

P L A N B E S K R I V N I N G

Upprättad **2016-04-05**



Normalt planförfarande

Detaljplan för Lagern 9 m.fl.

Söderhamn, Söderhamns kommun, Gävleborgs län

INLEDNING

Planbeskrivningen ska 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 ska vara vägledande vid tolkningen av planen.

FÖRFARANDE

Detaljplanen handläggs av kultur- och samhällsservicenämnden med så kallat normalt förfarande och antas av kommunfullmäktige, se tidigare beslut under rubrik *Kommunala beslut i övrigt*.

De skeden som ingår är följande:

Uppdrag – Samråd – Granskning – Godkännande – Antagande – Laga kraft.

HANDLINGAR

Samrådshandlingarna består av:

- plankarta i skala 1:1000 med tillhörande bestämmelser
- planbeskrivning (denna handling) samt illustrationer
- behovsbedömning
- fastighetsförteckning

Syfte och bakgrund

Lagern 9 är idag utpekad för allmänt ändamål, dvs en verksamhet med offentligt organ som huvudman (stat, kommun, landsting, statskyrka) men inte statliga och kommunala bolag och liknande.

Planens syfte är att ändra användningsändamålet för fastighet Lagern 9 samt värna om de kulturhistoriska värdena. I planförslaget avses fastigheten för bostads-, centrum-, kontors- och skoländamål. Exempel på centrumändamål kan vara förenings- och samlingslokaler. I planförslaget ges även rivningsförbud och skyddsbestämmelser för huvudbyggnadens exteriör

PLANDATA

Planområdet är beläget cirka 250 m från Söderhamns centrum.

Området omfattar cirka 0,3 hektar.

Markägoförhållanden

Söderhamns kommun är ensam markägare inom detaljplaneområdet.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintresse

Detaljplaneområdet ingår i riksintresse K 603 för kulturminnesvården.

Översiktliga planer

Detaljplanen bedöms överensstämma med den kommuntäckande översiktsplanen för Söderhamns kommun antagen av kommunfullmäktige den 27 mars 2006 § 42.

Det saknas fördjupad översiktsplan för området.

Detaljplaner

I:273, Förslag till ändring av stadsplan, del av Tägtgatan, kv. Vargen m.m. i Söderhamn, Söderhamns kommun, fastställd 1984-03-05, avser gata, park, plantering, allmänt ändamål med särskild miljöhänsyn, parkering m.m.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunfullmäktige beslöt den 29 augusti 2011 § 143 att sälja 13 fastigheter som inte längre bedöms behövas inom den kommunala verksamheten.

Kultur- och samhällsservicenämnden uppdrog den 30 november 2015 §179 till kultur- och samhällsserviceförvaltningen att upprätta detaljplan för området.

Kultur- och samhällsservicenämnden beslöt den 30 november 2015 §180 att betydande miljöpåverkan inte kan antas uppstå.

Kultur- och samhällsservicenämnden beslöt den 30 november 2015 §181 att godkänna detaljplanen för samråd.

Bygg- och miljönämnden beslöt den 26 april 2016 §75 att godkänna samrådsredogörelse som sin egen och att godkänna den ändrade och kompletterade detaljplanen för granskning.

Miljöbedömning

Detaljplaner samt program ska genomgå en miljöbedömning om deras genomförande kan medföra en betydande miljöpåverkan. Syftet med miljöbedömningen är bland annat att integrera miljöaspekterna i detaljplanen så att en hållbar utveckling främjas.

Ställningstagande

Kultur- och samhällsserviceförvaltningen 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 och är inte beläget inom område som bedömts som ekologiskt särskilt känsligt i kommunens översiktsplan.

Miljökvalitetsnormer

Planförslaget bedöms inte medföra att gränsvärden enligt miljöbalkens förordning om miljökvalitetsnormer överskrids.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR, KONSEKVENSER OCH ÅTGÄRDER

Mark och vegetation

Området är redan ianspråktaget med byggnader, gräsmatta, asfalteringar m.m. Det finns ingen naturmark.

Geotekniska förhållanden

Området är tidigare bebyggt. Geoteknisk undersökning finns inte.

Radon

Söderhamns kommun är ett högriskområde gällande radon. Ny bebyggelse ska utföras i radonsäkert utförande.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Stadsbild

Fastigheten Lagern 9 ligger belägen mitt emot Ulrika Eleonora kyrka, som är från 1693. På Lagern 11 ligger en stor skolbyggnad, Staffanskolan, som uppfördes 1861 och sedan byggts om och till i flera etapper. I närområdet finns också äldre villabebyggelse med mera. Området ingår i riksintresse K 603. Lagern 9 ligger alltså beläget i ett mycket viktigt och intressant kulturhistoriskt sammanhang som allra närmast präglas av stora byggnadsvolymer och stora parkliknande ytor.



Figur 1 - Fastigheten Lagern 9 och Ulrika Eleonora kyrka

Byggnadskultur och gestaltning

Huvudbyggnaden är från 1872 men har rustats och byggts om. För närvarande är interiören anpassad för att byggnaden ska fungera som en samlingslokal eller liknande.

Gårdsbyggnaden, norr om huvudbyggnaden, är av föga vikt.



Figur 2 - Gårdsbyggnaden

Huvudbyggnaden ges både rivningsförbud och skyddsbestämmelse avseende byggnadens exteriör. Huvudbyggandens exteriör får inte förändras. Underhåll som görs så att det bevarar det kulturhistoriska värdet är tillåtet och ska göras. Fastigheten ska hållas i sådant skick att miljöns karaktär inte förvanskas.

Fotona nedan belyser både byggnaden som helhet och värdefulla detaljer. Byggnaden är putsad i ljusgult, har ett grönt bandplåttak och en naturstenssockel. Foder m.m. runt fönster och dörrar är gråa, balkongsnickerierna är ljusgula. De rikliga snickerierna bl.a. i takfötter och på balkongen, samt de profilerade snickerierna runt fönstren är exempel på värdefulla detaljer. Ytterligare värdefulla detaljer är att trappan på den södra sidan av byggnaden är svängd speciellt som trapploppet är rakt och takavvattningens detaljutformning.



Figur 3 – Huvudbyggnaden i sin helhet



Figur 4 – Huvudbyggnadens detaljer

Säkerhet

Nivåskillnaderna inom planområdet bör beaktas.

Service

Området ligger i utkanten av Söderhamns centrum, vilket innebär att avståndet till ett brett serviceutbud är kort.

Tillgänglighet

Inom tomt beaktas tillgängligheten i samband med bygglovprövningen i varje enskilt fall.

Störningar och påverkan

Buller

Med utgångspunkt i trafikräkningar gjorda i augusti 2015 på Tägtgatan (ÅDT 3406 fordon) har en bulleruppskattning med hjälp av programmet Trivector utförts. Resultatet vid fasad mot Tägtgatan visar på 58 dB ekvivalent nivå och 76 dB maxnivå.

Enligt Boverkets allmänna råd 2015:216 är huvudregeln att 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad inte bör överskridas och 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats. Överskrids den ekvivalenta ljudnivån vid fasad kan bostäder ändå upprättas. Detta är möjligt om minst hälften av bostadsrummen i en bostad är vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasad, och vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

Beräkningen visar att det är möjligt att uppföra bostäder då det finns fasader vid huvudbyggnaden som inte överskrider dessa värden.

Bestämmelser i plan

En bullerbestämmelse **m₁** för vägtrafik vid bostadsbebyggelse har satts för att säkerställa att trafikbuller nivån inte överskrider gällande förordning.

Gator och trafik

Kommunen har för närvarande drift och underhåll på gatan.

Gång- och cykelväg finns inom området.

Kollektivtrafik

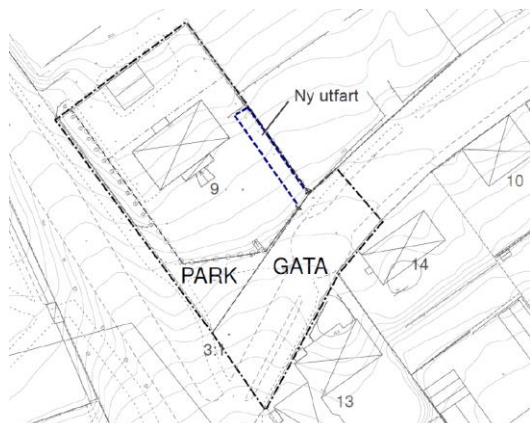
Busshållplatser finns utanför detaljplaneområdet. Avståndet till närmaste hållplats är ca 250 m.

Parkering, angöring och utfart

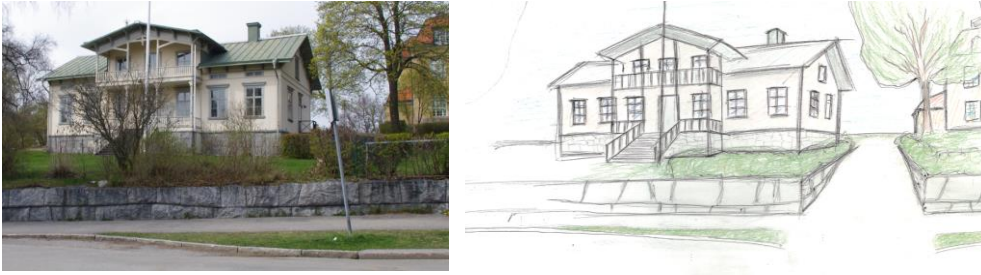
En ny utfart från/till Lagern 9 planeras i fastighetens östra gräns (se figurerna nedan). I dagsläget passerar trafiken till Lagern 9 över Lagern 11 där skolverksamhet bedrivs. Eftersom detaljplanen är tänkt att medge vissa ändamål (bostad-, centrum-, kontors- och skoländamål) som kan generera en större andel trafik till och från fastigheten behövs en egen infart för att inte riskerna för olyckor mellan motorfordon och oskyddad trafik ska bli oacceptabelt stor. Längs fastighetens västra sida går Tägtgatan vilket är en mycket trafikerad gata samt en gång- och cykelbana. Det finns även stora nivåskillnader från fastigheten ner till gatan. En infart vid fastighetens västra gräns skulle generera höga risker för olyckor mellan motorfordon och oskyddad trafik. Placeringen av infarten i fastighetens östra gräns anses vara lämpligast utifrån ett säkerhetsperspektiv.



Figur 5 – Bilder visar fastighetens västra gräns och nivåskillnaderna ner mot Tägtgatan.



Figur 6 – Illustration som visar förslag på placering för ny utfart



Figur 7 – Illustrationen visar den planerade utfartens placering

Parkeringsytor bör förses med vattengenomsläpplig beläggning, t.ex. grus, gräsarmeringssten, plattor eller genomsläpplig asfaltbeläggning.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Kommunal VA-anläggning finns i området.

Dagvatten

Dagvatten ska omhändertas lokalt inom fastighet. Detta innebär att regnvatten tas omhand lokalt t.ex. genom infiltration i marken. Dagvatten från vägytor innehåller ofta tungmetaller och andra skadliga ämnen, som inte bör nå recipienterna. Detta ska renas vid källan.

Fastigheten har goda möjligheter att omhänderta sitt dagvatten från takytor genom avledning till gräs- och grusytor.

Värme, el, avfall

Lager 9 är ansluten till kommunalt fjärrvärmesystem.

Området ligger inom Söderhamn Nära AB:s koncessionsområde för el.

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.

Medverkande tjänsteman

Dick Nilsson

Erika Klang-Westin

Andreas Häberg

Bygg- och miljöförvaltningen 2016-04-05.

Frida Wilhelmsson, Planingenjör