Härnösands kommun

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



Ändring av detaljplan. Planbeskrivning – Antagandehandling			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: 2026-08-25	Laga kraft: 2026-10-22

Innehåll

Ändring av detaljplan 2280-DP-246 och tilläggsplan 478 3
BESKRIVNING 4
Syfte och huvuddrag 4
Sammanfattning av ändring 4
Plandata och markägoförhållanden 5
LÄMPLIGHETSPRÖVNING 6
Bedömning 6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN 6
Översiktsplan 6
Riksintresse 6
Undersökning av betydande miljöpåverkan 8
Strandskydd 8
Gällande detaljplan 8
Tilläggsplan nr 478 9
PLANPROCESS 10
Planbesked 10
Planförfarande 10
FÖRSLAG TILL ÄNDRING 11
Användning av kvartersmark 11
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark 12
Höjd och takvinkel 12
Varsamhet och utformning 14
Utfartsförbud 22
Byggnadssätt 22
Sammanställning bestämmelser inom ändringsområdet 24
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING 28
Genomförandetid 28
Huvudmannaskap 28
Fastighetsrättsliga åtgärder 28
Servitut 28
Tredimensionell fastighetsbildning 28
Del 2 29
Digitalisering av gällande detaljplan som ej berör ändringsområdet 29

Ändring av detaljplan 2280-DP-246 och tilläggsplan 478

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

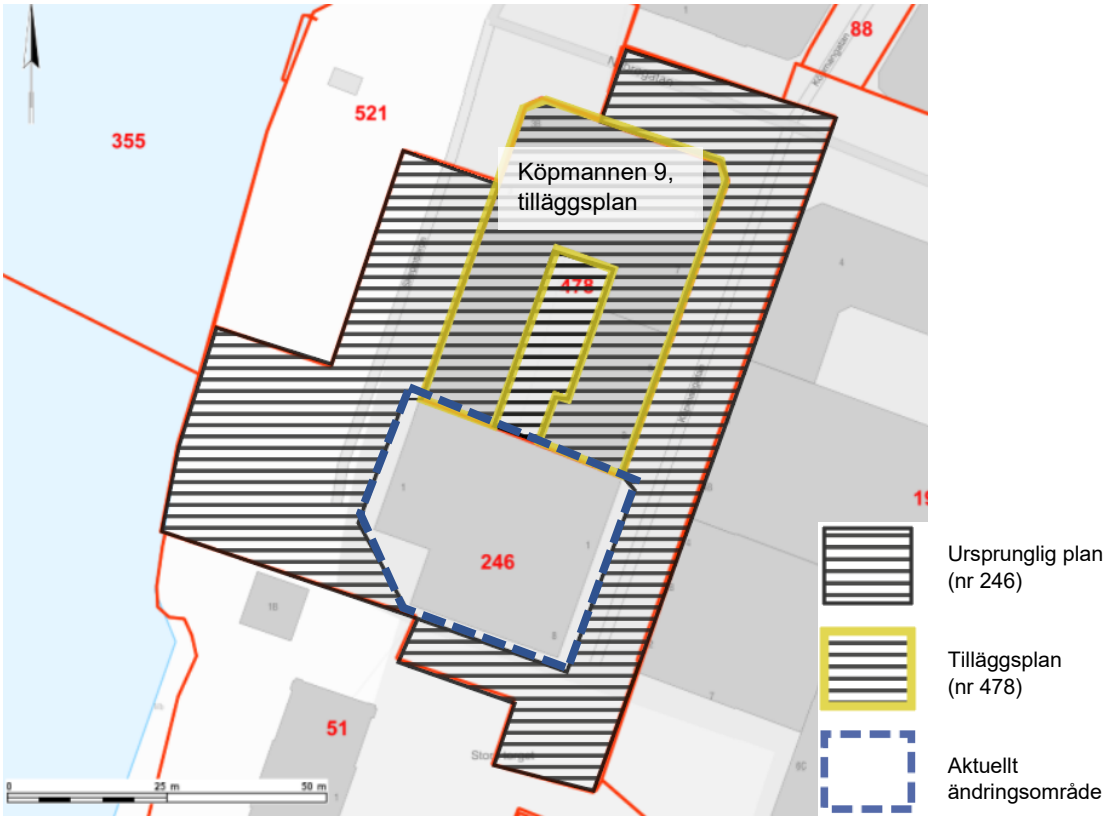
Digitalisering till nationella geodataplattformen

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 tolkats om utifrån BFS 2020:5, se sammanställning under avsnittet DEL 2 ”*digitalisering av ursprungligaplanen*”. 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 genom möjlighet för 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

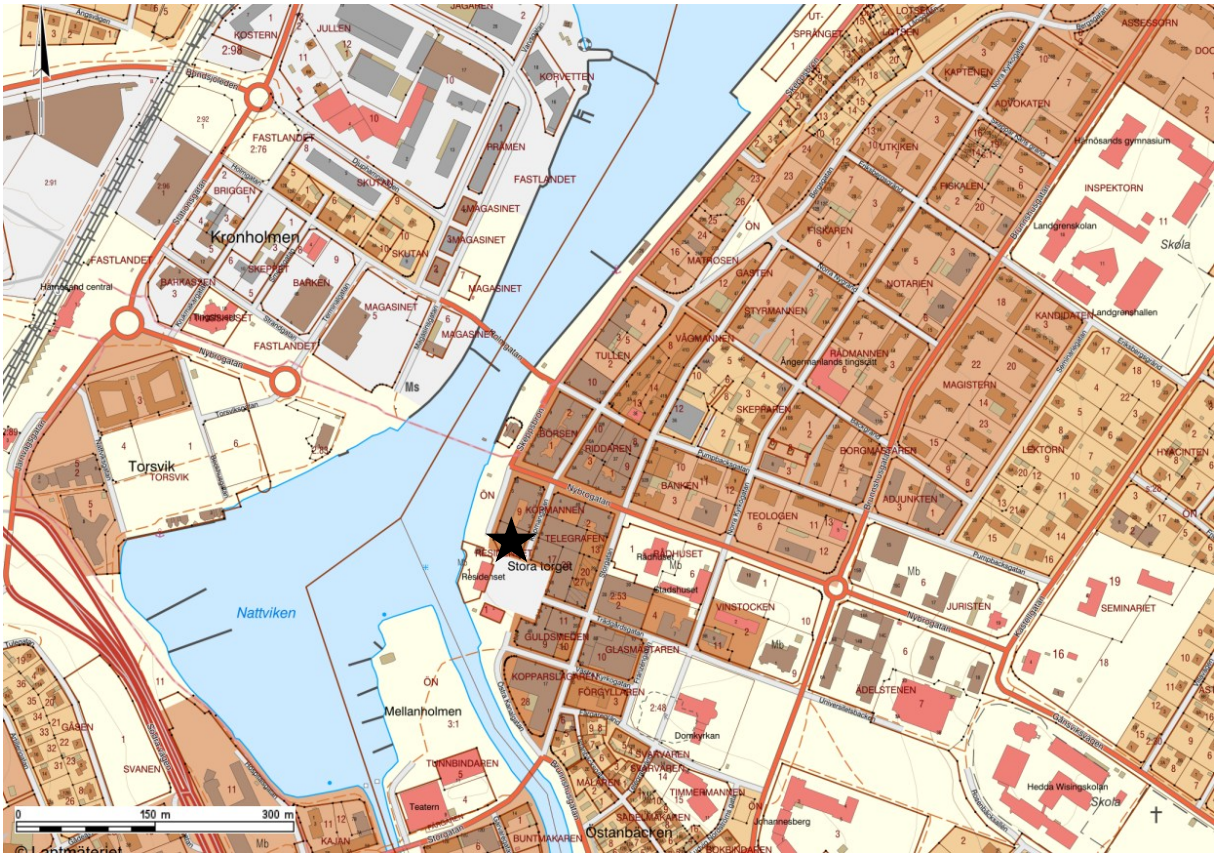
Äldre planbestämmelser har digitaliserats och omtolkats till boverkets nu gällande föreskrifter (2020:5).

Användningen ändras från bostads- och handelsändamål till centrumändamål. Bostadsändamål medges fortsatt, men bostäder tillåts inte i bottenvåningen, i syfte att upprätthålla den stadsmässiga strukturen.

Byggnaden på Köpmannen 10 har en betydelsefull påverkan på stadsbilden inom riksintresset för kulturmiljövården [Y21] kring Residenset och Stora torget som ligger i direkt anslutning till det statliga byggnadsminnet. Nya bestämmelser har därför reglerats noggrant för att inte skada kulturmiljövärdena som helhet samt bibehålla byggnadens arkitektoniska värden. Balkonger mot Skeppsbron begränsas i volym, utformning och placering för att bevara byggnadens uttryck, medan endast franska balkonger medges mot Stora torget och Köpmangatan, detta för att bland annat minimera upplevelsen av privatisering av det offentliga rummet. Takkupor tillåts med restriktiv utformning och begränsad volym. Planen möjliggör även en terrassutbyggnad i ett tidigare obebyggt hörn.

Plandata och markägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheten Köpmannen 10, belägen i centrala Härnösand intill Stora torget, Residenset och bolagskajen (skeppsbron). Ändringsområdet är cirka 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 2. Översiktskarta. Ändringsområdet markeras ungefärligt med svart stjärna.

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.

För att ändring av detaljplan ska kunna genomföras måste ändringen inrymmas inom den ursprungliga planens syfte. Gällande detaljplan DP-246, fastställd 1972-07-17, anger för området användningen bostads- och handelsändamål, och för köpmannen 9 finns en tilläggsplan som vann laga kraft 2012, tillägget avser dock inte det aktuella ändringsområdet för köpmannen 10.

Bedömning

Planförslaget innebär ingen ändrad inriktning för fastigheten. Den nya användningsbestämmelsen ligger i linje med tidigare handelsändamål och ryms inom gällande detaljplans syfte. Tillkommande egenskaps- och utformningsbestämmelser säkerställer en ändamålsenlig och varsam utveckling.

Förslaget bedöms inte medföra betydande olägenheter eller miljöpåverkan och kräver ingen ny fullständig lämplighetsprövning. Det kan därför hanteras som en ändring av befintlig detaljplan och bedöms inte påverka riksintressets värden påtagligt.

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.”*

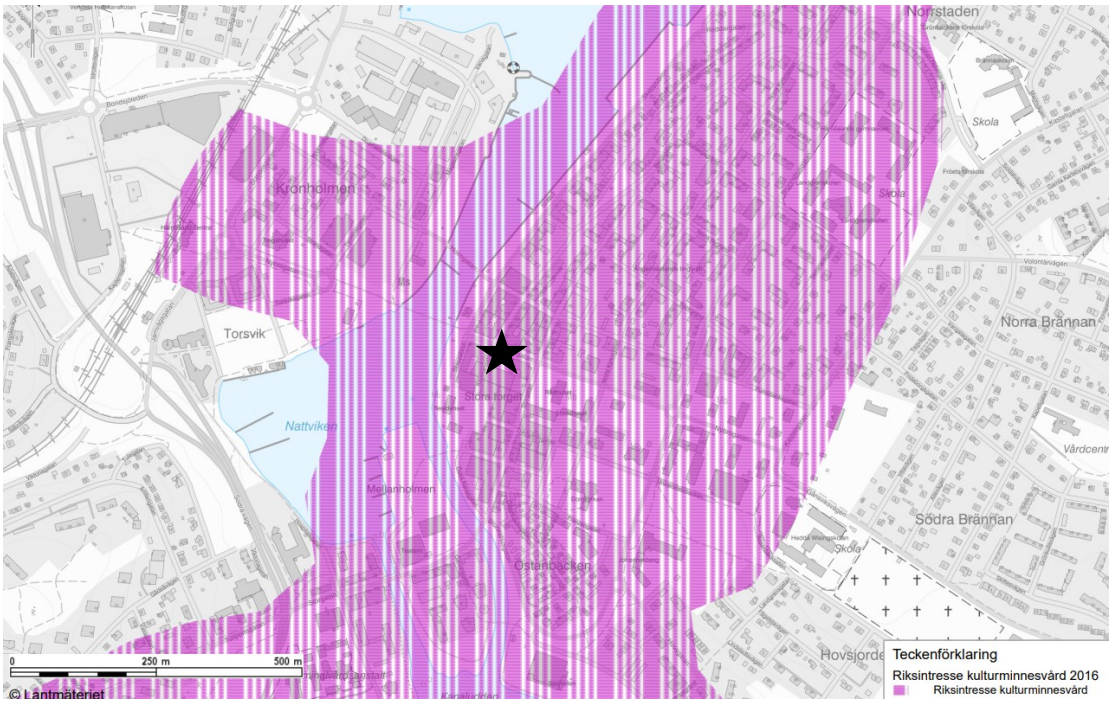
Ändringen bedöms förenlig med nu gällande översiktsplan.

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. Hamnmiljöer.”



Figur 3. 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 samrådas 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 miljökvalitetsnorm kommer att överskridas.
- Det finns inte anledning att anta att planen 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 understrukit 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.

Gällande detaljplan

Ändring av detaljplan 2280-DP-246 (nr 246, fastställd 1972) kommer ske för fastigheten Köpmannen 10 samt del av fastigheten Ön 2:52, se markering i **Fel! Hittar inte referenskälla.** p å nästa sida.

Inom ändringsområdet anger gällande detaljplan kvartersmark handel och bosstadsändamål [**BH**] och Allmän plats – gatuområde [**GATA**]. I användningen Handelsändamålet för den tid då detaljplanen togs fram innebär handel ett samlingsbegrepp för olika former av försäljningsverksamhet, exempelvis livsmedelshandel, varuhus och i vissa fall även serveringsverksamhet, med tillhörande funktioner såsom lager, kontor och kundmottagning.

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.

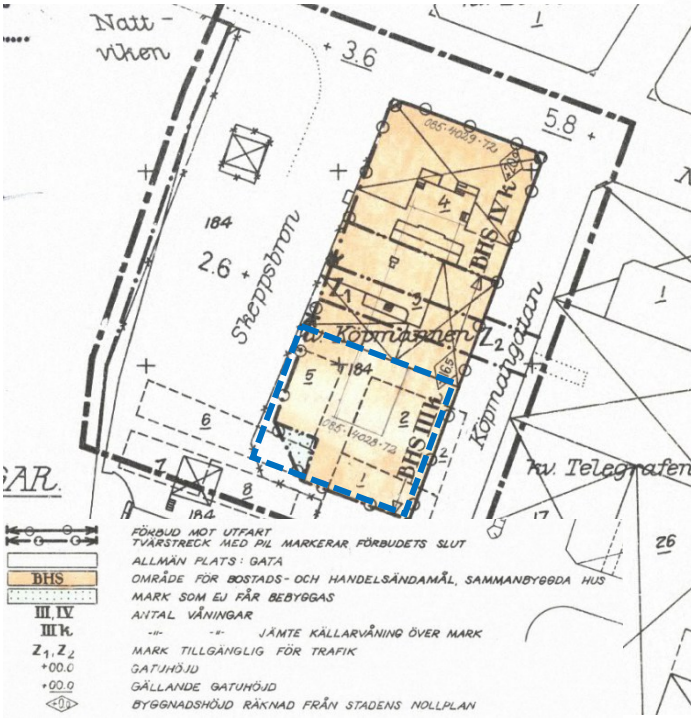
Genomförandetiden har gått ut för ursprunglig plan.

Tilläggsplan nr 478

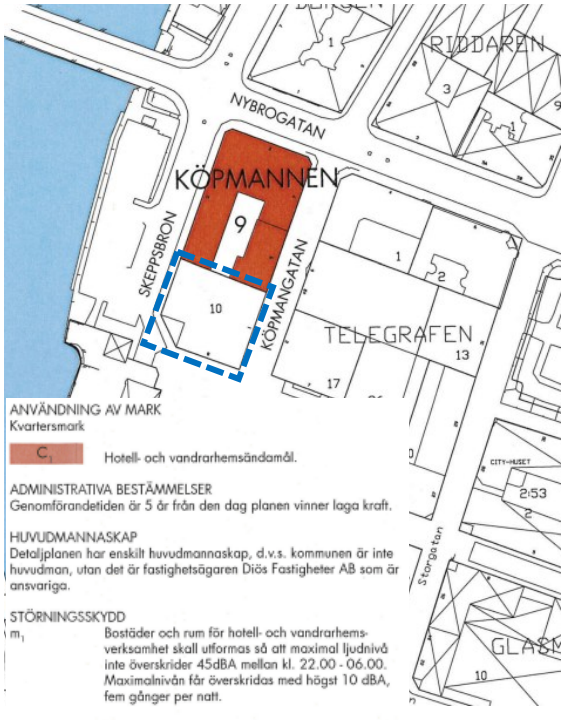
En tilläggsplan nr 478, fastställd 2012 finns för fastigheten Köpmannen 9, se **Fel! Hittar inte r eferenskälla.** nedan, som reglerar användning [**C1**] Hotell – och vandrarhemsänd. Tillägg för egenskapsbestämmelser är, [**m[1]**] störningsskydd ”*bostäder och rum för hotell och vandrarhemsverksamhets skall utformas så att maximal ljudnivå inter 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.

Ursprunglig plan nr 2280-DP nr 246



Tilläggsplan nr 478



Figur 4. (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

Planförslaget innebär möjlighet att tillföra takkupor, balkonger och terrass. Planförslaget säkerställer att förändringar för fastigheten samt befintlig byggnad utförs med hänsyn till de kulturhistoriska värdena på platsen samt korrigerar planstridiga åtgärder.

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

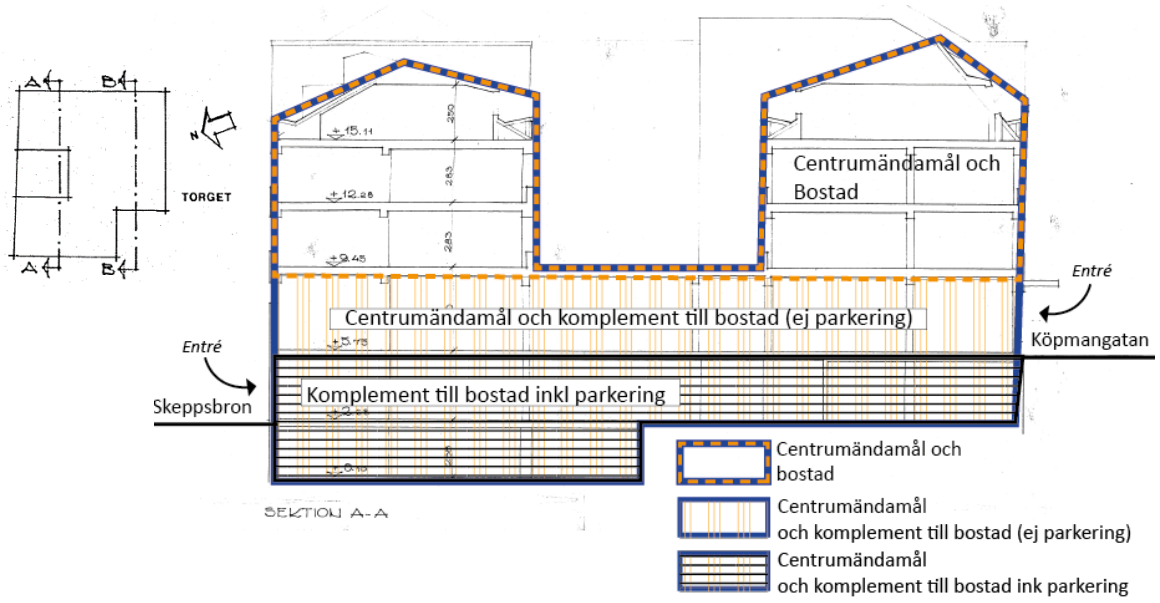
Användning av kvartersmark

I den ursprungliga detaljplanen, antagen 1972, användes beteckningen Handel [**H**] som ett samlingsbegrepp för användningen. Vid detaljplanens framtagande omfattades handelsbegreppet olika former av försäljningsverksamhet, exempelvis livsmedelshandel, serveringsverksamhet, samt tillhörande funktioner såsom lager, kontor och kundmottagning. Enligt Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbestämmelser (BFS 2020:5) ingår restaurang och kontor inte i användningen handel enligt dagens begreppsindelning. Mot denna bakgrund, och då syftet med planändringen är att möjliggöra etablering av restaurang samt andra typer av verksamheter, ersätts användningen handel med centrumändamål.

Användningen centrumändamål [**C**] avser områden med kombinationer av olika verksamheter som handel, service, tillfällig vistelse, samlingslokaler, kontor och andra jämförliga verksamheter som behöver ligga centralt eller vara lätta att nå. Även komplement till centrumverksamheten ingår i användningen.

Bostadsändamålet behålls.

För att bibehålla den stadsmässiga karaktären regleras att 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 5 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 5. Illustration över tillåten användning för respektive våningsplan.

Förändring inom ändringsområdet

Användningsbestämmelsen handel ersätts/översätts till centrumändamål. Bestämmelse om att garage får byggas under mark tillkommer och bekräftar befintligt källarplan med garage.

Bestämmelser som **utgår** inom ändringsområdet:

- ***[H]*** *– Handel.*

Bestämmelser som **tillkommer** inom ändringsområdet:

- ***[C]*** *– Centrumändamål.*
- ***s_1*** *- Byggnadens källarplan/under mark får endast användas för centrumändamål samt komplement till bostad inklusive parkering.*
- ***s_2*** *- Byggnadens entréplan mot Köpmangatan, Stora torget samt Skeppsbron får endast centrumändamål samt komplement till bostad, såsom trapphus, miljö-soprum (ej parkering).*
- ***b_1*** *-Marken får underbyggas.*

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Höjd och takvinkel

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 nya planförslaget. Ändring av detaljplan möjliggör takkupor, därav utgår bestämmelsen om byggnadshöjd och ersätts med bestämmelse om högsta nockhöjd, motsvarande befintlig nockhöjd. Utöver angiven nockhöjd får uppstickande delar som exempelvis hisstoppar, skorstenar och takhuvar/ventilationstrummor tillkomma.

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, 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 *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 tappar sitt syfte. Bestämmelsen upphävs därför.

Förändring inom ändringsområdet

Förslaget ersätter planbestämmelse för antal våningar med bestämmelse om nockhöjd och takvinkel som bekräftar det befintliga.

Bestämmelser som **utgår** inom ändringsområdet:

- *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 **tillkommer** inom ändringsområdet:

- ***h^1*** *- (+19,6) Högsta nockhöjd är angivet i meter över angivet nollplan.*

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 före detta Sundsvallsbanken (Telegrafen 17) som har höga kulturhistoriska och arkitektoniska värden, samt brant tak mot Stora torget, se figur 6 nedan.



Figur 6. Bild tagen från Stora torget. Byggnad till vänster: aktuell fastighet Köpmannen 10. Byggnad till höger: Gamla Sundsvallsbanken.

Förändring inom ändringsområdet

Förslaget ersätter planbestämmelse för antal våningar med bestämmelse om takvinkel (samt nockhöjd) som bekräftar det befintliga.

Bestämmelser som **tillkommer** inom ändringsområdet:

- ***o₁** – Största takvinkel för takfall mot Skeppsbron, Stora torget och Köpmangatan är 55 grader.*
- ***o₂** – Minsta takvinkel för takfall mot Stora torget och Köpmangatan är 40 grader.*
- ***o₃** –Minsta takvinkel för takfall mot Skeppsbron är 30 grader.*

Varsamhet och utformning

Fastigheten Köpmannen 10 har ett centralt läge vid Stora torget och angränsar till residensfastigheten som är statligt byggnadsminne enligt kulturmiljölagen (1988:950). Fastigheten ligger inom riksintresse [Y21] för Kulturmiljövården och omfattas av (liksom alla byggnader) underhålls och varsamhetsbestämmelser i kap. 8 och 2, Plan- och Bygglagen. En antikvarisk förundersökning (2023-12-13, Byggnadsantikvarie Bodil Mascher, Härnösand) har tagits fram under planarbetet. Förundersökningen har analyserats vidare och legat till grund för ett PM, dateras 2025-10-10, framtaget av stadsarkitekt i Härnösands kommun. Dessa framtagna analyser utgör tillsammans underlag för planbestämmelser om varsamhet och utformning.

Planförslaget innehåller utformningsbestämmelser (se dessa presenterade för vardera del nedan) som syftar till att styra utvecklingen av fastigheten så att dess förutsättningar såsom kulturhistoriska värden, offentliga roll och stadsmässiga karaktär bevaras i relation till omgivningen.

Detaljplanen innehåller varsamhetsbestämmelser (se dessa presenterade för vardera del nedan) för befintlig byggnad i syfte att bevara dess kulturhistoriska och arkitektoniska formspråk. Vissa avvikelser av byggnadens ursprungliga uttryck är nödvändiga för att möjliggöra bostadsanvändning.

Fasad och uttryck

Befintlig byggnad på Köpmannen 10 uppfördes 1973 som affärs- och kontorshus. Den har en rationell, funktionalistisk prägel med linjärt uppbyggda. Huset utformades för handel och kontorsverksamhet, vilket avspeglas i raden av lika stora, tidigare kontorsfönster. Enligt förundersökningen bör dessa karaktärsdrag bibehållas.

Enligt förundersökningen bör även kulören på fasaden fortsatt anpassas så att karaktärsbyggnaderna så som residenset har en framträdande roll i stadsbilden. Den befintliga byggnaden och intilliggande byggnader som inte är karaktärsbyggnader har dämpade kulörer och tillåter den äldre bebyggelsen, residenset, domkyrkan och konsthallen att framträda (se **Fel! Hittar inte referenskälla.** nedan). Fasaden måste inte behålla exakt den kulör den har idag men kulören bör fortsättningsvis dra åt det varma hållet för att byggnaden ska smälta in. Stora delar av bebyggelsen i Härnösands innerstad har putsade fasader och detaljer i sten, befintlig och tillkommande bebyggelse bör bygga vidare på detta.

Byggnaden har en tydligt markerad stenklädd sockel mot torget, Köpmangatan och Skeppsbron. Sockeln samspelar med den stadsmässiga karaktären och bidrar till en enhetlighet med angränsande bebyggelse, särskilt mot Köpmannen 9. Sockeln mot torget och Köpmangatan är utförd i natursten, ett exklusivt och beständigt material. Enligt förundersökningen bör sockeln bevaras (se **Fel! Hittar inte referenskälla.** på sidan 15). F asaden mot Skeppsbron upplevs idag som en baksida (**Fel! Hittar inte referenskälla.** på sida 16), med garageinfart och en mindre välkomnande sockelutformning. Enligt stadsarkitektens bedömning finns potential/möjligheten att fasaden kan utvecklas till en tydligare framsida, exempelvis genom skyltfönster som bidrar till ett mer levande och stadsmässigt gaturum där många människor passerar.



Figur 7. 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).



Figur 8. Byggnaden på Köpmannen 10, uppfördes 1973 som affärs-och kontorshus.



Figur 9. Material sockelvåning för befintlig byggnad på Köpmannen 10.



Figur 10. Byggnaden på Köpmannen 10, fasad mot Skeppsbron.

Förändring inom ändringsområdet

För att byggnad på fastigheten fortsatt ska underordna sig karaktärsbyggnader och bibehålla den stadsmässiga känslan som helhet införs utformningsbestämmelse för material och kulör på fasad och att sockelvåning ska avvika från fasad i övrigt. För att beakta den befintliga byggnadens arkitektoniska stil regleras varsamhetsbestämmelse om att byggnadens symmetriska fasadkomposition ska bevaras.

Bestämmelser som **tillkommer** inom ändringsområdet:

- ***f_8*** *– Mot Skeppsbron, Stora torget och Köpmangatan ska fasadbeklädnad på byggnad färgsättas i dämpad varm kulör och bestå av puts och /eller sten.*
- ***f_6*** *- Fasad för byggnadens entréplan mot Köpmangatan och Stora torget ska avvika från fasad i övrigt vad gäller material och/eller kulör.*
- ***k_5*** *– Mot Skeppsbron, Stora torget och Köpmangatan ska byggnadens symmetri bibehållas. Utformning och placering av fönster, balkonger, takkupor och andra fasadelement ska ske på ett sätt som upprätthåller en symmetrisk fasadkomposition.*

Tak/Takkupor och skärmtak

Karaktärsbyggnader runt om torget så som Residenset och före detta Sundsvallsbanken (Telegrafen 17) som ligger på andra sidan Köpmangatan har svartmålade plåttak medans den befintliga byggnaden och annan närliggande bebyggelse har ett ljusare plåttak. Enligt förundersökningen (2023-12-13) är detta av vikt att inte negativt påverka kulturmiljön och bör beaktas för att karaktärsbyggnaderna ska ha en framträdande roll i stadsbilen. Dock behöver inte nuvarande färg exakt behållas för att uppnå detta utan även andra ljusare kulörer kan godtas, se **Fel! Hittar inte referenskälla.** på sidan 16).

Planändringen möjliggör takkupor. Takkupor bidrar till dagsljus och en god inomhusmiljö för lägenheter på vindsplan och är därför en förutsättning för att kunna inreda fler bostäder. Förundersökningen samt PM:et (framtaget av stadsarkitekten) betonar att dessa ska utformas i linje med byggnadens befintliga struktur, kulör, material och begränsas i omfattning för att harmonisera med byggnaden och underordna sig omgivningen.

Skärmtaket som skjuter ut över bottenvåningarna längs Köpmangatan och delvis mot torget är tidstypiskt och funktionellt. Det är klätt med brunmålad träpanel och har integrerad belysning. Enligt förundersökningen bör skärmtaket behålla sin utformning och mörka kulör.



Figur 11. Skärmtaket längst Köpmangatan.

Förändring inom ändringsområdet

För att byggnad på fastigheten fortsatt ska underordna sig karaktärsbyggnader införs utformningsbestämmelse om material och kulör för taktäckning inklusive takkupor. För att säkerställa den befintliga byggnadens arkitektoniska uttryck införs varsamhetsbestämmelser om symmetri ([k_5] presenterad ovan), och volym för takkupor, se illustration av detta i **Fel! Hittar inte referenskälla.** och **Fel! Hittar inte re ferenskälla.** nedan. Skärmtaket saknar stöd i gällande detaljplan, därmed införs varsamhetsbestämmelse som gör det planenligt och säkerställer att dess utformning bevaras. Bestämmelsen gäller över allmänplatsmark.



Figur 12. Fasadskiss mot stora torget, mot söder (Westerlinds 2025).



Figur 13. Fasadskiss mot stora Skeppsbron, mot väster (Westerlinds 2025).

Bestämmelser som **tillkommer** inom ändringsområdet:

- ***f_5*** *-Mot Skeppsbron, Stora torget och Köpmangatan ska tak inklusive takkupor och takkupornas fasad ska vara av plåt och ha en ljus kulör.*
- ***k_4*** *-Mot Skeppsbron, Stora torget och Köpmangatan ska takkupor vara indragna minst 1 meter från fasadliv, delas upp i minst tre delar och vara separerade från varandra. Respektive takkupa får vara max 3,2 meter lång. Takkupor får inte ha dörrar.*
- ***k_1*** *-Undertaket för utskjutande skärmtak ska vara av träpanel och ha mörk kulör. (regleras över allmän plats).*
- ***[Skärmtak$_1$]*** *- Skärmtak får kraga ut ovan allmän plats (Gata) inom egenskapsområdet med lägsta frihöjd på 3 meter.*

Balkonger och franska balkonger

Förslaget möjliggör uppförande av balkonger och franska balkonger. Enligt PM:et för den antikvariska undersökningen är bedömningen att balkonger mot Skeppsbron kan tillåtas, medan franska balkonger kan tillåtas mot Stora torget och Köpmangatan, se **Fel! Hittar inte r eferenskälla.** nedan. Balkonger mot Skeppsbron ska utformas så att de inte förstärker skuggverkan eller bryter mot områdets stadsmässiga karaktär, samt utföras utan att försämra fasadens arkitektoniska uttryck, förutsatt att krav på tillgänglighet och användbarhet uppfylls. Balkongdjupet begränsas för att undvika minskad solinstrålning till underliggande lägenheter samt för att behålla den stadsmässiga karaktären. Balkonger på andra fastigheter längs Skeppsbron utanför planområdet, har ett utstick på cirka 1,2 meter därmed kan ett utstick på 1,5 meter för praktisk användning tillåtas.

Mot Köpmangatan är gaturummet smalt och bebyggelsen tät, därmed tillåts endast franska balkonger för att undvika insyn och bevara den intima miljön. Detsamma gäller mot Stora torget, för att undvika att torgrummet upplevs övervakat uppifrån. Franska balkonger tillför boendekvalitet och liv åt fasaden utan att påverka stadsrummet negativt. Material och utformning bör vara nedtonade och stadsmässiga i sin karaktär.



Figur 14. Balkonger tillåts mot Skeppsbron. Franska balkonger tillåts mot Stora torget och Köpmangatan.

Förändring inom ändringsområdet

För att begränsa påverkan på den offentliga miljön vid Stora torget och Köpmangatan införs en utformningsbestämmelse som innebär att endast franska balkonger med smidesräcken tillåts mot dessa särskilt känsliga lägen. De franska balkongernas utstick från fasadlivet begränsas.

Mot Skeppsbron tillåts balkonger. För att ta hänsyn till byggnadens arkitektoniska stil och dess rationella uttryck regleras varsamhetsbestämmelser för balkongers utbredning, uppdelning och symmetri (**[k_4]** presenterad ovan), förutsatt att krav på tillgänglighet och användbarhet uppfylls. För att byggnaden fortsatt ska underordna sig områdets karaktärsbyggnader, där balkonger inte dominerar stadsbilden, införs utformningsbestämmelser om att balkonger ej får glasas in och balkongräcken får ej vara av opakt (se definition i rutan nedan), färgat eller mönstrat plexiglas eller glas, se goda referensbilder i figur 14 nedan.

Definitioner
Synonym för *”Opakt”*: Ogenomskinlig, grumlig, mörk, uppslammad, oklar (Synonymer, hämtad 2026).

Definition för *”Opakt”*: Något som inte släpper in ljus; ogenomskinlig (Svenska Akademiens ordböcker, hämtad 2026).



Figur 15. Referensbilder för möjlig utformning av balkongräcken mot Skeppsbron.

Bestämmelser som **tillkommer** inom ändringsområdet:

- ***f₄** - Mot Stora torget och Köpmangatan får endast franska balkonger utföras. Franska balkongers maximala utstick från fasadliv är 0,15 meter. Räcken ska vara av smidesjärn.*
- ***f₇** – Balkonger som skjuter ut mot Skeppsbron får ej glasas in och balkongräcken får ej vara av opakt, färgat eller mönstrat plexiglas eller glas.*
- ***k₂** - Balkonger mot Skeppsbron får uppföras på ett maxdjup på 1,5 meter från fasadliv och uppföras med en lägsta frihöjd på 6,0 meter ovanför gatan.*
- ***k₃** - För respektive bostadsvåning mot Skeppsbron ska balkonger delas upp i tre lika långa delar och vara separerade från varandra. Respektive balkong får max vara 3,6 meter lång.*

Terrass 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).

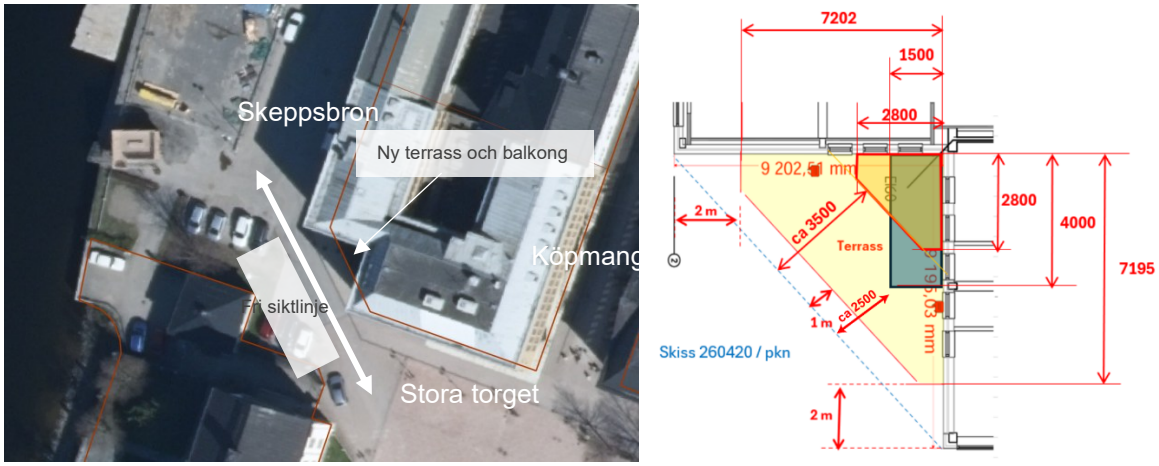
Definitioner
Balkong: Försedd platta med skyddsräcke, som från en byggnads övre våningar helt eller delvis skjuter ut från fasaden. Enligt TNC (Plan- och byggtermer, hämtad 2018).

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).

Balkonger ger ett mervärde för de boende och terrassen en positiv kvalitet för en eventuell etablering av exempelvis restaurang med utsikt mot vattnet. Enligt PM:et för den antikvariska undersökningen kan hörnet upplevas outnyttjat idag 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 att hörnet ska kunna nyttjas för terrass i gatuplan för exempelvis restaurang kan det behövas öppnas upp för en ny entré i fasaden för att kunna nyttja/använda terrassen. Terrassen ska utformas med höga gestaltningsambitioner och det inkluderar även utrymmet mellan mark och terrass.
Hörnbalkongerna ska placeras och utformas så att utsikten mot vattnet från torget inte blockeras, samt utformas i symmetri med byggnaden.

Förändring inom ändringsområdet

Förslaget tillåter att del av marken som i gällande detaljplan regleras som prickmark (mark som ej får bebyggas) ersätts med korsmark (mark får endast förses med balkong och terrass). För att inte riskera att blockera utsikten mot vattnet från Stora torget regleras största byggrätt för terrass och hörnbalkong samt att hörnbalkong ska placeras minst 2,5 meter från fastighetsgräns och att terrass ska dras in 1 meter från fastighetsgräns mot allmän plats. Detta skapar även utrymme för buskage mellan mark och terrass, vilket bidrar till en mer trivsam miljö för förbipasserande. För att beakta befintlig byggnads arkitektoniska stil regleras varsamhetsbestämmelse om bevarande av den symmetriska fasadkompositionen [$\mathbf{k_4}$] presenterad ovan), förutsatt att krav på tillgänglighet och användbarhet uppfylls.



Figur 16. (TV) Fri siktlinje från Stora torget mot vattnet och Nattviken. (TH) Principskiss mått för hörnbalkong och terrass.

Bestämmelser som **tillkommer** inom ändringsområdet:

- ***p*$_2$** *-Balkong ska placeras minst 2,5 meter från fastighetsgräns.*
- ***f*$_9$***-Största area för hörnbalkong är 12,5 m^2.*
- ***f*$_{10}$** *- Största area för terrass är 30 m^2.*
- ***[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 inom ändringsområdet

Förslaget innebär att utfartförbudet **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.

Förändring inom ändringsområdet

Bestämmelsen om att byggnad ska uppföras i fastighetsgräns tolkas i syfte att digitalisera bestämmelsen för att passa de nya föreskrifterna.

Bestämmelser som **utgår** inom ändringsområdet:

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

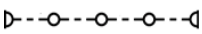
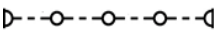
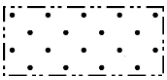
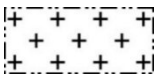
Bestämmelser som **tillkommer** inom ändringsområdet:

- ***f⁴** – Byggnad ska sammanbyggas.*
- ***p¹** - Byggnad ska placeras i fastighetsgräns.*

Sammanställning bestämmelser inom ändringsområdet

Sammanställning av bestämmelser som kvarstår eller utgår och/eller ersatt i tabell 1 nedan, samt helt nya planbestämmelser i tabell 2 nedan.

Gällande	Planförslag	Konsekvenser och motivering	lagstöd
[**GATA**] Allmän plats *Kvarstår*	[**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§
[**B**] Bostadsändamål. *Kvarstår*	[**B**] Bostadsändamål. **s_1** - Byggnadens källarplan/under mark får endast användas för centrumändamål samt komplement till bostad inklusive parkering finnas. **s_2** - 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 §
[**H**] handelsändamål *Utgår & ersatt*	[**C**] Centrumändamål.	Planen medger olika typer av centrumnära verksamheter.	PBL 2 kap. 2 §
Utfartsförbud. UtfartsförbudHögsta byggnadshöjd är 16,5 meter över stadens nollplan. *Utgår & ersatt*	**h_1** - 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§
IIIK (3) Antal våningar jämte källarvåning över mark. *Utgår & ersatt*	**o_1 -**Största takvinkel för takfall mot Skeppsbron, Stora torget och Köpmangatan är 55 grader. **o_2 -** Minsta takvinkel för	Reglering sker istället genom högsta nockhöjd och takvinkel. För tydligare bygglovsprövning, kontroll av byggnadsvolym och visuell påverkan.	PBL 2 kap. 6 §

	takfall mot Stora torget och Köpmangatan är 40 grader. **o_3 -** Minsta takvinkel för takfall mot Skeppsbron är 30 grader. **b_1 -**Marken får underbyggas.		
Utfartsförbud  *Flyttad*	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 §
Marken får inte förses med byggnad.  *Utgår & ersatt*	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 §
S- Sammanbyggda hus. Byggnad ska uppföras i gräns mot granntomt där sådan gräns förekommer. *Utgår & ersatt*	**f_{11}** Sammanbyggda hus. **p_1** Byggnad ska placeras i fastighetsgräns.	Digitaliserats och omtolkats men är inte en ny bestämmelse.	PBL 2 kap. 6 §

Tabell 1. Sammanställning kvarstående eller omtolkade/digitaliserade planbestämmelser.

Nytt	Formulering	Konsekvenser och motivering	Lagrum
	Utformningsbestämmelser		
f_4	Mot Stora torget och Köpmangatan får endast franska balkonger utföras. Franska balkongers maximala utstick från fasadliv är 0,15 m. Räcken ska vara av smidesjärn.	Syftet är att beaktan den offentliga miljön, mot Köpmangatan och torget bidrar de till liv i fasaden och stödjer byggnadens nya bostadsanvändning.	PBL 2 kap. 6 §
f_5	Mot Skeppsbron, Stora torget och Köpmangatan ska tak inklusive takkupor och takkupornas fasad ska vara av plåt och ha en ljus kulör.	Syftet är att säkerställa kulturmiljön som helhet, där karaktärsbyggnader såsom residenset fortsatt är framträdande i stadsbilden som helhet.	PBL 2 kap. 6 §
f_6	Fasad för byggnadens entréplan mot Köpmangatan och Stora torget ska avvika från fasad i övrigt vad gäller material och/eller kulör.	Syftet är att bibehålla den stadsmässiga känslan som helhet.	PBL 2 kap. 6 §
f_7	Balkonger som skjuter ut mot Skeppsbron får ej glasas in och balkongräcken får ej vara av opakt, färgat eller mönstrat plexiglas eller glas.	Syftet är att säkerställa att balkonger ej dominerar stadsbilden som helhet. Karaktärsbyggnader ska fortsatt ha en framträdande roll.	PBL 2 kap. 6 §
f_8	Mot Skeppsbron, Stora torget och Köpmangatan ska fasadbeklädnad färgsättas i dämpad varm kulör och bestå av puts och /eller sten.	Syftet är att säkerställa kulturmiljön som helhet, där karaktärsbyggnader såsom residenset fortsatt är framträdande i stadsbilden som helhet.	PBL 2 kap. 6 §
f_9	Största area för hörnbalkong är 12,5 m^2.	Syftet med bestämmelsen är att det ska vara fri siktlinje från torget ned till vattnet. Area begränsas för att bevara god solinstrålning och fasadens arkitektoniska kvalitet.	PBL 2 kap. 6 §
f_{10}	Största area för terrass är 30 m^2.	Syftet med bestämmelsen är att det ska vara fri siktlinje från torget ned till vattnet.	PBL 2 kap. 6 §

	Varsamhetsbestämmelser		
k_2	Undertaket för utskjutande skärmtak ska vara av träpanel och ha mörk kulör.	Syftet är att bevara karaktärsdrag för befintlig byggnad, arkitekturen vittnar om affärs-och kontorshus.	PBL 2 kap. 6 §
k_2	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 befintlig byggnads arkitektoniska kvalitet.	PBL 2 kap. 6 §
k_3	För respektive bostadsvåning mot Skeppsbron ska balkonger delas upp i tre lika långa delar och vara separerade från varandra. Respektive balkong får max vara 3,6 meter lång.	Tillkommande fasadelement ska anpassa för att bibehålla fasadens arkitektoniska uttryck.	PBL 2 kap. 6 §
k_4	Mot Skeppsbron, Stora torget och Köpmangatan ska takkupor ska vara indragna minst 1 meter från fasadliv, delas upp i minst tre delar och vara separerade från varandra. Respektive takkupa får vara max 3,2 meter lång. Takkupor får inte ha dörrar.	Syftet med bestämmelsen undviker att takkuporna dominerar byggnaden eller upplevs som en extra våning.	PBL 2 kap. 6 §
k_5	Mot Skeppsbron, Stora torget och Köpmangatan ska byggnadens symmetri bibehållas, utformning och placering av fönster, balkonger, takkupor och andra fasadelement ska ske på ett sätt som upprätthåller en symmetrisk fasadkomposition.	Syftet är att bevara karaktärsdrag för befintlig byggnad, arkitekturen vittnar om affärs-och kontorshus med rationell prägel.	PBL 2 kap. 6 §
	Placering		
p_2	Balkong ska placeras minst 2,5 meter från fastighetsgräns.	Syftet är att säkerställa utsikten mot vattnet från torget.	PBL 2 kap. 6 §
	Skärmtak		
Skärmtak1	Skärmtak får kraga ut högst 2,3 m från fasadliv inom egenskapsområdet och med lägsta frihöjd på 3 meter.	Befintligt skärmtak bekräftas genom regleringen.	PBL 2 kap. 9 §

Tabell 2. Sammanställning nya planbestämmelser.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Ändringen bedöms kunna antas Q4 2026.

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap

Allmän plats har kommunalt huvudmannaskap.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Servitut

Servitut ger en fastighet rätt att använda en annan för ett visst ändamål, t.ex. väg. Det finns två typer: Officialservitut och avtalsservitut. Officialservitut bildas eller ändras genom lantmäteriförrättning och registreras i fastighetsregistret. Avtalsservitut upprättas genom avtal mellan fastighetsägare enligt 14 kap. jordabalken och kan skrivas in i fastighetsregistret.

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 lantmäteriförrättning lämnas in till Lantmäteriet.

Sökande bekostar och ansöker om förrättningen.

Tredimensionell fastighetsbildning

Tredimensionell fastighetsbildning innebär att fastigheter kan delas i höjdled, så att olika delar av en byggnad utgör egna fastigheter. Det möjliggör separata funktioner och ägande inom samma byggnadsvolym och prövas enligt fastighetsbildningslagen.

Detaljplanen utesluter inte tredimensionell fastighetsbildning. En sådan kan prövas efter att planen vunnit laga kraft, under förutsättning att den är förenlig med detaljplanen.

Härnösands kommun 2026-10-26

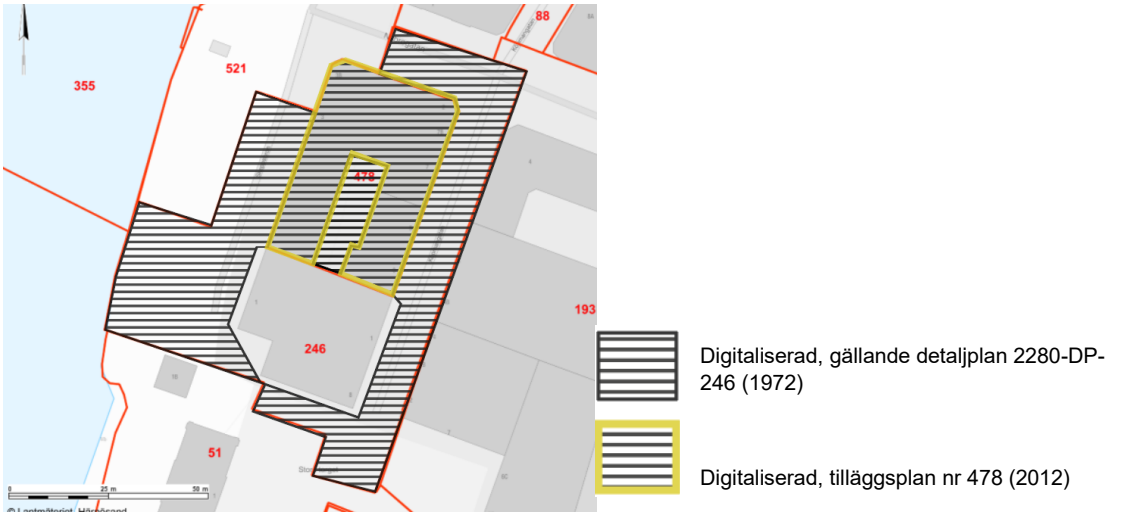
Thomas Jenssen, Plan- och byggchef
Amme Hedström, Planhandläggare

Del 2

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 17. 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).	[$\mathbf{f_{12}}$] *Utformning* 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.
$\mathbf{Z_1}$ Mark tillgänglig för trafik. Trafiktunnel under gatuplanet. (*allmänplats*) $\mathbf{Z_2}$- Mark tillgänglig för trafik. (*Kvartersmark*)	$\mathbf{Z_1}$ Mark tillgänglig för trafik. (*allmänplats*) $\mathbf{Z_2}$- Mark tillgänglig för trafik. (*Kvartersmark*) $\mathbf{b_1}$ -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.	$\mathbf{f_{11}}$ 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**
[$\mathbf{C_1HB}$] Kvartersmark	[$\mathbf{C_1HB}$] Kvartersmark	Digitaliserad.	(Oförändrad) God.
$\mathbf{m_1}$ Störningsskydd	$\mathbf{m_1}$ Störningsskydd	Digitaliserad.	(Oförändrad) God.

Härnösands kommun 2026-10-26

Thomas Jenssen, Plan- och byggchef
Amme Hedström, Planhandläggare