken än vad gällande detaljplan medger. Bestämmelse om den s.k. prickmarken säkerställer att utsikten för Kv Brandsoldaten och Kv Urmakaren bibehålls i så hög utsträckning som möjligt samt att placeringen av huset inte sticker ut nedanför den befintliga bebyggelsen utmed grönstråket mot Kattastrand.

Genom planförslaget upphävs, för en begränsad yta, bestämmelsen att marken endast får bebyggas med uthus och garage. Det för att planerad byggnad är någon meter bredare än gällande detaljplan medger.



Illustration, FE arkitekter AB 2016

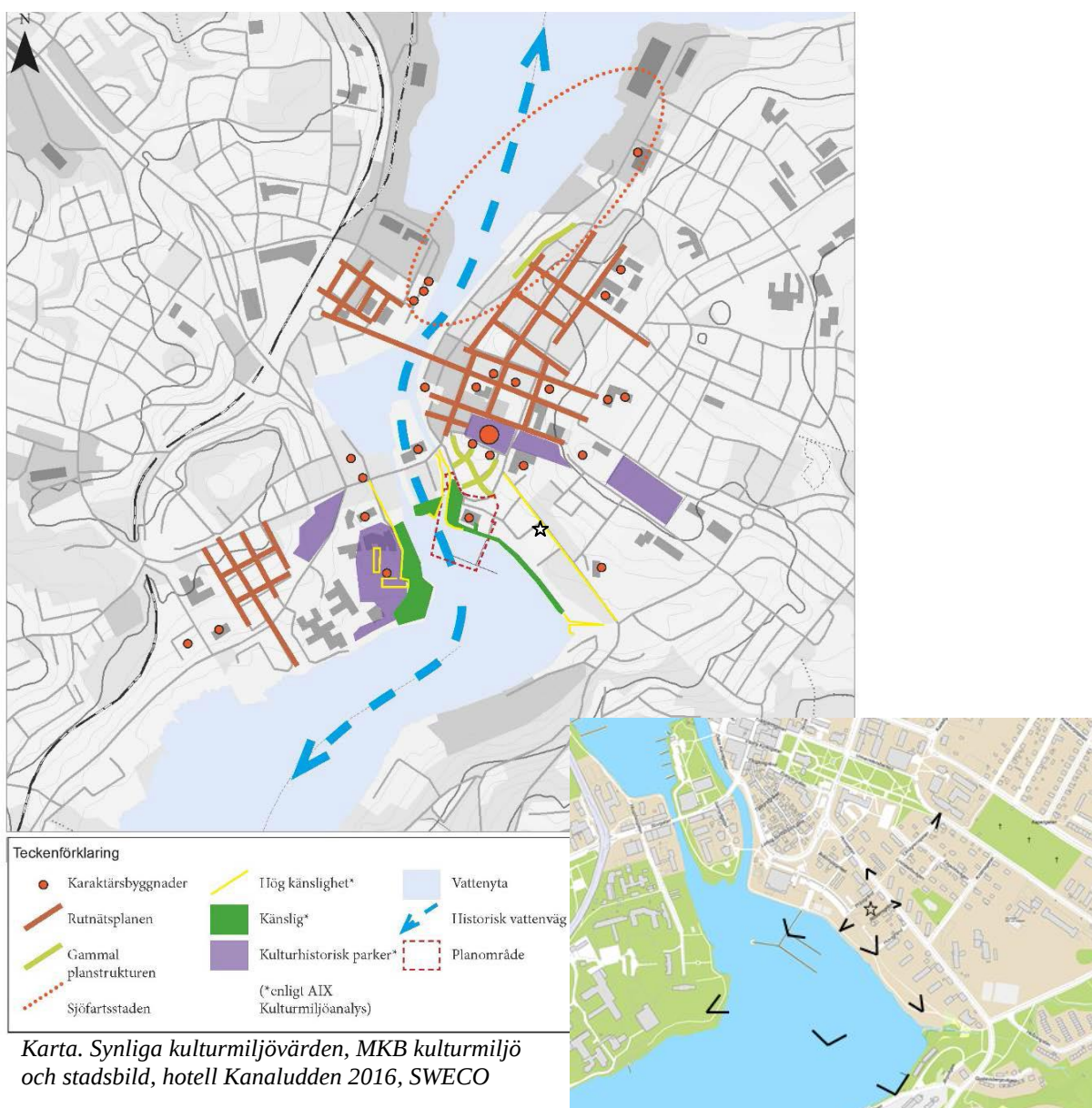
BEDÖMNING

Riksintresse kulturmiljö

Utgångspunkten för analysen av påverkan på riksintresset är den värdebeskrivning som Riksantikvarieämbetet beslutade år 1996 samt den uppdaterade beskrivning som länsstyrelsen tillsammans med kommunen tog fram år 2013 (*Översyn av riksintressen i Västernorrland- en pilotstudie i Härnösand*). Även *Kulturmiljöanalys Kanaludden*, 2016, har använts som underlag.

Planförslagets konsekvenser har bedömts utifrån den metodik som framarbetats inom ramen för *Miljökonsekvensbeskrivning kulturmiljö och stadsbild, hotell Kanaludden* (2016-04-19).

För att bedöma och analysera påverkan på stadsbild och riksintresse kulturmiljö har fotomontage tagits fram som biläggs planhandlingen. Fotopunkterna har valts utifrån att de bedöms vara representativa för sin omgivning samt att det är platser som är tillgängliga för allmänheten.



Karta. Fotopunkter för montage

Tabellen nedan sammanfattar de relevanta värden inom riksintresse för kulturmiljö centrala Härnösand som skulle kunna beröras av planförslaget samt på vilket sätt de värdena kan vara sårbara för en förändring. Utifrån tabellen görs en bedömning av planförslagets inverkan på riksintressets värden utifrån begreppen hög, måttlig eller låg. Därefter görs en sammantagen bedömning.

Riksintressets karaktärsdrag	Planförslaget	Sårbarhet för förändring	Bedömning av påverkan
En koncentrerad och tydligt avgränsad stad, där bebyggelsen håller samma höjdskala.	Föreslagen byggnadshöjd följer inte topografin. Byggnadens volym kan skymma utsikten över delar av staden.	Försvagning av det kulturhistoriska sammanhanget. Läsbarheten av begreppet <i>tydligt avgränsad stad</i> kan försvagas.	Låg-måttlig
Domkyrkan vars upphöjda läge i staden dominerar stadsiluetten.	Förslaget ger ett tillägg i stadssiluetten sett från söder.	Kyrkans dominerande landmärke kan försvagas.	Låg
Karaktärsbyggnader som speglar Härnösands mångsidiga förvaltningsfunktioner.	Förslaget innebär ett modernt tillägg i stadsbilden.	Läsbarheten av närliggande karaktärsbyggnader kan påverkas negativt.	Låg
Topografin vilken ger utblickar mot vattnet.	Byggnadens volym kan skymma utsikten.	Den visuella vyn mot vattnet kan försvagas.	Låg-måttlig

Ett sexvåningshus på den här platsen påverkar stadsbilden och blir ett tillägg i vyn från söder. Från ett avstånd bedöms dock inte byggnadsvolymen utmärka sig i stadssiluetten på ett anmärkningsvärt sätt och bedöms därför ha låg negativ effekt på riksintressets värden. Räknat från höjd över havet innebär planförslaget en byggnadshöjd som sticker upp cirka 20 meter över nollplan jämfört med gamla brandstationen och simhallen som också ligger på ungefärliga 19 respektive 20 meter som högst över nollplan (Härnösands lokala höjdsystem). Den hotellbyggnad som planeras bredvid simhallen föreslås i granskningshandling (2016- 08-25) som högst att vara 36,5 m över nollplanet.

På närmare håll kan byggnadshöjden mer komma att upplevas som en kontrast i förhållande till befintlig bebyggelse, särskilt i jämförelse med de tvåvåningshus som ligger direkt öster om planområdet. Samtidigt är bebyggelsekaraktären i närområdet redan förhållandevis blandad både vad gäller byggnadsår, byggnadstyp, fasadmateriell, byggnadshöjder och exploateringsgrad. En stad utvecklas kontinuerligt genom tillägg av byggnader i olika storlek och utformning som vittnar om sin tids ideal och förutsättningar. Denna variation berikar trots allt staden. Påverkan på riksintressets värde när det gäller bebyggelsens höjdskala bedöms, på nära håll, därför att vara måttlig.

Den föreslagna byggnadshöjden och placeringen av byggnaden kommer inte innebära att siktlinjer mot domkyrkan skymms, varken från Gådeåparken, Kattastrand eller från Södra sundet. Domkyrkans dominerande betydelse i stadsbilden påverkas därmed inte av den föreslagna byggnadshöjden och bedöms därför ha låg påverkan på riksintressets värde. Planförslaget bedöms inte heller komma att påverka läsbarheten av andra närliggande karaktärsbyggnader, som Simhallen, Kristina skolan, Landsarkivet och Gamla fängelset.

Den visuella vyn från staden ut mot vattnet bedöms i huvudsak inte komma att skymmas av föreslagen byggnadsvolym. Från Landgrensgatan är det endast en del av taket som syns ovanför befintliga hustak. Byggnaden är däremot mer synlig från Hovsgatan vid korsningen med Prästgränd och vid korsningen med Röstensgränd. Byggnadshöjden bör dock inte upplevas alltför iögonfallande eftersom gatan ligger högre och byggnaden ligger en bit ifrån. För den här delen av Hovsgatan bedöms planförslaget ha låg/måttlig negativ inverkan på riksintressets värden. Från Hovsgatan i övrigt bedöms inte byggnaden vara synlig.

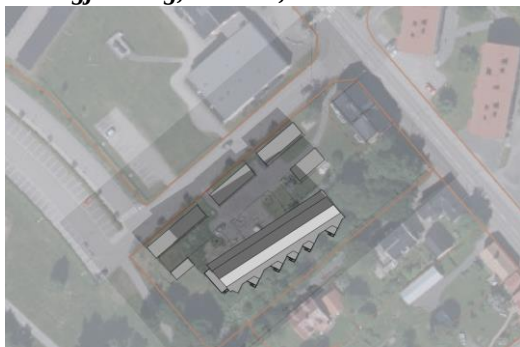
Eftersom byggnaden inte kommer att vara synlig från Östanbäcken, Rotudden eller Kronholmen har inverkan på dessa riksintressanta kulturmiljövärden inte bedömts i det aktuella planförslaget.

Den sammantagna slutsatsen är att planförslaget innebär ett tillägg i stadsbilden som bedöms ha en låg-måttlig negativ inverkan på riksintressets värden. En exploatering i enlighet med planförslaget bedöms därför vara möjlig. Byggnadens gestaltning, kulör och fasadmaterial mm är viktigt för att byggnaden ska smälta in i stadsbilden. För att respektera befintliga bostadsmiljöer i omedelbar närhet är det också viktigt att bevara grönska och träd som avgränsande mot fastighetsgräns.

Utsikt och skuggpåverkan

Genom planförslaget ändras utsikten för närliggande bostäder. Idag finns ingen byggnad på platsen men även det trevåningshus som medges i gällande detaljplan skulle påverka de närmaste bostädernas utsikt. En solstudie har genomförts och bifogas planhandlingen. Den sammantagna bedömningen är att skuggpåverkan blir störst inom kvarteret Urmakaren på eftermiddagen. I jämförelse med skuggning från ett trevåningshus bedöms dock inte skillnaden vara av betydande karaktär.

Vårdagjämning, 20 mars, kl 09.00



Gällande detaljplan 3 våningar

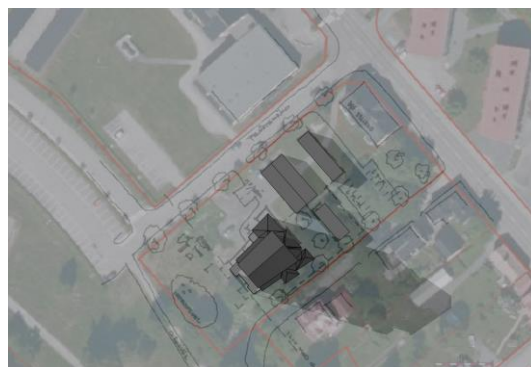


Planförslag 6 våningar

Sommarsolstånd, 21 juni, kl 18.00



Gällande detaljplan 3 våningar



Planförslag 6 våningar

Buller

En beräkning av påverkan från vägtrafikbuller från Hovsgatan och Prästgränd har genomförts. I beräkningen har den förväntade trafikökningen från en hotelletablering vid Kanaludden också tagits med.

Enligt Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader gäller att buller från 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.
- Om maxnivån vid uteplats överskrids bör dock nivån inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00

Beräkningarna visar att det nordvästra hörnet av den planerade byggnaden är mest bullerutsatt. Ekvivalent ljudnivå utomhus vid fasad uppgår som mest till 55 dBA för våningarna tre till sex. De lägre våningarna beräknas vid fasad som högst till 51 dBA ekvivalent nivå. Beräkningarna visar också att maxnivåerna som mest ligger på mellan 72-73 dBA vid fasad på våningarna ett till sex.

Den sammantagna bedömningen är att god ljudnivå kommer att kunna erhållas. Det finns möjlighet att anordna gemensam uteplats med tillräckligt låga ljudnivåer. Men om uteplats/balkong anordnas vid fasad mot Prästgränd eller Hovsgatan så överskrids riktvärdet för uteplats något. 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.

GENOMFÖRANDE

Organisation

Tidplan

Detaljplaneändringen hanteras med ett utökat planförfarande och förväntas kunna antas av kommunfullmäktige innan årsskiftet 2016/2017.

Preliminär tidsplan:

Samråd	juni 2016
Granskning	september 2016
Godkännande SAM	november 2016
Antagande kommunfullmäktige	december 2016

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

Genomförandetid

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

Fastighetsrättsligt

För planens genomförande krävs ingen fastighetsbildningsåtgärd.

Utredningar

I gällande detaljplan har markens beskaffenhet bedömts som lämplig att bebygga med bostäder. Dåvarande gatukontoret gjorde 1982 en översiktlig geoteknisk undersökning. Marken består till stor del av lera och pålning föreslås för grundläggning. Detaljerade stabilitetsutredningar krävs inför ett byggande.

Ekonomi**Planekonomi**

Ett planavtal är tecknat mellan Härnösands kommun och fastighetsägaren.

MEDVERKANDE KONSULTER

Fotomontage och solstudier har tagits fram av FE arkitekter AB.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Upprättande av planhandlingar har utförts av samhällsförvaltningen, Härnösands kommun.

Härnösand 2016-10-24

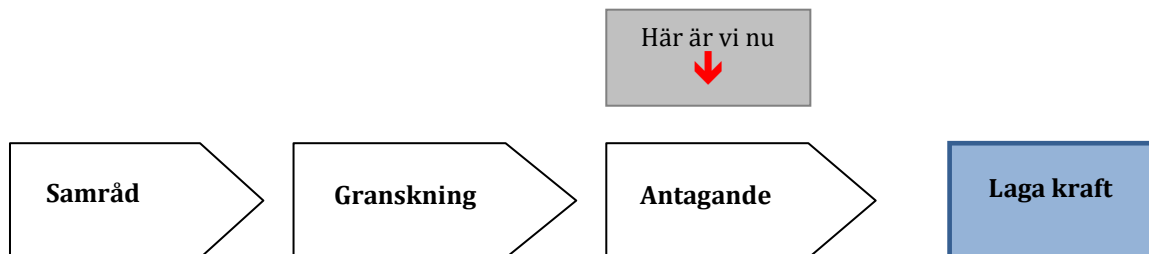
Thomas Jenssen
Chef samhällsförvaltningen

Ulrika Bylund
Samhällsplanerare

PLANPROCESSEN

Den kommunala planprocessen regleras i plan- och bygglagen (PBL).

Utökat förfarande



Samråd	Ett planförslag har upprättats och myndigheter, sakägare och andra berörda ges möjlighet att lämna sina synpunkter. Samrådet kungörs och pågår minst under tre veckor. Efter samrådet upprättas en samrådsredogörelse där samtliga synpunkter och kommunens bemötande sammanställs.
Granskning	Planförslaget sänds ut för granskning. Kommunen ska underrätta dem som berörs av förslaget och granskningstiden pågår minst under tre veckor. Samtliga synpunkter som förs fram under granskningstiden sammanställs i ett granskningsutlåtande.
Antagande	Kommunfullmäktige eller samhällsnämnden antar detaljplanen.
Laga kraft	Detaljplanen vinner laga kraft tre veckor efter beslut om antagandet kungjorts om inget överklagande lämnats in.