

PLANBESKRIVNING

DNR: SAM17-2446-214

ANTAGANDE

2019-05-16

Detaljplan för Städet 13 & 15 samt Svarven 1, 3 & 15

Härnösands kommun, Västernorrlands län



Illustration TM konsult



**Härnösands
kommun**

Samhällsförvaltningen

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. Planen upprättas enligt reglerna i plan- och bygglagen 2010:900.

Till förslaget hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Antikvarisk förundersökning
- Behovsbedömning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Grundkarta
- Förteckning över samrådskrets
- Fastighetsförteckning
- PM inomhusluft



Översiktsbild över planområdet och fastigheterna inom planområdet.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	1
FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP MB	1
MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING	1
MILJÖKVALITETSNORMER	1
PLANDATA	1
LÄGE	1
AREAL OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN	1
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	1
ÖVERSIKTSPLAN.....	1
RIKSINTRESSE	2
DETALJPLAN	2
FASTIGHETSPLAN	3
PLANBESLUT	3
STRANDSKYDD	3
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	3
NATUR	3
BEBYGGELSEOMRÅDEN	5
UPPHÅVANDE AV STRANDSKYDD	7
KULTURMILJÖ	7
FRIYTOR	10
GATOR OCH TRAFIK.....	10
STÖRNINGAR	11
TEKNISK FÖRSÖRJNING.....	12
GENOMFÖRANDE	12
ORGANISATION	12
FASTIGHETSÄTT	13
EKONOMI	14
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	16
PLANPROCESSEN	17

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för en flexibel användning av f.d. Tobaksmonopolet. Området ska kunna användas för bostäder, skola, centrumändamål samt verksamhetsområde. Avsikten är också att byggnadens höga kulturhistoriska värden ska skyddas.

Därutöver är även syftet att utöka användningen samt byggrätten på grannfastigheten Städet 13. Användningen följer samma mönster som f.d. Tobaksmonopolet, det vill säga bostad, skola och centrumändamål.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP MB

Miljökonsekvensbeskrivning

En behovsbedömning har genomförts och bifogas handlingarna. 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. 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 Älandsfjärden bedöms ha otillfredsställande ekologisk status och uppnår inte god kemisk status. Miljöproblemen är övergödning, syrefattiga förhållanden samt miljögifter. Påverkanskällor är bland annat urban markanvändning, jord- och skogsbruk, förorenade områden, enskilda avlopp samt atmosfärisk deposition. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte komma att påverka statusen negativt.

Detaljplanen bedöms inte heller komma att innebära att MKN för utomhusluft kommer överskridas. Det tack vare fortsatt relativt små trafikmängder samt en relativt gles bebyggelse inom området.

PLANDATA

Läge

Planområdet är beläget på Skeppsbron cirka 1 km från torget i Härnösand. I väst avgränsas planområdet av Fiskaregatan. Del av Strengbergsgatan löper genom planområdet.

Areal och markägoförhållanden

Planområdet omfattar ca 22 000 m². TW monopolet i Härnösand AB är fastighetsägare till. Svarven 1, 3, 15 samt Städet 15 och Föräldrakooperativet Tuvan är ägare av Städet 13. Härnösands kommun är markägare till Ön 2:52.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I gällande översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige den 30 maj 2011 och aktualitetsförklarad 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. Planförslaget bedöms vara i linje med översiktsplanens intentioner.

Riksintresse

Planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljö centrala Härnösand (Y21). Som uttryck för riksintressets värden anges bland annat Sjöfartsstaden Härnösand, som kan utläsas av bebyggelsen på bägge sidor om Norra Sundet. Tobaksfabriken tillsammans med de tre magasinsbyggnaderna på Kronholmen pekas ut som särskilda karaktärsbyggnader som berättar om Härnösands sjöfartsepok.

En viktig förutsättning för att kunna bevara en kulturhistorisk byggnad är att byggnaden också kan användas i nutid. En byggnad som inte går att använda löper en risk för att förfalla och falla i glömska. För att undvika detta är det viktigt att byggnaden går att använda och i det här fallet innebär det en bredare användning som lämpar sig med nutidens och förhoppningsvis framtidens behov. Detta innebär att livslängden för byggnaderna förlängs i och med att möjligheterna för att bruka byggnaderna utvidgas. I och med att livslängden förlängs för en av karaktärsbyggnaderna som ingår i riksintresset (Y21) så innebär det att denna del av riksintresset har säkrats en bit in i framtiden.

Slutsatsen är att detaljplanen inte bara uppnår målet kring att riksintressets värden inte får påtagligt skadas, utan även bidrar till att säkra att en del av värdena står sig i framtiden.

Detaljplan

För Svarven 15 och Städet 15 gäller detaljplan Aa 413 som anger användningen butiker, service, kontor, restauranger, parkering samt industri. Fasaden ut mot Fiskaregatan och Strengbergsgatan omfattas av skyddsbestämmelsen q_1 , som bland annat innebär rivningsförbud, att byggnaderna ska underhållas med ursprungliga material och byggnadstekniker samt att fasaden inte får ändras. För fasaderna mot innergården finns en varsamhetsbestämmelse, k_1 , befintliga byggnaders gårdsfasader ska underhållas med ursprungliga material, kulörer och arbetstekniker. Vid utbyggnad ska material väljas så att den befintliga sandstenens kulör, format och struktur efterliknas på ett tillfredsställande sätt. Detaljplanen fastställdes 2001-06-05 och genomförandetiden har gått ut.

För Svarven 1 och 3 gäller detaljplan Aa 124 som anger användningen bostäder om högst två våningar. Detaljplanen fastställdes 1954-06-11 och genomförandetiden har gått ut.

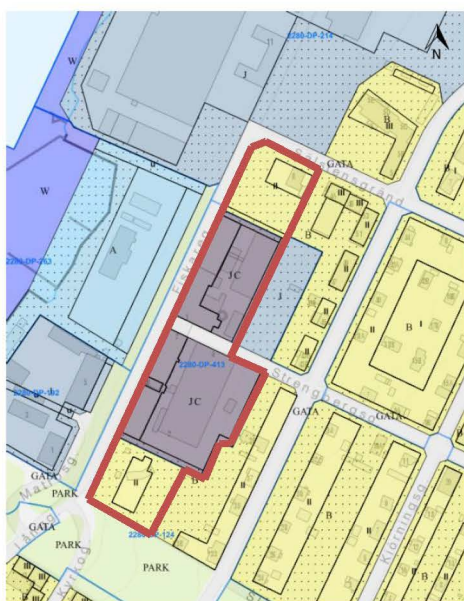


Bild 1. Gällande planbestämmelser

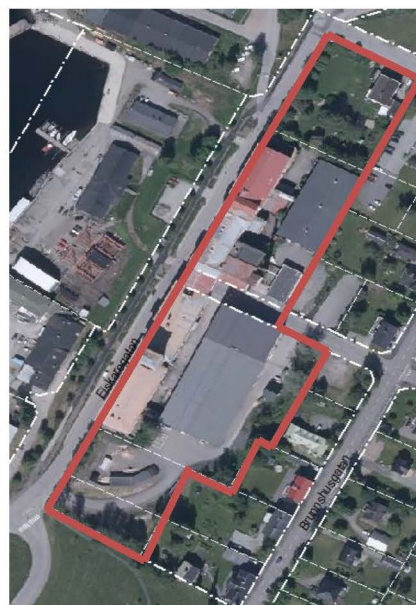


Bild 2. Ortofoto planområdet

För Städet 13 gäller detaljplan Aa 214 som anger bostadsändamål i två våningar, friliggande. Detaljplanen fastställdes 1969-12-16

Fastighetsplan

Följande tomtindelningar gäller inom planområdet.

Fastighet	Aktbeteckning	Fastställd
Svarven 1, 3	2280 K-10A/1932	1932-06-16
Svarven 15	2280K-49/1959	1959-06-05
Städet 15	2280K-22/1971	1971-07-29

Planbeslut

- Samhällsnämnden beslutade i § 166 den 28 september 2017 att planarbetet för Svarven 15 och Städet 15 kan påbörjas.
- Samhällsnämnden beslutade i § 20 den 9 februari 2012 att planarbetet för Svarven 1 och 3 får påbörjas.
- Städet 13 har plockats in i det befintliga detaljplanearbetet för ovan nämnda planärende. Därmed har inget planbesked getts utan fastigheten räknas in i ett befintligt planärende.

Strandskydd

Norra delen av planområdet ligger inom det generella strandskyddsområdet på 100 meter. Enligt miljöbalken (1998:808) återinträder strandskyddet när en detaljplan ersätts.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Planområdet utgörs i huvudsak av befintliga byggnader och hårdgjorda ytor. På Svarven 1 och 3 samt Städet 13 finns en del grönyta. Området sluttar upp mot öster.

Geotekniska och geohydrologiska förhållanden

Några helt nya byggnader är inte tänkt att uppföras. Detaljplanen kommer att möjliggöra för en utbyggnad av befintlig byggnad på Städet 13.

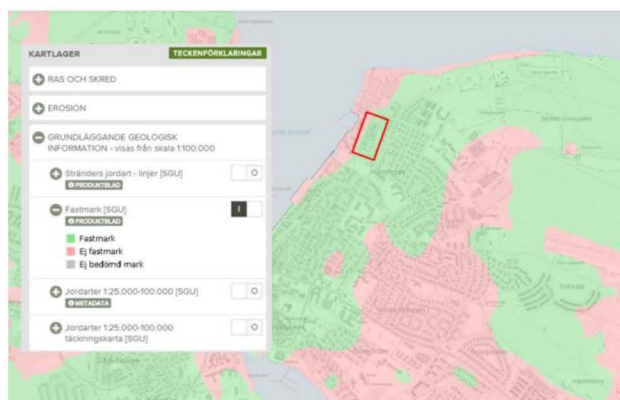


Bild 3. Översiktskarta över fast mark i Härnösand. Planområdet är inringat i rött. Källa: <http://gis.swedgeo.se/rasskrederosion/#>

Planområdet är beläget på så kallad fast mark. Fastmark är mark med berg, morän, isälvssediment, grus, sten eller blockjord. Nedan går det att se att den dominerande jordarten är morän. Någon geoteknisk undersökning har inte utförts.

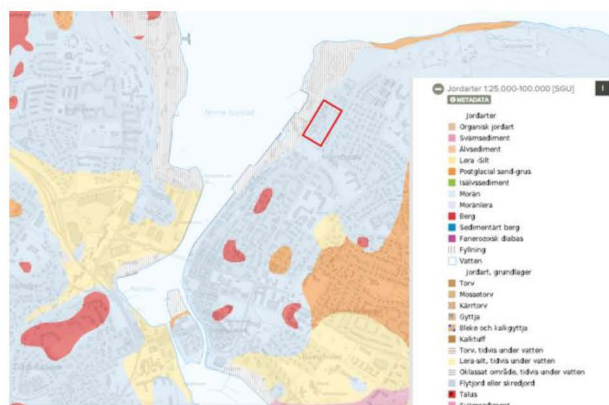


Bild 4. Översiktskarta över jordarterna i Härnösand. Planområdet är inringat i rött. Källa: <http://gis.swedgeo.se/rasskrederosion/#>

Föroreningar

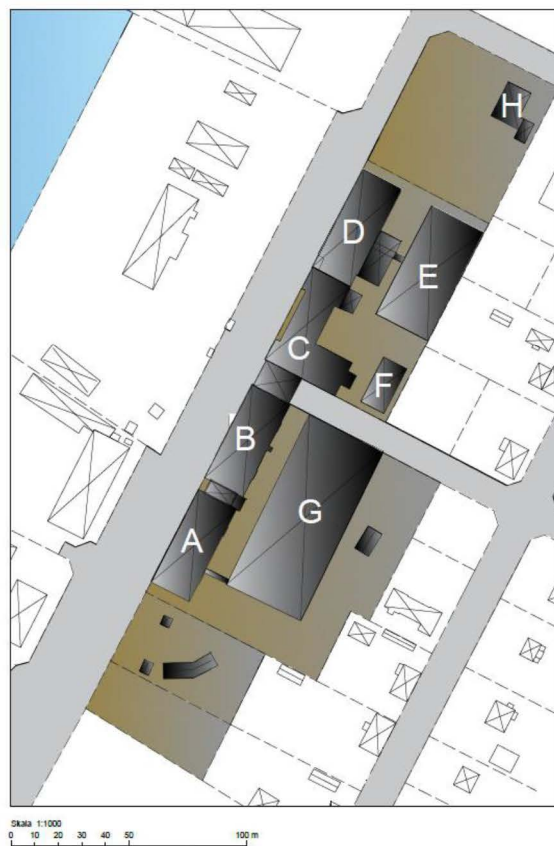
Mellan åren 1859 och 1870 fanns en tändsticksfabrik inom planområdet. Sedan 1900-talets början har det bedrivits tillverkning av olika tobaksprodukter som cigaretter, cigarrer, pipetobak och snus. Verksamheten upphörde år 1997.

Länsstyrelsen har genomfört en s.k. MIFO 1 inventering som reviderades år 2012. Efter inventeringen klassades området som en 3:a dvs. måttlig risk. Inventeringen visar att ett klorerat lösningsmedel (koltetraklorid) användes i processen vid framställning av produkterna men att mängderna endast var några liter om året.

Med anledning av det som uppdagades i MIFO 1 inventeringen genomfördes screeninganalys av inomhusluft hösten 2018 av Sweco Environment. Provresultatet visar att det finns förhöjda halter av terpenier i två av lokalerna och bensen i en lokal. De vanligaste källorna till terpenier i inomhusluft är parfymer/rakvatten, doftljus, rengöringsmedel, citrusfrukter, vissa hartser samt nysågat eller fuktigt trä. Dessa förhöjda halter beror med stor sannolikhet på den nuvarande verksamheten och har inget med den begränsande hanteringen av lösningsmedel i den tidigare tillverkningsverksamheten att göra.

Enligt uppgift från den forne fabrikschefen var hanteringen av lösningsmedel i verksamheten mycket begränsad. Det rörde sig om några liter per år av koltetraklorid och cyklohexan. I tornrummet (f.d. labbet) fanns dragskåp och avlopp. Resterna av de förbrukade lösningsmedlen har ventilerats bort via dragskåpet eller hamnat i avloppet och där troligen blandats med det vanliga avloppet. Av screeninganalysen kunde inget av dessa ämnen detekteras i lokalerna idag

1998 genomfördes en kvicksilversanering av panncentralen (hus F, se bild 5 nedan). Eftersom kvicksilver binder och amalgamerar i ledningar så är dessa klassade som farligt avfall, även om ledningarna har högtrycksspolats. Det beror på att Kvicksilver alltså kan finnas kvar i ledningarna trots den kvicksilversanering som gjordes 1998. Fastighetsägarna har bytt ut alla avloppsledningar som är i bruk i hus C och D och vissa ledningar i hus A och B. För att undvika problematik kring potentiellt kvicksilver kompletteras detaljplanen med bestämmelse **b₁** som säger att "Nya avloppsrör ska installeras innan byggnaden tas i bruk"



Situationsplan befintlig bebyggelsen.

På grannfastigheten Motorn 1 (Härnöverken) har fastighetsägaren utfört både provtagning på inomhusluft samt yt- och grundvatten. Dessa prover visar inga nivåer över känslig markanvändning.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

Om fornlämningar hittas i samband med markarbeten ska arbetet i enlighet med 2 kap 1§ lagen om kulturminnen m.m., avbrytas omedelbart och Länsstyrelsen underrättas.

Bebyggelseområden

Bostäder

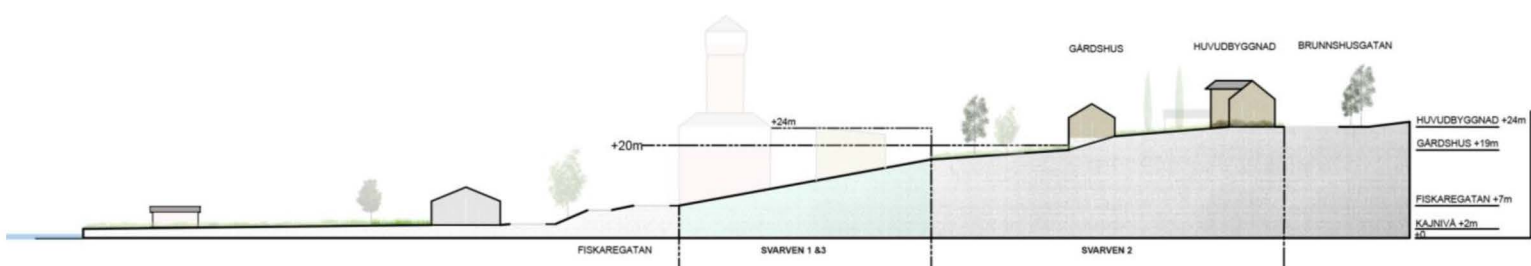
Det finns en bostadsbyggnad inom planområdet och den ligger på fastigheten Städet 13 som syns på bilden nedan. I omkringliggande områden finns dock såväl friliggande- som flerfamiljsbostäder. Planförslaget innebär att området kan användas för bostäder.



Fastigheten städet 13, enda bostadshuset inom planområdet.

Svarven 1 & 3

I planområdets södra del finns fastigheterna Svarven 1 och 3. Marken på fastigheterna är rejält kuperad. För att säkerställa god sikt för ovanstående fastigheter (svarven 2 och 4) samt värna om tobaksmonopolets arkitektoniska värden kompletteras planen med en prickmark å 5m som löper runt fastigheterna. I tillägg till detta får även planen en höjdbestämmelse som anger Högsta totalhöjd över angivet nollplan, +20m närmast gatan och +24m längre upp på fastigheten. Detta får påföljden att tobaksmonopolets sydvästra hörn fredas och kommer inte störas av framtida byggnadsverk, utsikten från tobaksmonopolets sydliga kortsida bevaras samt att eventuella framtida byggnader på Svarven 1 och 3 volymmässigt underkastar sig tobaksmonopolet men samtidigt förhåller sig till de arkitektoniska element som finns i byggnadens fasad. Som redovisas i nedanstående sektionsritning.



Sektionsritning som redovisar hur höjdregering av byggrätten på svarven 1 & 3 förhåller sig till intilliggande bebyggelse. Totalhöjden på fastigheten (+24) ligger i nivå med huvudbyggnaden på Svarven 2 markläge, samt relaterar till de element som finns i tobaksmonopolets fasad

Verksamheter

Idag används Tobaksmonopolet för i huvudsak kontor. Men även museum, mikrobryggeri för öl, restaurang, gym och lager finns i byggnaderna.

Planförslaget innebär en fortsatt flexibel användning av området med en kombination av planbestämmelserna Skola, Centrum och Verksamheter och bostad som tidigare är nämnt.

Med användningen C, centrum avses all verksamhet som bör ligga centralt eller på annat sätt vara lätt att nå för många människor. Det handlar om en blandning av verksamheter såsom butiker, restaurang, kontor, gym, biograf, bibliotek, museum, bank, apotek, hantverk och annan service. Även samlingslokaler, hotell och lättare form av vård och hälsovård ingår i bestämmelsen.

Planbestämmelsen Z, verksamhetsområde, omfattar service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning, handel med skrymmande varor och andra verksamheter av likartad karaktär med begränsad omgivningspåverkan.

Planbestämmelsen S, skola, omfattas av områden för fritidshem, förskola, skola eller annan jämförbar verksamhet.

Stadet 13 planläggs Skola, Bostad och Centrumverksamhet.

Tillgänglighet

Frågan om tillgänglighet ska följa föreskrifterna i Boverkets byggregler, BBR. Marken ska också anordnas så att inga fysiska hinder föreligger.

Upphävande av strandskydd

Planförslaget innebär att strandskyddet upphävs inom planområdet. Området ligger som närmast 80 meter från strandkanten. Mellan stranden och Tobaksmonopolet bedrivs hamnverksamhet. De särskilda skäl som anges för upphävandet av strandskyddet är:

- punkt 1 i 7 kap 18c § miljöbalken dvs. att marken redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften samt
- punkt 2 i 7 kap 18c § miljöbalken dvs. att området är väl avskilt från området närmast strandlinjen genom befintliga verksamheter och allmän gata.

Planförslaget bedöms inte komma att förändra livsvillkoren för djur- och växtarter eller försämra allmänhetens tillgänglighet till stranden. Någon ny byggnad är inte tänkt att uppföras.

Kulturmiljö

Mellan åren 1859 och 1870 fanns en tändsticksfabrik inom planområdet. Inga synliga spår finns dock kvar av den idag.

Under åren 1906-1914 uppfördes Tobaksmonopolet under tre etapper för cigarett- och snustillverkaren Ph. U Strengberg och Co AB. Arkitekten var Torben Grut som var en av de mer namnkunniga inom svensk arkitektur under början av 1900-talet. Grut är även upphovsman till Solliden på Öland och till Stockholm Stadion som byggdes 1910-1912.

Tobaksmonopolets första huskropp i rött tegel och med en markerad takfot stod färdig år 1907. Strax därefter byggdes den andra huskroppen och det karakteristiska tornet i elva våningar som förbinder de två huskropparna. Det är en eklektisk byggnad där stilar från olika tidsepoker blandas. Stileklekticismen (stilblandning) var den stora arkitekturstilen under sent 1800-tal och byggnaden har spår av nationalromantiken såväl som klassicism, jugend och morisk stil.

Den tredje huskroppen uppfördes med kalkstenstegel och rött fogbruk norr om Strengbergsgatan åren 1913-1914. En förbindelsegång över Strengbergsgatan byggdes för att knyta ihop den äldre byggnaden med den nya. Den tredje byggnaden har över tid genomgått ett antal ombyggnationer som främst påverkat hörnflyglarna, taket och vissa detaljer så att de jugend-referenser som fanns då byggnaden uppfördes inte längre är lika tydliga. Jugendsstilen syns fortfarande i vissa detaljer men i dag har den här huskroppen ett mer uttalat klassicistiskt uttryck som blir gemensam för de tre första etapperna. Arkitekturen i den tredje byggnaden är dock lättare än de två äldre som är tung och borglik i sitt uttryck.

År 1942 byggdes Tobaksfabriken ut med en fjärde och sista huskropp i norr. Arkitekt var Emil Lindqvist. Byggnaden uppfördes som magasinsbyggnad och har rena släta tegelfasader, regelbunden fönstersättning och flackt sadeltak. Ett torn förbinder byggnaden med de äldre delarna. Den enda utsmyckningen är det tunna listverket utmed takfoten. Längst i norr är byggnaden lägre och har ett rundat hörn som en typisk funktionalistisk detalj. Fasaden karaktäriseras av den tid huset byggdes även om vissa senare ingrepp gjorts. Bland annat har fönsteröppningar murats igen på andra och tredje våningen samt att nya lastportar har tagits upp.

Industribyggnaderna på gårdssidan är uppförda i tegel eller betong, de flesta med gult fasad-tegel. Gårdsbyggnaderna är starkt präglade av tidigare verksamheter, portar är upptagna och fönster är igensatta allt efter behov.

Tillsammans utgör Tobaksmonopolets fyra huskroppar ett stycke svensk industrihistoria som är tydligt läsbar utmed Fiskaregatan på Härnön. I takt med att snus- och cigaretttillverkningen ökade så expanderade också fabriken och fler huskroppar uppfördes. Tobaksfabriken tillsammans med sina gårdsbyggnader har ett stort samhällshistoriskt värde då den har haft en stor betydelse för staden Härnösands näringsliv under en lång epok. Tobaksmonopolet intar en viktig plats som ett av stadens mest betydelsefulla landmärken där dess monumentala volym och detaljer bidrar till det karakteristiska särdraget i omgivningarna. Tobaksmonopolet är en av de karaktärsbyggnader som vittnar om Härnösands sjöfartsepok och som anges som riksintressant för kulturmiljövård i centrala Härnösand.



Foto kring år 1914. Tredje etappen står färdig.



Foto 2000-tal. Tobaksmonopolets två första etapper.



Foto kring 1940-50-tal.



Foto 2000-tal. Fjärde huskroppen.



Matsalen på Tobaksfabriken. Okänt årtal.



Foto 2017. Klassisk entré mot Strengbergs gatan.

Tobaksmonopolet bedöms vara en kulturhistoriskt särskilt värdefull byggnad i enlighet med plan och bygglagen kap 8 § 13 (2010:900). För byggnaderna utmed Fiskaregatan föreslås därför skyddsbestämmelse q₁ Byggnad ska underhållas och vårdas på ett sätt som inte förvanskar dess yttre karaktär och egenart.

Det innebär bland annat att:

- Nya port- och fönsteröppningar inte tas upp.
- Fönstersättning samt storlek och proportioner i fönster- och portomfattningar bibehålls
- Takprofil och takmaterial bibehålls.
- Karaktärsskapande byggnadsdelar och material bibehålls så att helheten i byggnadernas arkitektoniska uttryck bevaras.
- Likvärdigt material används vid skador. Vid skador byts material i minsta möjliga utsträckning.
- Tegel byts mot likvärdigt handslaget tegel lika befintligt i dimension och kulör.
- Sten byts mot likvärdig stentyp.
- Trä byts mot likvärdig virkestyp.
- Vid nödvändiga utbyten av värdefulla byggnadsdelar, smide, gångjärn mm. sparas dessa och återanvänds. Om de inte kan återanvändas idag sparas det för ev. framtida bruk. Går de inte att återanvända dokumenteras det.
- Byggnadsantikvarie bör rådfrågas vid osäkerhet.

I planförslaget föreslås också att byggnaderna mot Fiskaregatan ska omfattas av bestämmelsen i Rivningsförbud.

En viktig förutsättning för att kunna bevara en kulturhistorisk byggnad är att byggnaden också kan användas i nutid. Det innebär att vissa åtgärder kan vara nödvändiga att genomföra för att kunna möta nya samhällskrav gällande brandsäkerhet, energieffektivitet och tillgänglighet exempelvis. Så långt det är möjligt genomförs den typen av åtgärder mot innergården. Det är också viktigt att sträva efter en reversibel åtgärd, dvs. att åtgärden i framtiden är möjlig att återställa som det tidigare var. För åtgärder bör arkitekt anlitas som kan visa på utformningsförslag.

Byggnaderna har ett stort samhällshistoriskt värde, men även anläggning som helhet med dess historia av verksamheter är en del av historien. Även rester av miljöer och maskinpark som härrör från tillverkningsepoker ska om möjligt tillvaratas. I de äldre byggnaderna finns rester från tidigare verksamheter som fundament och maskinpark. Dessa bör om möjligt bevaras om de inte står i konflikt med planerad verksamhet.

Friytor

Lek och rekreation

Inom cirka 80 meter ligger en kommunal lekplats och 500 meter från planområdet ligger Sälsten med badplats.

Gator och trafik

Gatunät och biltrafik

Fiskaregatan och Strengbergsgatan ansluter till planområdet. Vid senaste trafikmätningen på Fiskaregatan, år 2015, så uppmättes det till cirka 1500 fordon i årsmedelsdygnstrafik varav ungefär 8 % var tung trafik. I takt med att allt fler verksamheter flyttar in i Tobaksmonopolet så förväntas att fordonstrafiken längs Fiskaregatan och även Strengbergsgatan kommer att öka. Storleken på ökningen är beroende av vilken typ av verksamheter som kommer att inrymmas i lokalerna. Sannolikt kommer dock inte fordonstrafiken mer än att fördubblas eftersom planområdet är så pass centralt beläget med gång- och cykelavstånd till staden. Det finns inget som tyder på att gatorna behöver byggas om för att klara denna trafikökning.

Gång- och cykeltrafik

Utmed Fiskaregatan finns gång- och cykelbana som ansluter in mot staden.

Kollektivtrafik

Närmsta hållplats för kollektivtrafik finns på Brunnshusgatan/Strengbergsgatan och ligger inom 100 meter från planområdet.

Parkering

Det finns utrymme för parkering inom planområdet. Om ytterligare behov av bilparkering uppstår har fastighetsägaren för avsikt att tillhandahålla det på deras närliggande fastighet vid gamla Hernöverken. Cykelparkering placeras med fördel i närheten av entréer samt med väderskydd. Med fördel ordnas även laddstolpar för såväl elbil som elcykel.

Utfärter

Inget utfartsförbud föreslås i detaljplanen.

Varumottagning

Angöring och inlastning sker idag via Fiskaregatan (Svarven 1 och 3) samt via Strengbergsgatan. Ingen ny angöring planeras.

Störningar

Buller

Enligt Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader gäller att buller från vägar inte bör överskrida:

- 60 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.
- För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

En bullerberäkning har genomförts som visar att med dagens trafikmängder så uppgår bullret från Fiskaregatan som mest till 57 dBA ekvivalent ljudnivå och 84 dBA maximal ljudnivå vid fasad. Om biltrafikmängden fördubblas jämfört med dagens nivå så beräknas ekvivalent nivå till 60 dBA och den maximala ljudnivån är oförändrad.

I Boverkets vägledning om industri- och annat verksamhetsbuller (2015:21) så bör nedanstående riktvärden gälla vid planläggning och bygglovprövning av bostadsbebyggelse i områden som påverkas av industri och annat verksamhetsbuller.

- 50 dBA ekvivalent nivå vid fasad vardag mellan kl. 06-18.
- 45 dBA ekvivalent nivå helg och vardagskväll.
- Om tillgång till ljuddämpad sida finns och bostadsbyggnaderna bulleranpassas så gäller istället:
 - 60 dBA ekvivalent nivå vid fasad vardag mellan kl. 06-18.
 - 55 dBA ekvivalent nivå helg och vardagskväll.

Den befintliga verksamheten inom planområdet, Logosol, har ingen maskinell bearbetning utan i huvudsak handlar det om montering. Det finns en materialgård och ett såghus på

Svarven 3. Vid enstaka tillfällen nyttjas såghuset för timringskurser samt att testa och utveckla företagets produkter. Verksamheten bedrivs på vardagar dagtid. Bedömningen är att pågående verksamhet inte innebär störningar för omkringliggande boende eller eventuellt tillkommande bostäder inom planområdet.

Farligt gods

Planområdet ligger inte inom 150 meter från primär godsled för farligt gods. Bedömningen är att det inte förekommer transporter med farligt gods i någon större utsträckning längs Fiskaregatan/Strengbergsgatan.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Byggnaderna är anslutna till det allmänna vatten- och avloppsnätet.

Till den allmänna anläggningen får endast släppas spillvatten som till karaktären och sammansättningen i huvudsak överensstämmer med hushållspillvatten, eventuella föroreningar från anläggningen skall tas omhand inne på fastigheten.

Plangenomförandet innebär inte att andelen hårdgjorda ytor ökar så någon ökad avrinning från området förväntas inte.

Värme

Byggnaderna är anslutna till fjärrvärmenätet.

El, tele och optik

Nuvarande anslutningar kan nyttjas.

Avfall

Soprum som nyttjas av befintliga verksamheter finns i byggnaden och renhållningsfordon förutsätts angöra området som idag.

GENOMFÖRANDE

Organisation

Tidplan

Detaljplanen som hanteras med ett utökat förfarande förväntas kunna godkännas av samhällsnämnden under våren 2019 och därefter antas av kommunfullmäktige.

Preliminär tidsplan:

Samråd	feb 2018
Granskning	aug 2018
Antagande SAM	maj 2019

Planen vinner laga kraft 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.

Med genomförandetid avses den tid då fastighetsägarna har en garanterad rätt att bygga enligt detaljplanen. Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras utan att synerliga skäl föreligger. Om detaljplanen behöver ändras eller upphävas under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt till ersättning för förlorade rättigheter (exempelvis förlorad byggrätt).

Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmänplats inom planområdet.

Fastighetsägaren bekostar och ansvarar för samtliga åtgärder gällande byggande, drift och underhåll inom kvartersmark.

Härnösand energi och miljö AB är huvudman för allmänna vatten- och avloppsledningar.

Fastighetsrätt

Fastighetsbildning

Detaljplanens genomförande innebär att en ny fastighetsbildning kan göras. Det handlar om att göra en 3D- fastighetsbildning för förbindelsegången som går över Strengbergsvägen. Förslag är att förbindelsegången överförs till fastigheten Städet 15 eller Svarven 15.

Tomtindelning/fastighetsindelning

En tomtindelning har till syfte att fastlägga hur kvartersmark ska indelas i tomter.

Tomtindelningar var tidigare obligatoriskt för att kunna bilda fastigheter inom stadsplanlagda kvarter. Efter den 1 juli 1987 kom tomtindelningar enligt 1947 års byggnadslag och äldre lagar att gälla som fastighetsplaner. Från och med den 2 maj 2011 gäller tomtindelningar och fastighetsplaner som fastighetsindelningsbestämmelse i detaljplan.

Planförslaget innebär att gällande tomtindelningar inom planområdet upphävs. Det gäller Svarven akt 2280 K-10A/1932, Svarven akt 2280K-49/1959 samt Städet, Ugglan akt 2280K-22/1971. Tomtindelningarna gäller dock fortsatt utanför planområdet med undantag från Svarven akt 2280 K-49/1949. På bilden som kan ses på nästa sida visas planområdet i grova drag. Alla tomtindelningar som löper inom området upphävs. Finns det tomtindelningar som går över gränsen till andra fastigheter som ligger utanför planområdet så upphävs den del av tomtindelningen som ligger innanför planområdet. Delen av tomtindelningen som ligger utanför planområdet fortsätter att gälla tills vidare.



Inom det rödmarkerade området upphävs tomtindelningarna.

Ledningsrätt

Inom planområdet finns det en ledningsrätt för vatten och avlopp (2280-02/48) som ligger i Strengbergsgatan. Ledningsrätten kommer att ligga kvar.

Ekonomi

Planeekonomi

Ett planavtal är tecknat mellan Härnösands kommun och fastighetsägaren för framtagande av detaljplan.

Kommunala kostnader

Ett plangenomförande innebär inga kommunala kostnader.

Bygglovavgift

När detaljplanen har vunnit laga kraft och genomförandetiden börjat har fastighetsägaren rätt att få bygglov i enlighet med detaljplanen. Bygglovsavgiften debiteras enligt kommunens för tidpunkten gällande bygglovtaxa.

Ersättning

I vissa fall kan en fastighetsägare ha rätt till ersättning om kommunen inför skyddsbestämmelser och/eller rivningsförbud i detaljplanen, PBL 14 kap §§ 10 & 7. Rätten till ersättning gäller dock enbart om den pågående markanvändningen, inom den berörda delen av fastigheten, "avsevärt försvåras". Enligt förarbeten till den tidigare plan- och bygglagen menas med "avsevärt försvåras" en minskning av marknadsvärdet med 5-10%.

I nu gällande detaljplan för aktuellt område finns redan skyddsbestämmelser av liknande karaktär som i planförslaget. Fastighetsägarens förutsättningar kommer därmed inte att förändras i den

mening som ”avsevärt försvåras” innebär. Planförslaget innebär en bredare användning av planområdet som anses öka attraktiviteten för fastigheten.

REVIDERINGAR

Fastighetsbildning

Kompletterande text:

Detaljplanens genomförande innebär att en ny fastighetsbildning kan göras. Det handlar om att göra en 3D- fastighetsbildning för förbindelsegången som går över Strengbergsvägen. Förslag är att förbindelsegången överförs till fastigheten Städet 15 eller Svarven 15.

Föroreningar

Kompletterande text:

Länsstyrelsen har genomfört en s.k. MIFO 1 inventering som reviderades år 2012. Efter inventeringen klassades området som en 3:a dvs. måttlig risk. Inventeringen visar att ett klorerat lösningsmedel (koltetraklorid) användes i processen vid framställning av produkterna men att mängderna endast var några liter om året.

Med anledning av det som uppdagades i MIFO 1 inventeringen genomfördes screeninganalys av inomhusluft hösten 2018 av Sweco Environment. Provresultatet visar att det finns förhöjda halter av terpener i två av lokalerna och bensen i en lokal. De vanligaste källorna till terpener i inomhusluft är parfymer/rakvatten, doftljus, rengöringsmedel, citrusfrukter, vissa hartser samt nysågat eller fuktigt trä. Dessa förhöjda halter beror med stor sannolikhet på den nuvarande verksamheten och har inget med den begränsande hanteringen av lösningsmedel i den tidigare tillverkningsverksamheten att göra.

Enligt uppgift från den forne fabrikschefen så var hanteringen av lösningsmedel i verksamheten mycket begränsad. Det rörde sig om några liter per år av koltetraklorid och cyklohexan. I tornrummet (f.d. labbet) fanns dragskåp och avlopp. Resterna av de förbrukade lösningsmedlen har ventilerats bort via dragskåpet eller hamnat i avloppet och där troligen blandats med det vanliga avloppet. Av screeninganalysen kunde inget av dessa ämnen detekteras i lokalerna idag

1998 gjordes en kvicksilversanering av panncentralen (hus F, se bild 5 nedan). Eftersom kvicksilver binder och amalgamerar i ledningar så är dessa klassade som farligt avfall, även om ledningarna har högtrycksspolats. Det beror på att Kvicksilver alltså kan finnas kvar i ledningarna trots den kvicksilversanering som gjordes 1998. Fastighetsägarna har bytt ut alla avloppsledningar som är i bruk i hus C och D och vissa ledningar i hus A och B. För att undvika problematik kring potentiellt kvicksilvret kompletteras detaljplanen med bestämmelse som säger att ”Nya avloppsrör ska installeras innan den forna panncentralen tas i bruk”

På grannfastigheten Motorn 1 (Härnöverken) har fastighetsägaren utfört både provtagning på inomhusluft samt yt- och grundvatten. Dessa prover visar inga nivåer över känslig markanvändning.

Bebyggelseområden

Kompletterande text:

Svarven 1 & 3

I planområdets södra del finns fastigheterna Svarven 1 och 3. Marken på fastigheterna är rejält kuperad. För att säkerställa god sikt för ovanstående fastigheter (svarven 2 och 4) samt värna om tobaksmonopolets arkitektoniska värden kompletteras planen med en prickmark å 5m som löper runt fastigheterna. I tillägg till detta får även planen en höjdbestämmelse som anger Högsta totalhöjd över angivet nollplan, +20m närmast gatan och +24m längre upp på fastigheten. Detta får påföljden att tobaksmonopolets sydvästra hörn fredas och kommer inte störas av framtida byggnadsverk, utsikten från tobaksmonopolets sydliga kortsida bevaras samt att eventuella framtida byggnader på Svarven 1 och 3 volymmässigt underkastar sig tobaksmonopolet men samtidigt förhåller sig till de arkitektoniska element som finns i byggnadens fasad. Som redovisas i nedanstående sektionsritning.

Tidplan

Tidplanen har ändrats från preliminärt antagande i oktober 2018 till maj 2019.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Planförslaget bedöms bidra till uppfyllelse av det nationella miljömålet *god bebyggd miljö* som bland annat säger att kulturvärden tas tillvara samt att byggnader ska lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt och så att en långsiktigt god hushållning av mark, vatten och andra resurser främjas. Ytterligare konsekvenser med planförslaget är att en kultur- och industrihistorisk byggnad får leva vidare, om dock med nya funktioner som matchar nutidens behov.

MEDVERKANDE KONSULTER

Underlag till detaljplanen har tagits fram av byggnadsantikvarie Bodil Mascher, *Tobaksmagasinet Svarven 15 och Städet 15 i Härnösand- kulturhistoriska delar exteriört, Antikvarisk förundersökning 2018-01-22.*

Undersökning av inomhusluft har genomförts av Sweco Environment. Uppdragsledare var Stefan Grundström.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Upprättande av planbeskrivningen har utförts av samhällsförvaltningen, Härnösands kommun.

Härnösand 2019-05-13

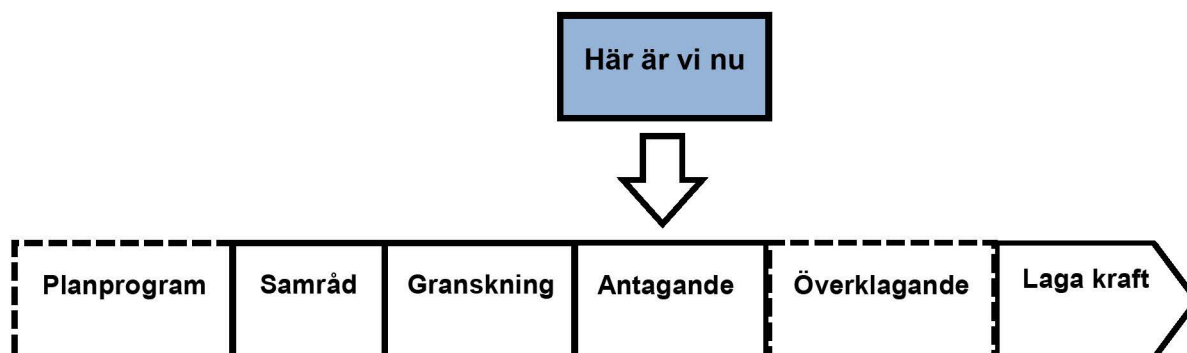
Alexandra Lagerlund
Plan- och byggchef

Fredrik Bergman
Planhandläggare

PLANPROCESSEN

Den kommunala planprocessen regleras i plan- och bygglagen (2010:900).

Utökat förfarande



Tidsåtgång ca 1 – 1½ år

- **Program** Start för planarbetet där inriktning och omfattning kan bestämmas. Samråd sker med myndigheter, sakägare och andra berörda. Ett program upprättas om det bedöms vara lämpligt.
- **Samråd** Ett planförslag upprättas och myndigheter, sakägare och andra berörda ges möjlighet att lämna sina synpunkter. Samrådstiden ska pågå i minst tre veckor. Samrådshandlingen kungörs i ortstidningen och anslås på kommunens anslagstavla.
- **Granskning** Planförslaget sänds ut för slutlig granskning under minst tre veckor. Detta är sista tillfället att påverka.
- **Antagande** Kommunfullmäktige eller samhällsnämnden antar detaljplanen.
- **Laga kraft** Planen vinner laga kraft tre veckor efter antagandet om den inte överklagats.