



Härnösands
kommun

Detaljplan för del av Ön 2:52 (Hamnparken) i Härnösands kommun, Västernorrlands län



Planbeskrivning – Granskningshandling 2026-08-25			Aktnummer:	Diarienummer: SAM-2025-1494
Gällande lagstiftning: PBL 2010:900 BFS 2020:5 BFS 2020:6 BFS 2020:8	Planbesked: SAM § 96 2025-06-18	Detaljplan påbörjad: 2025-06-25	Antagen:	Laga kraft:

Om planbeskrivningen

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.

Plankartan och dess bestämmelser är juridiskt bindande enligt plan- och bygglagen (PBL). Plankartan har tagits fram i Geosecma med Fysisk planering.

Planbeskrivning är ett vägledande och förtydligande dokument till hur detaljplanen ska förstås och genomföras. Grundkartan är ett underlag för detaljplanearbetet som redovisar topografi och fastighetsförhållanden inom planområdet och dess närmaste omgivning.

Avsändare

Härnösands kommun

871 80 Härnösand

Telefon: 0611-34 80 00

E-post: kommun@harnosand.se

Läs mer på: <https://www.harnosand.se/detaljplanering>

Detaljplanen har tagits fram av Härnösands samhällsförvaltnings plan- och byggavdelning på delegation från kommunstyrelsen/fullmäktige.

Medverkande

Planarkitekt, Amme Hedström, Härnösands Kommun

Medhandläggare, Linda Johansson, Härnösands Kommun

Detaljplaneprocessen (utökat förfarande)

Om detaljplaner

En detaljplan reglerar hur mark och vatten får användas och hur bebyggelse och byggnadsverk får se ut. Detaljplanen reglerar rättigheter och skyldigheter. Plankartan är bindande vid prövning av exempelvis bygglov. Planbeskrivningen beskriver detaljplanens syfte och hur plankartan ska tolkas.

Under arbetet med detaljplanen tar kommunen ställning till hur marken får användas, utifrån en avvägning av allmänna och enskilda intressen. En detaljplan handläggs med begränsat förfarande, standardförfarande eller utökat förfarande. Denna detaljplan handläggs med ett utökat förfarande, processen beskrivs nedan.



Kungörelse

Vid utökat förfarande ska kommunen inför samrådet kungöra förslaget till detaljplan. Kungörelsen ska göras i en ortstidning och anslås på kommunens anslagstavla.

Samråd

Samråd av planförslaget sker med länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, kända sakägare och andra berörda. Syftet med samrådet är att samla in information och synpunkter, förankra förslaget och få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt. De skriftliga synpunkter som inkommit under samrådstiden redovisas och bemöts i en samrådsredogörelse. Därefter justeras förslaget utifrån inkomna synpunkter.

Granskning

Planförslaget ska därefter tillgängliggöras för granskning i minst tre veckor. Om detaljplanen antas medföra betydande miljöpåverkan gäller minst 30 dagar. Granskningen är ytterligare ett tillfälle att lämna synpunkter på planförslaget.

Antagande

Detaljplanen antas genom ett politiskt beslut av kommunfullmäktige.

Laga kraft

Om detaljplanen inte överklagas får beslutet att anta detaljplanen laga kraft, vilket innebär att detaljplanen får rättsverkan. Därefter kan genomförandet av detaljplanen påbörjas.

Sakägarkrets

Detaljplanens sakägarkrets består av närliggande fastighetsägare samt andra som bedöms beröras direkt av planens genomförande.

Innehållsförteckning

Innehåll

PLANENS SYFTE	7
BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	7
PLANENS HUVUDDRAG	7
PLANDATA	8
<i>Läge</i>	<i>8</i>
<i>Areal och markägoförhållanden</i>	<i>9</i>
GENOMFÖRANDETID	9
GRUNDKARTA	9
UTREDNINGAR	9
PLANFÖRSLAGET	10
ALLMÄN PLATSMARK	10
<i>Egenskapsbestämmelser inom allmän platsmark</i>	<i>10</i>
<i>Huvudmannaskap</i>	<i>11</i>
VATTENOMRÅDE	11
<i>Egenskapsbestämmelser inom Vattenområde</i>	<i>11</i>
KVARTERSMARK	12
<i>Egenskapsbestämmelser inom kvartersmark</i>	<i>13</i>
<i>Upphävande av strandskydd</i>	<i>18</i>
FÖRUTSÄTTNINGAR I PLANOMRÅDET OCH KONSEKVENSER AV PLANFÖRSLAGET	20
BEBYGGD MILJÖ	20
<i>Bostäder och verksamheter</i>	<i>20</i>
<i>Service</i>	<i>20</i>
<i>Bebyggelsekaraktär och landskapsbild</i>	<i>22</i>
<i>Kulturmiljö</i>	<i>25</i>
<i>Fornlämningar</i>	<i>29</i>
MARK- OCH VATTENFÖRHÅLLANDEN	29
<i>Naturmiljö</i>	<i>29</i>
<i>Grönstruktur och rekreation</i>	<i>31</i>
<i>Geotekniska förhållanden</i>	<i>31</i>
SOCIALA FAKTORER	34
<i>Ljusförhållanden</i>	<i>34</i>
<i>Barnperspektiv</i>	<i>34</i>
<i>Tillgänglighet, trygghet och jämställdhet</i>	<i>35</i>
KOMMUNIKATIONER	36
<i>Gång- och cykeltrafik</i>	<i>36</i>
<i>Kollektivtrafik</i>	<i>38</i>
<i>Fordonstrafik</i>	<i>38</i>
<i>Parkering, varumottagning och angöring</i>	<i>39</i>
HÄLSA OCH SÄKERHET	40
<i>Risk för översvämning och skyfall</i>	<i>40</i>
<i>Risk för ras, skred och erosion</i>	<i>44</i>
<i>Förorenad mark</i>	<i>44</i>
<i>Miljöfarlig verksamhet</i>	<i>45</i>
<i>Brandsäkerhet</i>	<i>45</i>
<i>Transportled för farligt gods</i>	<i>46</i>

<i>Radon</i>	46
<i>Trafikbuller</i>	46
<i>Industri- och verksamhetsbuller</i>	47
TEKNISK FÖRSÖRJNING	48
<i>Vatten och spillvatten</i>	48
<i>El, fiber och tele</i>	48
<i>Dagvatten</i>	48
<i>Snöhantering</i>	54
<i>Avfall</i>	54
BEFINTLIGA PLANERINGSUNDERLAG	55
ÖVERSIKTSPLAN	55
<i>Totalförsvaret och försvarsintressen</i>	55
DETALJPLANER OCH OMRÅDESBESTÄMMELSER	57
KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT	59
<i>Konsekvenser</i>	60
PLANBESKED.....	60
FÖRENLIKT MED MILJÖBALKEN.....	60
UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	60
RIKSINTRESSEN	61
<i>Riksintresse för Kulturmiljö</i>	61
<i>Totalförsvaret</i>	62
MILJÖKVALITETSNORMER.....	63
<i>Miljökvalitetsnorm för luft</i>	63
<i>Miljökvalitetsnorm för vatten</i>	63
STRANDSKYDD	65
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	67
PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING	67
ORGANISATORISKA FRÅGOR.....	67
<i>Tidplan</i>	67
<i>Genomförandetid</i>	67
<i>Markanvisningsavtal</i>	67
<i>Huvudmannaskap för allmän plats</i>	68
<i>Huvudmannaskap för vatten, spillvatten och dagvatten</i>	69
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	69
<i>Fastighetsbildning</i>	69
<i>Servitut</i>	70
TEKNISKA FRÅGOR	71
<i>Tekniska åtgärder</i>	71
EKONOMISKA FRÅGOR.....	71
<i>Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare</i>	71
<i>Ekonomiska konsekvenser för kommunen</i>	72
<i>Ekonomiska konsekvenser för övriga berörda</i>	72
<i>Planavgift</i>	72
KÄLLOR	72

Planens syfte

Syftet med planen är att tillgodose Försvarsmaktens behov av byggrätt samt möjliggöra för etablering av andra typer av verksamheter. Ny bebyggelse ska anpassas till riksintresset för kulturmiljö genom reglering av utformning och volym. Syftet är även att bredda befintligt gatuområde för tillskapande av gång- och cykelväg.

Beskrivning av detaljplanen

Planens huvuddrag

Detaljplanen möjliggör kvartersmark för försvarsanläggning och verksamheter med begränsad omgivningspåverkan, inom användningen inryms olika typer, exempelvis service eller småskalig handel. Verksamheter får dock inte påverka totalförsvarets användning negativt.

Planområdet ligger inom ett riksintresse för kulturmiljö, vilket innebär att ny bebyggelse ska harmonisera med den befintliga miljön och dess kulturhistoriska värden. Detaljplanen reglerar därmed utformning, omfattning och placering för framtida byggnation.

En del av Fiskaregatan passerar inom planområdet och föreslås breddas för att inrymma gång- och cykelstråk, som är utpekad i kommunens Gång-och cykelprogram. Utformningen ska samordnas med förslagen i planprogrammet för Skeppsbron (ej antagen i skrivande stund), som därmed bidrar till kommunens vision om attraktiva kustnära miljöer för gående och cyklister.

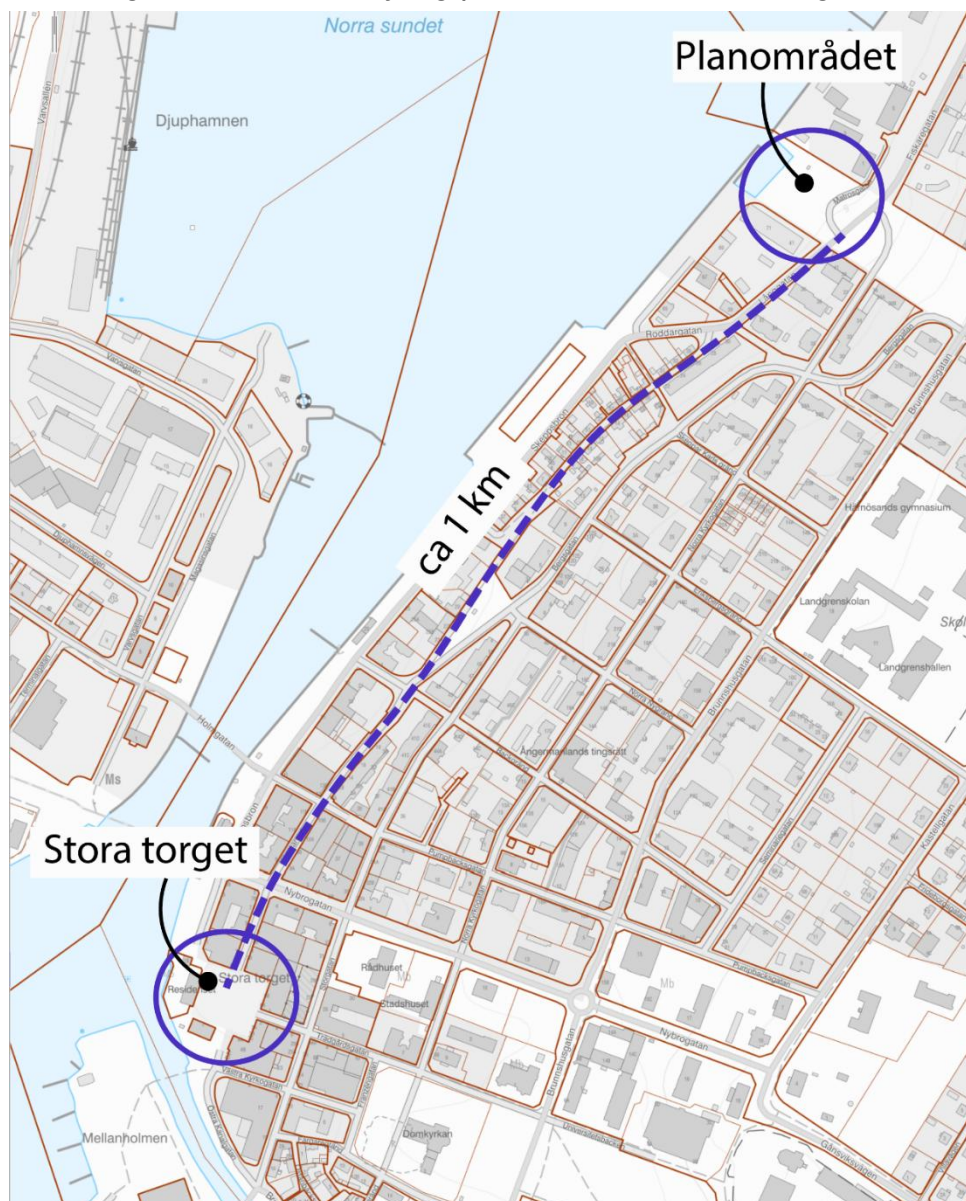
Planförslaget tar ett helhetsgrepp genom att justera delar av gällande detaljplan för att bekräfta befintlig användning.

Gällande översiktsplan Mitt Härnösand 2040 anger att områden av betydelse för totalförsvaret ska skyddas och ges företräde vid intresseavvägningar. Samtidigt anger översiktsplanen markanvändningen park, vilket innebär att planförslaget avviker från översiktsplanen. Detaljplanen handläggs därför med utökat planförfarande.

Markägförhållanden: Kommunal mark

Läge

Planområdet ligger cirka en kilometer norr om Härnösands centrum, i Norrsundet intill kommunens hamnbassäng, se Figur 1 nedan. Del av Fiskaregatan passerar planområdet i lodrät riktning. I dagsläget används området som upplagsyta och enklare grönområde utan tydlig parkkaraktär och med begränsad allmän användning.



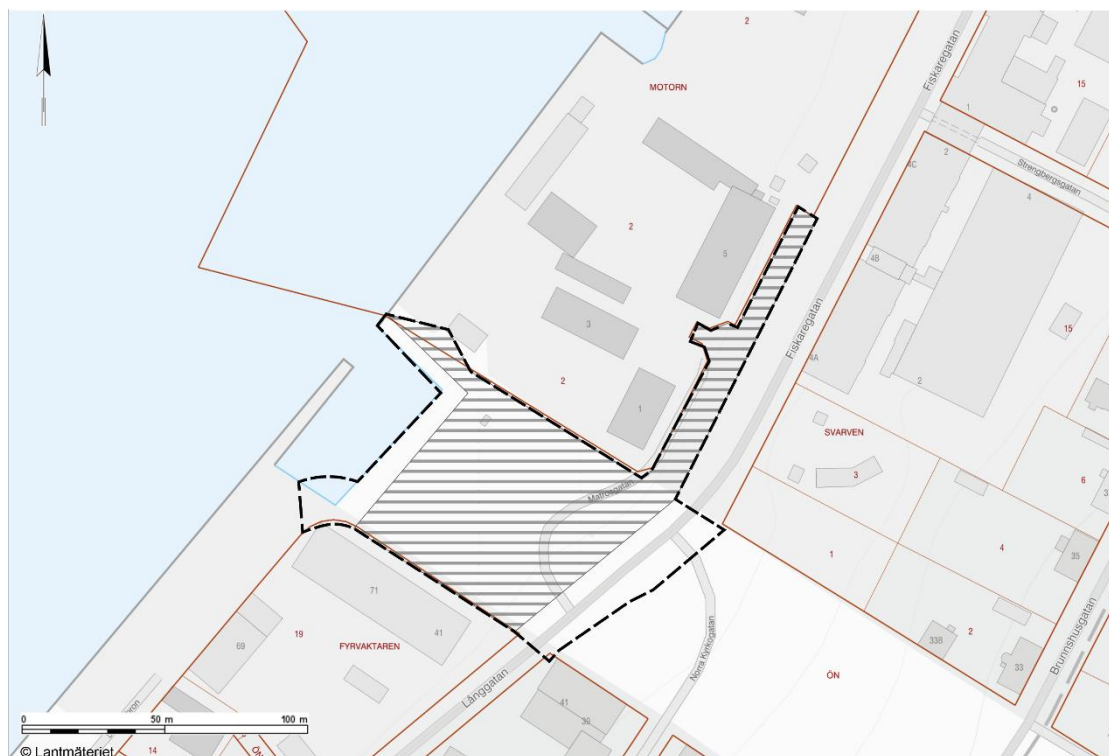
Figur 1. Översiktskarta, avstånd från planområdet till Stora torget i centrum.

Areal och markägoförhållanden

Planområdet omfattar cirka 0,82 hektar (8200 m²).

Marken inom planområdet ägs idag av kommunen, men ett markanvisningsavtal har träffats mellan kommun och exploatör, med avsikt att förvärva (köpa) del av fastigheten Ön 2:52 (läs mer om detta under rubriken "Markanvisningsavtal"), se gråstreckad yta i Figur 2 nedan.

Planområdet avgränsas av fastigheterna Fyrvaktaren 19 samt Motorn 2, vilka ägs av privata fastighetsägare, se Figur 2 nedan.



Figur 2. Del av mark som ingår i markanvisningsavtalet. Planområdet markeras ungefärligt med svart.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag planen får laga kraft.

Grundkarta

Grundkartan är upprättat i koordinatsystemet SWEREF99 17 15 och i höjdsystemet RH2000 den 2025-10-10. Upprättad 2025-11-12. Reviderad 2026-08-26.

Utredningar

- Dagvattenutredning, daterad 2025-12-15 (Sweco Sverige AB).
- Geoteknisk utredning, daterat 2026-03-06 (Sweco Sverige AB).
- Tekniskt utlåtande inklusive relationshandling, daterat 2026-08-21 (Konstruktör, Mats Brännström)

- Markmiljöundersökning, daterad 2026-03-10 (Sweco Sverige AB).

Planförslaget

Allmän platsmark

För allmän plats reglerar planen användningen gatuområde [**GATA**], se grön markering i Figur 3 nedan. Inom användningen ingår både fordonstrafik och gång- och cykelväg.

Befintligt gatuområde för Fiskaregatan breddas med cirka 6 meter (total bredd på gatuområdet mellan 16 meter och 20 meter). Syftet med regleringen är att skapa utrymme för bredare gång- och cykelstråk.

Regleringen sker med stöd av PBL 2 kap. 7§, eftersom breddning av gatuområde planläggs för att säkerställa trygg trafikmiljö för fordon och oskyddade trafikanter.

Egenskapsbestämmelser inom allmän platsmark

Upphävande av strandskydd

[a1] Strandskyddet är upphävt, se grön markering i Figur 3 nedan.

Syftet är att upphäva strandskyddet inom allmänplats för att ge möjlighet till utbyggnad av Fiskaregatan för gång och cykelväg.

Regleringen sker med stöd av 2 kap. 1–2 § 3p PBL, med motiv att marken ska användas på ett sätt som är lämpligt för platsens förutsättningar inklusive avvägning mellan strandskyddsintresset och planens intresse.



Figur 3. Användning för allmänplats gata med egenskapsbestämmelser om att strandskyddet är upphävt, markeras med grönt.

Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet är kommunalt för allmän platsmark.

Vattenområde

För att bekräfta befintligt hamnområde regleras användningen vattenområde för en yta om cirka 83 m² med precisering småbåtshamn [**W1**], se grön markering i Figur 4 nedan. Detta avser område för mindre anläggningar där karaktären av öppet vatten avses bibehållas.

Regleringen sker med stöd av PBL 2 kap. 2§, då användningen är lämplig för platsens förutsättningar och bekräftar redan befintlig användning.

Egenskapsbestämmelser inom Vattenområde

[**a3**] Strandskyddet är upphävt, se grön markering i Figur 4 nedan.

Syftet med upphävande av strandskyddet är för att möjliggöra framtida utveckling av hamnen.

Regleringen sker med stöd av PBL 2 kap. 2§, då användningen är lämplig för platsens förutsättningar och bekräftar redan befintlig användning.



Figur 4. Användning vattenområde med egenskapsbestämmelser om att strandskyddet är upphävt, markeras med grönt.

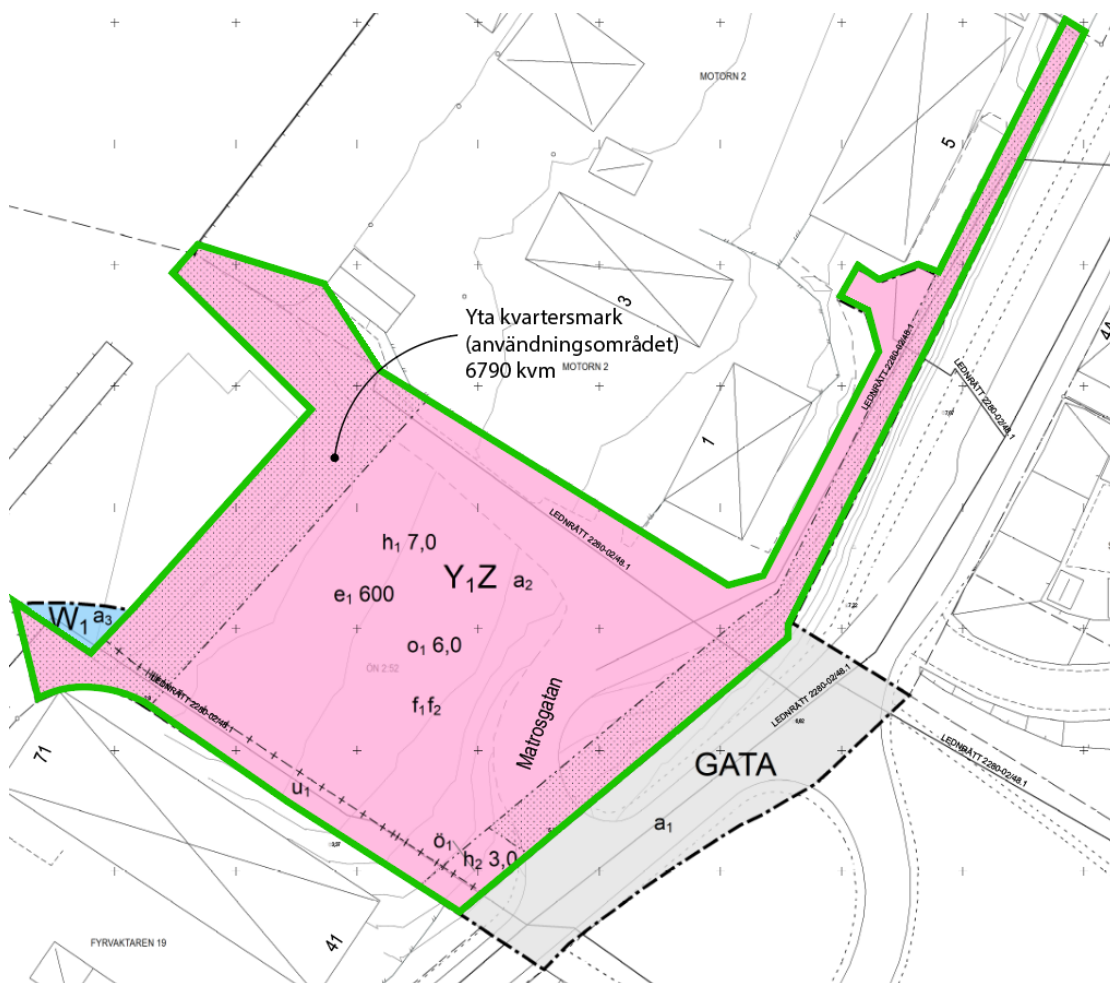
Kvartersmark

Planförslaget möjliggör i huvudsak för användningen försvarsanläggning [Y₁], för yta om cirka 6790 m² (se Figur 5 nedan) vilket omfattar anläggningar och funktioner kopplade till militära och civila försvar, exempelvis garage, verkstäder, skyddsrum osv.

Planen reglerar även användningen verksamhet [Z] (se Figur 5 nedan), vilket omfattar service, lager, tillverkning och annan jämförbar verksamhet med begränsad omgivningspåverkan, i användningen ingår även kompletterande funktioner som kontor och parkering.

Syftet med den kombinerade bestämmelsen är att säkerställa mark för totalförsvarets långsiktiga behov, samtidigt som andra verksamheter kan tillåtas om de inte påverkar totalförsvaret negativt och har begränsad omgivningspåverkan.

Regleringen sker med stöd av PBL 2 kap. 2§, då användningen är lämplig för platsens förutsättningar och har begränsad omgivningspåverkan.



Figur 5. Användning för kvartersmark verksamhet och försvarsanläggning, markeras med grön linje.

Egenskapsbestämmelser inom kvartersmark

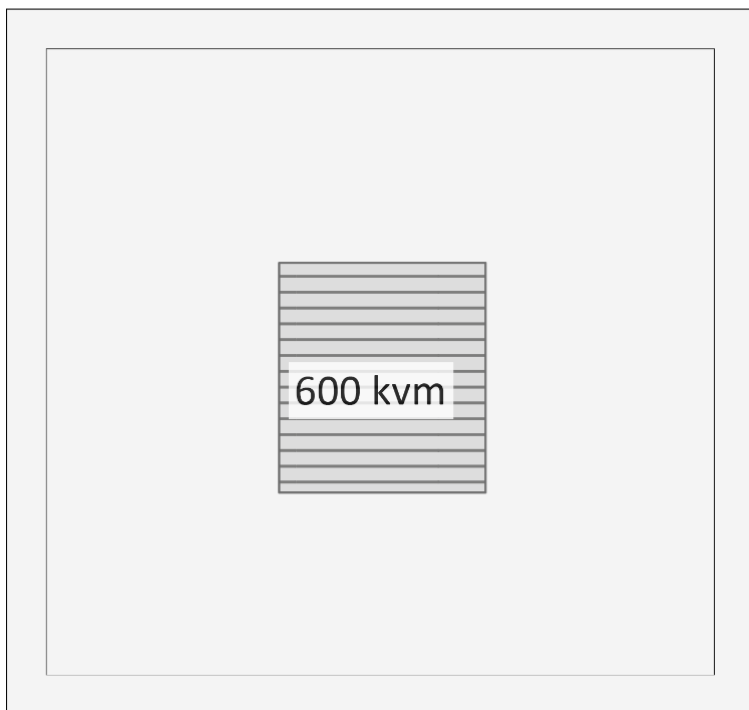
Nedan presenteras egenskapsbestämmelser inom kvartersmarken för verksamhet och försvarsanläggning.

Utnyttjandegrad

[e1] Största byggnadsarea är 600 m², detta motsvarar att cirka 9% av användningsområdet får bebyggas. Byggnadsarea (BYA) är den yta som en byggnad upptar på marken.

Bestämmelsen syftar till att begränsa bebyggelse med hänsyn till omgivande struktur och för att säkerställa tillräcklig yta för bland annat en god dagvattenhantering.

Regleringen sker med stöd av PBL 2 kap. 2§, motivet är att marken ska användas på ett sätt som är lämpligt för platsens förutsättningar.



Figur 6. Illustration över största tillåtna byggnadsarea (600 m²) för tillskapad kvartersmark (6790 m²), vilket motsvarar att cirka 9% av användningsområdet får bebyggas.

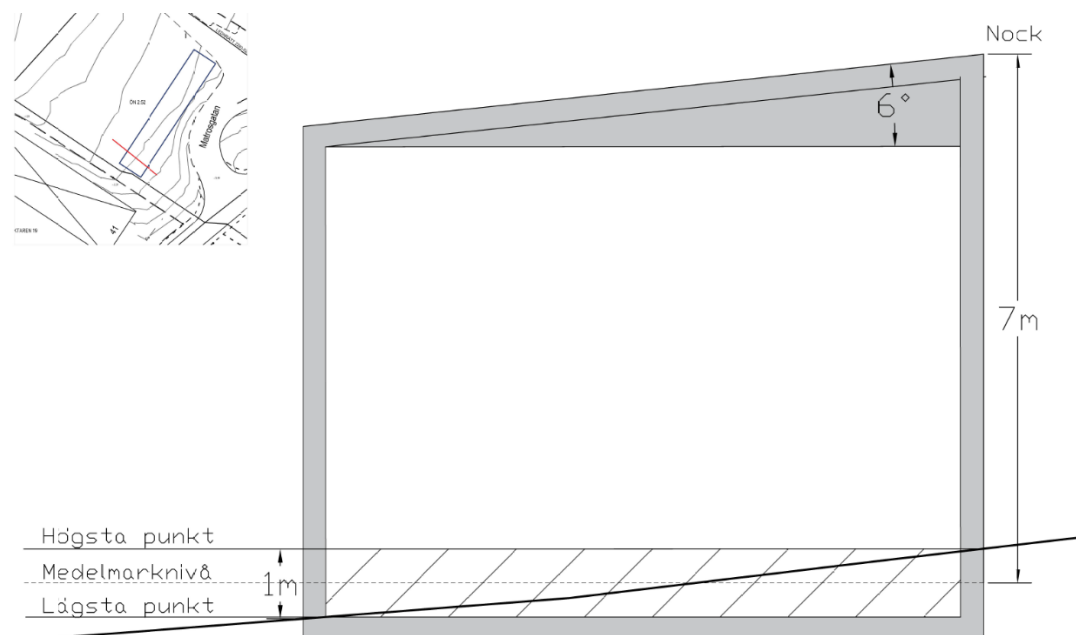
Höjd på byggnadsverk

[h₁] Högsta nockhöjd är angivet värde i meter.

Nockhöjden regleras till 7 meter. Syftet är att ny bebyggelse ska bibehålla enhetlig siluett längs sjöfronten och underordna sig den omgivande bebyggelsen som präglar stadsbilden. Bestämmelsen kompletteras med reglering av takvinkel, se Figur 7 nedan.

Nockhöjd bör räknas från den medelnivå som marken har invid byggnaden, utifrån färdig marknivå – alltså den nivå marken har efter att byggnaden uppförts.

Regleringen sker i stöd med PBL 2 kap. 3§, med motiveringen att regleringen tar hänsyn till områdets identitet, karaktär och kulturhistoriska uttryck.



Figur 7. Illustration av möjlig bebyggelseutförande inom den reglerade nockhöjden 7 meter, minsta taklutning om 6 grader.

[h₂] *Högsta nockhöjd är angivet värde i meter.*

Nockhöjden regleras till 3 meter. Syftet med regleringen är att tekniska anläggningar ska underordna sig övrig bebyggelse och få en begränsad visuell påverkan.

Nockhöjd bör räknas från den medelnivå som marken har invid byggnaden, utifrån färdig marknivå – alltså den nivå marken har efter att byggnaden uppförts.

Regleringen sker i stöd med PBL 2 kap. 6 § med motivet att uppnå god helhetsverkan.

Takvinkel

[o¹] *6,0 Minsta takvinkel är angivet värde i grader.*

Syftet med regleringen är att ny byggnad ska upplevas som en naturlig del av hamnområdets siluett. Reglering av taklutning säkerställer även god avrinning av snö och vatten och därmed byggnadens tekniska funktion.

Regleringen sker i stöd med PBL 2 kap. 6 § och 9 §, med motivet att uppnå god helhetsverkan, form och karaktär samt påverka avrinning av regn- och smältvatten.

Utformning

[f₁] *Fasader ska utföras i trä, tegel och/eller plåt.*

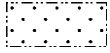
[f₂] *Fasader ska utföras i dämpande kulörer. Konstrande kulörer får användas för detaljer.*

Syftet är att bebyggelse ska anpassas i enlighet med beskrivning av riksintresse för kulturmiljö (3–4 kapitlen miljöbalken), bland annat hänsyn till Tobaksmonopolets tegelarkitektur som ligger cirka 60 meter från planområdet på andra sidan av Fiskaregatan (fastigheterna Svarven 15 och Städet 15).

Regleringarna för utformning stödjer PBL 2 kap. 3 §, eftersom planläggning ska ta hänsyn och värna kulturhistoriska värden och bebyggelsens karaktär.

Begränsning av markens utnyttjande

[Prickmark] Marken får inte förses med byggnad.



Område 1 (se Figur 8 nedan)

Bestämmelsen syftar till att säkerställa en bebyggelsefri zon om 13 meter från hamnens kantlinje in mot land. Detta för att skydda underliggande konstruktioner, såsom dragstänger cirka 13 meter in, samt ge utrymme för drift, underhåll och framtida upprustning av hamnen.

Område 2 (se Figur 8 nedan) syftar till att säkerställa en bebyggelsefri zon mellan kvartersmark och allmän plats samt att bevara en buffert om 8 meter mot Fiskaregatan, i enlighet med angränsande detaljplaners bebyggelsefria zoner.

Bestämmelsen omfattar inte plank, stängsel eller liknande anläggningar, vilket innebär att sådant är möjligt.

Regleringen sker med stöd av 2 kap. 6 § 1-6p. PBL nämligen att bebyggelse ska placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden samt trafikförsörjning och behovet av en god framkomlighet.



Figur 8. Egenskapsbestämelse för kvartersmark, prickad mark (mark som ej får förses med byggnadsverk) för del 1 och del 2, markeras med grönt.

[Ö1] Marken får endast förses med tekniska anläggningar, se Figur 9 nedan.

Syftet med regleringen är att undvika byggnader nära allmän plats och säkerställa en återhållsam bebyggelsezon. Endast tekniska anläggningar tillåts då dessa är små,

Markreservat för allmännyttiga ändamål (begränsas av sekundär egenskapsgräns)

Intill fastighetsgränsen mot angränsande fastighet Fyrvaktaren 19 har mark i plankartan har avsatts som markreservat, om 5 meters buffertzon. Syftet är att reservera område för att ge utrymme för allmännyttiga ledningar under jord samt säkra befintlig ledningsrätt.

Planbeskrivning för Hamnparken
SAM-2025-1494



Upphävande av strandskydd

[a₂] Strandskyddet är upphävt, se Figur 11 nedan.

Syftet med bestämmelsen är att upphäva strandskyddet för befintlig och tillkommande byggnation.

Regleringen sker med stöd av 2 kap. 1–2§ 3p PBL, motivet är att marken ska användas på ett sätt som är lämpligt för platsens förutsättningar inklusive avvägning mellan strandskyddsintresset och planens intresse.



Förutsättningar i planområdet och konsekvenser av planförslaget

Bebyggd miljö

Bostäder och verksamheter

Kvartersmarken inom planområdet är i dagsläget obebyggt, men angränsar till verksamhetsfastigheter med begränsad omgivningspåverkan. Ett mindre hamnområde finns beläget intill och delvis inom planområdet. Den omgivande bebyggelsen längst sträckan av Skeppsbron varierar, där kajområdet i norr främst präglas av industri och verksamhetsbebyggelse i större huskroppar.

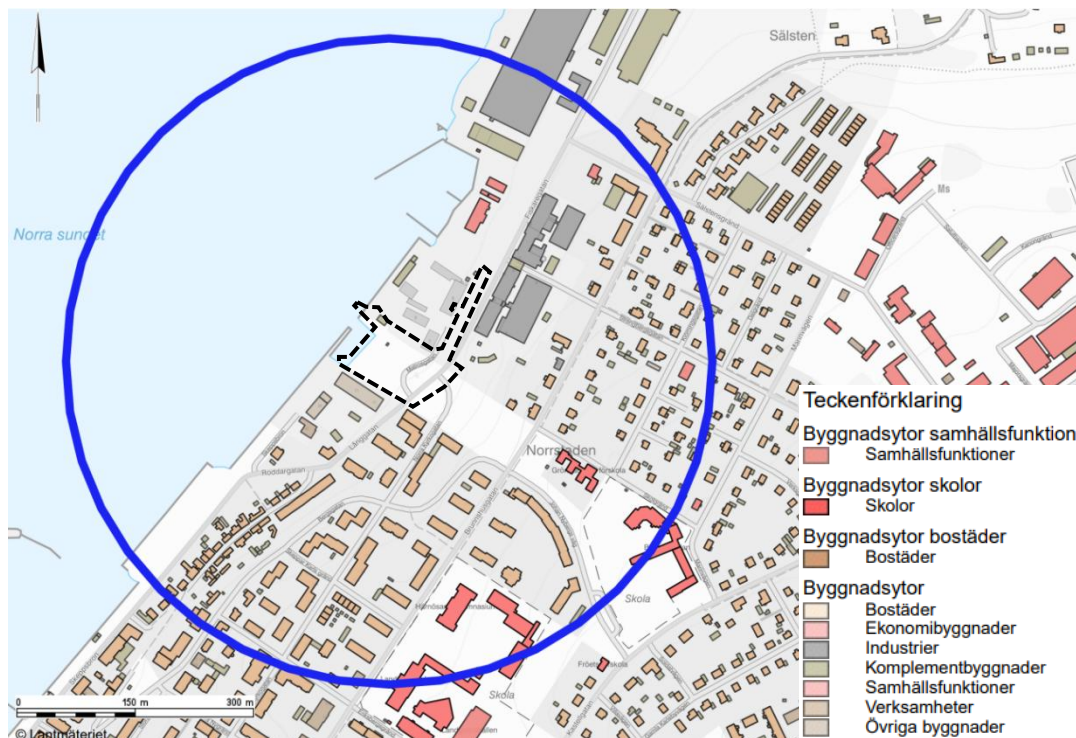
Den närmaste bostadsbebyggelsen ligger cirka 60 meter från planområdets mitt och är ett flerbostadshus i tre våningar. Område för verksamhet avskiljs från bostadsområde genom Fiskaregatan som utgör en barriär, se under nästa rubrik Figur 12 nedan.

Konsekvenser

Planförslaget avser mark för att tillgodose Försvarmaktens behov av byggrätt samt möjliggöra för etablering av andra typer av verksamheter.

Service

Inom cirka 500 meter från planområdet (se Figur 12) finns ett brett serviceutbud, inklusive hantverksverksamheter, cykelservice, förskola och korttidsboende. Vidare finns handel samt service inom hälsa och vård, exempelvis naprapat, samt fritids- och rekreationsfunktioner som lekplats och gym.



Figur 12. Service inom 500 meter. Västra sidan av Fiskaregatan finns verksamheter och på östra sidan finns bostadsområde. Planområdet markeras ungefärligt med svart.

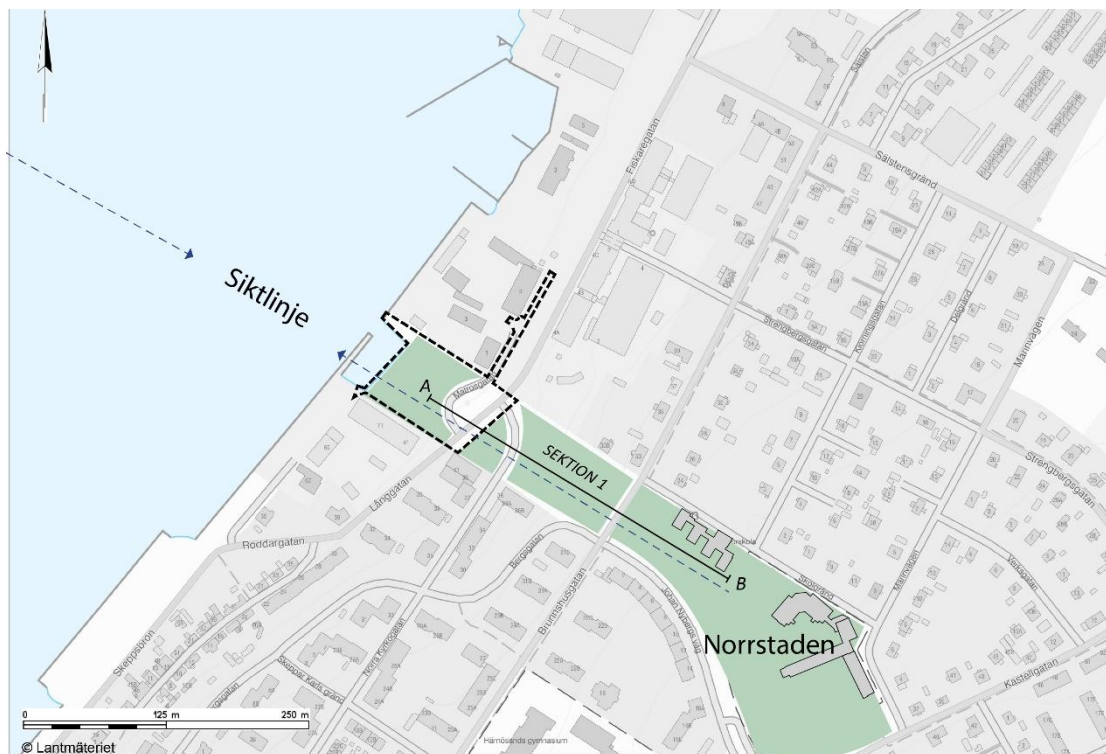
Konsekvenser

Planförslaget innebär utvidgning av intilliggande verksamhetsområde.

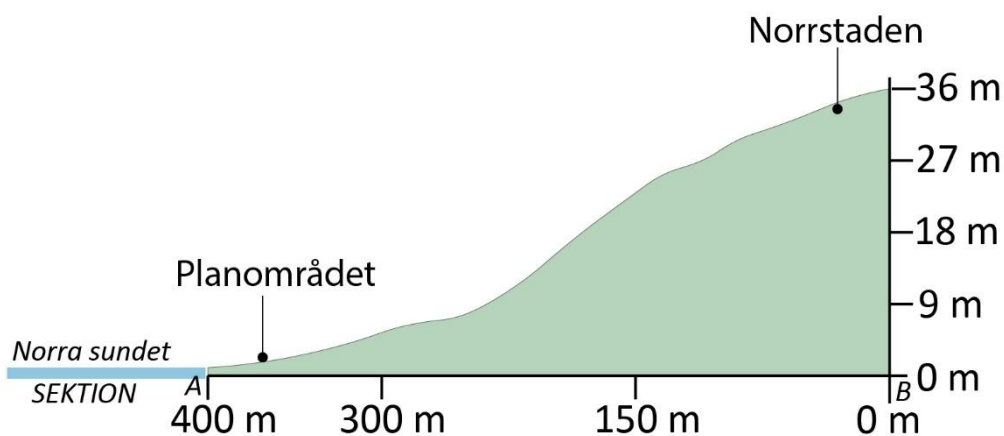
Bebyggelsekaraktär och landskapsbild

Planområdet är relativt litet och omges av verksamhetsbebyggelser. Det ligger vid Norra sundets sjöfront och är synligt från västra sidan, även om insynen är begränsad på grund av låg rörelse och tillgänglighet på västra sidan av Norra sundet.

I kommunens översiktsplan Mitt Härnösand 2040 (framtagen 2022) är området markerat som parkmark inom ett grönstråk som leder från planområdet och upp till Norrstaden och bevarar idag siktlinjen ned mot Norra sundet, se Figur 13 nedan. Lutningen från Norrstaden fram till planområdet är cirka 9% över en sträcka på 400 meter, se sektionen i Figur 14 nedan.



Figur 13. Siktlinje från Norrstaden till vattnet med sektion som illustrerar lutningen. Planområdet markeras ungefärligt med svart.



Figur 14. Sektion över markens lutning från Norrstaden ned till planområdet.



Figur 15. Bild tagen från Brunnhusgatan, ned mot vattnet.

Den omgivande bebyggelsen längs Skeppsbron varierar. I den norra delen dominerar industribebyggelse med större huskroppar i en till två våningar. Österut, intill Fiskaregatan, är bebyggelsen högre, omkring fyra till fem våningar.

Skeppsbron anlades som hamnområde och fick sin nuvarande prägel kring sekelskiftet 1900, då moderna stenhus ersatte den äldre träbebyggelsen – ett drag som ännu präglar gatubilden. Trots inslag av nyare hus framträder Skeppsbron tydligt som en historisk sjöfront. Längs kajen möter man både småskaliga verkstäder och den dominerande före detta tobaksfabriken, strategiskt placerad vid vattnet för utskeppning.

Konsekvenser

För att ta hänsyn till områdets karaktär och landskapsbild anpassas byggrätten i skala och volym så att ny bebyggelse samspelar med den befintliga. Reglering syftar till att bevara sjöfrontens uttryck med byggnader med sadel och pulpettak och att ny bebyggelse underordnar sig de särskilt utpekade byggnaderna Härnöverket och Tobaksmonopolet, se Illustration 1 nedan.



Illustration 1. Siktlinje från Norra sundet mot planområdet och kringliggande sjöfront.

Ny byggrätt tillåts på mark som i dag är obebyggd och ingår i ett grönstråk mellan planområdet och Norrstaden. Den öppna siktlinjen från Fiskaregatan mot vattnet påverkas av tillkommen byggnation, se Illustration 2 och Illustration 3 nedan.



Illustration 2. Ändrad siktlinje med vy från Norra kyrkogatan mot norr.

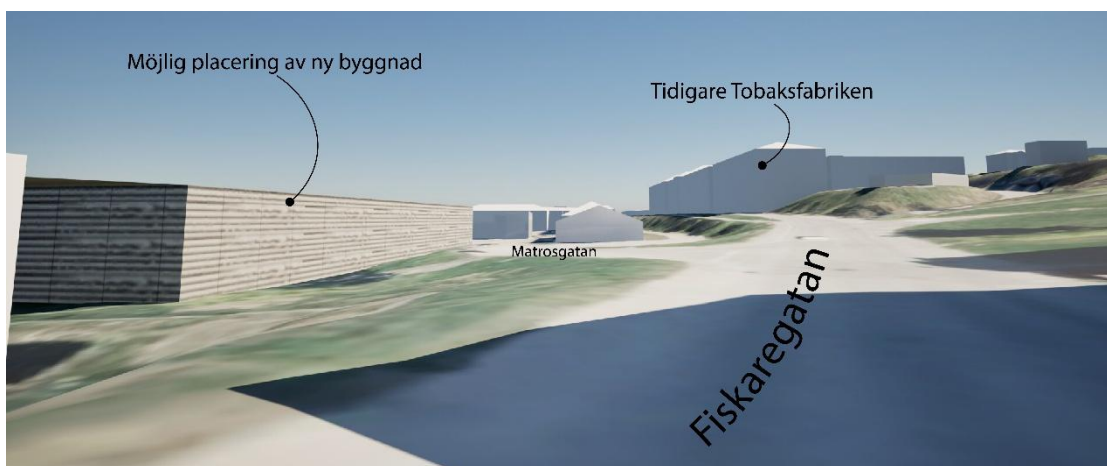


Illustration 3. Ändrad siktlinje med vy från Fiskaregatan mot norr.

Nockhöjden begränsas till 7 meter för att bevara siktlinjen från Norrstaden mot vattnet. Med hänsyn till den branta lutningen bedöms höjden inte hindra de visuella sambanden betydligt från Brunnhusgatan, se Illustration 4 nedan.



Illustration 4. Siktlinje med vy från Brunnhusgatan mot vattnet.

Planen bedöms harmonisera med den kringliggande bebyggelsekaraktären och landskapsbilden i området.

Kulturmiljö

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljö med värden kopplade till Skeppsbron och hamn- och försvarsverksamhet. Norra Skeppsbron har historiskt präglats av sjöfart, industri och hantverk. Området domineras av Tobaksmonopolet, vars tegelarkitektur och torn starkt bidrar till karaktären. Norrut finns Härnöverkens äldre industribebyggelse, uppförd från 1916 och successivt utbyggd fram till 1960-talet, även den i tidstypiskt tegel.

Byggnader i nära anslutning till planområdet är byggda till stor del under 1960–1980 samt 1960–1980, se Figur 16 nedan.



Figur 16. Byggnadsår för kringliggande bebyggelser. Planområdet markeras ungefärligt med svart.

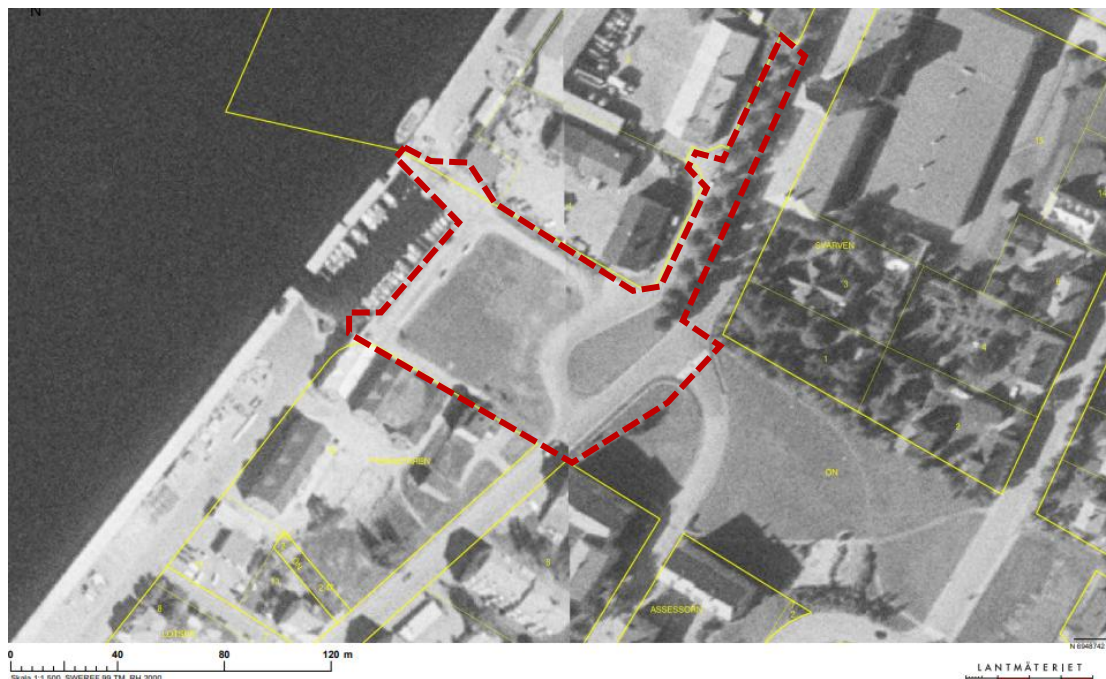
Riksintressebeskrivning

Länsstyrelsen beskriver Härnösand som en historisk stifts- och residensstad med en viktig roll i Norrlands utveckling. Staden präglas av äldre, symmetriska byggnader och en stadsplan som utvecklats från strandnära bebyggelse till kvartersstad.

Riksintresset omfattar bland annat Domkyrkan (1856), gymnasiet och residenset från 1700-talet samt andra karaktärsbyggnader kopplade till stift, skola och regemente (dessa ligger inte nära planområdet). Även stadskärnans rutnätsplan och hamnmiljöerna visar stadens utveckling från 1700- och 1800-talen.

Värdena syns tydligt i landskapet kring Norra sundet, med kajer, magasin och öppna ytor som bevarar den historiska hamnmiljön. Skeppsbron från sekelskiftet 1900 präglas av större byggnader som kontrasterar mot äldre småskalig träbebyggelse.

Skeppsbron utgör en tydlig sjöfront och vittnar om platsens historiska betydelse. Längs kajen finns en levande hamnmiljö med små verkstäder och den tidigare tobaksfabriken, placerad vid vattnet för utsklippning. Tillsammans med tre magasinsbyggnader från 1910 utgör den karaktärsbyggnader som speglar Härnösands sjöfartsepok (Västernorrlands museum 2025-06-03).

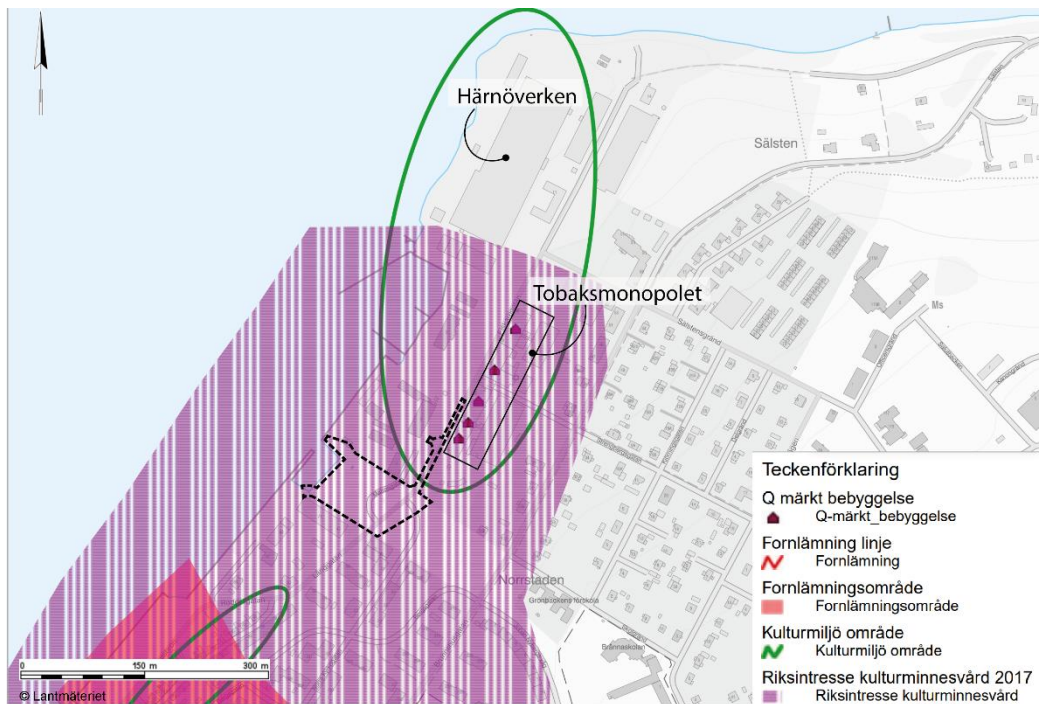


Figur 17. Historisk karta 1975, planområdet markeras ungefärligt med rött. Källa: Lantmäteriet



Figur 18. (TV) Skeppsbron mot norr, 1900-talets mitt. (TH) Hamnmagasinet söder om Residenset. Källa: Västernorrlands museum inför planprogram Skeppsbron 2022.

Särskilt värdefulla kulturmiljöer nära planområdet utgörs av Härnöverken (fastighet Motorn 1) och Tobaksmonopolet (fastigheterna Svarven 15 och Städet 15), se Figur 19. Särskilt värdefulla byggnader. Planområdet markeras ungefärligt med svart. Figur 19 nedan.

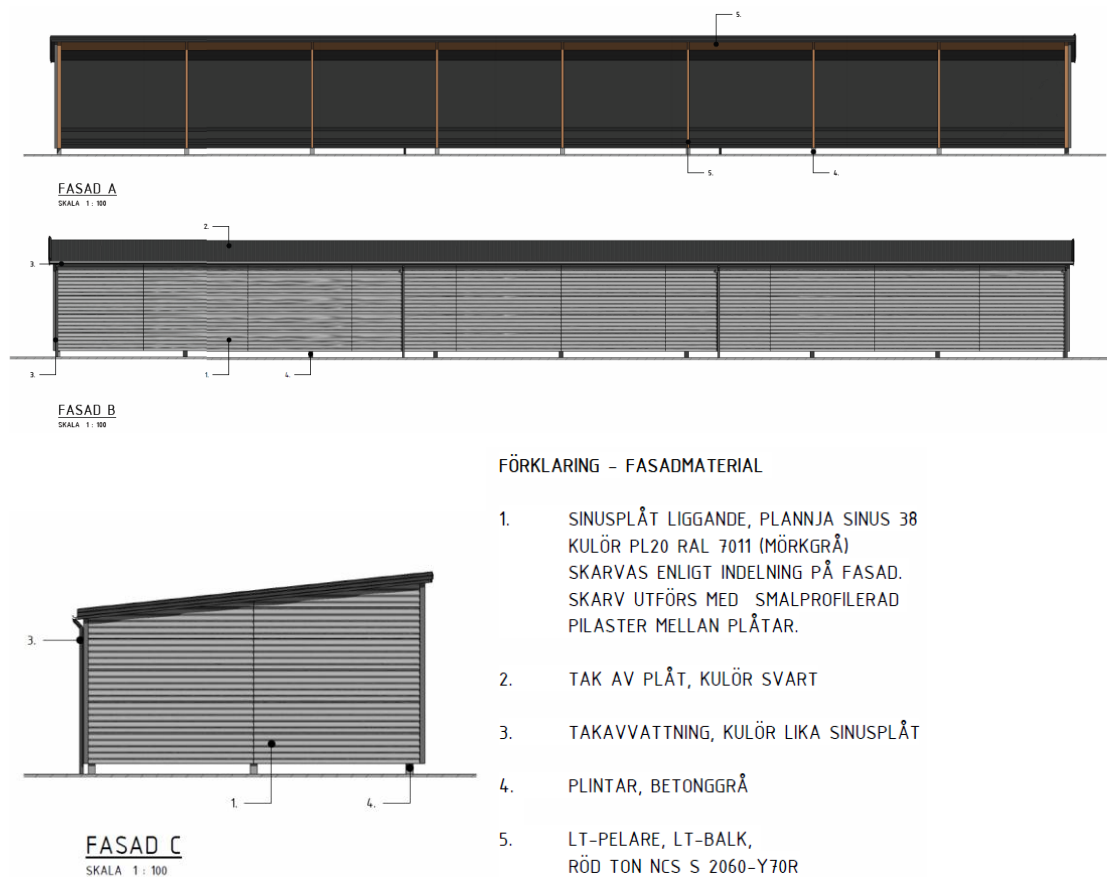


Figur 19. Särskilt värdefulla byggnader. Planområdet markeras ungefärligt med svart.

Angränsande fastighet Motorn 2, som också ligger inom riksintresse för kulturmiljö, har 2025-06-26 beviljats rivnings- och bygglov för en kontorsbyggnad. I Västernorrlands museums yttrande (2025-06-05) betonade Västernorrlands museum behovet av en övergripande kulturmiljöanalys och att den nya byggnaden anpassas till platsen vad gäller färg, form, volym och hänsyn till Tobaks tegelarkitektur. Den nya byggnaden uppförs i ett plan mednockhöjd om 6 meter med svart bandtäckt plåttak, långsidor i liggande mörkgrå sinusplåt samt gavlar i rödbrunt tegel där fönster, dörrar och stålpelare ges en röd ton.

Konsekvenser

För att ta hänsyn till områdets kulturmiljö anpassas byggrätten i skala och volym med syfte till att bland annat bevara sjöfrontens uttryck med verksamhetsbebyggelse med sadel eller pulpettak och att ny bebyggelse underordnar sig de särskilt utpekade byggnaderna Härnöverket och Tobaksmonopolet. Utformningsbestämmelser införs för att harmonisera i färg och material likt ny beviljad nybyggnad på grannfastigheten motorn 2, se möjlig gestaltning för ny byggnad i Figur 20 nedan. Planen bedöms tagits hänsyn till kulturmiljön genom planbestämmelser om utformning.



Figur 20.Möjlig gestaltning av fasad för ny byggnad.

Fornlämningar

Fornlämningar är skyddade av kulturmiljölagen (SFS 1988:950).

Cirka 200 meter utanför planområdet finns en registrerad fornlämning, en fartygs-/båtlämning enligt Riksantikvarieämbetet (2025).

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

Konsekvenser

Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas. Den som leder arbetet ska skyndsamt anmäla förhållandet till länsstyrelsen.

Mark- och vattenförhållanden

Naturmiljö

Det oexploaterade området ligger mellan verksamhetsfastigheter och befintlig infrastruktur. Strax utanför planområdet finns en allé längs Fiskaregatan, allén har funnits sedan 1958 eller tidigare. Inom planområdet består marken av utbyggd gata, asfalterad infartsväg, grus, parkeringsplatser, öppet vatten för del av hamnen, medan resterande ytor består av gräs och sly, Figur 21 nedan.

Inga kända fynd av artskyddade eller rödlistade arter har (enligt artportalen, 2025-11-21) gjorts i närområdet under åren 2020 - 2025.



Figur 21. Bilden visar grönyta inom planområdet, som markeras ungefärligt med vitt.



Figur 23. Bild tagen mot allé som ligger strax utanför planområdet längst Fiskaregatan.



Figur 22. Bilder tagen från Fiskaregatan mot grönytan inom planområdet.

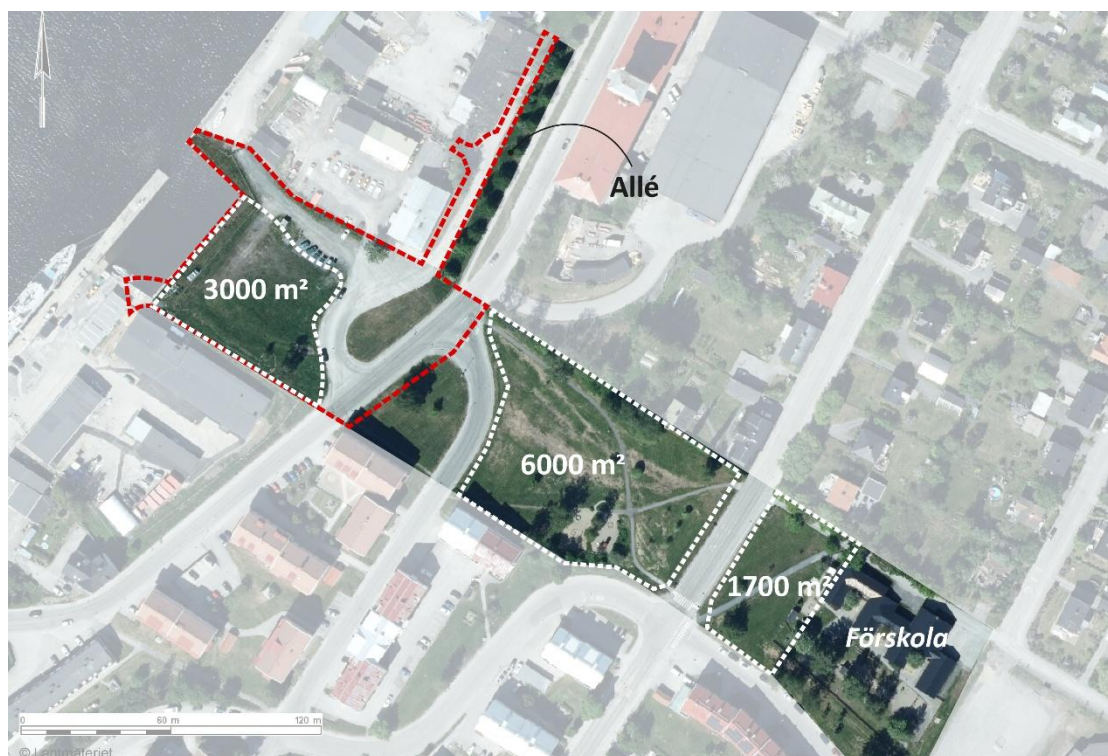
Konsekvenser

Bedömningen är att parkmark som planen tar i anspråk saknar höga naturvärden. Påverkan på naturmiljö och /eller biologisk mångfald bedöms därmed bli mycket liten.

Grönstruktur och rekreation

Grönytan inom planområdet omfattar cirka 3 000 m² (0,3 hektar) och består av sly och gräsmatta. Planområdet berör varken tätortsnära skog eller rekreationsytor och används i dagsläget huvudsakligen som upplagsyta och parkering.

Grönytan inom planområdet ingår i kommunens översiktsplan Mitt Härnösand 2040 (framtagen 2022) och är utpekad som allmän parkmark och ingår i det grönstråk som sträcker sig från Norrstaden ned till Norra sundet. Fiskaregatan utgör en barriär mellan planområdet och den östra parkmarken om cirka 6000 m² (0,6 hektar), se Figur 24



Figur 24. Grönstråket som sträcker sig från Norrstaden ned till Norra sundet. Planområdet markeras ungefärligt med rött.

Konsekvenser

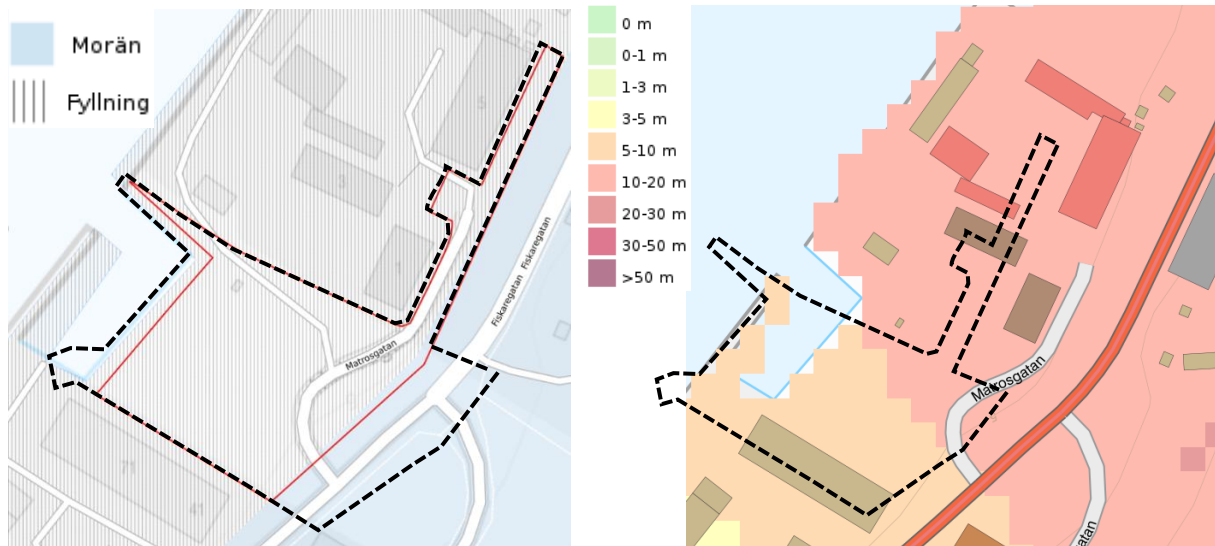
Det finns inga uppgifter som vittnar på att gräsytan används av allmänheten varför den del som tas i anspråk inte bedöms nyttjads för rekreation i någon större utsträckning. Planens syfte är bland annat att utvidga och utveckla redan befintligt verksamhetsområde och bedöms av den anledningen till viss mån redan vara påverkat.

Grönstråket som sträcker sig mot Norrstaden utanför planområdet öster om Fiskaregatan, cirka 6 000 m² (0,6 hektar), är betydelsefull i sammanhanget och bevaras i sin nuvarande form.

Geotekniska förhållanden

Inför upprättandet av detaljplanen har en geoteknisk undersökning genomförts (Sweco 2025-12-15). Majoriteten av planområdet utgörs av fyllningsmassor och Fiskaregatan utgörs av morän, se Figur 25 nedan. Jorddjupen i området varierar mellan 5 och 20 meter, se Figur 25. (TV) Jordartskarta 1:25 000–1:100 000. (TH)

Skattat jorddjup (Sweco dagvattenutredning). Figur 25 och marknivåerna inom planområdet varierar mellan +2,2 och +3,9 m ö.h. Grundvatten har i grundvattenrör i området mot vattnet, uppmätts på 1,3 meter djup motsvarande nivån +1,1 i RH2000.



Figur 25. (TV) Jordartskarta 1:25 000–1:100 000. (TH) Skattat jorddjup (Sweco dagvattenutredning). Utredningsområdet markeras med rött. Planområdet markeras ungefärligt med svart.

För den oexploaterade delen av planområdet har en mer detaljerad analys gjorts. Området har delats in i två delar: ett gult område (gräsyta) och ett blått område (asfaltsyta), se Figur 26.

Jordlagren i det gulmarkerade området består av cirka 1–1,5 meter fyllnadsmassor ovanpå upp till cirka 3,5 meter siltig lera som vilar på morän och berg. Fyllningen består främst av grusig sand med inslag av sulfidsilt och har måttlig tjälfarlighet. Leran är mer tjälkänslig och innehåller tunna lager av sulfidsilt. Berg har påträffats cirka 14 meter under markytan och innehåller lokalt sprickor och krosszoner.

Jordlagren inom det blåmarkerade området utgörs av 1–1,5 meter fyllning på morän och berg.

Marken inom området bedöms vara sättningkänslig och sättningar kan uppstå vid ökad belastning. Översiktliga beräkningar har därför gjorts för att uppskatta sättningarnas storlek, se detaljerade beräkningar i den geotekniska utredningen.



Figur 26. Områdesindelning, gult område är gräsyta, blått område är asfaltsyta.

Inför planarbetet har ett tekniskt utlåtande (2026-08-21) tagits fram avseende ras-, skred- och erosionsrisk samt den befintliga spontens funktion. Bedömningen är att marken inom planområdet inte är utsatt för ras- eller skredrisk (läs mer om detta under rubriken *"Risk för ras, skred och erosion"*). Mindre sättningar kan förekomma, vilket är en förväntad och hanterbar egenskap. Spontens kapacitet mot den slutliga bebyggelsens laster ska kontrolleras i projekteringsskedet.

Bedömning och rekommendationer

Sammantaget är bedömningen att de geotekniska förutsättningarna inom det undersökta området bedöms vara goda för planerad byggnation och grundläggningsnivå men i detta skede kan bara allmänna rekommendationer ges.

Grundläggning

Grundläggning kan normalt ske med platta på mark om mindre sättningar kan accepteras. Om sättningar inte kan tillåtas kan plintar eller pålar behövas. Närheten till havet innebär också att vindlaster kan påverka grundläggningen.

Fyllning

Utfyllnad bör göras med material som har god bärighet och låg tjälfarlighet, till exempel krossmaterial eller sprängsten. Materialet ska uppfylla kraven enligt AMA Anläggning.

Hårdgjorda ytor

Överbyggnad för körytor och parkeringsytor ska anpassas efter markens förutsättningar. Mer information finns i projekterings-PM:et, avsnitt 6.3. Eventuell organisk jord ska tas bort innan marken byggs upp.

Schaktarbeten

Vid schaktning ska hänsyn tas till att silt- och lerjordar är känsliga och kan bli instabila när de är vattenmättade. Slänter bör hållas flacka och skyddas mot erosion. Schaktbotten ska inte skadas och ska kontrolleras av geoteknisk sakkunnig under byggskedet.

Konsekvenser

De geotekniska förutsättningarna inom området bedöms vara goda för planerad byggnation och grundläggning (läs även under rubriken *"Risk för ras, skred och erosion"*). I detta skede kan dock endast övergripande rekommendationer ges. Enligt den geotekniska undersökningen kan följande kompletterande undersökningar behövas i ett senare skede:

- Grundvattennivåer bör mätas under en längre tid för att följa årstidsvariationer.
- Grundvattennivån kan variera beroende på årstid och nederbörd.
- I nästa skede bör den befintliga spanten bör kontrolleras för att säkerställa att den klarar nya laster.
- I nästa skede bör sättningsberäkningar göras baserat på parametrar från leran inom området.
- Fler geotekniska undersökningar kan behövas, särskilt provtagning av lerans egenskaper (skjuvhållfasthet).
- I nästa projekteringskede bör samråd ske mellan konstruktör och geotekniker.

Sociala faktorer

Ljusförhållanden

Sol- och dagsljusförhållanden är en viktig miljöfaktor i ett övervägande kallt klimat och solvärmen är en god energitillgång under sommarhalvåret. Vid nybyggnation ställs krav på tillgång till dagsljus för rum eller avskiljbara delar av rum där människor vistas mer än tillfälligt.

Planområdet är redan påverkat av ljus då det ligger inom ett verksamhetsområde, men denna påverkan bedöms inte vara skadlig.

Konsekvenser

För kringliggande miljö innebär genomförandet av planen viss ökning av ljussättning på platsen, men påverkan bedöms som liten då området är begränsat, omges av andra verksamheter och endast används för kortvarig vistelse, främst dagtid.

Barnperspektiv

Barnkonventionen blev svensk lag 1 januari 2020 och ska därmed införlivas i samhällsplaneringen.

Konventionen syftar till att säkerställa alla barns mänskliga rättigheter. Lagen innebär att för varje beslut som får påtagliga, direkta eller indirekta konsekvenser för barn ska en bedömning av vad som är barns bästa göras (art. 3). Om det finns mer än ett alternativ ska den lösning väljas som bäst tillgodoser barns bästa. Bedömningen av vad som är barns bästa ska baseras på bland annat beprövad erfarenhet, forskning och nationella riktlinjer, men även på barns egna åsikter.

Barnkonventionen innefattar även krav på barns delaktighet och inflytande i de beslut som får konsekvenser för barn (art. 12) samt krav på att inga barn får diskrimineras på grund av t ex funktionshinder eller språkkunskaper (art. 2). Därutöver har barn, enligt barnkonventionen, även rätt till bland annat goda förutsättningar för en optimal utveckling, en trygg och säker uppväxt, utbildning samt rätt till vila och lek.

Konsekvenser

Planförslaget bedöms inte ha någon direkt påverkan på barn. Därför har inga särskilda synpunkter inhämtats i detta skede. Bedömningen grundas på att området i dagsläget saknar funktion för lek, rörelse och vistelse. Tillgången till närliggande grönområde mot Norrstaden kvarstår, denna yta är mer lämplig för barn eftersom den besitter lekutrustning.

Tillgänglighet, trygghet och jämställdhet

Att känna sig trygg och kunna röra sig fritt är en demokratisk rättighet för alla människor. Alla ytor ska göras tillgängliga, trygga och användbara för alla grupper av människor så långt det är möjligt, inom rimliga kostnader. Hinder för tillgänglighet kan, beroende på vem du är, finnas i allt från den fysiska miljön till platsens upplevda trygghet. Det är viktigt att identifiera aspekter som kan skada tillgängligheten för vissa för att skapa rum för så många som möjligt.

Byggnader och lokaler ska vara tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Vid nybyggnation av bostäder ska alla lägenheter beläggas högre upp än två våningsplan ha tillgång till hiss. Nybyggda entréer ska vara tillgängliga och angöringsavstånden får inte överstiga 25 meter. Markplaneringen ska utföras så att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga kan nå målpunkter som entréer m.m. utan problem.

Konsekvenser

Planområdet är relativt flackt, vilket ger god tillgänglighet till och från platsen. Planförslaget möjliggör utveckling och förbättring av gång- och cykelstråk längs Fiskaregatan i enlighet med gång- och cykelprogrammet. Stråket avses vara belyst, vilket bidrar till ökad trygghet och tillgänglighet i området.

Kommunikationer

Gång- och cykeltrafik

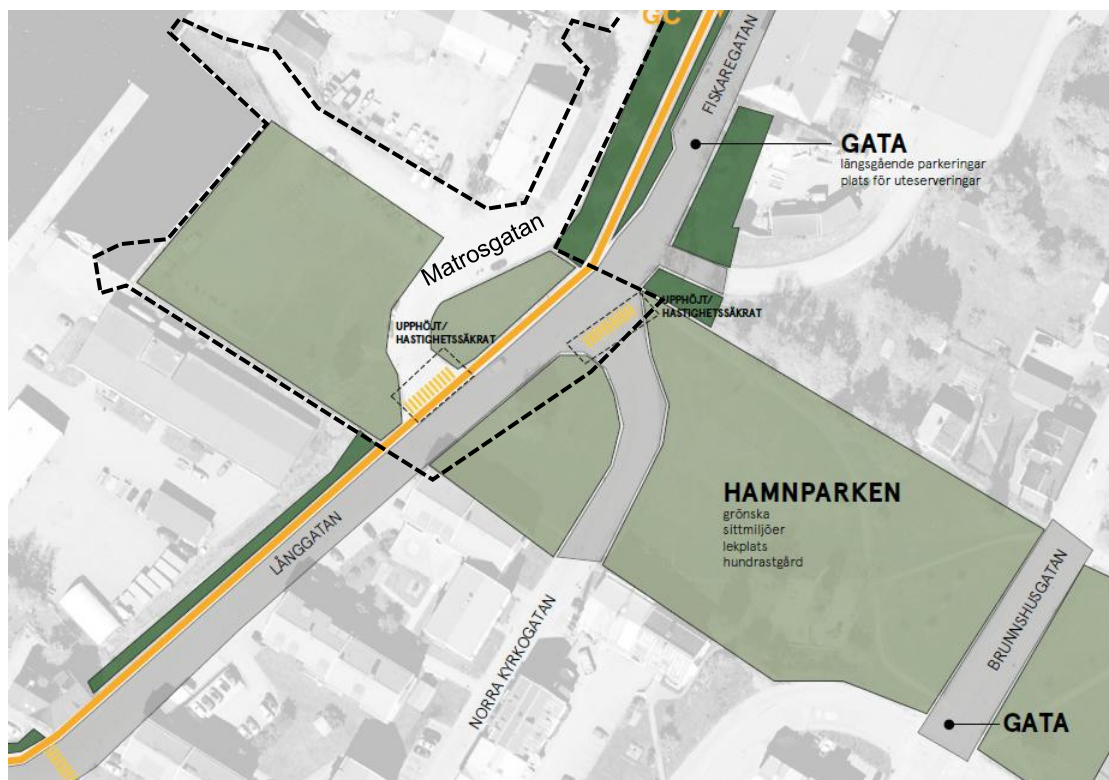
Gående och cyklister saknar en tydlig sträckning längst med Fiskaregatan inom planområdet, se Figur 27 nedan. I dag finns trottoarer på båda sidor (cirka 1,8 meter breda), men de upphör vid infarten från Matrosgatan och något övergångsställe finns inte, se Figur 28 nedan. Fiskaregatan pekas ut i gång- och cykelprogrammet 2022–2040 som ett prioriterat huvudstråk. Programmet anger att standarden ska höjas till huvudnätsnivå längs Skeppsbron mot Sälsten och att ett upphöjt övergångsställe ska tillkomma över infarten till Matrosgatan samt infarten till Norra kyrkogatan, se Figur 29 nedan.



Figur 27. Fiskaregatan som passerar planområdet utan någon tydlig riktning för mjuka trafikanter.



Figur 28. Fiskaregatan, separerad gång och cykelbana upphör.



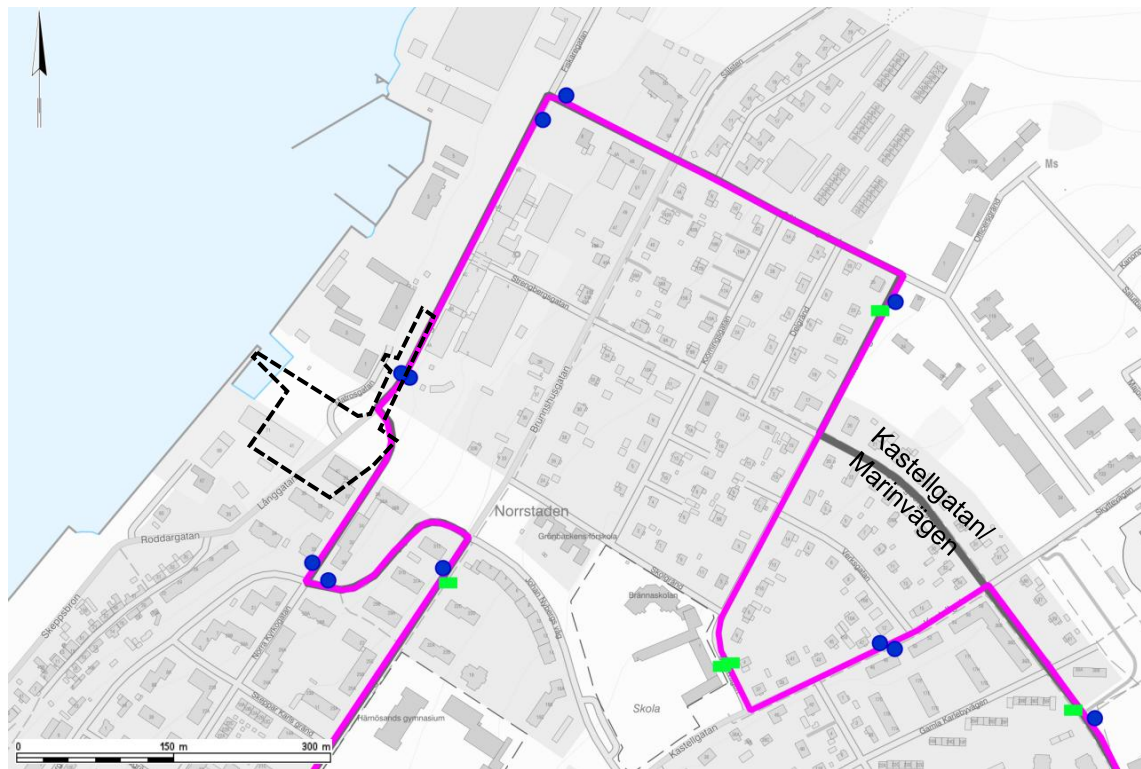
Figur 29. Utdrag ur planprogrammet för Skeppsbron (2022–2040), Härmösands kommun. Planområdet markeras ungefärligt med svart.

Konsekvenser

Planförslaget omfattar del av Fiskaregatan där gaturummet breddas för möjlighet till utveckling i linje med visionen som redovisas i Skeppsbrons planprogram. Enligt planprogrammet föreslås ett upphöjt övergångställe vid infarten till Matrosgatan. Utformningen behöver säkerställa att framkomligheten till infarten inte försvåras.

Kollektivtrafik

Enligt Mobilitetsriktlinjer och vägledning för parkering i Härnösands kommun, ska Härnösand utvecklas mot en struktur som tydligt signalerar en prioritering mellan trafikslag där cykel-, gång – och kollektivtrafik har företräde framför biltrafiken. Busslinje 503 samt kvällsbussen trafikerar området och en hållplats är belägen cirka 120 meter från planområdets mitt, längs Fiskaregatan, se Figur 30 nedan.



Figur 30. Rosa linje är för buss 503. Svart linje är för kvällsbussen. Bussen trafikerar då inte gatorna Kastellgatan/Marinvägen som visas här på bilden. Planområdet markeras ungefärligt med svart.

Konsekvenser

Ingen påverkan förväntas.

Fordonstrafik

Del av Fiskaregatan, där kommunen är väghållare, ligger inom planområdet och sträcker sig i lodrät riktning. Vägen har en hastighetsbegränsning på 50 km/h och körbanan är cirka 8 meter bred. Fiskaregatan används dagligen för biltrafik till bostäder samt för varutransporter till verksamheter som ligger inom och norr om planområdet.

Idag går Matrosgatan, som förvaltas av kommunen (allmän väg) genom parkmarken och används som angöring till verksamheten på grannfastigheten Motorn 2.

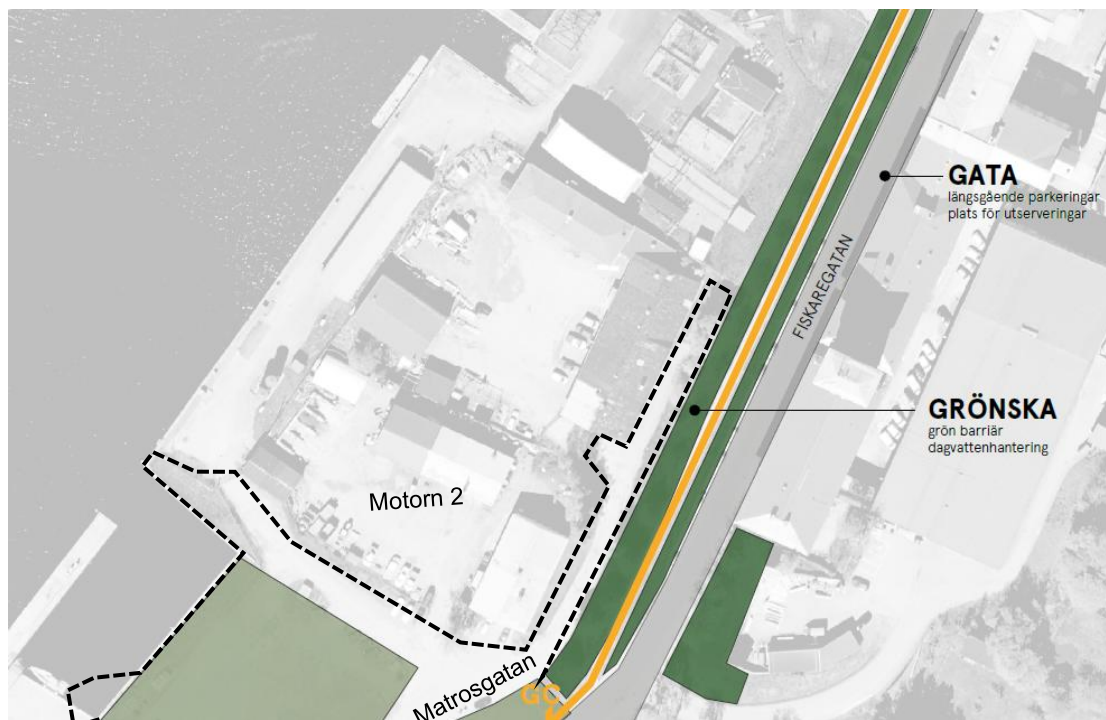
Konsekvenser

Planförslaget innebär att gatuområdet för Fiskaregatan utökas med syfte att bygga ut gång-och cykelväg. Planförslaget innebär även att Matrosgatan upphör som allmän väg i och övergår till enskild väg inom den nya kvartersmarken. Matrosgatan kommer fortsatt användas som infartsväg för befintlig verksamhet på grannfastigheten Motorn 2.

Parkering, varumottagning och angöring

Varumottagning och angöring till grannfastigheterna Motorn 2 sker via Matrosgatan, som förvaltas av kommunen. Inom planområdet finns i dagsläget inga utpekade parkeringsplatser.

Utanför planområdet längst med Fiskaregatan vid Tobaks finns allmänna parkeringsplatser och enligt planprogrammet Skeppsbron (2024-08-17) ska de fortsatt finnas kvar, se Figur 31 nedan. Allmänna cykelparkeringar planeras även anläggas i nära anslutning till Tobaks i enlighet med kommunens mobilitetsriktlinjer.



Figur 31. Utdrag ut planprogrammet för Skeppsbron visar placering för långsgående parkeringar intill Fiskaregatan. Planområdet markeras ungefärligt ned svart.

Konsekvenser

Matrosgatan upphör som allmän väg i höjd med infarten till ny verksamhet övergår till enskild väg inom kvartersmark, se Figur 32 nedan. Matrosgatan kommer även fortsättningsvis att användas som infartsväg till grannfastigheten Motorn 2.

Parkeringsbehovet ska lösas inom den egna fastigheten och ska redovisas vid ansökan om bygglov, där den vid tidpunkten gällande parkeringsnormen tillämpas.



Figur 32. Inom rött markerat område övergår marken till kvartersmark. Matrosgatan övergår till enskilt ägd väg. Planområdet markeras ungefärligt med vitt.

Hälsa och säkerhet

Risk för översvämning och skyfall

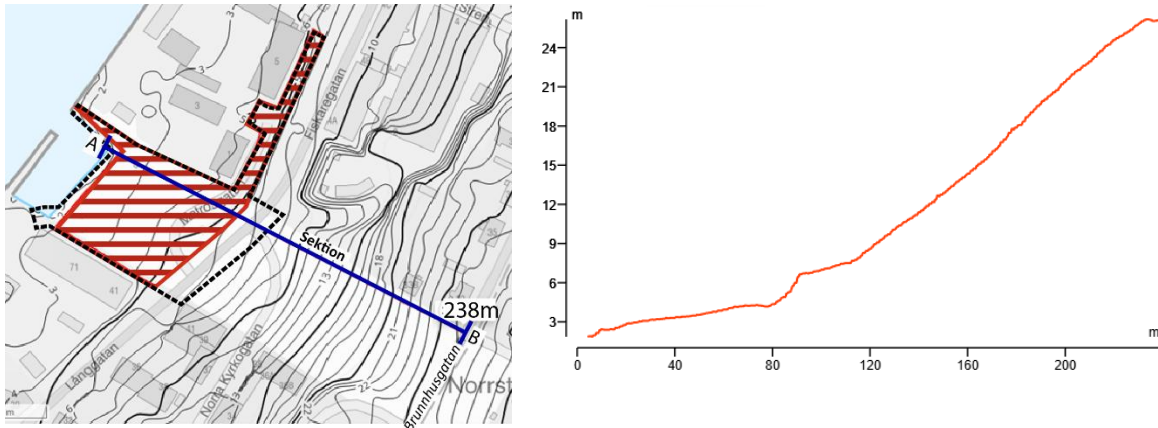
Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för dagvatten. En dagvattenutredning och skyfallsanalys (Sweco 2025-12-15) togs fram inför samrådet. Utredningen omfattar den del av området som avses bilda ny privatägd fastighet då planen vunnit laga kraft (röd sträckad yta i Figur 33 nedan). Kommunen är huvudman för Fiskaregatan och ansvarar för dagvattenhanteringen och eftersom gatumarken inte förväntas förändras nämnvärt ingår den inte i utredningen.

Sammanfattning av dagvattenutredningen

Analys

Jorden utgörs översta av 1 – 2 meter fyllning av sandigt material, i öster har morän noterats på 2 - 3 meter djup. I den västra delen finns ett lerskikt från 2–3 meter djup ner till 5 meter eller mer. Förutsättningarna för infiltration i marken anses som goda idag eftersom sandig jordart innebär bra genomsläpplighet.

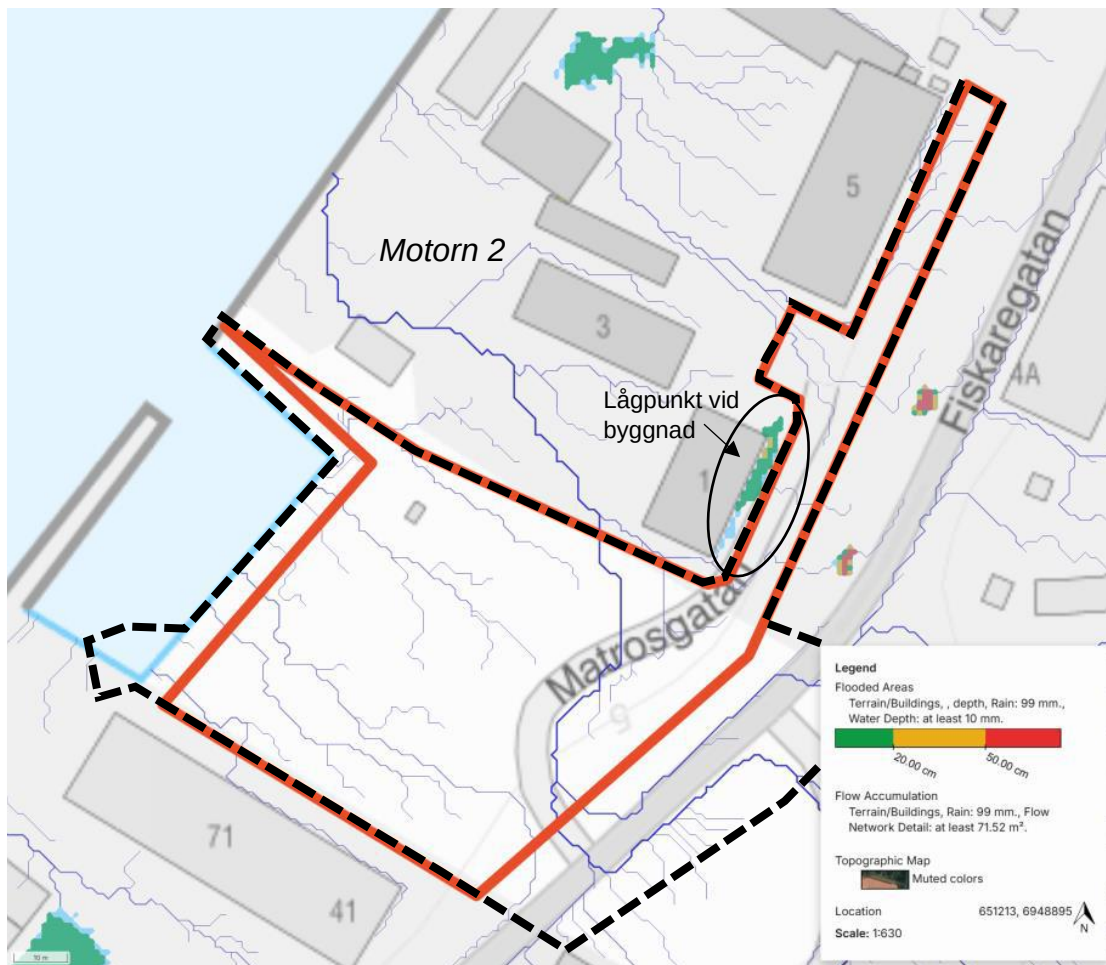
Omgivningen kring utredningsområdet är kuperat där lutningen från Brunnsgatan ner mot Fiskaregatan är drygt 15%, se Figur 33 nedan.



Figur 33. Topografisk karta med höjdkurvor samt terrängprofil (Sweco 2025). Utredningsområdet markeras med röd räfflad yta, planområdet markeras ungefärligt med svart.

En översiktlig analys av ett skyfall har genomförts. Denna bygger på terrängdata och beräknade vattenmängder för att visa vilka områden som kan översvämmas när stora mängder regn rinner av på marken. Utgångspunkten är via SMHI:s statistik, där ett klimatjusterat 100-årsregn med sex timmars varaktighet motsvarar cirka 99 mm nederbörd (SMHI, 2025).

Planområdet utgör idag ingen betydande lågpunkt ur ett skyfallsperspektiv som behöver bevaras, se Figur 34. Vid en framtida exploatering bör dock ytliga flödesvägar säkerställas så att skyfallssituationen inte förvärras, se rekommendationer nedan.



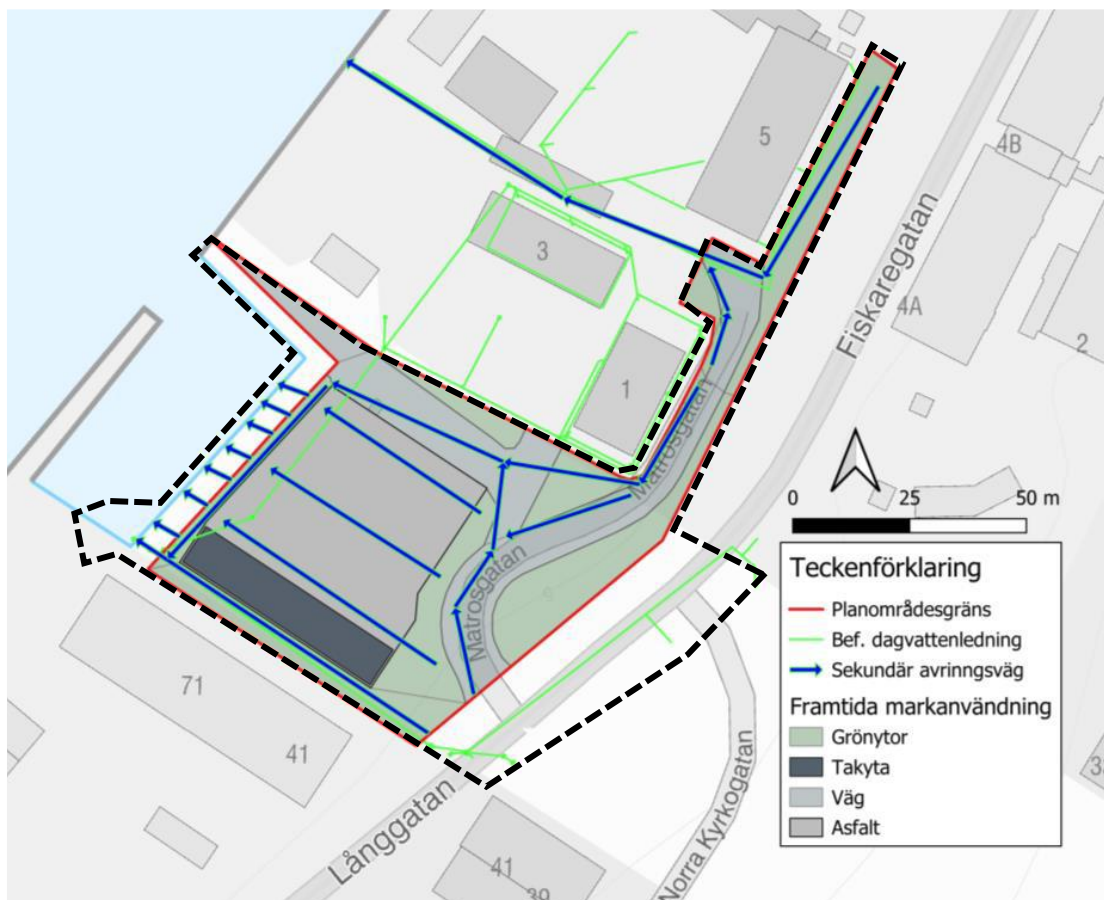
Figur 34. Lågpunktskarterin (Sweco 2025). Utredningsområdet markeras med rött, planområdet markeras ungefärligt med svart

Rekommendationer inför framtida exploatering:

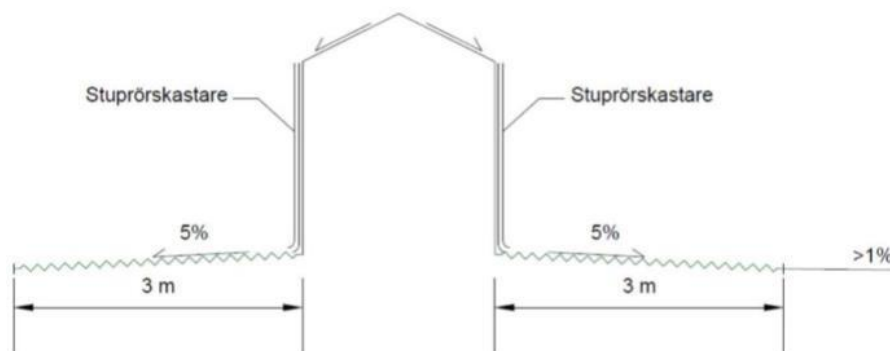
- Byggnader bör placeras högre än angränsande ytor, såsom vägar, stigar och grönytor. På så sätt minskar risken för skador vid översvämning. Vid kraftig nederbörd kan dagvatten rinna ytligt bort om dagvattenssystemets kapacitet överskrids (se förslag för sekundära flödesvägar nedan).
- Det är viktigt att säkerställa rinnvägen längs Matrosgatan så att byggnad på fastigheten Motorn 2 inte belastas av avrinning från gatan samt vatten från omkringliggande, högre belägna områden.

Förslag sekundära avrinningsvägar

- Förslag på sekundära avrinningsvägar utifrån den tänkta byggnationen som skapas genom höjdsättning av mark presenteras i Figur 35 nedan.
- För att förhindra att vatten rinner mot ny byggnadskropp rekommenderas ett avstånd på 3 meter med en lutning på 1:20 (5%), vilket visas i Figur 36; detta innebär en utkastare på cirka 20 centimeter i kombination med att marken närmast fasad för ny byggnad utformas hårdgjord för att undvika belastning på byggnadens dräneringssystem.



Figur 35. Principiell rekommenderad sekundära avrinningsvägar (Sweco 2025). Utredningsområdet markeras med rött. Planområdet markeras ungefärligt med svart.



Figur 36. Rekommenderad höjdsättning av mark närmast fasad för ny byggnad (Sweco 2025).

Konsekvenser

Vid genomförandet av detaljplanen ersätts viss infiltrationsyta med hårdgjord mark. Ytliga flödesvägar bör därför säkerställas så att skyfallssituationen inte förvärras. Bedömningen är att planen inte medför någon försämring vid ett skyfall.

Risk för ras, skred och erosion

Inför planarbetet har ett tekniskt utlåtande tagits fram av konstruktör (MBK 2026-08-21) avseende ras-, skred- och erosionsrisk samt den befintliga spontens funktion.

SGU:s översiktliga kartunderlag pekar ut delar av området som aktsamhetsområde (visar var fördjupad bedömning kan behövas men innebär inte en fastställd skredrisk) för skred, men jordarten inom fastigheten utgörs enligt SGU av fyllning och inte naturligt lagrad finkornig lera.

Under hösten 2025 genomfördes en förstärkning/restaurering av den befintliga sponten längs kajen i planområdets nedre del, enligt relationshandling K15-1-01. Förstärkningen bedöms säkerställa spontens funktion mot jordtryck, ras, skred och erosion.

Med hänsyn till den genomförda åtgärden, samt att jordarten inom fastigheten enligt SGU:s jordartskartering utgörs av fyllning snarare än naturligt lagrad finkornig lera, bedöms markförhållandena inom planområdet vara godtagbara för fortsatt planarbete. Den huvudsakliga restrisk som kvarstår är möjliga mindre sättningar i underliggande jord – vilket överensstämmer med vad den geotekniska utredningen redan angett (*grundläggning med platta på mark förutsätter att mindre sättningar kan accepteras*). Sättning av detta slag utgör inte en ras- eller skredrisk.

Konsekvenser

Markförhållandena bedöms vara godtagbara för fortsatt planarbete. Formell kontroll av sponten kapacitet mot de faktiska laster som den slutliga bebyggelsen medför kvarstår att göras i nästa projekteringsskede.

Förorenad mark

Inför upprättandet av detaljplanen har en markmiljöundersökning genomförts (Sweco Sverige AB 2026-03-10) med syfte att undersöka om mark eller grundvatten innehåller föroreningar som kan påverka den planerade markanvändningen. Undersökningen har omfattat provtagning av jord i provgropar och borrhälsar samt provtagning av grundvatten.

Analyser av jordprover visar att inga halter överskrider riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM), vilket är den markanvändning som planeras i området. Vissa ämnen, bland annat PAH-H och bly, har uppmätts i halter som i enstaka fall ligger över riktvärden för känslig markanvändning (KM), men halterna bedöms vara låga. Flera analyserade ämnen, exempelvis alifater, aromater, BTEX och PCB, har inte påträffats.

I grundvatten har inga förhöjda halter av metaller eller organiska föroreningar påträffats. PFAS har detekterats i mycket låga halter, långt under riktvärden för både grundvatten och dricksvatten.

Konsekvenser

Resultaten visar att föroreningshalterna inom området är låga och inte innebär någon risk för nuvarande eller planerad markanvändning. Något behov av sanering eller särskilda skyddsåtgärder i samband med exploatering bedöms därför inte föreligga.

Vid eventuell borttransport eller återanvändning av ytliga massor bör dock hänsyn tas till att bly och PAH-H förekommer i låga halter, vilket kan kräva en enklare riskbedömning vid återanvändning av massor i känsliga miljöer.

Miljöfarlig verksamhet

Inom planområdet finns ingen miljöfarlig verksamhet. Angränsande fastigheter intill planområdet används för verksamheter med begränsad omgivningspåverkan.

Av miljöprövningsförordningen (2013:251) framgår vilka verksamheter som är tillstånds- eller anmälningspliktiga, eller varken eller. Vid prövning av miljöfarlig verksamhet provas den enskilda specifika verksamheten med dess risker och störningar till omgivningen.

"om verksamhet som anges i 6 § Miljöbedömningsförordning blir aktuell kommer miljötillstånd och miljöbalkens regler att vara styrande för verksamheten".

Konsekvenser

I detaljplaner som möjliggör för verksamhet är det ofta oklart vilken typ av verksamhet som kommer att etableras inom området. Verksamheter kan även på sikt förändras.

Eventuella miljöfarliga anläggningar eller verksamheter provas enligt miljöbalken, och allmänna hänsynsregler i MB 2 kap. Anläggningar eller verksamheter har även krav på sig att avhjälpa eventuell negativ påverkan, vilket provas särskilt i anmälnings- och tillståndsärenden.

Detaljplanen säkerställer därmed inte att alla typer av verksamheter eller försvarsfunktioner kan etableras på platsen.

Brandsäkerhet

Räddningstjänsten ska ha tillgång till byggnaderna för brandsläckning via det allmänna vägnätet och via infart till planområdet. Enligt Svenskt Vatten P114 ska en kommunal brandpost vara placerad inom 75 meter från räddningstjänstens uppställningsplats.

Räddningstjänstens behov av framkomlighet till angreppsvägar ska beaktas i samband med markprojektering, samt behovet av brandposter och släckvatten.

Vid detaljplanering som medger verksamhet är det inte fastställt vilken typ av verksamhet som kommer att etableras. För att ändå ge en indikation på behovet av brandvattenflöde redovisas en översiktlig jämförelse av olika verksamhetstyper enligt nedan.

Behov brandvattenflöde för Verksamhet, Industri etc.

- *låg brandbelastning* (brandsäker byggnad utan upplag med brännbart material) krav på flöde 600 l/min.
- *normal brandbelastning* (brandsäker byggnad utan större upplag av brännbart material) krav på flöde 1200 l/min.
- *hög brandbelastning* (Snickeri, brädgård osv) krav på flöde 2400 l/min.

De två närmaste brandposterna är belägna cirka 60 respektive 80 meter från planområdets mitt, med kapacitet om 1500 l/min respektive 1650 l/min.

Konsekvenser

Framkomligheten för räddningstjänsten till och från planområdet bedöms god.

Om en ny brandpost skulle behövas bekostas den av exploatören om Räddningstjänsten ser att behovet finns.

Transportled för farligt gods

Planområdet är inte beläget inom påverkansområde för transportled av farligt gods.

Konsekvenser

Ingen påverkan.

Radon

Radon är en radioaktiv gas som finns naturligt i mark och grundvatten och som, beroende på markens genomsläpplighet och husgrundens täthet, kan sippra in i huset och skapa en ohälsosam inomhusmiljö. Eftersom förhöjda radonhalter inomhus är en olägenhet för människors hälsa så finns det gränsvärden som ska följas för nybyggda bostäder.

Planområdet utgör lågriskområde för markradon.

Konsekvenser

Eftersom planområdet ligger inom ett område som är karterat som lågriskområde krävs ingen åtgärd.

Trafikbuller

Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216/2017:359), vilken tar stöd i 9 kap. 12§ miljöbalken (skydd mot olägenheter för människors hälsa), innehåller bestämmelser om riktvärden för buller utomhus för spårtrafik, vägar och flygplatser vid bostadsbyggnader.

Bestämmelserna ska tillämpas vid bedömningen av om kravet på förebyggande av olägenhet för människors hälsa i plan- och bygglagen är uppfyllt i planläggning, bygglov och förhandsbesked. Buller från spårtrafik och vägar bör inte enligt förordningen överskrida 60 dBA ekvivalentnivå vid fasad samt 50 dBA ekvivalentnivå vid uteplats i anslutning till bostad.

Del av Fiskaregatan ingår i planområdet, kommunalt ägd, med en hastighet på 50 km/h. Denna väg bedöms inte uppmäta trafikmängder som skulle innebära en risk för störning för närliggande bostäder.

På andra sidan Fiskaregatan, finns ett flerbostadshus beläget cirka 60 meter från planområdets mitt. Det finns inga indikationer om att det förekommer bullerproblem för kringliggande bostadsbebyggelse och verksamheter.

Konsekvenser

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande ökning av trafiken, då planen endast medger en begränsad utökning av bygggrätt. Inte heller bedöms tillkommande bebyggelse, tillsammans med framtida trafikökning generellt i kommunen, alstra trafikbuller i sådan omfattning att bullerutredning kan anses nödvändig. Bullerdämpande åtgärder behöver därmed ej vidtas.

Industri- och verksamhetsbuller

Vägledningen om industribuller är en tillsyns- och provningsvägledning enligt miljöbalken. Provningsvägledningen omfattar buller från industrier och andra typer av verksamheter som bullrar på ett liknande sätt. Här ingår både stora fabriksanläggningar och mindre installationer som fläktar, kompressorer och värmepumpar. Framtagna riktvärden (se tabell 1 nedan) är avsedda som vägledning för den bedömning enligt miljöbalkens hänsynsregler som ska göras i varje enskilt fall. Dessa riktvärden bör klaras så att ljudmiljön inte blir sämre än vad riktvärdena ger uttryck för. Målet är att uppnå en god ljudmiljö.

För bedömning av verksamhetsbuller används Naturvårdsverkets Vägledning om industri- och annat verksamhetsbuller.

Tabell 1. Högsta ljudnivå från industri/annan verksamhet. Frifältsvärde utomhus vid bostad (Naturvårdsverket 2015).

Zon	*Leq dag (06–18)	*Leq kväll (18–22) samt lör-, sön- och helgdag (06–18)	*Leq natt (22–06)
Zon A Bostadsbyggnader bör kunna accepteras upp till angivna nivåer.	50 dBA	45 dBA	45 dBA
Zon B Bostadsbyggnader bör kunna accepteras förutsatt att tillgång till luddämpad sida finns och att byggnaderna bulleranpassas.	60 dBA	55 dBA	50 dBA
Zon C Bostadsbyggnader bör inte accepteras.	>60 dBA	>55 dBA	>50 dBA

***Leq** står för ekvivalent ljudnivå – det är ett slags genomsnitt av ljudnivån över en viss tidsperiod, mätt i decibel (dB)

Utöver detta gäller:

- Maximala ljudnivåer ($L_{Fmax} > 55$ dBA) bör inte förekomma nattetid kl. 22–06, annat än vid enstaka tillfällen. Om byggnaden har en luddämpad sida gäller begränsningen främst den sidan. Med luddämpad sida avses den minst bullerutsatta sidan.
- I zon B bör bostäder ha en luddämpad sida där riktvärden uppfylls vid fasad och vid eventuell uteplats.

Konsekvenser

Verksamheter som etablerar sig på platsen ska förhålla sig till de enligt miljöbalken beslutade riktvärdena för buller. Ifall närboende skulle uppleva buller eller annan störning sker tillsyn och prövning enligt miljöbalkstillämpning.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten.

Konsekvenser

Fiskaregatan är redan utbyggd och de ledningar som är förlagda där kommer att ligga kvar.

Ny bebyggelse inom kvartsmark kan anslutas till det kommunala vatten-och spillvattennät. Fastighetsägare bekostar eventuell ledningsflytt inom kvartersmark.

Ett markreservat (cirka 5 meter brett) för allmännyttiga underjordiska ledningar regleras intill fastighetsgränsen mot Fyrvaktaren 19. Befintliga ledningar inom reservatet bedöms därmed inte påverkas.

El, fiber och tele

Skanova har en teleledning som löper längst fastighetsgräns intill Motorn 2. Hemab har elledningar som löper längst fastighetsgräns intill Fyrvaktaren 19 och Fiskaregatan. Fjärrvärmeledningar är förlagda i Fiskaregatan.

Konsekvenser

Fiskaregatan är redan utbyggd och de ledningar som är förlagda där kommer att ligga kvar.

Ny bebyggelse inom kvartersmark kan anslutas till det kommunala elnätet. Möjlighet finns även att ansluta till det kommunala fjärrvärmenätet. Fastighetsägare bekostar eventuell ledningsflytt inom kvartersmark.

Ett markreservat (cirka 5 meter brett) för allmännyttiga underjordiska ledningar regleras intill fastighetsgränsen mot Fyrvaktaren 19. Befintliga ledningar inom reservatet bedöms därmed inte påverkas.

Dagvatten

Dagvatten är regn- och smältvatten som tillfälligt avrinner på markytan. Under naturliga förhållanden infiltreras större delen av vattnet i marken, innan det når vattendrag. I takt med att staden förtätas och tidigare oexploaterade ytor hårdgörs minskar möjligheterna till naturlig infiltration i marken vilket medför att dagvattnet avleds direkt till närliggande vattendrag. Detta ställer krav på en robust och långsiktigt hållbar dagvattenhantering.

En dagvattenutredning och skyfallsanalys (2025-12-15 Sweco) togs fram under samrådskedet. Utredningen omfattar bara den del av området som avses bilda ny privatägd fastighet då planen vunnit laga kraft. Eftersom kommunen är huvudman för

Fiskaregatan och ansvarar för dagvattenhanteringen ingår gatuområdet inte i utredningen.

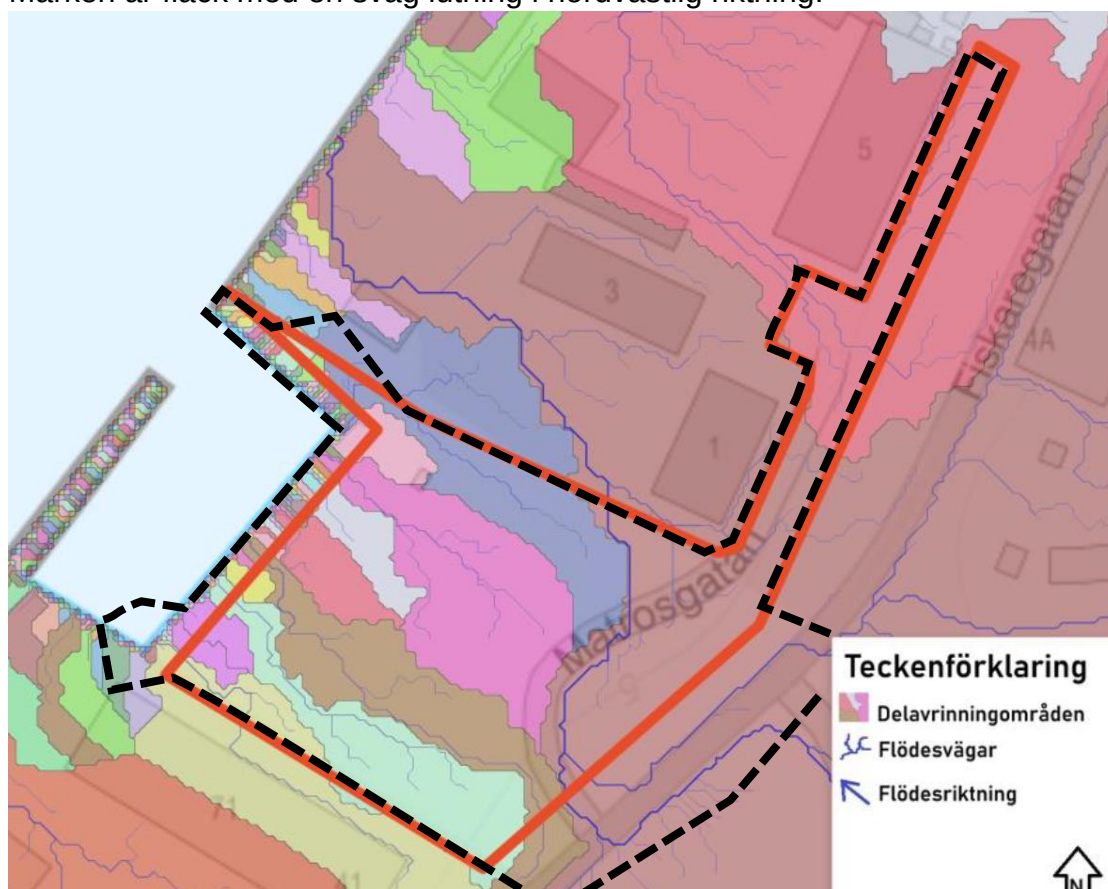
Planområdets recipient för dagvatten är Ålandstjärden (WA89454733), vilket är en 10 km² stor kustvattenförekomst.

Den befintliga markanvändningen inom utredningsområdet omfattas av parkmark (grönytor och vegetation) samt väg, asfaltsytor, barmark och grusytor, se Figur 37 nedan.



Figur 37. Befintlig markanvändning före exploatering (Sweco 2025). Utredningsområdet markeras i rött, planområdet markeras ungefärligt med vitt.

I Figur 38 nedan redovisas den generella flödesriktningen inom utredningsområdet. Marken är flack med en svag lutning i nordvästlig riktning.



Figur 38. Avrinningsområden och flödesvägar (Sweco 2025). Utredningsområdet markeras i rött, planområdet markeras ungefärligt med svart.

Befintlig dagvattenhantering

Projektering för dagvattenhanteringen inom utredningsområdet har delvis redan implementerats (2025-12-18). En ny 600 mm ledning har lagts i marken med utlopp i Älandsfjärden. En 250 mm ledning från intilliggande fastighet Motorn 2 korsar utredningsområdet och ansluts mot 600 mm ledningen Figur 39 nedan.



Figur 39. Befintlig dagvattenhantering. Utredningsområdet markeras med rött, planområdet markeras ungefärligt med vitt.

Området idag utgör inte någon betydande lågpunkt ur ett skyfallsperspektiv. Vid framtida exploatering enligt planförslaget ska dock ytliga flödesvägar säkerställas, läs mer om detta under rubriken ”Risk för översvämning och skyfall”.

Konsekvenser

Dagvattenutredningen utgår från en situationsskiss som visar en av många möjliga placeringar av byggnad inom detaljplanens ram. I beräkningarna har en total hårdgjord yta om cirka 3 970 m² (cirka 3 528 m² asfaltsyta/väg och 442 m² takyta), samt cirka 2 330 m² grönyta, se Figur 40. Situationsplan över möjlig markanvändning (HSTA 2025-09-15). Figur 40 nedan.



Figur 40. Situationsplan över möjlig markanvändning (HSTA 2025-09-15). Utredningsområdet markeras med rött, planområdet markeras ungefärligt med vitt.

Ett genomförande av planförslaget bedöms inte kräva särskild dagvattenfördröjning, då den nya dagvattenledningen (600 mm) har tillräcklig kapacitet för att hantera ett 30-årsregn vid byggnation enligt tillåten byggrätt.

Föroreningsanalys

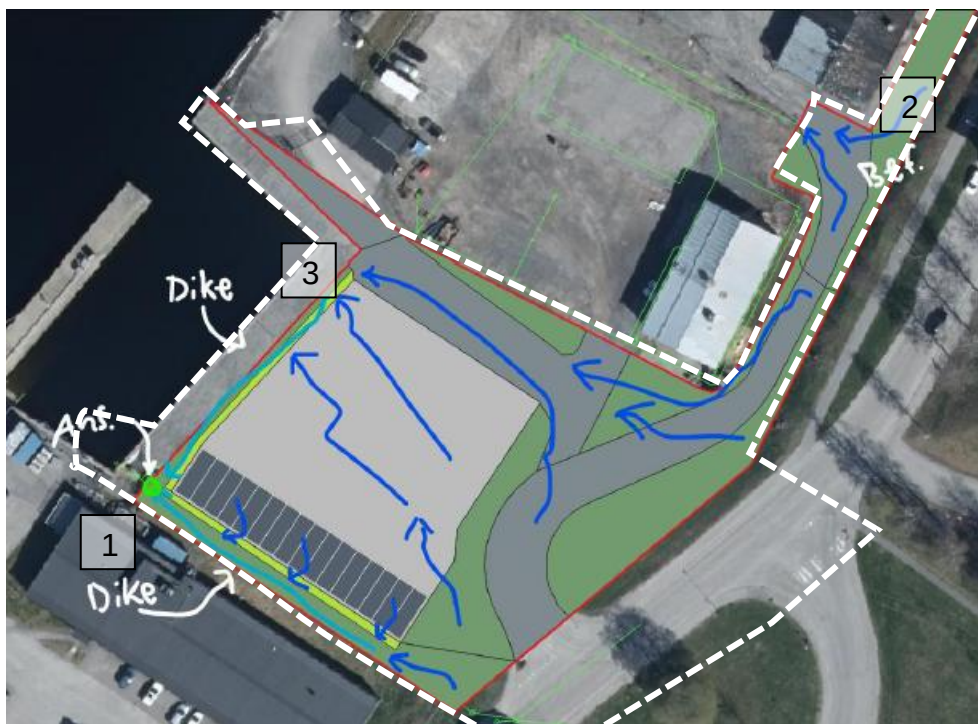
Generellt sett bidrar hårdgjorda ytor till en ökad föroreningsbelastning jämfört med grönytor, eftersom mer vatten avrinner från ytorna och därmed för med sig föroreningar. En föroreningsanalys har därför utförts i StormTac (v.25.4.2), där den uppskattade befintliga föroreningshalter ($\mu\text{g/l}$) och föroreningsmängder (kg/år) jämförs mot byggnation enligt tillåten byggrätt.

I analysen redovisas två systemlösningar för möjlig reningsåtgärd (alternativ 1 och 2), sammantaget bedöms alternativ 2 vara det mest lämpliga utifrån resultaten; ett dike med utformat med ett biofilter, se Figur 41 nedan. Där både föroreningshalten ($\mu\text{g/l}$) och föroreningsmängden (kg/år) klarar framtagna riktvärden, läs mer detaljerat om detta i dagvattenutredningen.

Rekommenderad systemlösning, alternativ 2:

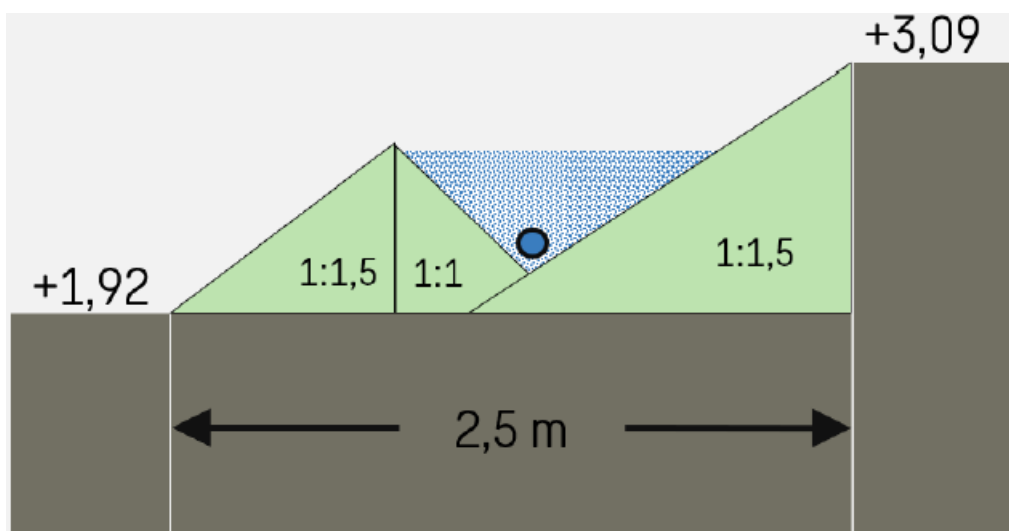
- Dagvatten från takytan föreslås hanteras i ett grunt dike, sydväst om takytan med inlopp mot ledningsnätet via en kupolbrunn i nedre hörnet av planområdet (se markering nr 1 i figuren nedan).

- Nordöstra delen kan hanteras som befintligt eftersom det området inte förväntas någon förändring från nuvarande markanvändning (se markering nr 2 i figuren nedan).
- Avvattning av dagvatten föreslås hanteras i ett dike utrustat med biofilter eller makadam, samt bottendränering mot dagvattenledningsnätet (se märkning nr 3 i figuren nedan).



Figur 41. Principiellt åtgärdsförslag. Alternativ 2. (Sweco 2025).

Figur 42 nedan visar ett principiellt utformningsförslag av ett makadamdike med slänter utifrån preliminära höjder vid sydvästra hörnet av asfaltytan enligt situationsplan.



Figur 42. Principiellt utformningsförslag av dike för alternativ 2 med makadamdike (Sweco 2025).

Förutsättningarna för dagvattenhantering inom ramarna för detaljplaneförslaget bedöms som mycket goda.

Snöhantering

Kommunen använder området som utgör gräsyta-sommartid för snöupplag-vintertid (klassificerad som närtipp).

Konsekvenser

När planen vunnit laga kraft övergår marken till kvartersmark, vilket innebär att kommunen inte längre kan använda ytan för snöupplag under vintertid. Under planprocessen utreder kommunen en annan lämplig yta för närtippen.

Avfall

Ytor för utsortering av samtliga fraktioner av avfall som uppkommer ska finnas. Det innebär att det ska finnas plats för hushållsavfall (restavfall och matavfall), förpackningar och eventuellt verksamhetsavfall. Hemab gällande anvisningar för ny- och ombyggnationer av plats för avfallshämtning ska följas vid bygglovsprövning.

Avfallsutrymmet ska placeras så att det är tillgängligt för avfallslämnarna och hämtningspersonal. Vägen ska vara framkomlig och sikten ska vara god. Körning på gång- och cykelväg är inte tillåten. Väghållaren är ansvarig för vägens utformning, skyltning, skötsel och framkomlighet.

Konsekvenser

Bedömningen är att planförslaget säkerställer tillräcklig markyta för en smidig avfallshantering.

Planområdet omfattas inte av riksintresse för totalförsvaret, men enligt Försvarmaktens remiss (1 december 2025) ligger området inom ett föreslaget påverkansområde för buller eller annan risk samt intill område av betydelse på land (TM0108 Härnösands hamn), läs mer om detta under rubriken "*Riksintressen*".

Konsekvenser

Gällande översiktsplan anger park, vilket innebär att planförslaget inte överensstämmer med översiktsplanen. Detaljplanen handläggs därför med utökat planförfarande. Översiktsplanen anger samtidigt att områden av betydelse för totalförsvaret ska skyddas och ges företräde vid intresseavvägningar. Planförslaget bedöms vara förenligt med detta, då det möjliggör försvarsanläggning.

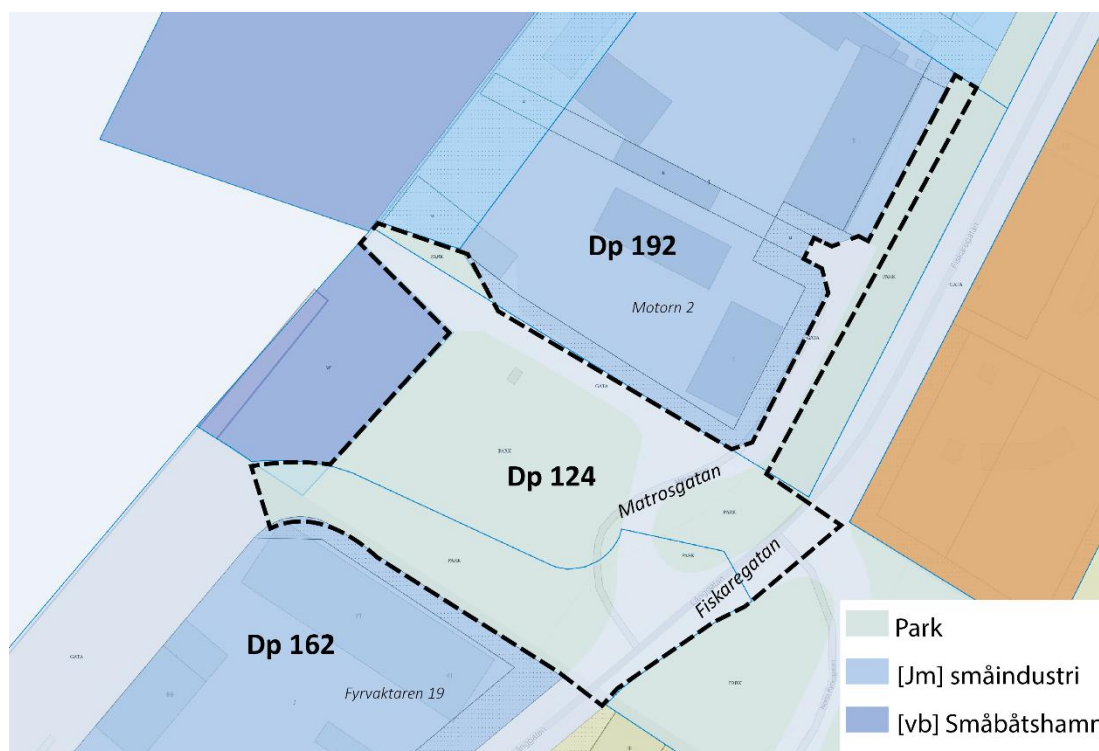
Detaljplaner och områdesbestämmelser

Där ny detaljplan överlappar en gällande plan ersätter den nya planen den tidigare. Området berörs av del av tre gällande detaljplaner (se planmosaiken i Figur 44 nedan). För respektive detaljplan berör den nya planen område för parkmark och gata.

Angränsande fastigheter (motorn 2 samt Fyrvaktaren 19) regleras med användningen **[JM]** småindustri, med en högsta byggnadshöjd om 8 meter.

- Nr 124. "Kv. Städet, Svarven, Hamntorget mfl", fastställd 1951-10-04, se utdrag i figur 3 nedan.
- Nr 192. "Kv. Maskinen, Turbinen m.m", fastställd 1966-07-28, se utdrag i figur 4 nedan.
- Nr 162. "Norra delen av Norrstaden" fastställd 1961-03-03, se utdrag i figur 5 nedan.

Genomförandetiden har gått ut för respektive detaljplan.



Figur 44. Planmosaik. Gällande detaljplaner som berör ny detaljplan. Planområdet markeras ungefärligt med svart.

Konsekvenser

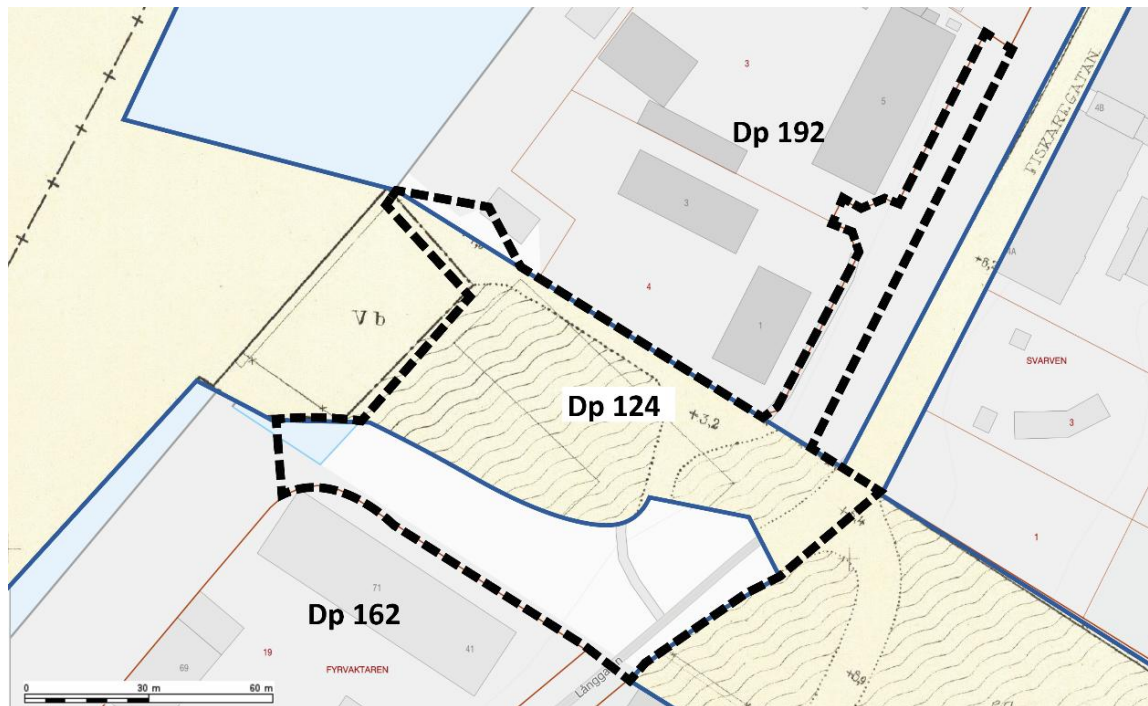
Den nya detaljplanen ersätter de delar som överlappar gällande planer, medan övriga delar av tidigare planer fortsätter att gälla.

Inom det nya planområdet upphör parkmark och infartsvägen Matrosgatan, som i dag är allmän plats, och ersätts med kvartersmark för verksamhet och försvarsanläggning. Del av parkmarken omvandlas även till vattenområde med preciseringen småbåtshamn för att bekräfta befintlig hamn. Fiskaregatan regleras

fortsatt som allmänplats gata men breddas för att möjliggöra utveckling av gång- och cykelväg.

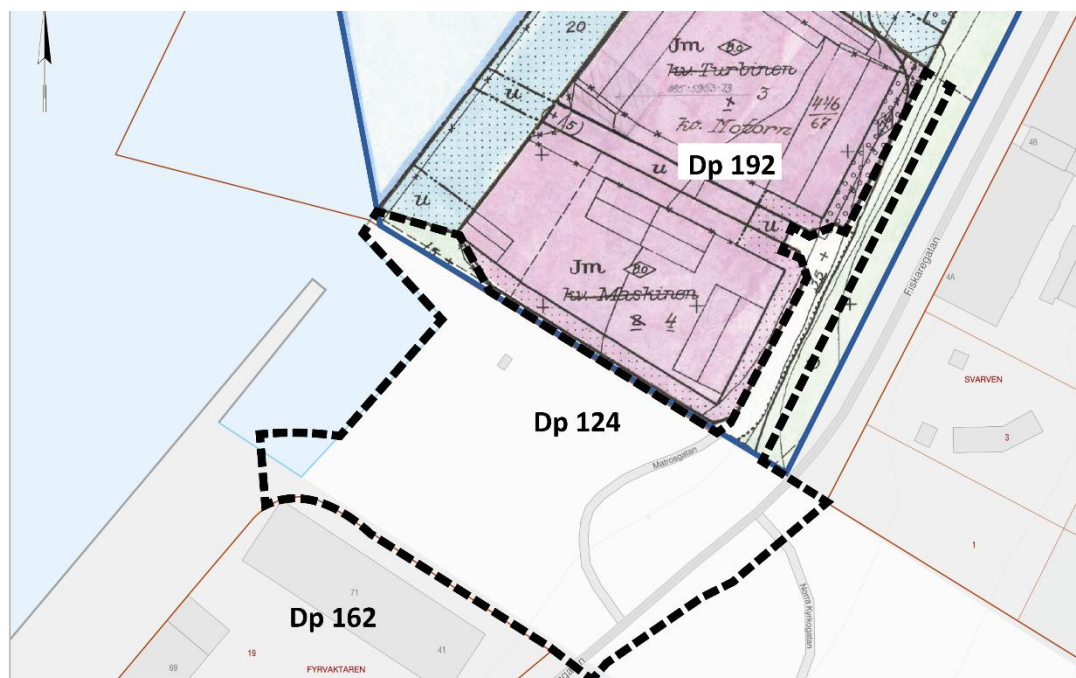
Nedan illustreras vilka delar av gällande detaljplaner som ersätts:

Överlappande område för detaljplan Nr 124 ersätts av ny detaljplan.



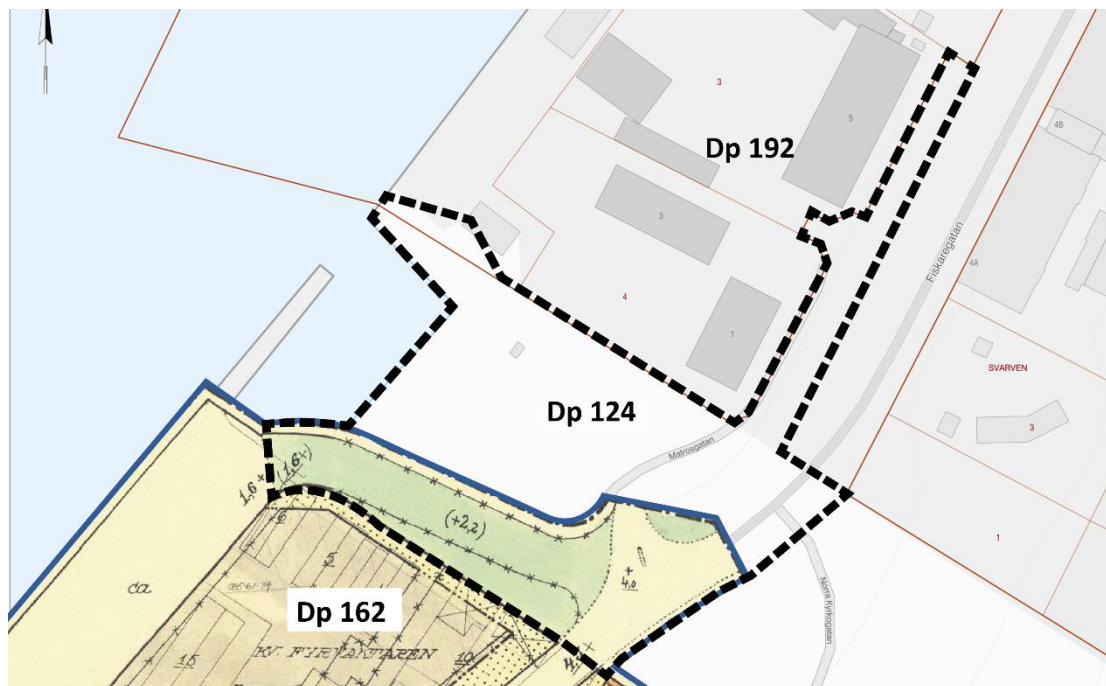
Figur 45. Dp 124: Gällande plangräns markeras ungefärligt med blått. Nytt planområde markeras ungefärligt med svart.

Överlappande område för detaljplan Nr 192 ersätts av ny detaljplan.



Figur 46. Gällande detaljplan 192. Gällande plangräns markeras ungefärligt med blått. Nytt planområde markeras med svart.

Överlappande område för detaljplan Nr 162 ersätts av ny detaljplan.



Figur 47. Dp 162: Gällande plangräns markeras ungefärligt med blått. Nytt planområde markeras med svart

Kommunala beslut i övrigt

Planprogram Skeppsbron 2022

Visionen för Skeppsbron är ett mångfunktionellt, omsorgsfullt gestaltat och sammanhängande kajstråk för Härnösand. Planområdet är inte särskilt utpekade i programmet, men ingår i stråket. Vid utveckling bör historien inspirera och strandlinjen hållas öppen för att bevara vyer och karaktär (Planprogram Skeppsbron 2023).

Gång-och cykelprogram 2022–2040

Programmet lyfter utveckling av gång- och cykelstråk, grönstruktur och offentliga miljöer. Planområdet ingår i visionen för Skeppsbrons kajstråk, där ett GC-stråk av huvudnässtandard ska utvecklas. Vid åtgärder gäller prioriteringen gång, cykel, kollektivtrafik och bil. Programmet är ännu inte antaget i avvaktan på parkeringsutredning.

Renhållningsordning, 2022–2030

Kommunens avfallshantering följer miljöbalkens krav och 2020 års föreskrifter som reglerar ansvar, sortering och avfallsutrymmen.

VA-policy, 2016

Härnösands kommun ansvarar för säkert dricksvatten och avloppshantering. VA-policyn vägleder beslut för trygg vattenförsörjning och minskad miljöbelastning.

Klimatanpassningsplan, 2100

Målet är att klimatanpassning ska vara en naturlig del i kommunens planering, genomförande och uppföljning.

Konsekvenser

Detaljplanen bedöms delvis vara förenlig med tidigare kommunala ställningstaganden, då den möjliggör genomförandet av gång- och cykelprogrammet. Planen avviker dock från visionen för Skeppsbron genom att parkmark tas i anspråk.

Planbesked

Planbesked är ett kommunalt beslut som lämnas för att formellt meddela om kommunen tänker inleda eller inte inleda planläggning. Planbeskedet är inte bindande och kan inte överklagas. Kommunen kan också inleda planläggning utan att planbesked lämnats.

Samhällsnämnden beslutade i §96 2025-06-18 att planarbetet kunde påbörjas.

Förenligt med miljöbalken

Undersökning av betydande miljöpåverkan

När en detaljplan upprättas eller ändras ska kommunen ta ställning till om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Planförslaget ska genomgå en undersökning enligt 6 kap. miljöbalken och miljöbedömningsförordningen (SFS 2017:966), där omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan ska identifieras. Om undersökningen resulterar i att en betydande miljöpåverkan kan antas ska planförslaget utredas i en miljökonsekvensbeskrivning (MKB). En MKB ska redovisa kommunens bedömning av den påverkan på miljön som planens genomförande kan få. Det som framkommer i en MKB ska integreras i planarbetet och handlingen ska samrådats i samband med planprocessen.

Enligt genomgången finns det inte anledning att anta att det finns risk för betydande miljöpåverkan. Inte heller vid sammanvägning av faktorer med risk för inverkan bedöms den vara jämförbar med betydande miljöpåverkan, varför ingen MKB har upprättats.

Behovsbedömningen grundas på bifogad genomgång av planens miljöpåverkan.

- Det finns inte anledning att anta att planen medför påverkan på riksintresse för kulturmiljö.
- Inget Natura 2000-område finns i eller i närheten av planområdet.
- Det finns inte anledning att anta att planen medför att miljökvalitetsnorm kommer att överskridas.
- Det finns inte anledning att anta att planen äventyrar eller hindrar uppfyllande av kvalitetskraven för någon vattenförekomst.

Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning att rubricerad detaljplan inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 5 kap. 11 a §PBL. Länsstyrelsens bedömning av miljöpåverkan är daterad 2025-10-06. Beslutet har

offentliggjorts på kommunens anslagstavla från den 10 oktober till den 24 oktober 2025.

Riksintressen

Riksintressen är geografiska områden som på grund av sina speciella förutsättningar är av nationellt intresse. Områdena avser såväl olika bevarande-intressen som områden som är viktiga för exploatering för ett visst ändamål. Bestämmelserna om riksintressen finns i 3–4 kapitlen miljöbalken (MB).

3 kap. miljöbalken

I 3 kap. miljöbalken finns ett antal grundläggande bestämmelser om hushållning med mark- och vattenområden av betydelse för vissa allmänna intressen. Dessa områden, som också utgör riksintressen, ska så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada de utpekade intressena. Områdena avser olika bevarandebalken och områden som är viktiga för exploatering för ett visst ändamål.

4 kap. miljöbalken

I 4 kap. miljöbalken har riksdagen specificerat ett antal geografiska områden som i sin helhet är av riksintresse. Områdena har pekats ut med hänsyn till de stora natur och kulturvärden som finns i dem. För samtliga utpekade riksintressen gäller att exploatering och andra ingrepp i miljön inte får medföra att områdenas natur- och kulturvärden påtagligt skadas. För vart och ett av dessa riksintressen gäller dessutom särskilda förbud eller krav på hänsyn. Dessa krav måste också vara uppfyllda för att exploatering och andra ingrepp i miljön ska vara tillåtna.

För samtliga riksintressen enligt 4 kap. miljöbalken, med undantag av nationalstadsparker och Natura 2000-områden, gäller inte förbudet mot påtaglig skada eller övriga krav på förbud och hänsyn om åtgärden avser:

- utveckling av befintliga tätorter,
- utveckling av det lokala näringslivet,
- utförande av anläggningar som behövs **för totalförsvaret**, eller
- om det finns särskilda skäl, utvinning av riksintressanta fyndigheter av ämnen material.

Utpekade områden som bedöms ha sådan betydelse för olika samhällsintressen ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada deras värden eller möjligheterna att använda dessa för avsett ändamål.

Riksintresse för Kulturmiljö

Planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljö, centrala Härnösand (Y21). Som uttryck för riksintressets värden anges, bland annat;

- Domkyrkan från 1856 och 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.

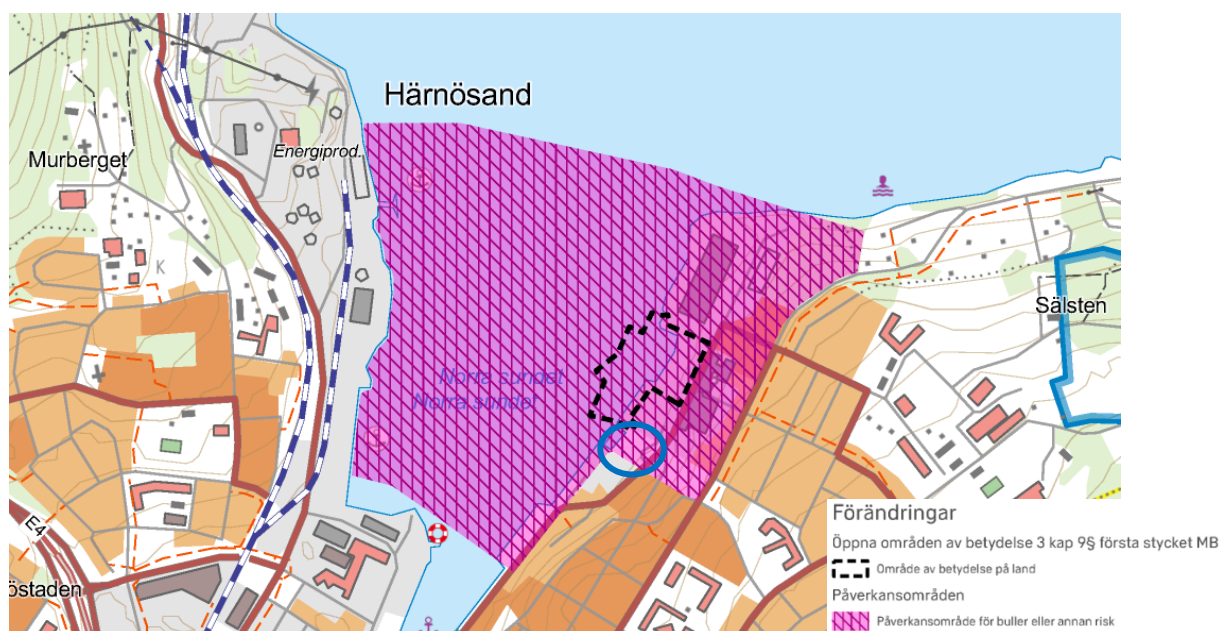
- Rutnätsplanen i stadskärnan och utvidgningarna på Kronholmen och arbetarförstaden. Rotudden som representerar stadbyggnadsutvecklingen under slutet av 1700-talet och 1800-talet.

Totalförsvaret

Planområdet omfattas inte av riksintresse för totalförsvaret, men ligger inom Försvarsmaktens utifrån remissförslag 2025-12-02 "förslag till nytt område av betydelse" (TM0108 Härnösands hamn), enligt MB 3 kap 9 §. Detta är dock ej beslutat ännu.

Påverkansområdet avser ytor där verksamhet, exempelvis fartygsrörelser, behöver kunna ske utan hinder för försvaret. Åtgärder som påtagligt kan motverka totalförsvarets intressen ska undvikas såsom:

- Hinder och fasta anläggningar (både över, på eller under vattnet) som begränsar fartygsrörelser och basverksamhet.
- Förändringar i infrastruktur (ex. vägar) i närområdet som på något sätt påverkar möjligheterna att transportera fordon, materiel eller personal till hamnen och dess närområden.
- Införandet av begränsningar så som områdesskydd som på något sätt förändrar möjligheterna till användning av hamnen.
- Tekniska system som påverkar samband och bevakningssystem.
- Förändringar eller avveckling av delar av (eller hela) hamnen.



Figur 48. Förslag till nytt område av betydelse (försvarsmakten 2025-12-02). Planområdet markeras ungefärligt med blå cirkel.

Konsekvenser

Planen bedöms tagit hänsyn till riksintresse för kulturmiljö genom utformningsbestämmelser om material, färg, skala och volym.

Detaljplanen syftar till att tillgodose Försvarsmaktens behov samt för att möjliga etablering av andra verksamheter. Inom påverkansområdet för riksintresse

totalförsvaret kan dock verksamheter inte etableras på ett sätt som riskerar att påverka totalförsvarets användning negativt. Enligt PBL 9 kap. 36 § gäller dessutom utökad lovplikt inom eller i anslutning till riksintresseområden för totalförsvarets anläggningar, vilket innebär att vissa åtgärder som annars är lovbefriade kan kräva bygglov.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel, vars syfte är att komma till rätta med miljöpåverkan från mer diffusa utsläppskällor såsom trafik och jordbruk. Normen ska avspegla den lägst godtagbara miljökvaliteten eller det önskade miljötillståndet, men tar vanligtvis sikte på hur mänsklig verksamhet ska utformas. Det finns idag miljökvalitetsnormer för utomhusluft (SFS 2010:277), vattenförekomster (SFS 2004:660), fisk- och musselvatten (SFS 2001:554) samt omgivningsbuller (SFS 2004:675). En MKN kan anges som en halt eller ett värde, men kan även beskrivas i ord. Ett genomförande av en detaljplan får inte medföra att en norm överträds. Endast kommuner med en större befolkning än 100 000 invånare omfattas av MKN för buller.

Miljökvalitetsnorm för luft

Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft syftar till att skydda människors hälsa och miljön genom att ange föroreningsnivåer som inte får överskridas (gränsvärden) och nivåer som inte bör överstigas (riktvärden). Dessa värden regleras i luftkvalitetsförordningen (2010:477). Det finns MKN för den högsta tillåtna halten i utomhusluft av kvävedioxid och kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, ozon, bensen, fina partiklar (PM10 och PM2,5), bens(a)pyren, arsenik, kadmium, nickel och bly i utomhusluft. I delar av centrala Härnösand överskrider gränsvärdena för luftföroreningar (kvävedioxid). Kommunen arbetar därför med ett åtgärdsprogram för att uppfylla normen, med syftet att uppfylla miljökvalitetsnormen som anger lägsta godtagbara miljökvalitet.

Konsekvenser

Detaljplanen bedöms inte medföra att MKN för utomhusluft riskerar att överskridas.

Miljökvalitetsnorm för vatten

Bottenhavets vattendistrikt

Härnösand ingår i Bottenhavets vattendistrikt. Inom vattendistriktet är grundvatten, sjöar, vattendrag och kustvatten indelade i vattenförekomster. Vattenförekomsterna har bedömts utifrån dess ekologiska, kemiska eller kvantitativa status.

Alla ytvattenförekomster ska uppnå eller behålla hög eller god ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus. Alla grundvattenförekomster ska uppnå eller behålla god kvantitativ status och god kemisk grundvattenstatus.

Ingen vattenförekomst inom Bottenhavets vattendistrikt uppnår god kemisk status till följd av storskalig och långväga spridning av kvicksilver och polybromerade difenyletrar (PBDE). Bortsett från dessa finns cirka 200 vattendrag, sjöar och

kustvatten som inte uppnår god kemisk status på grund av påverkan från olika tungmetaller och tributyltenn (TBT).

Vissa utmaningar finns att särskilt ta hänsyn till i samband med samhällsutvecklingen:

- påverkan i form av fysiska förändringar av sjöar och vattendrag.
- storskalig påverkan från areella näringar, inklusive försumningspåverkan.
- effekterna på vattenmiljön av miljögifter från både pågående och historiska utsläpp.
- dricksvattenförsörjningen behöver säkras.
- påverkan från urbana, bebyggda miljöer och från kommande samhällsutbyggnad.
- övergödning och näringsutarmning

Nuvarande status för berörd vattenförekomst

Detaljplaneområdet berör inte någon grundvattenförekomst.

En ytvattenförekomst kan bestå av ett vattendrag: älv, bäck, sjö eller kustvatten. Till ytvattenförekomsten hör ett eller flera avrinningsområden som omger hela eller delar av vattenförekomsten. Vattenförekomsten med dess avrinningsområde ingår sedan i ett huvudavrinningsområde.

Planområdets recipient för dagvatten är Älandsfjärden (WA89454733), vilket är en 10 km² stor kustvattenförekomst.

Den ekologiska statusen har bedömts till måttlig utifrån bedömningen av särskilda förorenade ämnen (SFÅ) samt hydromorfologi kvalitetsfaktorerna.

De särskilda förorenade ämnena som överskridit bedömningsgrunden är arsenik (As), Koppar (Cu), Zink (Zn) och ammoniak (NH₃).

Den kemiska statusen uppnår ej god baserat på att gränsvärde för bromerad difenyleter (PBDE) samt kvicksilver och kvicksilverföreningar överskrids.

Nuvarande status och MKN för berörda vattenförekomster redovisas i tabellen nedan. (<https://viss.lansstyrelsen.se/>, hämtad: 2025-11-04). Informationen är hämtad från Vatteninformationssystem i Sverige (VISS). VISS är en databas som utvecklats av Vattenmyndigheterna och Länsstyrelserna i samverkan med Havs- och vattenmyndigheten.

Vattenförekomst	EU-CD	Ekologisk status	Kemisk status	MKN Ekologisk status	MKN Kemisk status	Miljöproblem
Ytvattenförekomst: Älandsfjärden	SE62398 0-175 600	Måttlig	Uppnår ej god	God ekologisk status 2027 (VISS 2023)	God kemisk ytvattenstatus med undantag av kvicksilver, kvicksilverföreningar och bromerad difenyleter.	Flödesförändringar, miljögifter, Myrfologiska förändringar och kontinutet, övergödning p.g.a belastning av näringsämnen.

Konsekvenser

En dagvattenutredning har tagits fram inför samrådet för att bedöma förutsättningarna att uppnå god ekologisk och kemisk status. Utredningen visar att normerna kan uppfyllas och inga konsekvenser förväntas.

Strandskydd

Strandskyddet ska säkerställa allmänhetens tillgång till strandområden och bevara livsvillkor för djur- och växtliv. Det gäller generellt 100 meter från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd.

Planområdet ligger inom strandskyddsområde. Strandskyddet återinträder när ny detaljplan får laga kraft.

Intresseavvägningar enligt PBL 4 kap.17 §

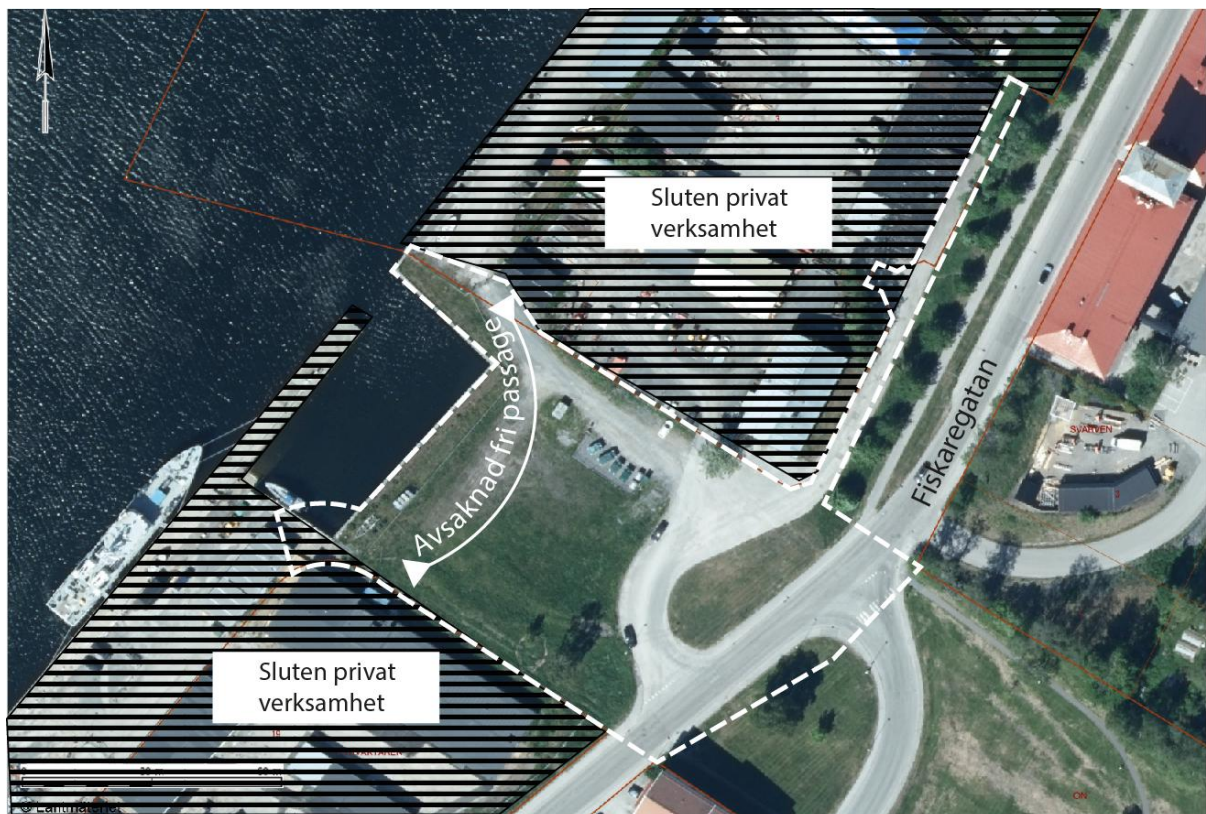
Planområdet har ett strategiskt läge intill Härnösands hamn, transportinfrastruktur och befintliga verksamhetsområden. Området ligger även inom Försvarmaktens föreslagna område av betydelse för totalförsvaret (TM0108 Härnösands hamn). I översiktsplanen anges att områden av betydelse för totalförsvaret ska skyddas och ges företräde vid intresseavvägningar.

Området är sedan tidigare påverkat av hamnverksamhet, gator, upplagsytor, parkering och omgivande verksamhetsbebyggelse. Marken saknar i stor utsträckning de kvaliteter som normalt motiverar strandskyddets syften.

För att tillgodose totalförsvarets behov av anläggningar behöver marken inom planområdet kunna tas i anspråk i sin helhet. Kommunen bedömer att totalförsvarets behov av mark väger tyngre än strandskyddets intressen, eftersom planen tillgodoser ett angeläget allmänt intresse av nationell betydelse.

Fri passage enligt MB 7 kap. 18§

Området (inklusive strandlinjen mot norr) är redan ianspråktaget genom olika typer av verksamheter. Grannfastigheterna Motorn 2 samt fyrvaktaren 19 har idag redan slutna verksamheter där allmänheten ej får tillträda (se Figur 49), därmed bedömer kommunen att fri passage inte kan anordnas på ett tillfredställande sätt utan att motverka planens syfte. Marken behöver kunna användas sammanhängande för verksamhets- och försvarsändamål samt för drift och underhåll av hamnanläggningen.



Figur 49. Illustrerar dagens förhållanden: två slutna verksamheter. Planområdet markeras ungefärligt med vitt.

Skäl för upphävande för kvartersmark:

Mot denna bakgrund bedöms särskilda skäl för upphävande av strandskydd föreligga enligt 7 kap. 18 § p 2a miljöbalken.

Skäl för upphävande för allmänplats gata:

Som särskilt skäl åberopas 7 kap. 18 e § första stycket 1 miljöbalken, nämligen att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Konsekvenser

Strandskyddet upphävs inom planområdet för kvartersmark samt allmänplats gata. Det innebär att strandskyddsreglerna inte gäller där; åtgärder prövas i stället mot detaljplanen och övrig lagstiftning.

Genomförandefrågor

Prövning enligt annan lagstiftning

Här lyfts de prövningar som görs enligt annan lagstiftning under processens gång. Här ska även framgå vilka prövningar enligt annan lagstiftning som behöver göras för att planen ska kunna genomföras.

Infrastrukturlagstiftning

- Väglagen
- Lagen om allmänna vattentjänster

Skydds- och bevarandelagstiftning

- Kulturmiljölagen
- Miljöbalken- tillståndsprövning
- Bullerförordningen
- Miljöbedömningsförordningen

Fastighet- och exploateringslagstiftning

- Fastighetsbildningslagen

Organisatoriska frågor

Tidplan

Målsättningen är att detaljplanen ska antas Q2 2026. Den preliminära tidplanen baseras på att inga större förändringar sker under planprocessen samt under förutsättning att beslutet att anta detaljplanen inte överklagas.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag planen får laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad bygg rätt i enlighet med detaljplanen. Om planen ersätts, ändras eller upphävs under genomförandetiden kan berörda fastighetsägare ha rätt till ersättning av kommunen. Efter genomförandetidens utgång kan kommunen ändra eller upphäva detaljplanen utan att fastighetsägare får någon ersättning för bygg rätt som inte kan utnyttjas. Detaljplanen fortsätter gälla till dess att den ändras eller upphävs.

Markanvisningsavtal

Ett markanvisningsavtal ger en aktör ensam rätt under en begränsad tid att planera och projektera ny bebyggelse på kommunens mark.

Kommunen och Fortifikationsverket har tecknat ett markanvisningsavtal avseende del av fastigheten Härnösand Ön 2:52. Området som omfattas av avtalet motsvarar i huvudsak den mark som planläggs för kvartersmark, se Figur 50 nedan.

Avtalet innebär att kommunen avser att överlåta markområdet till Fortifikationsverket efter att detaljplanen vunnit laga kraft och erforderlig fastighetsbildning genomförts.



Figur 50. Område som omfattas av markanvisningsavtal mellan Härnösands kommun och Fortifikationsverket.

Fortifikationsverket ansvarar enligt avtalet för kostnader kopplade till detaljplanearbetet, utredningar, fastighetsbildning, lagfart samt anslutningsavgifter för teknisk försörjning.

Matrosgatan inom det område som avses överlåtas ska efter genomförandet utgöra enskild gata. Drift, underhåll och skötsel ska då ombesörjas av Fortifikationsverket. Rättigheter för infart till berörda fastigheter ska säkerställas genom fastighetsbildning eller annan lämplig rättighet.

Avtalet innehåller inga åtaganden om kommunal utbyggnad av allmän plats eller andra anläggningar inom området som omfattas av markanvisningsavtalet. Det finns inte heller någon reglering om säkerheter eller ansvarsfördelning mellan flera exploitörer.

Huvudmannaskap för allmän plats

Alla allmänna platser ska ha en huvudman. Huvudmannen för de allmänna platserna är ansvarig för att ställa i ordning och förvalta de allmänna platserna, till exempel för att bygga ut och sköta gator. När kommunen är huvudman för allmänna platserna ska kommunen, efter hand som bebyggelsen färdigställs enligt detaljplanen, ordna de allmänna platserna så att de kan användas för avsett ändamål i enlighet med planen. Om kommunen anser att allmänhetens tillträde till platsen är viktig bör kommunen planlägga med kommunalt huvudmannaskap. Om det finns särskilda skäl kan kommunen med en planbestämmelse reglera att huvudmannaskapet för de

allmänna platserna ska vara enskilt. Vid enskilt huvudmannaskap åligger ansvaret för allmän plats på fastighetsägarna gemensamt.

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet som utgör del av fastigheten Ön 2:52. Respektive fastighetsägare svarar för alla åtgärder inom kvartersmark.

Huvudmannaskap för vatten, spillvatten och dagvatten

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för dricks-, spill- och dagvatten.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

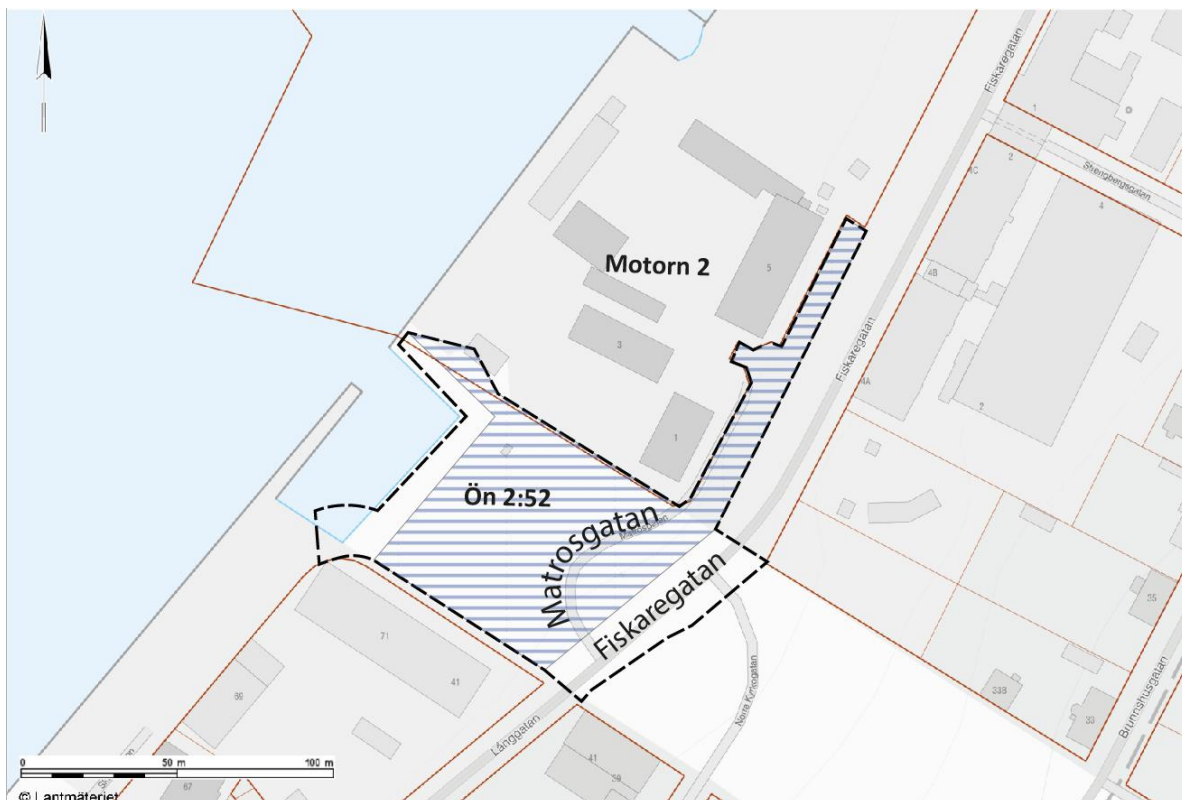
Detaljplanen omfattar del av den kommunala fastigheten Ön 2:52 och innebär att kvartersmark tillskapas.

Genom fastighetsreglering ska skrafferat område överföras till fastigheten Motorn 2, se karta figur 46 nedan.

I tabellen nedan redovisas de fastighetsrättsliga konsekvenser som förväntas eller kan uppstå till följd av detaljplanens genomförande.

Fastighetsbildning sker efter ansökan om lantmäteriförrättning. Ansökan inlämnas till Lantmäterimyndigheten.

Fastighet	Ägare	Konsekvenser
Del av ÖN 2:52	Härnösands kommun	Genom fastighetsreglering överförs skrafferat område till fastigheten Motorn 2, se karta figur 46 nedan.



Figur 51. Ny kvartersmark (markeras i grå räfflig yta) tillskapas och avses överföras till Motorn 2. Planområdet markeras ungefärligt med svart.

Servitut

Servitut är en rätt för en fastighet att använda en annan fastighet för ett specifikt ändamål, till exempel en väg. Det finns två typer av servitut: officialservitut och avtalsservitut.

Officialservitut

Ett officialservitut kan bildas, ändras eller upphävas genom en lantmäteriförrättning (fastighetsreglering). Servitutet redovisas i fastighetsregistret och är knutet till fastigheten. Förrättningskostnaden baseras på den vid tiden gällande timtaxan. Officialservitut gäller till de upphävs eller ändras.

Avtalsservitut

Ett avtalsservitut bildas genom avtal mellan två fastighetsägare. Avtalet måste innehålla vissa formkrav som framgår av 14 kap. jordabalken. Servitutet gäller tills rättighetshavaren ansöker om att det ska tas bort. Ett avtalsservitut kan skrivas in i fastighetsregistret.

Servitut	Förändringar och konsekvenser
Nytt servitut kopplat till hamnanläggningen.	Ett nytt servitut ska bildas för det område där dragstänger tillhörande hamnanläggningen är belägna under mark. Servitutet ska säkerställa kommunens rätt till tillträde för drift, underhåll, reparation och framtida åtgärder av anläggningen.
Härnösands kommun upprättar servitutet.	

Ledningsrätter

Ledningsrätt är en servitutsliknande rättighet att använda någon annans mark för ledningsändamål. Ledningsrätt kan upplåtas för ledningar för allmänna ändamål såsom vatten och avlopp, data och telekommunikationsledningar. Ledningsrätt kan endast inrättas av lantmäterimyndigheten.

Planområdet berörs av ledningsrätt (2280–02/48.1) för vatten och avlopp som ägs av Hemab med en 10 meter bredda buffertzoon. Dessa är förlagda intill fastighetsgräns mot Motorn 3, Fyrvaktaren 19, Matrosgatan och Fiskaregatan.

Konsekvenser

Befintlig ledningsrätt inom kvartersmark förlagd intill Fyrvaktaren 19 kommer ligga kvar likt idag. Resterande delar av ledningarna saknar funktion, ledningsrätten för dessa avses upphävas.

Ingen tillkommande ledningsrätt förväntas.

Rättighet	Konsekvenser och åtgärder
Ledningsrätt för Vatten och avlopp (2280–02/48.1)	Del av ledningarna inom det aktuella området saknar funktion, ledningsrätten för dessa avses upphävas.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Planens genomförande kräver att del av nuvarande oexploaterad mark hårdgörs. Nya dagvattenbrunnar anläggs och ledningar dras om. Exploatör samordnar arbetet med ledningsägare.

Gång- och cykelstråket breddas inom allmänplats gata.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare

Kostnader som belastar fastighetsägaren:

- Framtagande av detaljplan med tillhörande utredningar.
- Anläggning av hårdgjorda ytor inom planområdet.
- Byggekostnader för den nya byggnaden.
- Förvärv av kvartersmark.
- Eventuell kostnad för fastighetsbildningsåtgärder.
- Ledningsflytt och/eller tillkommande ledningar inom kvartersmarken.
- Eventuella dagvattenlösningar inom kvartersmarken.
- Skötsel av området.

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Förtätningen bedöms vara ekonomiskt fördelaktig eftersom området redan är försörjt med befintlig infrastruktur. Vid markförsäljning erhåller kommunen intäkter samtidigt som ansvar för skötsel och drift övergår till annan part, vilket minskar kommunens kostnader. Utbyggnad av gatumark för gång-, cykel- och trafiksäkerhetsåtgärder medför investerings- och driftkostnader. Sammantaget bedöms detaljplanen vara ekonomiskt genomförbar.

Kostnader som belastar kommunen:

- Utbyggnad och drift av gång- och cykelväg.

Intäkter

Kommunen får intäkter vid försäljning av kvartersmark för verksamhet. Dessa uppskattas till cirka 300 000 kr.

Ekonomiska konsekvenser för övriga berörda

Eventuella ekonomiska konsekvenser för övriga berörda regleras i särskilt avtal.

Planavgift

Planavgift regleras i ett särskilt avtal.

Källor

Fotografier: Härnösands kommun, om inte annat anges

Ortofoton: Lantmäteriet, om inte annat anges

Kartor och illustrationer: Härnösands kommun, om inte annat anges

Thomas Jenssen
Plan- och byggchef

Amme Hedström
Planarkitekt

Linda Johansson
Planarkitekt