

# DETALJPLAN

Reglerar markanvändning och byggande enl PBL

## Genomförandebeskrivning

## ANTAGANDEHANDLING

Övriga planhandlingar

- Plankarta med bestämmelser och illustration samt grundkartadatabas
- Planbeskrivning
- Fastighetsägarförteckning + sändlista
- Samrådsredogörelse

### Matrosen 25

Härnösands kommun, Västernorrlands län

Beslutsdatum

Sign

SBN antagande

2003-04-29

ef

Handlingsdatum: 03-04-10

Rev.

Lagakraftvinnande

2003-05-27

ef

BRYGGAN arkitekter kb, Tom Risberg  
Stora Torget 6, 871 30 HÄRNÖSAND

### Fastighetsfrågor

Fastigheten Matrosen 25, är bildad så att upp till 43 cm av huset ligger på gatumark. Detta är en konsekvens av den tomtindelning som fastställdes 1958-10-27 och vars syfte var att fullfölja en plan som avsåg att riva huset. Så länge befintligt hus står kvar får denna avvikelse från planen kvarstå utan åtgärder. Om huset ersättes skall det anpassas till planen. Det faktum att huset idag inte fullständig står på fastighetsmark föranleder därmed inga fastighetsrättsliga eller andra åtgärder.

Plangenomförandet bekostas av fastighetsägaren.

### Markförhållanden

Inga särskilda undersökningar har gjorts då planens huvudsyfte är att ge bygg rätt för bef byggnader samt tillåta uppförande av garage/carport norr om huset. Se vidare planbeskrivningen: Geotekniska förhållanden.

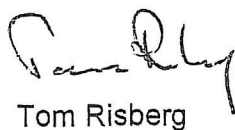
### Ekonomiska frågor

Planen medför inga särskilda kostnadsregleringar.

### Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.

BRYGGAN arkitekter kb



Tom Risberg

# DETALJPLAN

Reglerar markanvändning och byggande enl PBL

## Planbeskrivning

## ANTAGANDEHANDLING

Övriga planhandlingar

- Plankarta med bestämmelser och illustration samt grundkartadatabas
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsägarförteckning + sändlista
- Samrådsredogörelse

### Matrosen 25

Härnösands kommun, Västernorrlands län

Handlingsdatum: 03-04-10

Rev.

BRYGGAN arkitekter kb, Tom Risberg  
Stora Torget 6, 871 30 HÄRNÖSAND

Beslutsdatum

Sign

SBN antagande

2003-04-29

ef

Lagakraftvinnande

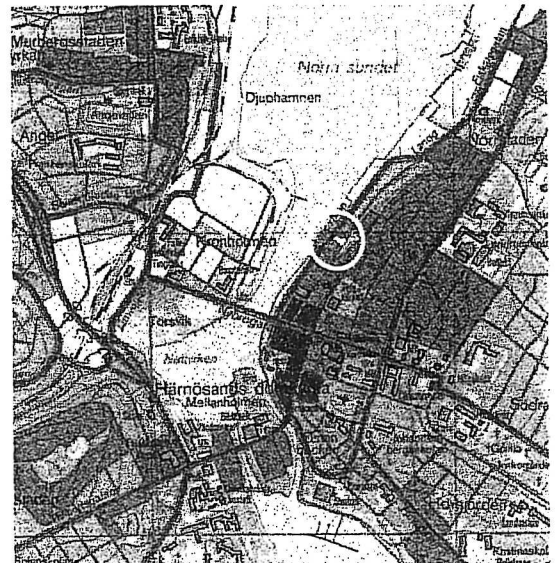
2003-05-27

ef

Ändring med anledning av samråd markerad kursiverad på sid. 4

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

- PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG
- TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN
  - översiktsplan
  - detaljplaner
  - övriga planer
  - planprogram
- PLANDATA
- FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR
  - nuvarande bebyggelse
  - byggrätt
  - geotekniska förhållanden
  - parkering
  - tillgänglighet
  - avledning av ytvatten
  - VA-frågor
  - värme-, kraftfrågor
  - avfallshantering
  - skyddsrum
  - trafik
  - kulturminnesvård
  - störningar
  - mkb
  - administrativa frågor
- SAMRÅDSHANDLINGENS UPPRÄTTANDE



## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planområdet omfattar fastigheten Matrosen 25. Planen har tillkommit för att möjliggöra för ägaren till fastigheten Matrosen 5 att bygga en carport på det till fastigheten förvärvade området norr om befintlig huvudbyggnad samt att komplettera planen med byggrätt för de befintliga byggnader som idag saknar byggrätt.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktsplan

I översiktsplan antagen nov 1992 är det aktuella planområdet avsatt för blandad centrumbebyggelse. Fastigheten ligger inom det område som betecknats som riksintresse för kulturmiljövården och område med särskilt skydd enligt lagen om kulturminnen. Gathuset har vidare pekats ut i läns museets inventering av byggnader av intresse för kulturmiljövården.

### Detaljplan

Gällande detaljplan för området är från januari 1959, och omfattar förutom den aktuella fastigheten även området mellan gatorna Skeppsbron, Eriksbergsgård, Backgård och Norra Kyrkogatan.

Planen utgjorde ett led i planläggningen av Norrstaden, en planläggning som var nödvändig för att reglera gatunätet och bebyggelsen. En förbindelse behövdes mellan Skeppsbron och Norra Brännan och den i planen tillskapade Bergsgatan skulle klara detta behov. Vidare skulle planen anpassas efter dispenser (i avsikt att förnya bebyggelsen inom området) som givits i den gamla planen. Genom husens i plan fastställda lägen har man försökt bibehålla den befintliga miljön med öppna gårdar.

Den aktuella fastigheten försågs med en byggrätt utmed f.d Köpmangatan med ett hus i upp till 3 våningar medan området vid Skeppsbron lämnades utan byggrätt. Detta medförde ett "hål" i Skeppsbrofasadens annars täta bebyggelse. Hålet medförde att byggnaden vid f.d Köpmangatan fick utblick över Skeppsbron och Norra hamnen.

Fastigheten Matrosen 25 har aldrig genomförts i enlighet med den nya planen. De äldre byggnader som fanns där vid planens antagande ligger fortfarande kvar.

Tomtindelning fastställd 1958-10-27 gäller för Matrosen 25.

### Övriga planer

I idéprogrammet Stadens stränder som översiktligt behandlar de strandnära områdena lämnas Skeppsbron utan andra synpunkter än att kajernas status behöver ses över samt att man på sikt bör eftersträva ett sammanhängande gångstråk utmed vattnet mot Sälsten.

### Planprogram

Något planprogram har ej upprättats för denna detaljplan då den överensstämmer med översiktsplanen och avses antas genom förenklat förfarande.

## PLANDATA

### Läge

Planområdet ligger på Härmön gränsande till Skeppsbron (se orienteringsbild sid 1)

### Avgränsning

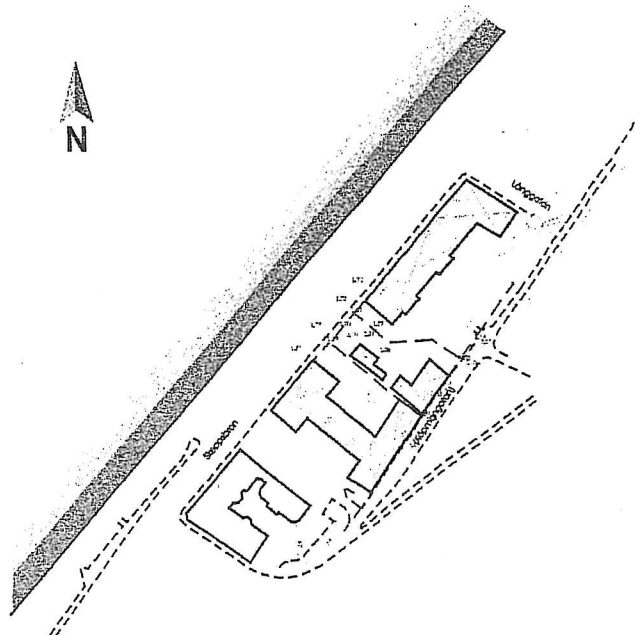
Planområdet omfattar fastigheten Matrosen 25. Fastigheten bildades i juli 2002 genom sammanslagning av ett flertal mindre fastigheter och delar av fastigheter i avsikt att slutföra en tidigare fastställd tomtindelning.

### Areal

Planområdet omfattar 816 m<sup>2</sup> som är bebyggt med 260 m<sup>2</sup>

### Markägoförhållanden

Fastigheten ägs av: Lars Nordlinder,  
Köpmangatan 29,  
871 30 HÄRNÖSAND



Situationsplan över kvarteret Matrosen med idag befintlig bebyggelse

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Nuvarande bebyggelse

Tomten är sedan länge bebyggd med ett större bostadshus mot Köpmangatan vars bottenbjälklag ligger i anslutning till gatunivån. Huset ligger i liv med gatan och har sin entré placerad på husets gårdssida. På tomtens lägre delar ned mot Skeppsbron ligger ett gårdshus som idag är uthymningsbostad.

### Byggrätt

Nuvarande byggrätt kommer att utvidgas till att i huvudsak omfatta de byggnationer som för närvarande saknar byggrätt. Vidare kommer ny byggrätt att tillföras fastigheten dels utmed Köpmangatan för att möjliggöra en carportbyggnad, dels utmed huvudbyggnadens gårdssida för att möjliggöra en altan/uteplats som i plan förbinder gatan med entrén och dels mellan nuvarande två byggnader för att möjliggöra en koppling mellan dem. Den i tidigare plan lämnade byggrätten för ett trevåningshus mot Köpmangatan sänkes till två våningar.

De tillkommande byggrätterna placeras i direkt anslutning till den nuvarande. Resterande del av fastigheten kommer att regleras med en bestämmelse om att marken inte får bebyggas. Byggrätten utmed Köpmangatan lägges parallellt med gatan och intilliggande hus. Det innebär att en marginell del av nuvarande hus kommer att ligga utanför denna byggrätt (i gatumark). Skulle man önska nyttja byggrätten för ett nytt hus mot Köpmangatan är det olämpligt att det sticker ut i gatumark på det sätt som nuvarande hus gör (från en äldre detaljplan) och bör i stället ansluta till gatan på samma sätt som angränsande hus och fastigheter. Bef. hus kan i sig strida mot planen och likafullt stå kvar och underhållas så länge fastighetsägaren önskar. Vill man förnya det måste man dock rätta sig efter planen. Byggrätten mot Köpmangatan avser ett hus i sådant sluttningsförhållande att det kan vara lämpligt med ett suterrängplan och detta tillåtes därför utöver angivet våningsantal. Tidigare angiven högsta byggnadshöjd ändras dock inte. Angränsande bostadshus ligger med halvplans förhöjning och det bör vara möjligt att göra så även på denna fastighet.

Gårdshusen inlemmas i en byggrätt som förbinds med huvudbyggnaden för att i framtiden möjliggöra en ev. sammanbyggnad och tillgänglighetsanpassning inomhus. Byggrätten görs 6 m bred för att möjliggöra lämpligt nyttjande med rum och passage/kommunikation. Fastighetens huvudbyggnad skall även i framtiden ligga längs Köpmangatan och därmed bibehålla den "gröna öppning" i Skeppsbrons gatufasad som angränsande fastigheter vid Skeppsbron anpassat sig till. Byggrätten för gårdshusen trappas av till en höjd av en våning på tomtens lägre delar och en våning samt suterrängvåning i de brantare delarna av tomtens (se illustrerad principsektion på plankartan). Fastighetens mot Skeppsbron liggande del skall fortsatt utgöra trädgårdssida. Någon rättighet att avskärma mot Skeppsbron med plank eller annan lovpliktig barriär har därför inte lagts in i planen. Vid ett nyttjande av rätten att bygga ett tvåvåningshus mot Köpmangatan finns möjlighet att tillgänglighetsanpassa mot Skeppsbron.

### Geotekniska förhållanden

Inga undersökningar är gjorda med anledning av planändringen. Fastighetsägaren ansvarar själv för att marken för carport/altan är lämplig för ändamålet och att grundläggning sker på ett tillfredsställande sätt. För en eventuell komplettering med ny huvudbyggnad och/eller byggnad som förbinder huvudbyggnad med gårdshus behöver lämplig grundläggning bedömas utifrån en ny grundundersökning. Frågan är inte utredd i planen.

### Parkering

Parkering iordningställes på fastighetsmark i anslutning till ny byggrätt norr om huvudbyggnaden. Här får två bilar plats men biluppställning/carport/garage kommer att sakna "förgårdsmark" mot Köpmangatan. Med tanke på gatans ringa trafik (sista huset på den för fordonstrafik öppna delen) kan detta accepteras. Någon förändring av gatans status är inte planerad och ej heller trolig under planens genomförandetid. Om fastighetens hela byggrätt utnyttjas kan 4-6 lägenheter maximalt inrymmas. Det parkeringsbehov som då uppstår (ytterligare 2-4 platser) placeras, med tillfart från Skeppsbron, på fastighetens lägre liggande delar.

### **Tillgänglighet**

Tomten sluttar från Köpmangatan ner mot Skeppsbron med 5 m. Huvudbyggnaden är i plan tillgänglig från Köpmangatan. Nuvarande entré är belägen på husets gårdssida. För att komma dit måste man komma runt huset på norra sidan. Eftersom marken sluttar undan här sker detta via en altan. Gårdshuset nås från Skeppsbron där marken är förhållandevis plan. Planändringen innebär att det skall bli möjligt att sammanlänka tomtens hus för att så även tillskapa tillgänglighet inomhus.

### **Avledande av ytvatten**

Dagvatten från nya tak (carport/garage) skall omhändertas på fastighetsmark *alternativt anslutas till förbindelsepunkt för dagvatten.*

### **VA-frågor**

Planen medför inga ändrade förhållanden.

### **Värme-, kraftfrågor**

Planen medför inga ändrade förhållanden.

### **Avfallshantering**

Källsortering enligt kommunens norm skall tillgodoses inom området.

### **Skyddsrum**

Ev. skyddsrumsbetehov är idag tillgodosett inom området.

### **Trafik**

Fastigheten nås från Köpmangatan som i dag är återvändsgata med tillfart från Bergsgatan samt från Skeppsbron.

### **Kulturminnesvård**

Länsmuseet har i skrivelse 2002-12-18 utrett fastighetens kulturhistoriska värde. För framtiden är det viktigt att bevara karaktären av 1800-talets träarkitektur på de båda befintliga husens exteriörer. Fasaderna karakteriseras av ljusgul locklistpanel med vitmålade detaljer. Fönsteröppningarnas storlek och de spröjsade tvålufts-fönstren är viktiga detaljer för att bevara byggnadens äldre karaktär. Taklutningen på sadeltaket har stor betydelse för den ursprungliga utformningen. Vid framtida byte av taktäckning bör ett lämpligare material än det nuvarande användas såsom falsad plåt, pannplåt eller lertegel. Den tillbyggda vinkeln till gathuset är väl anpassad till byggnadens proportioner. Detta gäller även de båda mindre frontespiser som finns i gathusets båda takfall. Man bör vara restriktiv mot större utbyggnader, men mindre takkupor eller mindre frontespiser förändrar inte ett äldre hus karaktär på samma sätt. Kulör på fasadpanel, snickeridetalljer, dörrar och fönsterbågar har stor betydelse för den äldre trähusarkitekturens karaktär.

Vid ändring av bef byggnader skall särskild beaktas dessa synpunkter.

### **Störningar**

Planändringen förväntas inte medföra några nya störningar mot omgivande fastigheter. Utsikten från några lägenheter i bostadshuset på tomt 26 påverkas av carporten men eftersom sluttningen stiger kraftigt bakom, medför detta inte någon större förändring och avståndet till intilliggande hus är mer än 15 m.

### **MKB**

Någon särskild MKB upprättas inte i anslutning till denna plan då de förändringar som planen medför endast marginellt påverkar kringliggande fastigheter.

### **Administrativa frågor**

Fastigheten har under 2002 bildats i enlighet med tomtindelning daterad 1958-10-27

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

**SAMRÅDSHANDLINGENS UPPRÄTTANDE**

Samrådshandlingen har tagits fram av BRYGGAN arkitekter kb på beställning av Lars Nordlinder.

- Beställarens ombud är Lars Nordlinder
- Konsultens ombud är Tom Risberg

Arbetet har skett i samråd med:

- Kommunens stadsbyggnadskontor, Tommy Berglund (stadsarkitekt) och Lars Lundgren (gatuchef) samt med Läns museet, Hjördis Ek.

BRYGGAN arkitekter kb



Tom Risberg