

## PLANBESKRIVNING

Upprättad den 2004-10-08, reviderad 2005-12-01.



Enkelt planförfarande

### **Detaljplan för Lantmannen 2**

**i Söderhamn, Söderhamns kommun.**

## **INLEDNING**

Planbeskrivningen skall underlätta förståelsen av planförslagets innebörd samt redovisa de förutsättningar och de syften planen har. Här klargörs bakgrunden till de avvägningar som gjorts mellan olika intressen och de eventuella avsteg som tagits från översiktliga planer och allmänna standardkrav. Planbeskrivningen har ingen egen rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är, att den skall vara vägledande vid tolkningen av planen.

## **HANDLINGAR**

- plankarta i skala 1:1000 med tillhörande bestämmelser samt illustration,
- planbeskrivning (denna handling),
- genomförandebeskrivning,
- fastighetsförteckning.

## **PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG**

Syftet är att möjliggöra för en försäljning av del av Lantmannen 2 enligt kommunfullmäktiges beslut. Fastigheten avses för bostäder - centrumändamål, ej handel i enlighet med fördjupad översiktsplan för området. Byggnaden/området ingår i riksintresset för kulturmiljövården med särskilt upprättade riktlinjer därav införs bland annat varsamhetsbestämmelser och en utökad bygglovplikt i området. Byggnaden har stått obrukad en längre tid och avses omvandlas till bostäder. Fastigheten kommer enbart att omfatta befintlig byggnad, vilket innebär att entréer, altan – uteplatser, boendeparkering samt båtplatser m.m. får lösas inom angränsande fastighet genom avtal/servitut.

## **PLANDATA**

Planområdet är beläget i östra delen av Söderhamns centrum. Området omfattar cirka en hektar, drygt hälften är vattenområde. Kommunen är markägare.

## **TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**

### **Riksintresse**

Ingår i riksintresseområdet för kulturminnesvården K 603 Söderhamns stad. Området utgör en ur kulturhistorisk synpunkt värdefull miljö och är representativt för stadens utveckling som hamn- och handelsstad. *Riktlinjer:* Områdets karaktär bör bevaras och endast små förändringar göras. Markanvändningsförändringar prövas genom detaljpanelläggning eller planutredning. Nybyggande behandlas restriktivt, men kan ske på plats som prövats lämpligt i detaljplan eller planutredning, Området innehåller en allmänt sett värdefull bebyggelsemiljö som inte får genomgå större förändringar. Detta gäller främst utformning, färger och material. Vissa byggnader är därutöver särskilt värdefulla och får inte förvanskas. (PBL 3:12)

### **Översiktliga planer**

I den fördjupade översiktsplanen för FAXE- området Söderhamns stad och kommun, antagen av kommunfullmäktige 2003-08-25 §129, föreslås hamnmagasinen för centrumbebyggelse, dvs., blandad verksamhet, dock ej handel.

### **Detaljplaner**

Gällande detaljplaner är:

I:62, "Förslag till ändring av fastställd stadsplan för delar av norra stadsdelen och stadsdelen Holmäng inom Söderhamns stad", antagen av stadsfullmäktige den 6 april 1939 och avser vattenområde och hamnområde i berörd del.

I:85, "Förslag till ändring av fastställd stadsplan för del av stadsdelen Holmäng inom Söderhamns stad", antagen av stadsfullmäktige den 6 oktober 1945 och avser allmän plats i berörd del.

I:111, "Karta över förslag till ändring av fastställd stadsplan för del av stadsdelen Holmäng Kv. Lantmannen Söderhamnsstad", antagen av stadsfullmäktige den 20 juni 1951 och avser område för upplagsändamål och hamnändamål i berörd del.

I:387, "Detaljplan för västra Faxområdet Öster 3:1, 3:2 m fl. i Söderhamns stad" antagen av kommunfullmäktige 28 april 2003 och avser park i berörd del.

### **Program för planområdet**

Fördjupad översiktsplanen för FAXE- området Söderhamns stad och kommun antagen av kommunfullmäktige 25 augusti 2003 utgör program för detaljplaneförslaget.

### **Motiverat ställningstagande till behov av miljökonsekvensbeskrivning**

Enligt 5 kap. 18§ plan- och bygglagen skall en miljökonsekvensbeskrivning upprättas, om en detaljplan medger en användning av mark eller av byggnader eller andra anläggningar som *innebär en betydande påverkan* på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten eller andra resurser. Omgivningsförutsättningarna och den påverkan detaljplanen bedöms innebära på miljön, hälsan och hushållningen har redovisats i denna planbeskrivning.

Bygg- och miljökontoret bedömer att genomförandet av denna plan **inte innebär någon betydande påverkan** i den betydelsen som avses i plan- och bygglagen.

Motiven för detta kan sammanfattas i nedanstående punkter,

### **Ställningstagande**

Bygg- och miljökontoret bedömer med stöd av genomförda utredningar att konsekvenserna av planens genomförande på miljön, hälsan eller hushållningen med mark och vatten och andra resurser inte blir betydande.

### **Miljö**

Inga intresseområden vad gäller flora, fauna eller rödlistade arter finns registrerade. Planområdet omfattas inte av skydd enligt miljöbalken förutom strandskydd och är inte beläget inom område som bedömts som ekologiskt särskilt känsligt i kommunens översiktsplan.

### **Hälsa/säkerhet**

Detaljplanen bedöms ej medföra någon påtaglig förändring av befintlig verksamhet eller dess omfattning som skulle kunna medföra negativa konsekvenser för hälsa och säkerhet.

### **Hushållning med mark, vatten och andra resurser**

Detaljplanen bedöms inte medföra någon påtaglig skada av riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken. Avsikten att möjliggöra nya verksamheter inom befintlig fastighet, medför en från allmän synpunkt god hushållning.

### **Miljö kvalitetsnormer**

Planförslaget bedöms ej medföra att gränsvärden enligt miljöbalkens förordning om miljö kvalitetsnormer överskrides.

### **Kommunala beslut i övrigt**

Kommunfullmäktige uppdrog 2004-08-30 till bygg-, miljö- och räddningsnämnden att omarbeta detaljplanen utifrån fördjupad översiktsplan för Faxeholmen och i övrigt utifrån den inriktning som avsiktsförklaringen ger.

Bygg-, miljö och räddningsnämnden uppdrog den 14 september 2004 till bygg och miljökontoret att ersätta detaljplan för området.

## **FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**

### **Natur**

#### **Mark och vegetation**

I den västra delen av området, parallellt med Södra Hamngatan finns en mindre gräsyta som sänker sig mot Söderhamnsån. Där möter den en grusad gång och åns kajskoning i betong. 25 - 30 meter väster om Lantmannen övergår gräsytan till grus och ett 4,5 meter brett betongdäck längs kajen börjar. Mellan byggnad och betongdäck är det grus samt inom det område som rivits i öster av byggnaden. Resterande ytor utgörs av asfalt.

*Planförslaget:*

Gräsytan utökas mot Lantmannen och kompletteras med lövträd längs Södra Hamngatan. Öster om Lantmannen planteras lövträd i linje med norrfasaden längs med parkeringen.

#### **Geotekniska förhållanden**

Geoteknisk undersökning saknas för Lantmannen, vid ny- eller ombyggnad skall platsens geotekniska förhållanden särskilt beaktas. Inga laster får påföras marken nära Söderhamnsån av stabilitetsskäl.

#### **Fornlämningar**

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

#### **Bebyggelseområden**

##### **Bostäder (B), Centrumändamål, ej handel (C<sub>1</sub>)**

I dagsläget avses befintlig byggnad byggas om för bostäder.

#### **Kommersiell- och offentlig service**

Området har god närhet till service.

#### **Byggnadskultur och gestaltning (q, k<sub>1</sub>, k<sub>2</sub>, k<sub>3</sub>, f<sub>1</sub>)**

I dag finns enbart ursprungsbyggnaden från 1947 kvar i Lantmannen. Byggnaden är i två våningar plus vindsutrymme. 2003 revs den östra delen av byggnaden som var uppförd 1954. Magasinet är tidstypisk, relativt välbevarat och ett viktigt inslag i områdets kulturmiljö.

Enligt riktlinjerna för riksintresset, bör områdets karaktär bevaras, endast små förändringar göras och bebyggelsemiljön får inte genomgå större förändringar.

Fastigheten avgränsas vid befintlig byggnads gavelfasad i nordost. Detta medför att byggnadens entre med trappa och skärmtak, så som tidigare kommer att ligga inom gatumark. I upplåtelsen av gatumarken kommer entréns utformning, material, mm att särskilt regleras.

Vid exteriör förändring av befintlig byggnad skall dess särart bibehållas och bestämmelse om detta införes (q). Byggnadens arkitektoniska rytm bibehålls vad avser fasadindelning och fönsterplaceringar. Även lägen för inlastningspunkter bibehålls. Fasad- och takmaterial i form av puts och rött

lertegel bibehålles. Varsamhetsbestämmelser ( $k_1, k_2, k_3$ ) införes för tak- och fasadbeklädnad samt att fastighetens karaktärsdrag och fasadindelning skall bibehållas.

Takkupor är allmänt förekommande hos närliggande byggnader och bestämmelse som tillåter uppförande av anpassade takkupor införes ( $f_1$ ).

### **Hamnområde (V)**

Området utgörs av asfalt-, betong- och grusytor.

*Planförslaget:*

Hamnområdet upplåts för parkering, uteplatser och sopkärlförvaring inom de områden som reglerats i detaljplaneförslaget. I upplåtelsen av anläggningarna kommer användning, utformning, material, mm att särskilt regleras.

### **Friytor**

#### **Naturmiljö, strandskydd**

Strandskyddet bedöms vara upphävt inom gällande detaljplan och återinföres inom (PARK, W-område).

#### **Vattenområden (W, WV<sub>1</sub>)**

Söderhamnsån avses som allmänt vattenområde i gällande detaljplan.

Båtplatser är upplåtna på bägge sidor om ån.

*Planförslaget:*

Område betecknat med W blir öppet dvs. allmänt tillgängligt för båttrafik, fiske, etc. WV<sub>1</sub>-området avses för en mindre småbåtshamn. Längs kajskoningen uppförs en brygga som är allmänt tillgänglig ( $x_1$ ). Boende i Lantmannen ges möjlighet till upplåtelse av båtplatser inom område för småbåtshamn.

#### **Gator och trafik**

Södra Hamngatan är kommunal gata där kommunen för närvarande sköter drift och underhåll. Denna del av Södra Hamngatan ingår i lokalnätet och föreslås enligt trafiksäkerhetsplanen att ha hastigheten 30 km/h eller gångfart.

#### **Gång- och cykeltrafik**

Asfalterad gång- och cykelväg finns väster om cirkulationsplatsen. Parallellt med Söderhamnsån finns ett vattennära gångstråk med lägre standard på framkomlighet. Exempelvis snöröjs det inte på vintern.

#### **Kollektivtrafik**

Området har idag inte tillgång till någon hållplats i närområdet, avstånd till närmaste busshållplats vid Köpmantorget är cirka 500 meter. Väster om kv. Trekanten till Hamnbron bedöms som ett lämpligt läge för en ny hållplats, som även kan betjäna CFL (utanför planområdet).

#### **Parkering, angöring och utfart**

Boende- och gäst parkering om 12 platser upplåts inom hamnområdet öster om egen fastighet. Garage eller carport tillåts ej inom hamnområdet.

Angöring till fastigheten sker från Södra Hamngatan.

Utfart sker mot Södra Hamngata/Faxholmsgatan via cirkulationsplats.

#### **Störningar**

Trafiken vid cirkulationsplatsen uppgår till cirka 4300 fordon/dygn enligt 2003 års mätning. För att uppnå gällande riktvärde inomhus krävs en dämpning av cirka 35 dBA i fasad mot gata.

#### **Teknisk försörjning**

**Vatten, avlopp och dagvatten**

Kommunal VA-anläggning finns i området.

**Värme, el och avfall**

Alla uppkomna kostnader för ombyggnad – flyttning av befintliga ledningar bekostas av exploatör.

Området omfattas av kommunal renhållning.

**ADMINISTRATIVA FRÅGOR****Genomförandetid**

Genomförandetiden är 10 år räknat från den dagen detaljplanen vinner laga kraft.

Gällande fastighetsplan upphör att gälla när beslut om antagande vinner laga kraft.

**Utökad lovplikt (AVGIFTSBEFRIAD)**

Bygglovplikten har utökats inom planområdet med hänsyn till områdets kulturvärden. Bygglov krävs även för entré, trappa, uteplats, staket, markis och parabol.

**ÖVRIGT****Medverkande tjänsteman**

Margareta Örn-Liljedahl Samordnare miljö och plan.

Birgitta Lindqvist Plantekniker.

Mats Ökvist Stadsarkitekt

**REVIDERING**

Planbeskrivningens text har reviderats under följande rubriker:

Planens syfte och huvuddrag, Bebyggelseområden och Parkering, angöring och utfart.

**BYGG- OCH MILJÖKONTORET**

**Söderhamn den 8 oktober 2004, reviderad den 1 december 2005.**

Dick Nilsson  
Planingenjör