

Datum
2023-03-31Diarienummer
SAM-2022-3037**Samhällsförvaltningen**

Sofia Carlsson, 0611-34 81 12

sofia.carlsson@harnosand.seWesterlind Fastigheter AB
Fiskaregatan 4
871 31HÄRNÖSAND

KÖPMANNEN 10

Beslut om planbesked

Beslut

Samhällsnämnden beslutar

- att planarbete för Köpmannen 10 får påbörjas.
- att fastställa kostnaden för planbesked till 15 750 kr baserat på taxa fastställd av kommunfullmäktige, 2022-12-19 § 135

Beslutet är fattat med stöd av delegationsordningen för Samhällsnämnden i Härnösands kommun och med stöd av 5 kap. 2 och 5 §§ Plan- och bygglagen (2010:900).

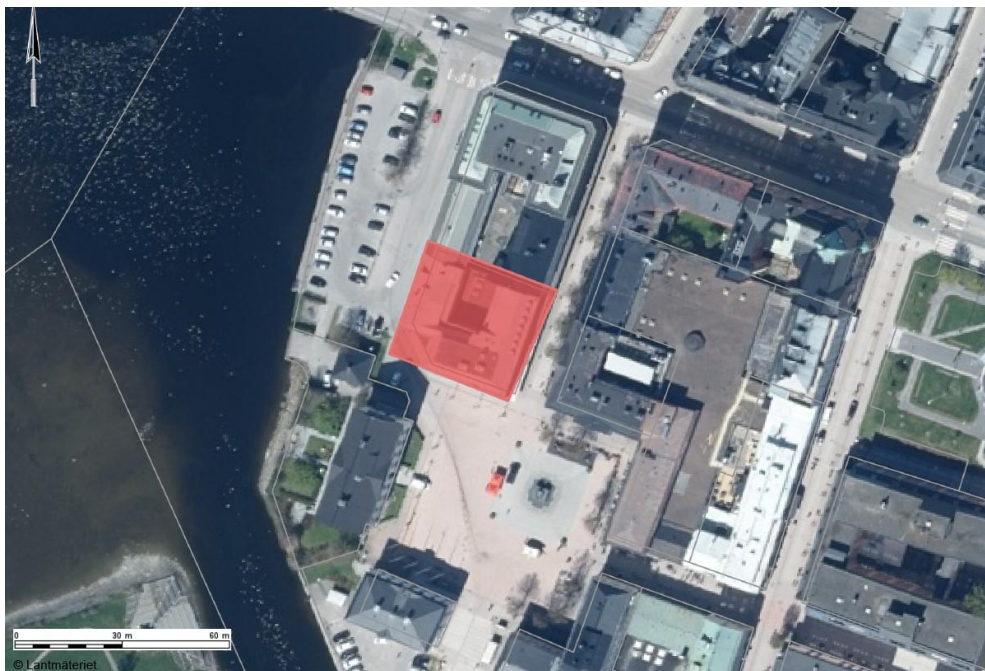
Det är viktigt att veta att ett positivt planbesked inte är en garanti för att detaljplanen slutligen kommer antas och vinna laga kraft.

Vi kommer att kontakta dig för att tillsammans planera hur vi kan gå vidare med arbetet med detaljplanen.

Beskrivning av ärendet

Westerlinds Fastigheter AB som äger och förvaltar fastigheten Köpmannen 10, lämnade ansökan om planbesked den 2022-12-13. Enligt plan- och bygglagen är kommunen skyldig att besluta om planbesked inom fyra månader från den dagen en komplett begäran kommit in.

Fastigheten Köpmannen 10 ligger i Härnösands centrum, på Köpmangatan, se figur 1 nedan. Väster om fastigheten finns kajen (Bolagsbryggan) och vattnet (Nattviken). På kajen finns också en parkering som används av besökare till stadens centrum. Norr om fastigheten ligger Nybron och Nybrogatan som är en av stadens paradgator. Till öster ligger Nordeabanken och gallerian Graf. Till söder ligger Stora Torget som är en viktig mötespunkt och platsen för bland annat för marknader, restauranger, evenemang och folksamlingar. Runt torget ligger flera byggnader av kulturhistoriskt värde, bland annat byggnadsminnet residenset och Härnösands konsthall.



Figur 1. Översiktsbild över planområdet.

Kvarteret Köpmannen byggdes år 1974 och har genom åren inrymt olika verksamheter, så som systembolaget och en optiker.

Syftet med ansökan är att skapa en detaljplan som möjliggör för verksamheter så som restaurang, handel och kontor på bottenplan. Sökande vill även möjliggöra för bostäder på de övre tre våningarna där balkonger och takkupor ska kunna adderas till befintlig byggnad. Sökande vill också utreda möjligheten till en uteservering mot/på Stora Torget.

Den nu gällande detaljplanen DP-246, fastställd 1972-07-17, anger för området användningen bostads- och handelsändamål, sammanbyggda hus. Marken precis utanför fastighetens gräns är markerad i detaljplanen som allmän plats (gata). Delar av detaljplanen har egenskapsbestämmelsen prickad mark, det vill säga mark som ej får bebyggas. Genomförandetiden för detaljplanen har löpt ut.

I gällande översiktsplan, Översiktsplan 2040, antagen av Kommunfullmäktige 2022, utpekas området som mångfunktionellt bebyggelseområde med ställningstagandet att området ska utvecklas med småskalig handel, service och bostäder. Området ligger inom riksintresse för kulturmiljö för centrala Härnösand.

Bedömning

Samhällsförvaltningen bedömer att syftet med detaljplanen är i enlighet med kommunens översiktsplan och att planarbete för området kan påbörjas. Samhällsförvaltningen ser positivt på förslaget att utveckla den befintliga byggnaden för mångfunktionella ändamål med blandning av handel, service och bostäder.

I byggnaden finns i dagsläget ett antal parkeringar och lastplats som är tänkt att användas som parkeringslösning för de nya bostäderna.

Parkeringskapaciteten kommer dock att behöva utredas vidare utifrån kommunens mobilitetsriktlinjer.

Detaljplanen bedöms inte påverka riksintresse för Kulturmiljö Härnösand i påtaglig omfattning. Åtgärden innebär dock en hel del ändringar på fasaden som måste utredas under planprocessen. Intill fastigheten ligger även residenset som är ett statligt byggnadsminne och förändringar på Köpmannen 10 måste därför göras med varsamhet.

Det kommande detaljplanearbetet ska säkerställa att ändringar på byggnadens exteriör tar hänsyn till dessa värden och att ändringar inte orsakar negativ påverkan på kringliggande bebyggelse. Fastigheten Köpmannen 10 har ett centralt och framträdande läge mot vattnet och byggnaden har därför stor betydelse för stadsbilden och för upplevelsen av Härnösand som stad. Byggnadsantikvarisk kompetens kommer vara mycket viktigt i det fortsatta arbetet.

Kommunen har under 2021–2023 arbetat fram ett planprogram för Skeppsbron. I planprogrammet finns visioner och ställningstaganden för hela Skeppsbron, samråd för planprogrammet sker under mars-april 2023. Planprogrammets strategier och visioner ska vägleda detaljplanearbetet för fastigheten Köpmannen 10.

Kommande utredningar i detaljplanearbetet

Följande utredningar bedöms vara nödvändiga i det kommande detaljplanearbetet. Detta för att säkerställa att de föreslagna åtgärderna är lämpliga utifrån platsens förutsättningar.

- Gestaltningsunderlag
- Antikvarisk utredning/kulturmiljöutredning
- Bullerutredning
- Parkeringsutredning

Ytterligare utredningar kan tillkomma under detaljplaneprocessens gång.

Dialog kommer att föras mellan kommunen och sökande angående omfattning och detaljeringsgrad på utredningarna. Sökande bekostar och är ansvarig för framtagande/beställning av samtliga utredningar som behövs i planprocessen. Kommunen bistår som stöd inför beställning av utredningar.

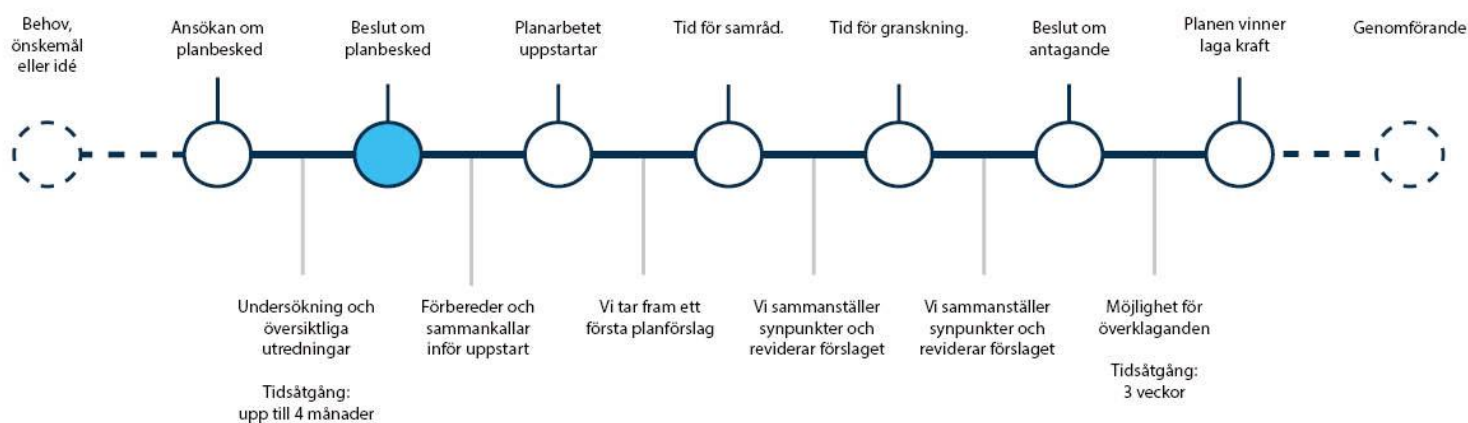
Mot denna bakgrund föreslår samhällsförvaltningen att planarbete för aktuellt område får påbörjas.

Kostnaden för planbesked fastställs till 15 750 kronor och betalas av sökande.

Detaljplanen hanteras med ett standard planförfarande (se figur 2) och förväntas kunna antas hösten 2024.

Planprocessen

enligt Plan- och bygglagen (2010:900)



Figur 2. Process standardförfarande enligt plan- och bygglagen.

I ärendet har planhandläggare, planarkitekt, arkitekt, bygglovshandläggare, miljöhandläggare och Plan- och byggchef deltagit.

För samhällsnämnden,

Sofia Carlsson, planhandläggare

Lagar och regler

- Beslutet är fattat med stöd av delegationsordning för samhällsnämnden i Härnösands kommun och med stöd av plan- och bygglagen (PBL) 5 kap. 2 och 5 §§.
- Nu gällande detaljplan (246) fick laga kraft 1972-08-18.
- Nu gällande översiktsplan antogs av kommunfullmäktige den 2022-09-26.
- Kostnaden för planbesked är baserad på taxa fastställd av kommunfullmäktige, se protokoll 2022-12-19 § 135
- Ett planbesked är ett kommunalt beslut som inte är bindande och inte kan överklagas (Plan- och bygglagen (2010:900) 13 kap 2 § punkt 2).
- Beslutet om planavgift kan överklagas till Länsstyrelsen Västernorrland.

Hur man överklagar

Om du inte är nöjd med samhällsnämndens beslut, kan du **skriftligen** överklaga beslutet hos Länsstyrelsen. Skrivelsen med ditt överklagande ska skickas eller lämnas till Härnösands Kommun, Samhällsförvaltningen, 871 80 HÄRNÖSAND. Skrivelsen ska vara ställd till Länsstyrelsen.

Skrivelsen med ditt överklagande måste ha kommit in till samhällsförvaltningen **inom tre veckor från den dag ni fick del av beslutet**. I överklagandet bör du ange vilket beslut du överklagar, hur du vill att det ändras och varför du tycker att det är fel. Bifoga eventuella handlingar som stödjer din åsikt

Bilagor Ansökan om planbesked, 2022-12-13**Härnösands
kommun****ANSÖKAN OM PLANBESKED**

Datum 22-12-13

Kontaktuppgifter

Fastighetsbeteckning Köpmannen 10	Fastighetsägare (om annan än sökande) Westerlind Köpmannen 10 AB
Sökandens namn Peter Koserius Nordberg	Organisationsnummer/personnummer 559108-3307
Adress Fiskaregatan 4A	Postnummer och ort 871 33 Härnösand
Telefon dagtid 0706-18 11 02	E-post peter@westerlinds.nu

Beskrivning av ärendet

Beskriv så detaljerat som möjligt vad ändringen avser. Vad planeras, vad ska området användas till och i vilken omfattning? Utveckla fastigheten för lokaler, kontor och bostäder genom att bl.a. tillföra balkonger och takkupor / takfönster vilket innebär ändringar i fasad mm. Se bifogad idéskiss nov-22.

Övriga upplysningar

Hur planeras lösning av vatten, avlopp, tillfartsvägar, parkeringsplatser osv.
Befintligt

Bifoga karta eller skiss över det planerade området

Karta kan beställas hos Samhällsförvaltningen, teknikavdelningen.

INFORMATION OM ANSÖKAN

Beslut om planbesked bereds av samhällsförvaltningen, plan och byggavdelningen, och ska beslutas av samhällsnämnden inom fyra månader sedan ansökan inkommit. Ett positivt planbesked innebär att ett planarbete kan påbörjas. Formellt påbörjas planarbetet med ett startmöte där sökanden och kommunens handläggare träffas för att diskutera det fortsatta arbetet.

Planbesked är avgiftsbelagd och kostnaden baseras på för tiden gällande plan- och bygglovtaxa.

När jag skickar in denna blankett samtycker jag till att Härnösands kommun behandlar personuppgifterna enligt Dataskyddsförordningen (GDPR). Mer information finns på: www.harnosand.se/gdpr

Sökandens underskrift

Namnförtydligande

Peter Koserius Nordberg

Postadress
SE-871 80 Härnösand
Besöksadress förvaltning
Brunnshusgatan 4

Tel vx
0811-34 80 00
Fax
0811-34 81 65

Bankgiro
5576-5218
Organisationsnr
212000-2403

Hemsida
www.harnosand.se
E-post
samhallsforvaltningen@harnosand.se

KÖPMANNEN 10 - Idéskiss nov-22

