

# SÖDER HAMN!

BYGG-, MILJÖ- OCH RÄDDNINGSNÄMNDEN  
Bygg- och miljökontoret

## PLANBESKRIVNING

Upprättad den 2005-01-18



**Utställningsversion**

**Detaljplan för Domaren 1, mm**

**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**

Utställningshandlingarna består av:

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

## **PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG**

Domaren 1 även kallat tingshuset har övergått från statlig till privat ägo, detta medför att gällande detaljplan som medger allmänt ändamål är inaktuell, då det krävs ett offentligt organ som huvudman för verksamheten.

Planens syfte är:

- att säkerställa riksintresset för kulturminnesvärden,
- att bibehålla områdets karaktär samt säkerställa byggnadens och tomtens utmärkande kulturvärden,
- att lösa fastighetens behov av parkering.

Huvuddragen är att Domaren 1 som är ett mycket fint och representativt exempel på tidig 60-tals arkitektur ges beteckningen **Q** dvs. en användning anpassad till byggnadens kulturvärden. Rivningsförbud föreslås för byggnaden samt skyddsbestämmelse för byggnadens tak, fasad, fönster, portar, m.m. samt tingssal, foajé och för innergård. En anpassad, mindre byggnad tillåts på innergården. Bostäder tillåts enbart inom plan två och plan tre. Den allmänna parkeringen ändras till kvartersmark dvs. parkering för enskilt ändamål.

## **PLANDATA**

Planområdet är beläget i Söderhamns centrum.  
Området omfattar cirka 1 hektar.

## **Markägoförhållanden**

Domaren 1 är i privat ägo, övriga fastigheter är kommunens.

## **TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**

### **Riksintresse**

Ingår i riksintresset för kulturminnesvärden K 603 Söderhamns stad.

### **Översiktliga planer**

Fördjupad översiktplan Söderhamns stadskärna, antagen av kommunfullmäktige 21 december 1998 gäller för området.

Kv. Domaren avses som område för offentlig verksamhet, kvarter som med tanke på läget i staden är avsett för en offentlig byggnad som har en offentlig

servicefunktion dit allmänheten har tillträde. Vid detaljplanering och bygglovsprövning skall krav ställas på att byggnaden utformas med hög arkitektonisk kvalitet.

### **Detaljplaner**

Gällande detaljplan för området är I:156, "Förslag till ändring av stadsplanen för parkområdet mellan kvarteren Nejlikan och Linden i Söderhamns stad", fastställd den 14 oktober 1960, avser allmänt ändamål i två våningar.

### **Kommunala beslut i övrigt**

Bygg-, miljö- och räddningsnämnden har beslutat följande i ärendet:

- 2001-04-02 uppdrag till bygg- och miljökontoret att ändra befintlig plan för fastigheten Domaren 1 i Söderhamn.
- 2002-01-29 att godkänna upprättat program för samråd.
- 2002-09-24 att godkänna samrådsredogörelsen för programmet med den ändringen att garage/carport ej får byggas på redovisad parkeringsyta och att upprätta detaljplan över området.

### **Program för planområdet**

Program och samrådsredogörelse till dito bilägges 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 och hushållningen med mark, vatten eller andra resurser.

Omgivningsförutsättningarna och den påverkan detaljplanen bedöms innebära på miljön, hälsan och hushållningen har redovisas i denna planbeskrivning.

Bygg- och miljökontoret bedömer att genomförandet av denna plan **inte innebär någon betydande påverkan** i den betydelse som avses i plan- och bygglagen. Motiven för detta kan sammanfattas i nedan stående punkter.

### **Miljö**

Inga intresseområden vad gäller flora, fauna eller rödlistade arter finns registrerade. Planområdet omfattas inte av skydd och är inte beläget inom området som bedömts som ekologiskt 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.

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

Detaljplanen bedöms inte medföra någon påtaglig skada för riksintressen enligt 3 och 4 kap miljöbalken. Avsikten att möjliggöra fortsatt användning av ianspråktaget område innebär en god hushållning med mark.

### **Miljö kvalitetsnormer**

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

## **FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**

### **Park**

Beteckningen PARK inrymmer parkanläggningar av många skiftande typer, såväl vad beträffar användning som utformning och karaktär.

PARK förutsätter en fortlöpande skötsel anpassad efter funktion, läge utformning, ortens sed, etc.

Hållplatsskydd, kiosker och andra byggnader som normalt brukar finnas inom parkområden skall undvikas inom detta område. Efter Kungsgatan står alléträd av mycket stor betydelse för helhetsintrycket, även efter Östra och Västra Parkgatan har trädraden en stor betydelse för områdets karaktär.

Mellan Norrtullsgatan och den allmänna parkeringen finns det hagtornsträd.

### **Geotekniska förhållanden**

Översiktliga geotekniska bedömningar finns inom planområdet, utredning nr 312 finns att tillgå hos bygg- och miljökontoret.

### **Fornlämningar**

Inga kända fornlämningar finns inom området.

### **Bebyggelseområden**

#### **Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse (Q)**

Detaljplanen redovisar tingshusets som kulturhistoriskt värdefull, **Q**, användningen skall anpassas till byggnadens kulturvärden. Innebörden av "Q" är att marken får användas endast för befintlig, värdefull bebyggelse, men att användningen av byggnaden är helt fri till bostäder, kontor, handel etc. med den begränsningen, att användningen inte får motverka syftet att bevara byggnaderna som sådana och att det inte får uppkomma betydande olägenheter för omgivningen. Fastigheten ingår i ett större parkstråk och det är av mycket stor betydelse att befintliga träd inom fastigheten bibehålls. Behöver de tas bort skall de ersättas av träd med samma karaktär. Detaljregleras genom särskild bestämmelse **n<sub>1</sub>**. Antalet träd inom fastigheten framgår av detaljplanens karta. Det är viktigt att fastigheten även i fortsättningen bibehåller den yttre miljön oförändrad och kan fortsätta att vara ett positivt tillskott i parkmiljön.

#### **Bostäder**

Fastigheten innehåller källarplan, entréplan samt plan två och plan tre. Bostäder får enbart förekomma i plan två och plan tre, regleras genom särskild bestämmelser **v<sub>1</sub>**. Fastigheten innehåller idag fem lägenheter.

#### **Arbetsplatser**

I dag förekommer vård- och kontorsändamål i källar- och entréplan.

#### **Tillgänglighet**

Fastigheten är ej tillgänglig i alla delar för personer med funktionshinder.

#### **Byggnadskultur och gestaltning**

Tingshuset är ett mycket fint och representativt exempel på tidigt 60- tals arkitektur, ritat av Artur von Schmalensee, byggnaden har förutom byggnads- och arkitektoniska värden, ett samhällshistoriskt värde som bland annat visar Söderhamns stads framtidstro under 1950- och 60- talet. Byggnaden uppfördes 1962 i tre plan samt ett souterrängkällarplan mot sydost och har formen av ett atriumhus. Fasader av mönstermurat rött tegel med vitmålade fönstersnickerier. Sadeltaket är täckt med slät falsad kopparplåt. Huvudentrén vetter mot öster med vitmålade dubbelportar samt historiserade armaturer på vardera sida. Entrén i väster är försedd med ett flackt skärmtak samt fernissade dubbelportar.

Följande skyddsbestämmelser föreslås:

**q<sub>1</sub>** rivningsförbud,

- q<sub>2</sub>** tak, fasad fönster, portar, m.m. skall bevaras. Se även särskild bilaga, där byggnadens värden och särdrag framgår,  
**q<sub>3</sub>** tingssal skall bevaras,  
**q<sub>4</sub>** foajén till tingssal skall bevaras,  
**q<sub>5</sub>** innergård med stenbeläggning och spegeldamm skall bevaras.

En fortsatt användning av tingssal samt dess foajé är av stor betydelse för fastigheten. Vid en eventuell förändring av nuvarande verksamhet, tingsrätt, bedöms dessa lokaler vid behov kunna omvandlas för annan verksamhet, om detta sker inom ramen för skyddsbestämmelserna. Dvs. åtgärder av tillfällig natur tex. lösa innerväggar – innertak, etc. Lösningar som medger ett återställande utan att den ursprungliga miljön förvanskas eller skadas. För att få en dialog med fastighetsägaren inför underhåll och åtgärder som berör skyddsbestämmelser utökas bygglovsplikten för dessa.

### **Gator och trafik**

Enligt Söderhamns trafiksäkerhetsplan antagen av kommunfullmäktige 2003-01-27 ingår Kungsgatan i huvudnätet. Norrtullsgatan samt enkelriktade Östra och västra Parkgatan ingår i lokalnätet. Kommunen ansvarar för närvarande för drift och underhåll på ovanstående gator.

### **Gång- och cykeltrafik**

Dubbelsidiga trottoarer finns på Norrtullsgatan samt Östra och Västra Parkgatan. Kungsgatan har gång- och cykelbana på bägge sidor.

### **Kollektivtrafik**

Fastigheten har god närhet till kollektivtrafik.

### **Parkering och utfart**

Parkeringsnorm 2005 rekommenderar följande behovstal:

<b>Lokaltyp</b>	<b>bilplatser per 1000m<sup>2</sup></b>
Bostad	12
Kontor	20
Handel	30
Apotek/system	61
Hotell	13
Skola	9
Samlingslokal	60

Fastigheten har totalt fem garage- och parkeringsplatser och ett underskott av platser föreligger. Fler parkeringar kan ej utföras inom befintlig tomt utan lösningen får sökas externt, tex. genom markförvärv, parkeringsavtal, etc.

Den allmänna parkeringen norr om fastigheten som anlades för Kv. Domaren betjänar även omkringliggande fastigheter. Parkeringen ges bestämmelsen **P** dvs. parkering för enskilt ändamål och kan därmed försäljas eller upplåtas. Fastigheten och parkeringens utfarter regleras till befintliga lägen.

### **Teknisk försörjning**

#### **Vatten, avlopp och dagvatten**

Kommunal VA-anläggning finns i området. Dagvatten bör omhändertas lokalt inom fastighet.

**Värme, el och vatten**

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

Området omfattas av kommunala fjärrvärme och renhållning.

**ADMINISTRATIVA FRÅGOR**

Bygglovsplikten föreslås utökad för underhåll och åtgärder som berör skyddsbestämmelse **q<sub>2</sub>, q<sub>3</sub>, q<sub>4</sub>, q<sub>5</sub>**.

Den utökade lovplikten skall vara befriad från avgift.

Genomförandetiden är 15 år räknat från den dagen detaljplanen vinner laga kraft.

**Övrigt****Medverkande tjänsteman**

Margareta Örn-Liljedahl Samordnare miljö och plan.

Birgitta Lindqvist Plantekniker

Mats Ökvist Stadsarkitekt

BYGG- OCH MILJÖKONTORET

Söderhamn den 18 januari 2005

Dick Nilsson  
Planingenjör