

Tillägg till detaljplan för
Köpmannen 9
Skeppsbron, Härnösand

Planbeskrivning

Härnösands kommun,
Västernorrlands län

Dnr: SAM11-1001-214
Upprättad: 2012-05-02



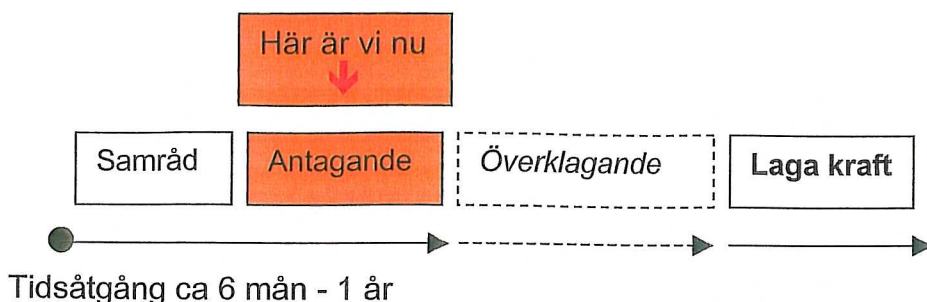
Till planen hör följande handlingar

- | | |
|---|----------------------------------|
| - Detaljplan fastställd 1972-07-17, plankarta med bestämmelser och beskrivning i separata handlingar. | - Planbeskrivning. |
| - Plankarta med tillägg till planbestämmelser. | - Utdrag ur fastighetskarta. |
| | - Förteckning över samrådskrets. |

Tillägg till detaljplanen gäller tillsammans med ursprunglig, gällande detaljplan för del av Härnösands centrum, kv Köpmannen, fastställd 1972-07-17. Tillägg till detaljplanen är infört på den ursprungliga plankartan. Planbeskrivningens uppgift är att underlätta förståelsen av planförslagets innebörd samt att redovisa de förutsättningar och de syften planen har. Planbeskrivningen har ingen rättsverkan.

PLANPROCESSEN

Tillägget hanteras enligt plan- och bygglagens regler om enkelt planförfarande.



Samråd – myndigheter, sakägare och andra berörda ges möjlighet att lämna sina synpunkter.

Antagande – kommunfullmäktige eller samhällsnämnden antar detaljplanen.

Laga kraft – planen vinner laga kraft ca en månad efter antagandet om den inte **överklagats**.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syfte

Syftet med tillägget till gällande detaljplan är att möjliggöra verksamhet som vandrarhem och hotell, jämte de ändamål för bostäder och handel som finns i gällande plan.

Huvuddrag

Tillägget avser fastigheten Köpmannen 9, där hotell och vandrarhemsverksamhet bedrivs redan i dag, med stöd av ett tidsbegränsat bygglov.

Gällande planbestämmelser anger beteckningen BHS, bostäder och handel, sammanbyggda hus. I förslag till tillägg till planen förslås en kompletterande beteckning med precisering, d.v.s. C1. Beteckningen anger vandrarhem och hotell.

FÖRENLIGT MED 3 OCH 5 KAP MB

Tillägget i plan bedöms vara förenligt enligt Miljöbalkens 5 kapitel. Aktuella miljökvalitetsnormer för utomhusluft bedöms inte i något fall överskridas.

PLANDATA

Läge

Planområdet är beläget vid Skeppsbron och Nybrogatan, centralt i Härnösand. Planen är avgränsad sedan tidigare genom stadsplanens struktur med kvarter och lokalagator.

Areal	Planområdet omfattar ca 9270 m ² .
Markägare	Fastighetsägare för del av kvarteret Köpmannen, Köpmannen 9, ägs av Diös Fastigheter AB. Kv Köpmannen 9 motsvarar en byggnadsarea på ca 1300 m ² .

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan	I gällande översiktsplan, antagen av Kommunfullmäktige den 30 maj 2011, anges att centrala Härnösand är ett område vilket Riksantikvarieämbetet angivit som är av riksintresse för kulturmiljö, gällande bebyggelse och gatunät. Platsernas karaktär ska bevaras samtidigt som det skall finnas plats för vidareutveckling. I stadens centrala delar ska Härnösands olika tidsepoker vara märkbara. Vidare i översiktsplanen redovisas området mark och vattenanvändningen som Tätortsbebyggelse. Inom området för Tätortsbebyggelse finns verksamheter och bebyggelse av tätortskaraktär.
Detaljplan	För planområdet gäller detaljplan som är fastställd 1972-07-17 och laga kraft vunnit 1972-08-18. Gällande detaljplan för aktuellt planområde medger bostads- och handelsändamål, sammanbyggda hus.
Strandskydd	Strandskydd gäller inte inom detaljplan fastställd före 1975-07-01. Området planerades 1972 varför inget strandskydd finns i planen. Strandskyddet återinträder inte eftersom planen inte ersätts med en ny utan med ett tillägg.
Fastighetsplan	Fastighetsplan (tomtindelning) upprättad 1972-07-17.
Riksintresse	Planområdet ingår i riksintresseområdet för kulturmiljövård, centrala Härnösand.
Program	Något behov av planprogram finns inte då planändringen är av liten omfattning. De förändringar som föreslagits motverkar ej en positiv utveckling av planområdet och dess omgivningar m.h.t. bland annat miljöeffekter. Planens syfte överensstämmer med översiktsplanens beskrivning av utvecklingen för området.

Miljö

Konsekvensbeskrivning

Plangenomförandet bedöms inte medföra en betydande inverkan på miljön, hälsan eller på hushållningen med mark, vatten eller andra resurser. Verksamheten innebär ej betydande miljöpåverkan varför miljöbedömning ej anses nödvändig.

Planen bedöms inte heller påverka eller innebära en störning för närliggande fastigheter, ej heller negativt påverka riksintresseområdet för kulturmiljövård.

Övriga

kommunala beslut

Samhällsnämnden beslöt 2011-12-15, § 299 att planarbetet för aktuellt planområde får påbörjas. Planändringen strider inte mot vad översiktsplanen anger och enkelt planförfarande kan därför tillämpas.

STÄLLNINGSTAGANDEN I TILLÄGGET TILL DETALJPLAN

Användningsbestämmelse

Tillägget innebär att äldre bestämmelse som lyder; område för bostads- och handelsändamål, sammanbyggda hus, kvarstår och kompletteras med beteckningen C₁, hotell- och vandrahem.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Området närmast det aktuella kvarteret och planområdet utgörs i huvudsak av hårdgjorda ytor. Nybrogatan, norr om kvarteret förbinder Härnön och den östra delen av staden, med fastlandet. Öster om kvarteret löper Köpmangatan, en gågata vilken mynnar ut i Stora torget. I väster ligger Skeppsbron samt två rader med parkering utmed kajkanten mot Nattviken. Mindre gräsytor på var sida Skeppsbron, som i norr angränsar mot Residenset.

Bebyggelseområden

Bostäder/arbetsplatser,

Kv. Köpmannen 9 är en del av stadskärnans kvartersstruktur. Kvarteret omsluter en innergård. Husen är i fyra våningar exklusive soutterängplan och källare. Fastigheten är i södra delen sammanbyggd med kv. Köpmannen 10.

Fastigheten är byggd i omgångar sedan början av 60-talet. Affärs- och bostadshusdelen, kv. Köpmannen 4, byggdes 1973. 1974 inreddes vindsplan och 1987 skedde en större ombyggnad av kvarteret i sin helhet.

I kvarteret finns i dag ett flertal verksamheter. Soutterängplan och gatuplanet rymmer butiker, exempelvis färghandel och optiker.

På våning 1 tr. finns tidningsredaktionen för *Allehanda* samt vissa av hotellets och vandrarhemmets rum. På våning 2 tr. finns idag STF hotell och vandrarhem, med totalt 106 bäddar i 50 rum, sällskapsrum och självhushållskök. Rummen är placerade utmed gatufasaderna och fasad mot innergård.

Offentlig service

Planområdets placering i Härnösands centrum erbjuder god tillgång till service.

Tillgänglighet

Tillgängligheten till fastigheten bedöms uppfylla de kommunala målen för tillgänglighet. Fastigheten är utrustad med hissar. Det är lätt att ta sig till fastigheten oavsett trafikslag. Tillgängligheten kopplat till vandrarhems-verksamhet har prövats och tillgodosetts inför givandet av bygglov för tidigare ombyggnadsåtgärden.

Byggnadskultur och gestaltning

Översiktsplanen från 2011, antagandehandling, anger att centrala Härnösand är ett område vilket Riksantikvarie-ämbetet angivit som är av riksintresse för kulturmiljö, gällande bebyggelse och gatunät. Platsernas karaktär ska bevaras samtidigt som det skall finnas plats för vidare-utveckling.

Skyddsrum

Planområdet ligger inom skyddsrumsorten. Dock finns i dagsläget inget krav att anordna skyddsrum i kvarteret.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Angöringsvägar till fastigheten utgörs av från norr, Nybrogatan, från väster Skeppsbron och i öster, Köpmangatan, en gånggata som mynnar ut i stora torget mot söder. Härnösands kommun är väghållare för gatorna.

Kollektivtrafik

Tillgänglighet till kollektivtrafik är god i området. Nybrogatan ingår i busslinjenätets stomlinjer i Härnösands stadstrafik med två närliggande busshållplatser.

Parkering, varumottagning, utfarter

Befintlig angöring, in- och utfarter till kvarteret sker från Nybrogatan till Skeppsbron. Varumottagning sker via Skeppsbron, till fastighetens souterrängplan, samt via stora torget och Köpmangatan där lokaltrafikföreskrifter tillåter varuleveranser för fordon med erforderligt tillstånd. Parkering i området utgörs av befintliga parkeringar längs Skeppsbron samt omkringliggande lokalgator, reglerade genom 2-timmarsparkering vardagar 9-18, samt fri parkering kväll och natt. Vidare finns 4-timmarsparkering utmed norra Skeppsbron, på andra sidan Nybrogatan. 9-timmarsparkering finns på norra Mellanholmen, 24-timmarsparkering på södra Mellanholmen. Angöring till kvarteret kommer inte att ändras med föreslaget tillägg.

Risker/Störningar

Buller

Nybrogatan trafikeras av 13025 fordon per dygn, Skeppsbron av 1600 fordon samt Köpmangatan av 105 fordon per dygn. Generella beräkningar utförda av Trivector, på uppdrag av Härnösands kommun, indikerar att bullervärdena bör beaktas. Beräkningarna omfattar sex mätpunkter på Skeppsbron, Nybrogatan samt Köpmangatan, på två höjder 2 och 7 m över markplanet.

Boverket har angivit, under allmänna råd, riktvärden och en huvudregel för bostäder motsvarande 30 dBA dygnsekvivalent ljudnivå inomhus, samt 45 dBA maximal dygnsekvivalent ljudnivå inomhus nattetid samt 55 dBA dygnsekvivalent ljudnivå utomhus, vid fasad. Boverket beskriver i de allmänna råden att det i vissa fall kan vara motiverat att göra avsteg från denna huvudregel. Förutsättningarna för det kan vara att andra intressen än ljudmiljön måste vägas in, exempelvis kan det handla om bebyggelse i städer, centralt placerade byggnader som ingår i en ordnad kvartersstruktur, där byggnader ligger längs kollektivtrafikstråk och där andra fundamentala intressen finns.

I aktuellt planområde råder förutsättningar för att kunna göra avsteg från huvudregeln. En intresseavvägning får därmed göras mot de allmänna intressen som råder med det stadsmässiga läget.

Boverket skriver att för ljudnivåer över 65 dBA i fasad kan finnas synnerliga skäl att tillåta bostäder. 65 dBA är i nivå med de beräkningar som utförts för fasad mot Nybrogatan. För fasad mot Skeppsbron och Köpmangatan är ljudnivåerna lägre och ligger i nivå eller understiger boverkets huvudregel. Byggnaden är orienterad så att huvuddelen av rum för vandrarhem och hotell vetter mot fasad med en lägre ljudnivå. Gemensamma utrymmen och uteplatser kan tillgodoses på ljustämplad sida och på innergård.

Tekniska åtgärder er, för exempelvis fönster, kan behövas, för att möta gällande riktvärden inomhus. I tillägget till planen föreslås en kompletterande skyddsbestämmelse, under beteckningen m₁. Planen ges en bestämmelse på maximal ljudnivå inomhus. Bestämmelsen avser bostadsändamål samt ändamål för vandrarhems- och hotellverksamhet.

Brand

En brandskyddsdokumentation har tidigare upprättats för fastigheten i samband med att byggnadslov söktes för vandrarhemsverksamhet, aktuellt tillägg. Inför lovgivandet tillgodoseddes kraven enligt brandskyddsdokumentationen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Befintligt försörjningssystem för vatten och avlopp kan användas.

Värme

Kvarterets byggnader är ansluten till kommunal fjärrvärmeledning.

El

Nuvarande anslutning nyttjas, elnätet ägs av Härnösand Elnät AB. E. ON Sverige AB distribuerar el till planområdet.

Avfall

Planförslaget bedöms inte påverka dagens förhållande vad gäller avfallshanteringen.

GENOMFÖRANDE

Organisation Tidplan

Tillägget till detaljplanen beräknas vinna laga kraft under fjärde kvartalet 2012.

Genomförandetid

Genomförandetiden har satts till 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Detaljplanen har enskilt huvudmannaskap, d.v.s. kommunen är inte huvudman, utan det är fastighetsägaren Diös Fastigheter AB som är ansvariga.

Fastighetsrätt

Fastighetsbildning

För planens genomförande krävs ingen fastighetsbildningsåtgärd.

Ekonomi

Planeekonomi

Kostnaden för upprättanden av detaljplanen bekostas av Diös Fastigheter AB.

Medverkande tjänstemän

Upprättande av tillägg till detaljplan har utförts av Tyréns AB Arkitektur Nord, Håkan Magnusson och Linda Samuelsson, på uppdrag av Diös Fastigheter AB. Handlingen har utarbetats i samråd med samhällsförvaltningen, Härnösands kommun.



Birgitta Westerlind
Bygg och miljöchef
Härnösands kommun



Håkan Magnusson
Planarkitekt
Tyréns AB Arkitektur Nord
