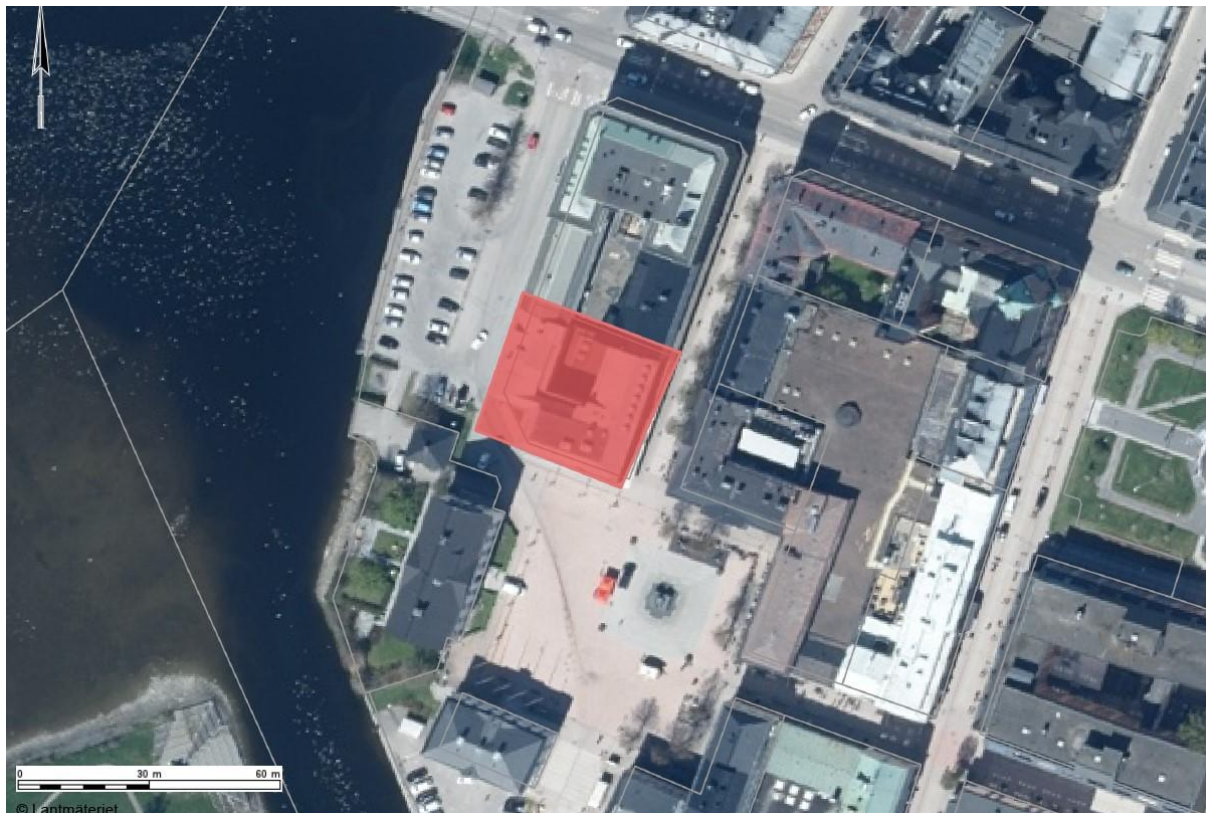


Ändring av detaljplan, för del av Centrum, kv. Köpmannen m.m). Härnösands kommun, Västernorrlands län.



Ändring av detaljplan. Planbeskrivning - Samrådshandling			Aktnummer:	Diarienummer: SAM-2022-3037
Gällande lagstiftning: PBL 2010:900 BFS 2020:5 BFS 2020:6 BFS 2020:8	Planbesked: SAM § 114 2023-03-31	Ändring av detaljplan påbörjad: 2023-03-31	Antagen:	Laga kraft:

Innehåll

Ändring av detaljplan 2280-DP-246 med tidigare tilläggsplan 478	4
BESKRIVNING	5
Syfte och huvuddrag	5
Sammanfattning av ändring	5
Sammanfattande bedömning	7
Plandata och markägoförhållanden	7
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	8
Översiktsplan	8
Riksintresse	8
Undersökning av betydande miljöpåverkan	9
Strandskydd	9
Detaljplan 2280-DP-246 med tilläggsplan 478	9
Tilläggsplan nr 478	10
PLANPROCESS	11
Planbesked	11
Planförfarande	11
FÖRSLAG TILL ÄNDRING (Detaljplan 2280-DP-246 med tilläggsplan 478)	11
Användning av kvartersmark	11
Förändring inom ändringsområdet	12
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	12
Höjd, takvinkel och takkupor	12
Material / färger	14
Balkonger	16
Terrass och hörnbalkong	17
Utfartsförbud	18
Byggnadssätt	19
Enligt befintliga detaljplanen finns en bestämmelse om placering / hustyp S- Sammanbyggda hus.	19
Egenskapsbestämmelser för allmän plats	20
Sammanställning av de ändrade, upphävda och nya planbestämmelser inom ändringsområdet	20
LÄMPLIGHETSPRÖVNING	24
Ändring av detaljplan	24
Konsekvenser och bedömning	24
Sammanfattande bedömning	24
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	24
Genomförandetid	24
Huvudmannaskap	24
Fastighetsrättsliga åtgärder	24
Digitalisering av gällande detaljplan som ej berör ändringsområdet	25

Ändring av detaljplan 2280-DP-246 med tidigare tilläggsplan 478

Ändringen avser område för kvartersmark samt del av allmän plats, se blå markering i figur 1 nedan. Underliggande detaljplan, *detaljplan för centrum*, (kv. Köpmannen) fastställd 6 december 1972 tillsammans med tilläggsplanen (nr 478) fastställd 2012 gäller jämsides.

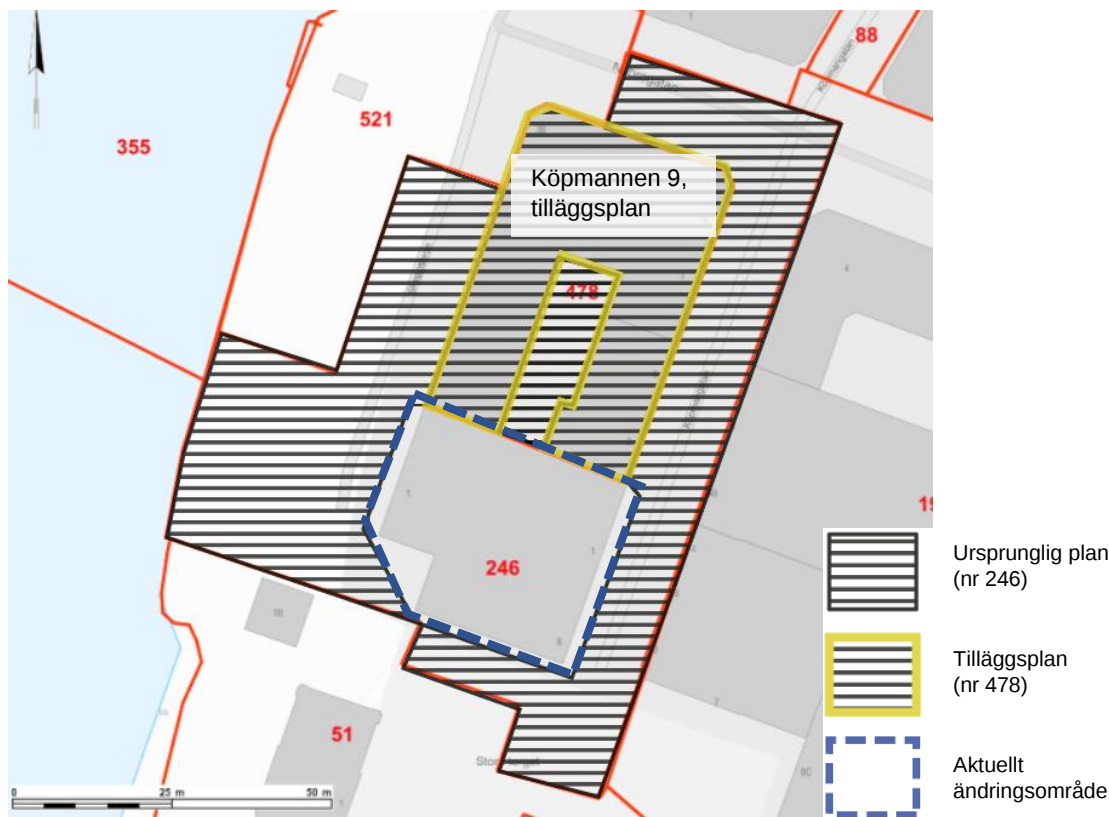
Digitalisering till nationella geodataplattformen

Digitaliseringen för äldre planer är en tolkning av planbestämmelser och gränser från pappersplanen och saknar juridisk status. Endast originalhandlingen gäller vid beslut.

Enligt 5 a § förordningen (2019:207) ska detaljplaner utformas för digital tillgänglighet och behandling.

Ändringen av detaljplanen ska publiceras i den nationella geodataplattformen i sitt nya skick, med uppgifter om både ursprungligt antagande och ändringsbeslut. För att informationen ska vara komplett och användbar krävs att hela den ursprungliga planen digitaliseras.

Hela planen har digitaliserats, och planbestämmelserna har delvis tolkats om. I beskrivningen anges graden av digitalisering och bedömd användbarhet (god/medel/låg), vilket visar tilltron till digitaliseringen av äldre bestämmelser, se sammanställning under rubriken "*digitalisering av ursprungligaplanen som ej berör ändringsområdet*". Områdets gränser, byggnader samt markhöjder är utredda och inmätta.



Figur 1. Planmosaik. Gällande detaljplan markeras med svart. Tilläggsplan markeras med gult. Aktuellt ändringsområde markeras med blått.

BESKRIVNING

Syfte och huvuddrag

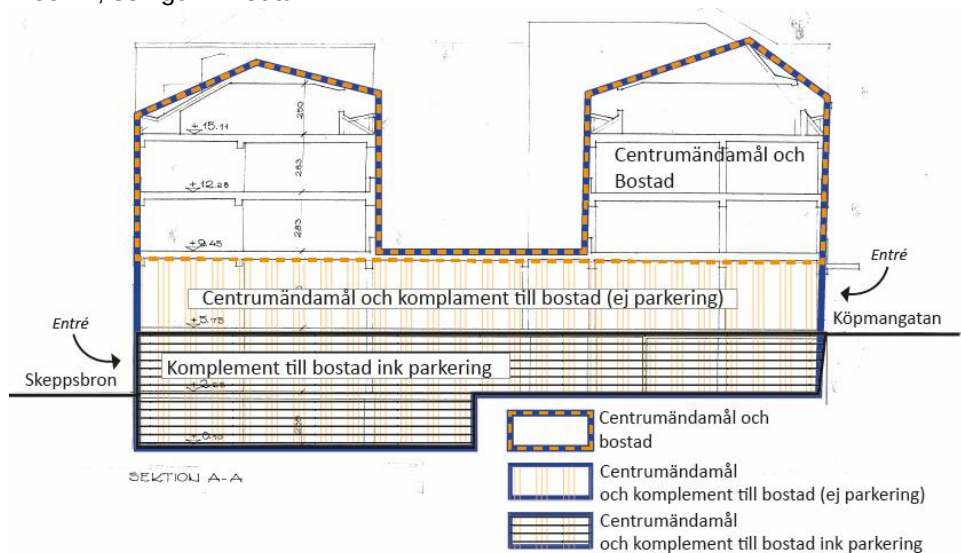
Syftet med planändringen är att möjliggöra för ändamålsenliga bostäder och blandade funktioner i bottenplan samt möjlighet för tillägg av balkonger, takkupor och terrass till den befintliga byggnaden, med hänsyn till områdets höga kulturhistoriska och stadsmässiga värden och närheten till Härnösands residens som är ett statligt byggnadsminne.

Sammanfattning av ändring

Äldre planbestämmelser har digitaliserats och omtolkats till boverkets nu gällande föreskrifter (2020:5).

Användningen ändras från **[BH]** bostads- och handelsändamål till **[C₁]** centrumändamål, vilket omfattar kontor, butik och restaurang. Centrumändamål får uppta hela byggnaden.

Bestämmelsen för bostadsändamål **[B]** gäller fortsatt, men bostadslägenheter får inte inredas i entréplanet mot Skeppsbron, Stora torget eller Köpmangatan. Komplement till bostäder, såsom trapphus, miljö- eller soprum, får finnas i våning 1–3. Parkering för bostäder får endast finnas i våning 1 och 2, se figur 2 nedan.



Figur 2. Illustration över tillåten användning för respektive våning på fastigheten Köpmannen 10.

Befintlig byggrätt och egenskapsbestämmelser om högsta tillåtna våningsantal och högsta byggnadshöjd ändras till bestämmelse om högsta nockhöjd [**h₁**] om 19,6 meter över stadens nollplan, (SWEREF99 17 15, Höjd: RH 2000) och en taklutning mellan 30 – 55 grader.

Den västra ytan som i gällande detaljplan är planlagd med prickmark (mark som ej får bebyggas) föreslås ändras till korsmark (mark får endast förses ned terrass och/eller balkong), se figur 3 nedan. Balkonger mot Skeppsbron får ha en frihöjd på minst 6,0 meter och ett maximalt utstick på 1,5 meter över allmän plats – gata.

Endast hörnbalkonger tillåts i den triangelformade delen mot Residenset, med högst 12,6 m² yta och minst 1,4 meter till fastighetsgräns. Inglasning av balkonger är inte tillåten. Endast franska balkonger får uppföras mot Stora torget och Köpmangatan, med ett maximalt utstick om 0,15 meter från fasadliv.



Figur 3. Område som förslaget tillåter terrass/balkong. Ändringsområdet markeras ungefärligt med vitt.

Enligt planförslaget ska takkupor delas upp i minst två delar per fasadlängd, den sammanlagda bredden får vara högst 40 % av fasadens längd [f₆]. Takkupor ska dras in minst 1 meter från fasadlivet [f₈] och vara åtskilda från varandra [f₇].

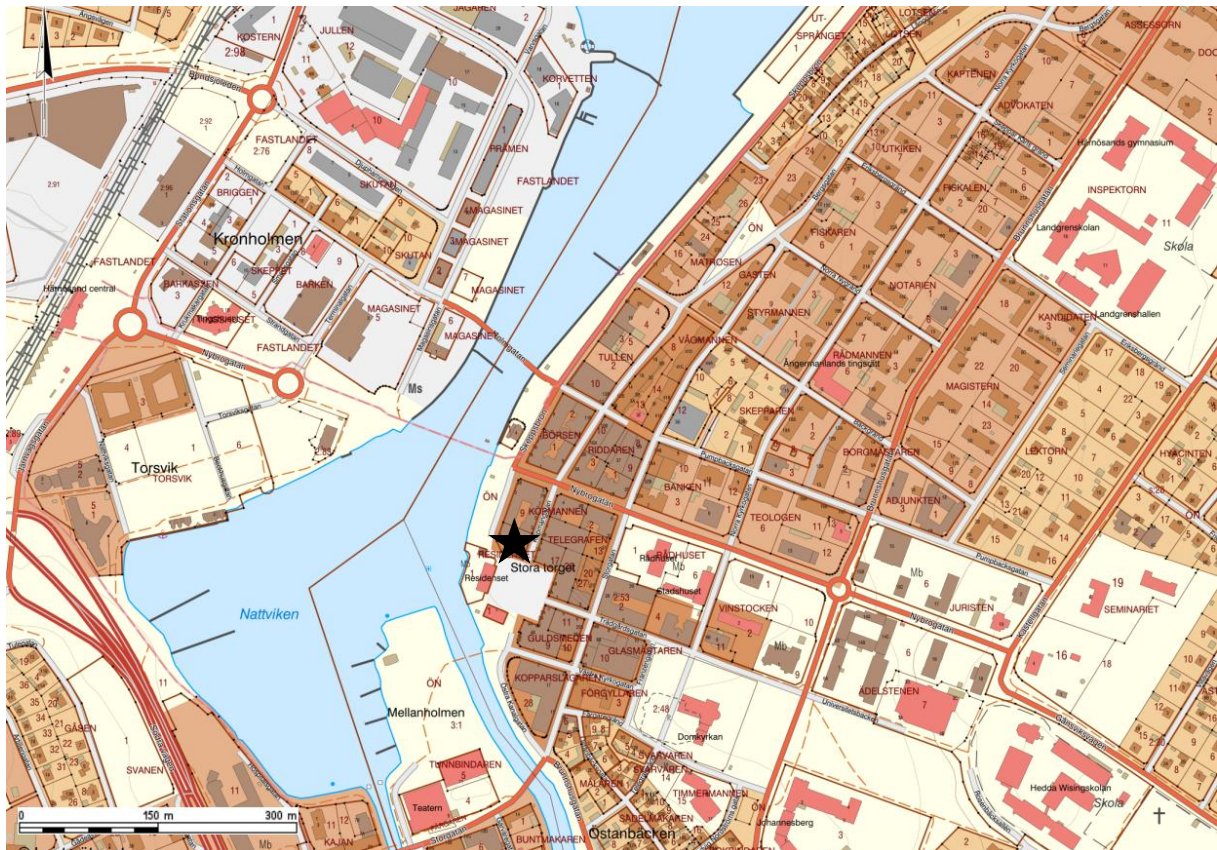
Fasader ska uppföras i puts och/eller sten i dämpad varm kulör. Tak ska vara av plåt och ha en ljus kulör. Skärmtak får kraga ut högst 2,3 m från fasadliv inom egenskapsområdet och med lägsta frihöjd på 3 meter. Utfartsförbudet i befintliga detaljplanen upphör mot Skeppsbron.

Sammanfattande bedömning

Förslagna ändringar innebär en justering av egenskapsbestämmelser och tillkommande egenskapsbestämmelse i syfte att möjliggöra utveckling för bostads- och handelsändamål. Ändringen bedöms vara av mindre omfattning och anses förenlig med gällande detaljplans syfte. Inga andra olägenheter eller konsekvenser bedöms föreligga. Genomförandet bedöms inte medföra risk för betydande miljöpåverkan.

Plandata och markägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheten Köpmannen 10, belägen i centrala Härnösand intill Stora torget, Residenset och bolagskajen (skeppsbron). Ändringsområdet är ca 1000 m² och angränsar till fastigheten Köpmannen 9 i norr, Skeppsbron i väst, Köpmangatan i öst och Stora torget i söder. Fastigheten Ön 2:52 ägs av Härnösand kommun. Fastigheten Köpmannen 10 är i privat ägo.



Figur 4. Översiktsskarta. Ändringsområdet markeras ungefärligt med svart stjärna.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Kommunens gällande översiktsplan, Mitt Härnösand 2040 (antagen 2022-09-26), anger att området ska användas för mångfunktionell bebyggelse av typen centrum med ställningstagandet:

"Mångfunktionella bebyggelseområden ska fortsätta utvecklas med en blandning av småskalig handel, service tillsammans med bostäder. I centrum ska de allmänna platserna värnas högt och utvecklas därefter. Här är trygghet och tillgänglighet särskilt viktigt."

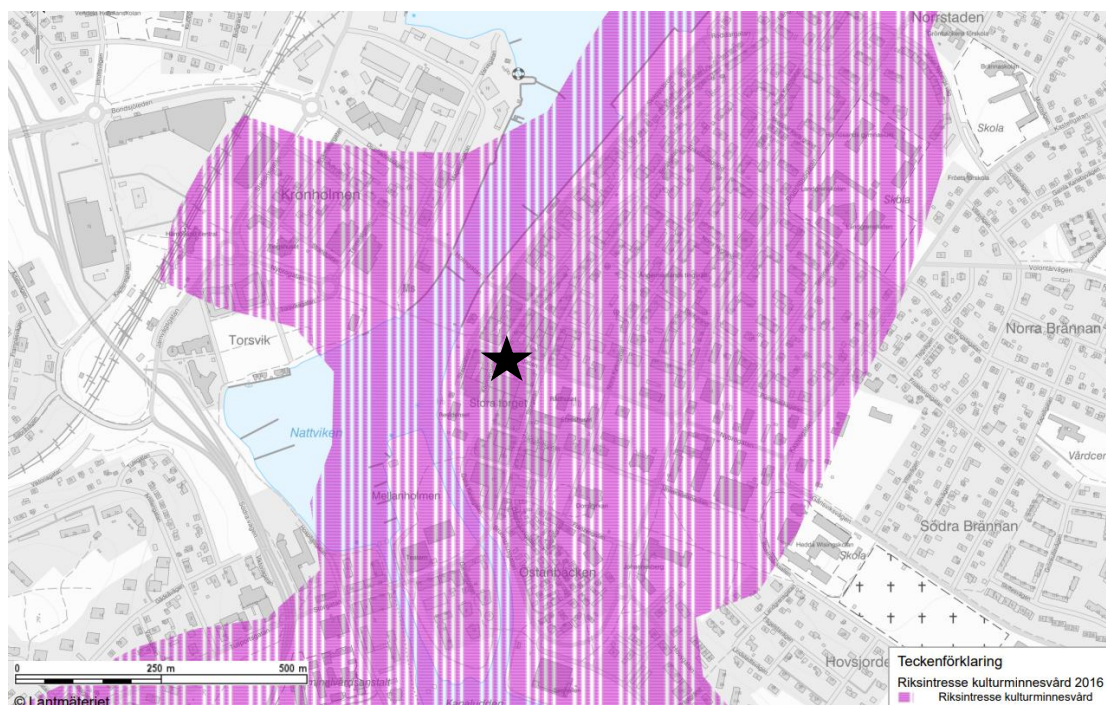
Ändringen bedöms förenlig med nu gällande översiktsplan.

Riksintresse

Planområdet ligger inom Riksintresse för kulturmiljövård – Härnösand [Y21]. Motiveringen för Riksintresset lyder:

"Stifts- och residentstad med mångsidiga förvaltningsfunktioner, framträdande nyklassicistiska karaktärsbyggnader och en bebyggelse som visar den äldsta strandbundna planstrukturen och gradvis utveckling mot allt större regelbundenhet. Som "Norrlands Aten" och Lubbe Nordströms "Öbacka" förknippas Härnösand med en speciell roll i Norrlands historiska utveckling och kulturliv."

Uttryck för riksintresset lyder: *"Domkyrkan från 1856, den märkliga gymnasiebyggnaden ritad av Tempelman och residenset båda från sent 1700-tal, samt andra stifts-, residens-, skol- och regementsstadens karaktärsbyggnader. Området Östanbäcken med bevarad oregelbunden planstruktur från 1500-talet och träbebyggelse från tidigt 1800-tal. Den inte helt regelbundna rutnätsplanen i stadskärnan, utvidgningarna på Kronholmen och arbetarförstaden Rotudden som tillsammans representerar stadsbyggnadsutvecklingen under 1700-talets slut och 1800-talet. Hammiljöer."*



Figur 5. Utbredning riksintresse för kulturmiljömål. Ändringsområdet markeras ungefärligt med stjärna.

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 kommunens genomgång finns det inte anledning att anta att det finns risk för betydande miljöpåverkan. Inte heller vid sammanvägning av faktorer med risk för inverkan bedöms inverkan vara jämförbar med betydande miljöpåverkan.

- Det finns inte anledning att anta att planen medför betydande påverkan på riksintresse för kulturmiljövård
- Det finns inte anledning att anta att planen medför betydande påverkan på Natura 2000-område.
- Det finns inte anledning att anta att planen medför att miljö kvalitetsnorm kommer att överskridas.
- Det finns inte anledning att anta att planen äventyrar eller hindrar uppfyllande av kvalitetskraven för någon vattenförekomst.

En genomgång av faktorer med risk för miljöpåverkan har gjorts och kommunens samlade bedömning är att ändringen inte riskerar att påverka aspekter som är av sådan karaktär att risk för betydande miljöpåverkan föreligger.

- medför betydande påverkan på riksintressen
- medför betydande påverkan på Natura 2000-område
- medför att miljö kvalitetsnorm kommer att överskridas
- äventyrar eller hindrar uppfyllande av kvalitetskraven för någon vattenförekomst

Länsstyrelsen har tagit del av beslutet och meddelade den 2023-09-26 att de delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen har i yttrandet understrukt vikten av att frågan om påverkan på kulturmiljövården och Residenset behöver utredas vidare och att fastigheten måste vidareutvecklats med varsamhet. Länsstyrelsen har emellertid instämt med kommunen bedömning i det skedet att detta kan utredas utan att en MKB tas fram.

Strandskydd

Strandskyddet upphävdes för hela planområdet i den gällande detaljplanen från 1986-04-16. Vid ändring av detaljplanen gäller upphävandet fortsatt.

Detaljplan 2280-DP-246 med tilläggsplan 478

Ändring av gällande detaljplan (nr 246, fastställd 1972) kommer ske för fastigheten Köpmannen 10 samt del av fastigheten Ön 2:52, se markering i figur 6 nedan.

Inom ändringsområdet anger gällande detaljplan kvartersmark handel och bostadsändamål **[BH]** och Allmän plats – gatuområde **[GATA]**. I Handelsändamålet ingår bland annat butik, kontor och restaurang.

Egenskapsbestämmelser som berör ändringsområdet

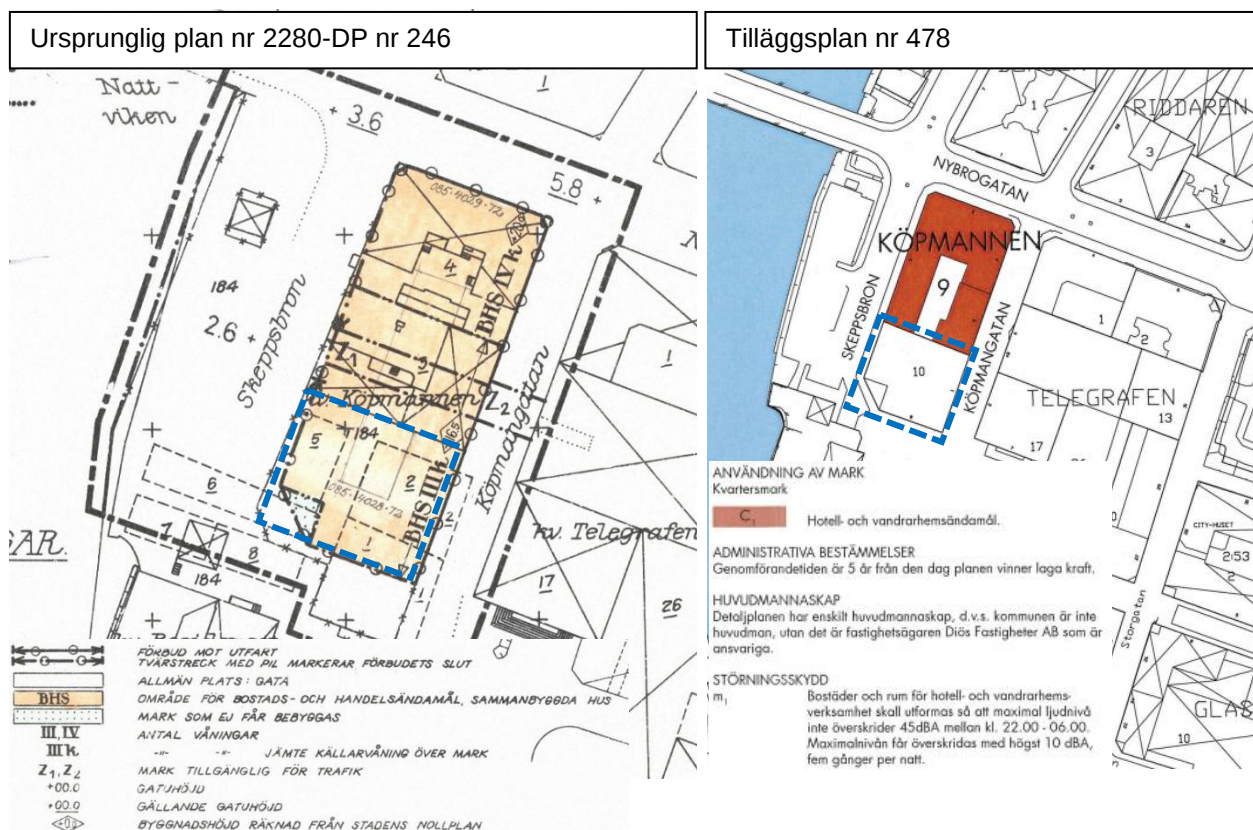
- Högsta byggnadshöjd är 16,5 meter över stadens nollplan, högsta antal våningar är 3.
- För del av planområdet anges prickmark (mark som ej får bebyggas).
- Byggnader ska uppföras sammanbyggda hus och i gräns till granntomt. Källarvåning är tillåten utöver angivet våningsantal och ska uppföras som suterrängvåning.
- Längs med fastighetsgränsen finns det utlagt utfartsförbud.

Genomförandetiden har gått ut för ursprunglig plan.

Tilläggsplan nr 478

En tilläggsplan nr 478, fastställd 2012 finns för fastigheten Köpmannen 9, se markering i figur 6 nedan, som reglerar användning [C1] Hotell – och vandrarhemsänd. Tillägg för egenskapsbestämmelser är, [m¹] störningsskydd "bostäder och rum för hotell och vandrarhemsverksamhets skall utformas så att maximal ljudnivå inte överskrider 45 dBA mellan kl 22.00-06.00". Maximalnivån får överskridas med högst 10 dBA, fem gånger per natt".

Genomförandetiden har gått ut för tilläggsplanen.



Figur 6. (TV) Utdrag ur gällande detaljplan. (TH) Utdrag ur tilläggsplanen. Området för den aktuella ändringen markeras ungefärligt med blått.

PLANPROCESS

Planbesked

Beslut om positivt planbesked togs med stöd av delegationsordningen för Samhällsnämnden den 2023-03-31

Planförfarande

Ändring av detaljplan hanteras med standardförfarande.

FÖRSLAG TILL ÄNDRING (Detaljplan 2280-DP-246 med tilläggsplan 478)

Befintlig detaljplan anger användningen Handel och Bostadsändamål, Sammanbyggda hus [BHS].

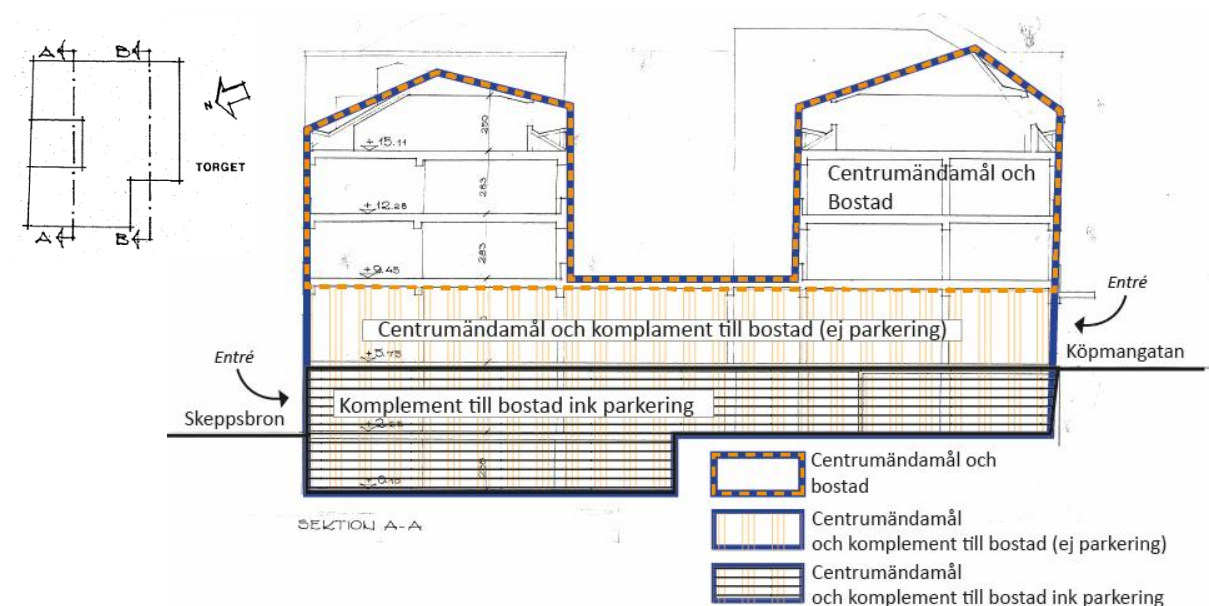
Planförslaget utreder möjligheter att tillföra takkupor, balkonger och terrass. Planförslaget säkerställer även att förändringar av byggnaden eller nybyggnad på fastigheten utförs med hänsyn till de höga kulturhistoriska värdena på platsen samt åtgärda planstridiga åtgärder.

Nedan framgår samtliga regleringar och ställningstaganden som gjorts kopplade till dessa.

Användning av kvartersmark

I äldre föreskrifter (för planbestämmelser) ingick kontor, butik och restaurang för användningen [H] handel. Enligt boverkets nya föreskrifter (2020:5) 5 kap 3 § ingår restaurang och kontor inte inom användning för handel. Om huvudändamålet är restaurang eller kontor, det vill säga inte ett komplement till detaljhandeln, bör istället användningen centrum respektive kontor användas. Sökandes avsikt för fastigheten och befintlig byggnad ligger alltså i linje med lydelsen enligt äldre föreskrifter men inte enligt dagens. Användningsbestämmelsen ersätts därför med användningen **centrumändamål med preciseringen kontor, handel och restaurang**. Bostadsändamålet behålls.

För att bibehålla stadsmässigheten och centrumkänslan i området bör fortsättningsvis inga inredda bostäder tillåtas i entréplan. För att det ska vara möjligt att kunna ha bostadsändamål i de övriga delarna av byggnaden tillåts komplement till bostäder, såsom trapphus, miljö- eller soprum som är tillåten i våning 1–3. Parkering för bostäder är endast tillåtet i våning 1 och 2, se figur 7 nedan. Detta regleras med bestämmelse om precisering för källarplan och entréplan. Bestämmelse om att garage får byggas under mark tillkommer och bekräftar befintligt källarplan med garage.



Figur 7. Illustration över tillåten användning för respektive våningsplan.

Förändring inom ändringsområdet

Användningsbestämmelsen handel ersätts till Centrumändamål kontor, handel och restaurang. Bestämmelse om att garage får byggas under mark tillkommer och bekräftar befintligt källarplan med garage.

Bestämmelser som utgår

- **[H]** - Handel

Bestämmelser som tillkommer

- **[C¹]** - Centrumändamål kontor, handel och restaurang.
- **s₁** - Byggnadens källarplan/under mark får endast användas för centrumändamål samt komplement till bostad inklusive parkering.
- **s₂** - Byggnadens entréplan mot Köpmangatan, Stora torget samt Skeppsbron får endast centrumändamål samt komplement till bostad, såsom trapphus, miljö-soprum (ej parkering).
- **b₁** – Marken får underbyggas.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Höjd, takvinkel och takkupor

Ändring av detaljplan föreslår möjlighet till takkupor vilket inte är möjligt i gällande detaljplan. För att takkuporna inte ska upplevas dominerande reglerar planen att takkupor ska delas upp i minst tre delar per fasadlängd och den sammanlagda bredden får högst vara 40% av fasadlängden, dessa 40% fördelas fritt. Därav utgår bestämmelsen om byggnadshöjd och ersätts med bestämmelse om högstanockhöjd, vilket motsvarar befintlig nockhöjd. Utöver angiven nockhöjd får uppstickande delar som exempelvis skorstenar och ventilationstrummor tillkomma. Mot Stora torget och Köpmangatan tillämpas relativ flexibel reglering för takvinkel (takkupor omfattas inte av bestämmelsen).

I gällande detaljplan finns en bestämmelse om högsta våningsantal. Enligt Boverkets nu gällande allmänna råd och föreskrifter (2020:08) bör inte höjd regleras med våningsantal och bestämmelsen utgår därför. Syftet i gällande detaljplan bekräftas i planförslaget genom regleringar nockhöjd och takvinkel.

Takvinkel mot Skeppsbron reglerats med en större flexibilitet för att det ska vara möjligt med rymligare boytor, däremot regleras den övre gränsen som är samma som de övriga taklutningarna för att uppnå en god helhetsverkan. Minsta tillåtna takvinkel är satt efter takets nuvarande lägsta vinkel. Den lägre gränsen har reglerats för att bebyggelsens tak fortsättningsvis ska anpassas efter omkringliggande byggnader som har sadeltak, varför ett låglutat eller helt platt tak inte kan anses bidra till en god helhetsverkan.

Takvinkel mot Stora torget och mot Köpmangatan regleras med snävare spann. Detta för att huset ska anpassa sig efter de omkringliggande så som residenset och sundsvallsbanken som har höga kulturhistoriska och arkitektoniska värden och ett brantare tak mot Stora torget (se figur 5 nedan).

I den ursprungliga planen från 1972 (nr 246) studerades byggnadens volym och höjd med hänsyn till byggnadsminnet och stadsbilden och det betonas i detaljplanens originalhandlingar att den angivna höjden inte får överskridas. Dock framkommer också av planbeskrivningen att ingen bestämmelse som skulle säkerställa detta fastställdes i samband med detaljplanens antagande utan bedömningen var då att detta kunde hanteras i bygglovet. Planförslaget bedöms ta detta i beaktning genom reglering av nockhöjd och takvinkel.

Enligt gällande detaljplan anges också IIIK - # våningar jämte källarvåning över mark. Å med k betecknat område må, där byggnadsnämnden så prövar lämpligt med hänsyn till terrängförhållandena del av byggnad utöver angivet våningsantal uppföras med källare ändock att källaren förlägges på sådan höjd, att golvet i närmast däröver varande våning blir belägen mer än 1,5 meter ovan angränsande markyta.

Då våningsbestämmelsen i och med planförslaget utgår är bedömningen att bestämmelsen tappat sitt syfte. Bestämmelsen upphävs därför.



Figur 8. Bild tagen från Stora torget. Byggnad till vänster: aktuell fastighet Köpmannen 10. Byggnad till höger: Gamla Sundsvallsbanken.

Förändring inom ändringsområdet

Användningsbestämmelsen handel ersätts till Centrumändamål kontor, handel och restaurang.

Bestämmelser som utgår:

- IIIK - # våningar jämte källarvåning över mark.
- Å med k betecknat område må, där byggnadsnämnden så prövar lämpligt med hänsyn till terrängförhållandena del av byggnad utöver angivet våningsantal uppföras med källare ändock att källaren förlägges på sådan höjd, att golvet i närmast däröver varande våning blir belägen mer än 1,5 meter ovan angränsande markyta.

Bestämmelser som ersätter utgående nämnda ovan:

- h^1 - (+19,6) Högsta nockhöjd är angivet i meter över angivet nollplan.
- α_1 – Minsta takvinkel är 30 grader (byggnadskropp mot Skeppsbron).
- α_2 – Minsta takvinkel är 40 grader (byggnadskropp mot Stora torget).
- α_3 – Största takvinkel är 55 grader (byggnadskropp mot Skeppsbron, Stora torget och Köpmangatan).

Planändringen föreslår att takkupor får uppföras uppdelade i minst tre delar med en sammanlagd maxbredd av 40% av respektive fasads längd. En 3d-skiss har tagits fram för att jämföra takkupornas utbredning på befintlig byggnad har jämförts i olika variationer. Takkupor förser lägenheter som ska inrymmas med ett bra dagsljusinsläpp och en god inomhusmiljö och är därför i många fall nödvändigt för att kunna utveckla byggnader med fler lägenheter på "vindsplan". Bedömningen är att gränsen på 40 % både möjliggör ett bra dagsljusinsläpp, utan att inverka på omkringliggande miljö. För att säkerställa att takkuporna inte ger ett dominerande visuellt intryck på byggnadens volym som helhet eller upplevs som en till våning föreslås att samtliga takkupor ska vara indragna från fasadlivet med minst 1 meter och vara separerade från varandra, se skiss för sektion i figur 9 nedan.



Figur 9. Skiss över fasad mot stora torget. Framtagen av Westerlinds 2025.

Förändring inom ändringsområdet

Förslaget tillämpar nya utformningsbestämmelser för takkupor.

Bestämmelser som tillkommer inom ändringsområdet:

- **f⁶**-Takkupor får som mest uppta 40% av respektive fasadlängd.
- **f⁷**-Takkupor ska delas upp i minst tre delar för respektive fasadlängd och vara separerade från varandra.
- **f⁸**-Takkupor ska vara indragna minst 1 meter från fasadliv.

Material / färger

Kulören bör fortsättningsvis anpassas så att karaktärsbyggnaderna så som residenset som uttrycks i Riksintresset för Kulturmiljövården har en framträdande roll i stadsbilden. Den befintliga byggnaden och intilliggande byggnader som inte är karaktärsbyggnader för Riksintresset har dämpade kulörer och tillåter den äldre bebyggelsen, residenset, domkyrkan och konsthallen att framträda (se figur 10 nedan).

Fasaden måste inte behålla exakt den kulör den har idag men kulören ska fortsättningsvis dra åt det varma hållet för att byggnaden ska smälta in med övrig närliggande bebyggelse. Stora delar av bebyggelsen i Härnösands innerstad har putsade fasader och detaljer i sten, befintlig och tillkommande bebyggelse bör bygga vidare på detta (Härnösand Gestaltningssprogram, u.å. s.20). Sockelvåning bör vara tydligt markerad för att samordnas med områdets stadsmässiga karaktär samt för att harmonisera med intilliggande byggnad (fastighet köpmannen 9).

Karaktärsbyggnader runt om torget så som Residenset, Sundsvallsbanken har svartmålade plåttak medans den befintliga byggnaden och annan närliggande bebyggelse har ett ljusare plåttak. Enligt Den antikvariska förundersökningen framtagna 2023-12-13 är detta ett kulturhistoriskt intresse som bör beaktas för att karaktärsbyggnaderna ska ha en framträdande roll i stadsbilden. Dock behöver inte nuvarande färg exakt behållas för att uppnå detta utan även andra ljusare kulörer kan godtas (se till exempel intilliggande bebyggelses takfärg i figur 10).



Figur 10. Foto taget från nattvikens strand. Från höger: Konsthallens gavel, Residenset och befintliga byggnaden Köpmannen 10. Domkyrkan skymtas i bakgrunden. Foto: Bodil Mascher (Antikvarisk förundersökning 2023).

Förändring inom ändringsområdet

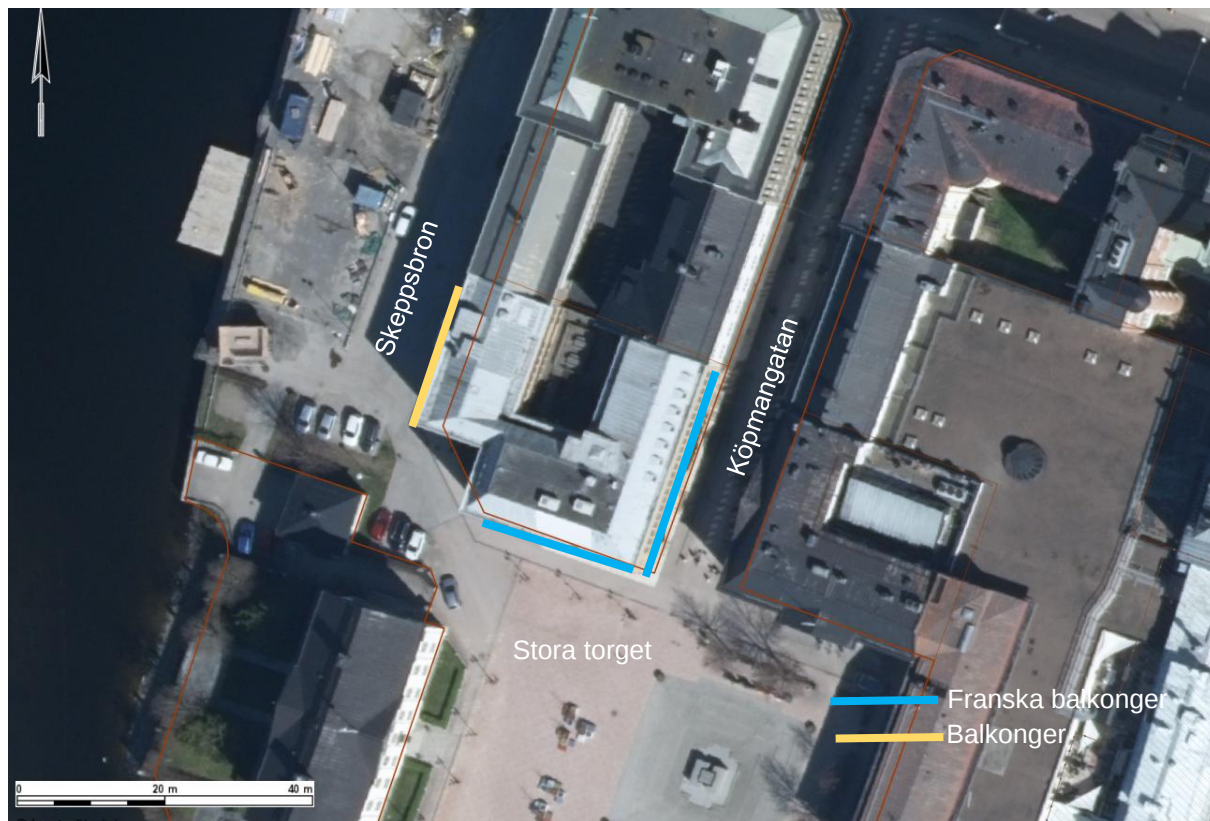
Förslaget tillämpar nya utformningsbestämmelser för material och färg.

Bestämmelser som tillkommer inom ändringsområdet:

- **f₉** - Fasadbeklädnaden på byggnad ska färgsättas med dämpad varm kulör och bestå av puts och /eller sten
- **f₁₀** - Tak ska vara av plåt och ha en ljus kulör.

Balkonger

Förslaget möjliggör uppförande av balkonger. Den antikvariska förundersökningen från 2023 har analyserats vidare och legat till grund för ett PM, daterat 2025-10-10, framtaget av stadsarkitekten i Härnösands kommun. PM:et innehåller konkreta rekommendationer för balkongernas utformning. Sammanfattningsvis är bedömningen att balkonger mot Skeppsbron kan tillåtas, medan endast franska balkonger kan tillåtas mot Stora torget och Köpmangatan, se figur 11 nedan och motiven presenterade nedan.



Figur 11. Ortofoto. Bilden illustrerar att balkonger tillåts mot Skeppsbron men endast franska balkonger tillåts mot Stora torget och Köpmangatan.

Byggnaden inom Köpmannen 10 har en framträdande visuell roll i riksintresset kring Residenset och Stora torget. Den är väl synlig från torget, Skeppsbron och stadsbilden mot vattnet. Balkonger mot Skeppsbron kan tillåtas men bör utformas så att de inte förstärker skuggverkan eller bryter mot den stadsmässiga karaktären i området. Balkongdjupet bör begränsas för att undvika minskad solinstrålning till underliggande lägenheter samt för att undvika ingrepp som försämrar fasadens arkitektoniska kvalitet. Balkonger längs Skeppsbron utanför planområdet, t.ex. på fastigheterna Tullen 3–4 och Matrosen 1, har ett utstick på ca 1,2 meter och bör vara riktmärke. För fastigheten Köpmannen 10 kan upp till 1,5 meter tillåtas för praktisk användning.

Förändring inom ändringsområdet

Förslaget tillämpar nya utformningsbestämmelser för balkonger.

Bestämmelser som tillkommer inom ändringsområdet:

- **f³** - Balkonger mot Skeppsbron får kraga ut över gata med ett maxdjup på 1,5 meter från fasadliv och ska uppföras med en lägsta frihöjd på 6,0 meter ovanför gatan.
- **f⁴** - Utkragande balkonger får inte glasas in.

Franska balkonger mot Stora torget och Köpmangatan

Mot Köpmangatan, där bebyggelsen ligger nära intill varandra upplevs gaturummet som trångt och intimt. Kringliggande bebyggelser har endast smidesräcken framför fönster ovan gatuplan, bör endast franska balkonger tillåtas för att undvika insyn och bevara den befintliga miljön. Att tillåta franska balkonger bidrar till trevnad för boenden, utan att påverka gaturummet negativt.

Vid Stora torget bör endast franska balkonger tillåtas för att undvika känslan av att människor på torget blir iakttagna uppifrån. Franska balkonger mot Köpmangatan samt Stora torget ger liv åt fasaden och passar byggnadens nya bostadsanvändning. Material och utformning ska hållas nedtonade och prövas i bygglovsskedet.

Förändring inom ändringsområdet

Förslaget tillämpar nya utformningsbestämmelser för franska balkonger.

Bestämmelser som tillkommer inom ändringsområdet:

- **f¹** - Mot Stora torget och Köpmangatan får endast franska balkonger utföras
- **f²** - Franska balkongers maximala utstick från fasadliv är 0,15 m.

Terass och hörnbalkong

Planförslaget innebär att det blir möjligt att uppföra terrass och hörnbalkong inom område som i gällande detaljplan inte får bebyggas (se definitioner i rutan nedan). Den antikvariska förundersökningen från 2023 har analyserats vidare och legat till grund för ett PM, daterat 2025-10-10, framtaget av stadsarkitekten i Härnösands kommun. PM:et innehåller konkreta rekommendationer för terrass och balkonger, läs motiven nedan.

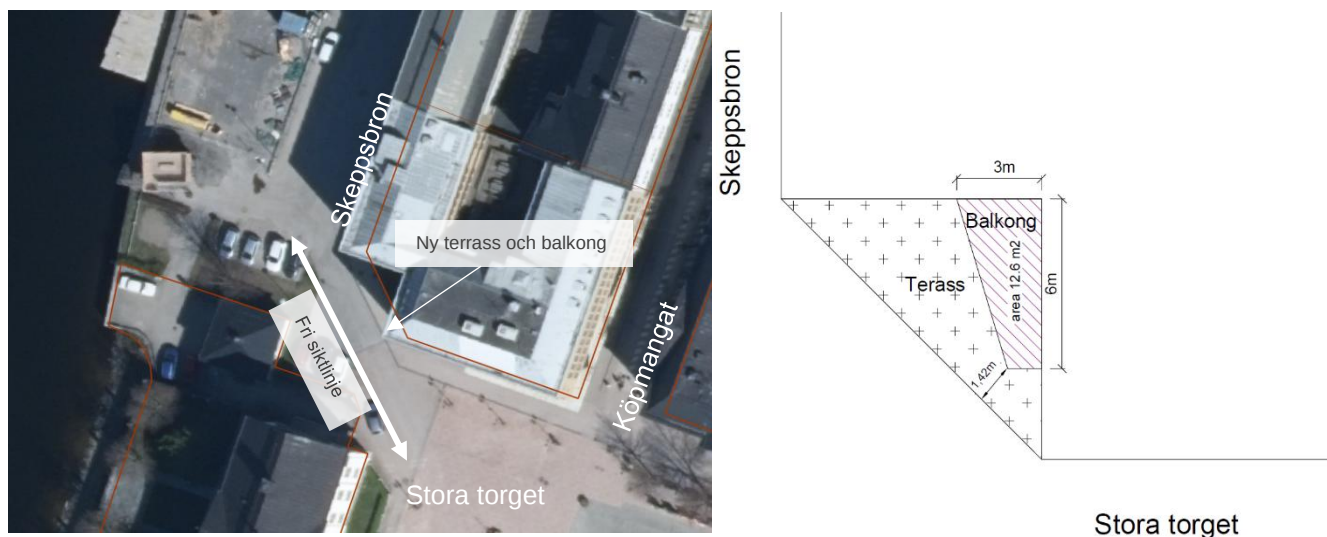
Definitioner

Balkong: Försedd platta med skyddsräcke, som från en byggnads övre våningar helt eller delvis skjuter ut från fasaden. Enligt TNC (Plan- och byggtermer, hämtad 2018).

Terrass: Större, plan yta på mark eller tak, ofta mer permanent och ibland belagd med sten, betong eller liknande, enligt TNC (Plan- och byggtermer 1994).

Motiv

Balkonger ger ett mervärde för de boende och terrassen en positiv kvalitet för den tänkta restaurangen med utsikt mot vattnet och Nattviken. Hörnet kan upplevas som outnyttjat och har en svagare visuell koppling till Residenset än fasaden mot torget. Eftersom hörnfasaden är mindre synlig från torget och delvis dold från Skeppsbron kan den nyttjas friare för balkonger och terrasser. Balkongerna ska placeras och utformas så att utsikten mot vattnet från torget inte blockeras, samt utformas med raka linjer och sned, triangelformad front för att harmoniera med stadsbilden, se principskiss i figur 12 nedan. För att hörnet ska kunna nyttjas krävs att restaurangens terrass utformas smakfullt med god hantering av utrymmet mellan mark och terrass, samt att muralmålningen på södra hörnfasaden bevaras.



Figur 12. (TV) Illustration; fri sikt från Stora torget mot vattnet och Nattviken (TH) Principskiss mått för hörnbalkong och terrass.

Förändring inom ändringsområdet

Förslaget tillåter att marken som i gällande detaljplan regleras som prickmark (mark som ej får bebyggas) ersätts med korsmark (mark får endast förses med balkong eller terrass).

Bestämmelser som tillkommer inom ändringsområdet:

- ***p²*** - Hörnbalkong måste vara minst 1,4 meter från fastighetsgräns.
- ***f⁵*** - Största area för hörnbalkong är 12,5 m².
- **[Korsmark]** med preciseringen- Mark får endast förses med balkong och/eller terrass.

Utfartsförbud

I befintlig detaljplan är utfartsförbud utlagt längs med hela fastighetsgränsen vilket innebär att befintlig utfart från fastigheten mot Skeppsbron idag är planstridig. Planförslaget rättar till detta och föreslår att utfartsförbudet mot Skeppsbron plockas bort då det inte bedöms innebära negativa konsekvenser för gatumiljön, samt att om frågan att flytta utfarten skulle uppstå kan det hanteras i en tillståndsprövning.

Förändring

Förslaget innebär att utfartsförbudet flyttas.

- **[Utfartsförbud]**

Byggnadssätt

Enligt befintliga detaljplanen finns en bestämmelse om placering / hustyp S- Sammanbyggda hus. Bestämmelsen har motiveringen enligt den äldre detaljplanen "*byggnad ska uppföras i gräns mot granntomt där säden gräns förekommer inom området.*" När den befintliga detaljplanen togs fram gjordes det i syfte att möjliggöra bebyggelse för hela kvarteret köpmannen, inklusive köpmannen 9. För att bygga vidare på stadsmässigheten bestämdes då att byggnader som uppförs ska uppföras som sammanbyggda. Bestämmelsen tolkas om endast i syfte att digitalisera bestämmelsen, och regleras i anpassade utformningsbestämmelser.

Förändring inom ändringsområdet

Förslaget innebär omformulering av befintlig bestämmelse, för att passa de nya föreskrifterna.

Gällande bestämmelser:

- ***p²*** - Byggnad ska uppföras i gräns mot granntomt där säden gräns förekommer inom området.

Omtolkning/digitalisering av gällande bestämmelser:

- ***f¹¹*** – Hus ska sammanbyggas.
- ***p¹*** - Byggnad ska placeras i fastighetsgräns.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

Skärmtaket som pekas ut i den antikvariska förundersökningen (2023-12-13) har idag inget stöd i befintliga detaljplanen. Enligt planförslaget införs en egenskapsbestämmelse för att säkerställa att det befintliga taket blir planenligt.

Förändring

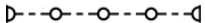
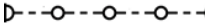
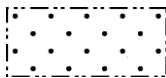
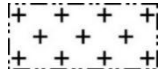
Förslaget innebär omformulering av befintlig bestämmelse, för att passa de nya föreskrifterna.

- **[Skärmtak 1]** - skärmtak får kraga ut högst 2,3 meter från fasadliv inom egenskapsområdet och med en lägsta frihöjd på 3 meter.

Sammanställning av de ändrade, upphävda och nya planbestämmelser inom ändringsområdet

Se sammanställning av bestämmelser som kvarstår eller omtolkats/digitaliserats i tabell 1 nedan, samt helt nya planbestämmelser i tabell 2 nedan.

Bestämmelser som kvarstår men ersätts eller omtolkas/digitaliserats				
	Gällande	Planförslag	Konsekvenser och motivering	lagstöd
Kvarstår	[GATA] Allmän plats	[GATA] Allmän plats	Regleringen medger att balkonger och skärmtak får kraga ut över allmän plats (gata). Bestämmelsen har digitaliserats för detta syfte.	PBL 2 kap. 7§
Kvarstår/ utvecklas	[B] Bostadsändamål.	[B] Bostadsändamål. s₁ - Byggnadens källarplan/under mark får endast användas för centrumändamål samt komplement till bostad inklusive parkering finnas. s₂ - Byggnadens entréplan mot Köpmangatan, Stora torget samt Skeppsbron får endast centrumändamål samt komplement till bostad, såsom trapphus, miljö-soprum finnas (ej parkering).	Inga inredda bostäder tillåtas i entréplanen (Köpmangatan, Stora torget, Skeppsbron), dock tillåts komplement till bostäder, såsom trapphus, miljö- eller soprum i våning 1–3. Parkering för bostäder är endast tillåtet i våning 1 och 2. Detta för att behålla den stadsmässiga strukturen.	PBL 2 kap. 3 §
Upphävd och ersatt	[H] handelsändamål	[C ₁] Centrumändamål omfattar kontor, butik och restaurang. I entréplan medges endast centrumändamål.	Planen medger handel, restaurang, kontor inom hela användningsområdet.	PBL 2 kap. 2 §
Ersatt	Högsta byggnadshöjd är 16,5 meter över stadens nollplan.	h₁ - högsta nockhöjd är 19, 6 + meter över stadens nollplan. (Utöver angiven nockhöjd får uppstickande delar som exempelvis skorstenar och ventilationstrummor tillkomma).	Syftet med regleringen är att behålla den befintliga högsta nockhöjden på byggnaden, men möjliggöra för tillbyggnad av fler och större takkupor.	PBL 2 kap. 6§
Upphävd och ersatt	IIK (3) Antal våningar jämte källarvåning över mark.	o₁ -Minsta takvinkel är 30 grader (byggnadskropp mot Skeppsbron). o₂ -Minsta takvinkel är 40 grader (byggnadskropp mot Stora torget och Köpmangatan). o₃ -Största takvinkel är 55 grader. b₁ -Marken får underbyggas.	Reglering sker istället genom högsta nockhöjd och takvinkel. För tydligare bygglovsprövning, kontroll av byggnadsvolym och visuell påverkan.	PBL 2 kap. 6 §

<i>Flyttad</i>	Utfartsförbud 	Utfartsförbud 	Utfartsförbudet plockas bort mot Skeppsbron men fortsätter att gälla mot stora torget och Köpmangatan. Syftet är att det ska vara möjligt att lösa utfart från fastigheten.	PBL 2 kap. 5 §
<i>Upphävd och ersatt</i>	Marken får inte förSES med byggnad. 	Marken får endast förSES med balkong eller terrass. 	Det ska vara möjligt att tillföra balkonger och/eller terrass på / ovanför del av mark som är planlagd med korsmark.	PBL 2 kap. 6 §
<i>Digitaliserats</i>	S- Sammanbyggda hus. Byggnad ska uppföras i gräns mot granntomt där sådan gräns förekommer.	f₁₁ Sammanbyggda hus. p₁ Byggnad ska placeras i fastighetsgräns.	Digitaliserats och omtolkats men är inte en ny bestämmelse.	PBL 2 kap. 6 §

Tabell 1. Redogörelse för planbestämmelser som kvarstår men ersätts eller omtolkas/digitaliseras för ändringsområdet.

Nya planbestämmelser			
Nytt	Formulering	Konsekvenser och motivering	Lagrum
f₁	Mot Stora torget och Köpmangatan får endast franska balkonger utföras.	Syftet är att undvika insyn uppifrån. Mot Köpmangatan och torget bidrar de till liv i fasaden och stödjer byggnadens nya bostadsanvändning.	PBL 2 kap. 3 §
f₂	Franska balkongers maximala utstick från fasadliv är 0,15 m.	Syftet är att säkerställa att franska tydligt följer definitionen av fransk balkong.	PBL 2 kap. 3 §
f₃	Balkonger mot Skeppsbron får uppföras på med ett maxdjup på 1,5 m från fasadliv och uppföras med en lägsta frihöjd på 6,0 m ovanför gatan.	Balkongdjupet begränsas för att bevara god solinstrålning och fasadens arkitektoniska kvalitet.	PBL 2 kap. 9 §
f₄	Balkonger som skjuter ut får inte glasas in.	Inglasning skulle påverka fasadens uttryck och byggnadens volym avsevärt.	PBL 2 kap. 3 §
f₅	Största area för hörnbalkong är 12,5 m ² .	Area begränsas för att bevara god solinstrålning och fasadens arkitektoniska kvalitet.	PBL 2 kap. 9 §
f₆	Takkupor får uppföras med en sammanlagd maxbredd av 40% av respektive fasadlängd.	Bedömningen är att gränsen på 40 % både möjliggör ett bra dagsljusinsläpp, utan att inverka på omkringliggande miljö.	PBL 2 kap. 9 §
f₇	Takkupor ska delas upp i minst tre delar för respektive fasadlängd och vara separerade från varandra.	Syftet med bestämmelsen undviker att takkuporna dominerar byggnaden.	PBL 2 kap. 6 §
f₈	Takkupor ska vara indragna minst 1 meter från fasadliv.	Syftet med bestämmelsen undviker att takkuporna dominerar byggnaden eller upplevs som en extra våning.	PBL 2 kap. 6 §
f₉	Fasadbeklädnaden på byggnad ska färgsättas med dämpad varm kulör och bestå av puts och /eller sten.	Detta för att harmoniera med omgivningen och riksintressets karaktär.	PBL 2 kap. 3 §
f₁₀	Tak ska vara av plåt och ha en ljus kulör.	Detta för att harmoniera med omgivningen och riksintressets karaktär.	PBL 2 kap. 3 §
p₂	Balkong ska placeras minst 1,4 meter från fastighetsgräns	Detta säkerställer att utsikten mot vattnet från torget inte blockeras.	PBL 2 kap. 6 §
Skärmtak1	skärmtak får kraga ut högst 2,3 m från fasadliv inom egenskapsområdet och med lägsta frihöjd på 3 meter.	Befintligt skärmtak bör bibehållas och är fortsatt tillåtet i och med regleringen.	PBL 2 kap. 9 §

Tabell 2. Redogörelse för tillkomna planbestämmelser inom ändringsområdet.

LÄMPLIGHETSPRÖVNING

Vid en ändring av detaljplan, liksom vid all planläggning, är utgångspunkten lämplighetsprövning enligt 2 kap. plan- och bygglagen. Vid ändring av detaljplan görs dock inte någon fullständig lämplighetsprövning då denna redan anses vara gjord genom gällande plan. Ändring av detaljplan omfattar förändring, borttagande och införande av nya bestämmelser inom ett detaljplanelagt område.

Ändring av detaljplan

För att ändring av detaljplan ska kunna genomföras måste ändringen inrymmas inom den ursprungliga planens syfte.

Den nu gällande detaljplanen DP-246, fastställd 1972-07-17, anger för området användningen bostads- och handelsändamål. Det kan bara finnas en detaljplan för ett geografiskt område, en tilläggsplan av detaljplanen har gjorts tidigare i ursprungliga detaljplanen, denna vann laga kraft 2012-10-02. Tilläggen avser dock endast fastigheten Köpmannen 9, och alltså inte det aktuella användningsområdet.

Då planförslaget inte avser att utveckla fastigheten i annat syfte och ny användnings bestämmelse har formulerats på ett sånt sätt att likna handelsändamålet enligt äldre föreskrifter, bedöms detta ligga inom ramen för befintlig detaljplans syfte. Tillkommande egenskapsbestämmelser bygger vidare på att göra byggnaden mer lämpad för användningens syfte. Utformningsbestämmelser har reglerats för att säkerställa en varsam utveckling av fastigheten.

Planförslaget bedöms således inte innebära förändringar som medför att en fullständig lämplighetsbedömning i en ny detaljplan behövs, bedöms planförslaget rymmas inom syftet för befintlig detaljplan och ärendet kan därför hanteras genom ändring av befintlig detaljplan.

Konsekvenser och bedömning

Sammanfattande bedömning

Ändringen innebär en justering av befintlig detaljplan. Ändringen bedöms vara förenlig med gällande plans syfte. Inga andra olägenheter eller konsekvenser bedöms föreligga. Genomförandet bedöms inte medföra risk för betydande miljöpåverkan. Betydande miljöpåverkan på riksintresset bedöms inte föreligga då planförslaget hanterat viktiga aspekter kopplat till riksintressets värden.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Ändringen bedöms kunna antas Q3 2026

Genomförandetid

Genomförandetiden för ändringen är inom hela planområdet fem år (60 månader) från det datum då ändringen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Allmän plats har kommunalt huvudmannaskap.

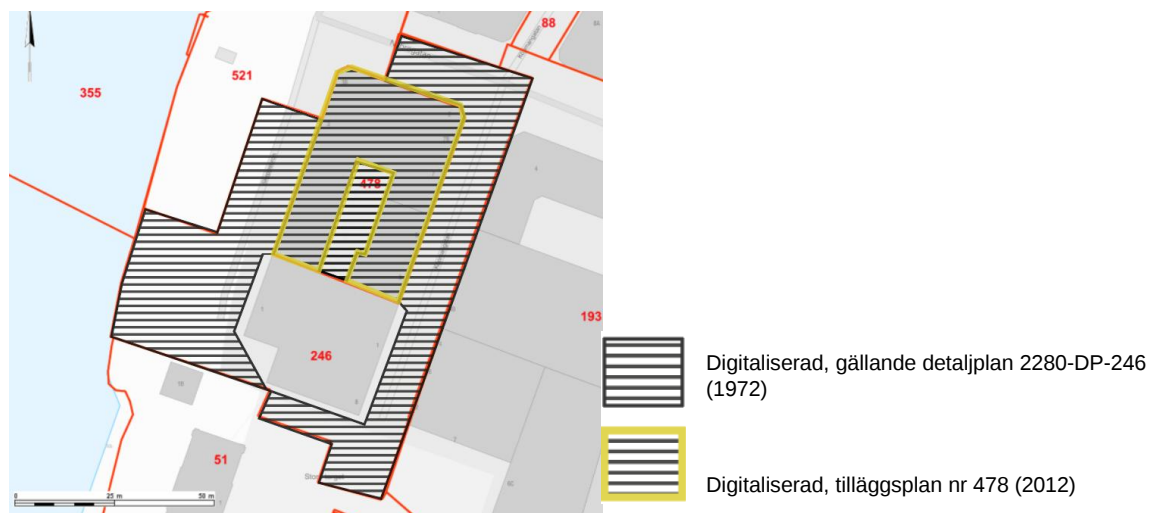
Fastighetsrättsliga åtgärder

Balkonger och utstickande tillbyggnader som utkragar över allmän plats kan behöva servitut. Vid avtalsservitut ska avtal tecknas med kommunen. Officialservitut prövas av Lantmäteriet. När detaljplanen vunnit laga kraft kan ansökan om lantmåteriförrättning lämnas in till Lantmäteriet. Sökande bekostar och ansöker om förrättningen.

Digitalisering av gällande detaljplan som ej berör ändringsområdet

Kommunen ska ladda upp detaljplaner till den nationella geodatabasen (NGP) hos Lantmäteriet så att alla planer i Sverige finns samlade digitalt. Det gör planerna enklare att hitta, läsa och jämföra och är ett lagkrav enligt PBL 4 kap. 41 § samt Boverkets föreskrifter (BFS 2020:5). Planerna blir öppna data som kan användas av både myndigheter och allmänhet. Syftet är att göra planbestämmelser sökbara, enhetliga och möjliga att analysera.

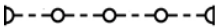
Denna digitalisering är en tolkning av pappersplanen och saknar juridisk status – endast originalhandlingen gäller. Digitaliseringen följer Boverkets rekommendationer så långt det varit möjligt för äldre planer. *Förslag till ändring av stadsplan för del av Härnösand* (kv. Köpmannen 2280-DP-246) fastställd 6 december 1972 tillsammans med tilläggsplan (nr 478) fastställd 2012 gäller jämsides.



Figur 13. Område för digitalisering av gällandedetaljplan 2280-DP-246, tillsammans med tilläggsplanen 478.

Hela planen har digitaliserats och tolkats om. Den tidigare detaljplanen gjordes i ett äldre höjdsystem som användes fram till 1972. En utredning som Härnösands kommun tog fram 2020 visar, efter arkivsökning och testmätningar, att stadens nollplan i dag skiljer sig med cirka 0,92 meter.

I beskrivningen anges graden av användbarhet för det äldre bestämmelserna som tolkats om för att matcha nya föreskrifter (god/medel/låg), vilket visar tilltron till digitaliseringen av äldre bestämmelser, se tabell nedan.

Gällande detaljplan 2280- DP-246 (1972)			
Gällande	Digitaliserad	Konsekvenser och motivering	Använd-barhet
[HB] Kvartersmark	[HB] Kvartersmark	Digitaliserad.	(Oförändrad) God.
[GATA] Allmän plats	[GATA] Allmän plats	Digitaliserad.	(Oförändrad) God.
Antal våningar i romerska siffror (IIV och III).	[f ₁₂] <i>Utformning</i> Högsta antal våningar är XX.	Bestämmelsen har digitaliserats som en utformningsbestämmelse, vilket gör att kommunen kan reglera byggnadsverkets form eller delar av det – till exempel hur många våningar byggnaden visuellt uppfattas ha.	God
+0,0 Byggnadshöjd räknad från stadens nollplan.	+0,0 Byggnadshöjd räknad från stadens nollplan.	Har digitaliserats för att planen ska kunna laddas upp i den nationella geodatabasen.	(Oförändrad) God.
Z ₁ Mark tillgänglig för trafik. Trafiktunnel under gatuplanet. (<i>allmänplats</i>) Z ₂ - Mark tillgänglig för trafik. (<i>Kvartersmark</i>)	Z ₁ Mark tillgänglig för trafik. (<i>allmänplats</i>) Z ₂ - Mark tillgänglig för trafik. (<i>Kvartersmark</i>) b ₁ -Marken får underbyggas.	Har endast digitaliserats för att planen ska kunna laddas upp i den nationella geodatabasen. Digitaliseringen följer Boverkets rekommendationer för äldre bestämmelser så att de blir sök- och analysbara.	God
S- Sammanbyggda hus.	f ₁₁ Sammanbyggda hus.	Digitaliserad och omtolkad.	God
Förbud mot utfart		Digitaliserad.	(Oförändrad) God.
+2.6 Gatuhöjd	+ 3.54 Gatuhöjd	Digitaliserad och översatt från äldre höjdsystem till RH2000 (ca +0,92)	Medel
Tilläggsplan nr 478 (2012)			
Gällande	Digitaliserad	Konsekvenser och motivering	Tillförlitlighet
[C ₁ HB] Kvartersmark	[C ₁ HB] Kvartersmark	Digitaliserad.	(Oförändrad) God.
m ₁ Störningsskydd	m ₁ Störningsskydd	Digitaliserad.	(Oförändrad) God.

Härnösands kommun 2025-11-26

Maria Söderlund, Plan- och byggchef
Sofia Carlsson, Planhandläggare
Amme Hedström, Planhandläggare