

Standardplanförfarande



Flygbild över området

Detaljplan för kvarteret

SIMPAN och del av ÖSTER 2:10

inom stadsdelen Öster, Söderhamns stad, Gävleborgs län.

Upprättad	2018-12-06
Samråd/underrättelse	2019-01-03 – 01-24
Granskning	2019-04-29 – 05-20
Antagen	2019-06-25
Laga kraft	2019-07-17

Reviderad 2019-06-13

Planförfattare:
Hans Bååthe
Arkitekt SAR/MSA

ANTAGANDEHANDLING

I:443

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget består av:

- * Plankarta i skala 1:500 med bestämmelser
- * Planbeskrivning
- * Behovsbedömning av MKB

BAKGRUND

För kvarteret Simpan gäller detaljplanen I:359 från 1997 med tilläggsplan I:402 från 2006. Fastigheterna 1, 2 och 5 är obebyggda medan grannfastigheten Simpan 3 är bebyggd med två kulturbyggnader i en våning och inredd vind. Sökanden önskar ändra användningen av Simpan 2 till område för nybyggnad av bostäder och parkering och därvid även justera gränserna mellan fastigheterna. För att kunna bevara en befintlig mur i norr helt inom fastigheten flyttas gränsen mot gata något österut.

Bygg- och miljönämnden har i beslut den 28 mars 2018 meddelat att man ställer sig positiv till att fastighetsägaren upprättar förslag till ändrad plan för fastigheterna under förutsättning att riktlinjer följs samt att planavtal tecknas. Planavtal har tecknats 2018-04-11.

PLANÄNDRINGENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planändringen syftar till att förse även Simpan 2 med en nybyggnadsrätt för bostad och bebygga fastigheten med ett enbostadshus i en våning med inredd vind och komplementbyggnad. Befintlig byggrätt i södra delen av kvarteret bibehålls med viss justering av gränser.

PLANDATA

Lägesbestämning, areal

Kvarteret Simpan ligger i Öster i Söderhamns gamla kvarter, ca 750 m söder om stadens centrum, vid Södra Järnvägsgatan–Pilgatan–Östra Storgatan–Fiskaregatan. Planen omfattar en area på ca 1850 kvm.

Markägförhållanden

Fastigheten Simpan 2 är kommunägd, medan Simpan 1, 3 och 5 är privatägda.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintresse

Stadsdelen Öster undkom stadsbranden 1876 och uppvisar ett äldre bebyggelsemönster med en mer oregelbunden stadsbild än staden i övrigt. Planområdet berörs i sin helhet av det riksintresse för kulturmiljövården som omfattar stora delar av centrala Söderhamn samt stadsdelen Öster. Inom stadsdelen finns ett stort antal bevaransvärda träbyggnader.

Översiktliga planer

Den nu aktuella detaljplanen bedöms överensstämma med gällande översiktsplan för staden, antagen av kommunfullmäktige 1990-06-18 § 147. Området benämns som särskilt värdefullt bebyggelseområde.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

- *Mark och vegetation*

Planområdet sluttar något söderut utefter Pilgatan. En befintlig stödmur i norr gör att bebyggelseområdet är relativt plant. Muren bör kvalitetssäkras innan något bebyggs. Inom Simpan 2 finns en fullvuxen björk nära västra gränsen. I övrigt är marken gräsbevuxen utan hårdgjorda ytor.

- *Geotekniska förhållanden*

Geoteknisk undersökning skall föregå projektering av kommande huvudbyggnad.

- *Fornlämningar*

Hela planområdet omfattas av en ytstor fornlämning, stadslager, område där kulturlager från äldre stadsbebyggelse kan förväntas bli påträffade. Ansökan om tillstånd att gräva i eller intill fornlämning lämnas in parallellt med planprocessen för en arkeologisk förundersökning. Upp- täcks fornminnen skall arbetet omedelbart avbrytas och anmälas till Länsstyrelsen.

- *Radon*

Söderhamns kommun utgör högriskområde för markradon och länsstyrelsen anser generellt att bostadshus bör utföras radonsäkert. Ett radonsäkert byggande är därför en förutsättning vid ny- byggnad av bostäder. Ansvaret för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggplats och vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger den som ska bygga och ägaren.

Bebyggelseområden

- *Befintlig kulturhistoriskt värdefull bebyggelse*

Bebyggelsen i närområdet utgörs i huvudsak av kulturhistoriskt värdefull stadsbebyggelse i en- till två våningar. Byggnaderna på Simpan 3 är klassade som byggnader med stort kulturhisto- riskt värde. Huvudbyggnaden mot Södra Järnväggsgatan är förändrad med fasader beklädda med eternitplattor och utbytta fönster medan byggnaden mot innergården är något mer välbevarad. Byggnadernas yttre är förvanskat och en samlad bedömning ger att det inte finns specifika de- taljer eller delar som är särskilt värda att bevara. Skyddsbestämmelser kan därför inte anses vara motiverade. Med hänsyn till byggnadernas ålder och historiska anknytning till Öster, är en framtida renovering och återställning dock att föredra framför en möjlig rivning och uppföran- de av en ny byggnad. Fastighetens bebyggelse förses med rivningsförbud.

- *Ändrad bebyggelse*

De bestämmelser som införs i nu aktuell plan för Simpan 2 är snarlika de som finns inom det södra området mot Östra Storgatan med tillägget att vindsinredning medges. All ny bebyggelse skall uppföras i överensstämmelse med rapporten ”Bygga på Öster”, anpassas till den historiska miljön och utföras på ett sätt som liknar det traditionella viset.

Friytor

- *Lek och rekreation*

Fastigheterna kan genom ägarnas försorg förses med mindre lek- och rekreationsanordningar på gården. I övrigt hänvisas till närliggande naturområden och parker.

Gator och trafik

- *Gatunät*

Södra Järnväggsgatan i norr och Östra Storgatan i söder har trottoarer på bägge sidor. Fiskaregatan med 3,5 m bredd har genomfartsförbud och inga trottoarer. Pilgatan är enkelriktad från Östra Storgatan, ca 2,5-3 m bred och saknar trottoar. Fiskaregatan har ringa biltrafik och en komplettering med trottoar är ej nödvändig. Trottoar är normalt ej förekommande inom Öster, för bibehållande av miljön kan kullersten alt. grus läggas närmast byggnad vid gata.

- *Skolvägar, kollektivtrafik och tillgänglighet*

Fastigheterna är relativt centralt placerade i Söderhamn med utbyggd kollektivtrafik. Ett genomförande av planen bedöms inte påverka omfattningen av denna trafik.

Förskola och andra skolor finns i närområdet i Söderhamn.

Inom aktuella fastigheter beaktas tillgängligheten i samband med framtida bygglovsprövning. Möjligheterna för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga att använda planområdet skall skyddas.

Störningar

Trafiken vid det omgivande gatunätet är av låg intensitet, varför inga speciella åtgärder förutom normala skydd mot buller bedöms nödvändiga. Den gata som har mest trafik är Södra Järnväggsgatan, som vid mätning 2002 hade ett genomsnittligt trafikflöde på 1049 fordon per dygn på årsbasis (ÅDT). Trafiken har ökat måttligt men når inte några flöden som skulle föranleda utökade skyddsåtgärder vid nybebyggelse.

Teknisk försörjning

- *Uppvärmning*

Uppvärmning av ny byggnad i planområdet sker med fjärrvärme alternativt bergvärme.

- *Vatten och avlopp*

Fastigheterna har tillgång till kommunalt vatten och avlopp. Dagvatten skall omhändertas lokalt inom fastigheterna. Detta innebär att regnvatten infiltreras lokalt i marken alternativt leds till befintliga eller konstruerade infiltrationsytor eller dammar.

- *Avfall*

Fastigheterna kommer att få tillgång till kommunal sophämtning.

Ändrad detaljplan

En del av den gällande planen I:359 kommer att förändras av rubricerade planändring. Man avser att förse även Simpan 2 med en nybyggnadsrätt för bostad och därvid även justera gränserna mellan fastigheterna. Möjlighet till inredning av vind införs i samklang med befintlig bebyggelse i närheten. För att kunna bevara en befintlig mur i norr helt inom fastigheten flyttas gränsen mot gata något österut. Viss del av Fiskaregatan överförs till Simpan 5. En befintlig kommunal spillvattenledning passerar strax innanför det sydöstra hörnet av fastigheten Simpan 1 varför ett u-område på 2 m på vardera sidan om ledningen behövs för åtkomst av ledningen.



Simpan 2 från Södra Järnvägsgatan mot söder



Simpan 2 vy norrut



Simpan 3 från Södra Järnvägsgatan



Simpan3 gårdshus från väster



Simpan3 gårdshus från söder



Simpan3 gårdshus från sydost



Simpan 5 och 1 från söder, till höger Pilgatan norrut

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Tidplan

Planprocessen handläggs med ”standardplanförfarande” enligt plan- och bygglagen. Planprocessen beräknas vara avslutad första halvåret 2019. Politisk prövning samt eventuellt antagande beräknas ske under andra kvartalet 2019.

Genomförandetid

Tiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft. Det innebär att bygglov, marklov, etc. skall sökas inom tio år. Därefter finns ingen garanterad rätt att erhålla bygglov mm.

Ansvarsfördelning, Huvudmannaskap

Inom fastigheten ansvarar fastighetsägaren för drift och underhåll av t.ex. vatten- och avloppsledningar samt för gemensam anläggning på gården. Genomförandet av planen sker genom ägarnas försorg.

EKONOMISKA OCH TEKNISKA FRÅGOR

Planekonomi

Planarbetet bekostas helt av den sökande. Av den anledningen reduceras planavgiften kraftigt. Förrätningskostnaderna för fastighetsbildningen delas lika mellan kommunen och den sökande.

FASTIGHETSBILDNING

Fastighetsbildning

Marköverföringar inom kvartersmark och mellan gatu- och kvartersmark sker genom fastighetsreglering som hanteras i en förrättning som handläggs av Lantmäterimyndigheten. Sådan reglering initieras och bekostas av någon av berörda fastigheters ägare.

Gränserna mellan ingående fastigheterna Simpan 1, 2 och 5 och viss angränsande gatumark regleras i samband med ett fastighetsbildningsärende. Genom att bygggrätten utmed Östra Storgatan minskas inom Simpan 1 kan kommunen framöver överväga möjligheten att slå ihop Simpan 1 och 5 för att få till stånd en lämplig storlek på bostadsbyggnaden.

Inom planområdet finns u-områden för allmänna underjordiska ledningar. Ledningsrätt för berörda ledningar ska sökas och bekostas av ledningsrättshavaren.

MEDVERKANDE KONSULT

Planhandlingarna är upprättade av arkitekt SAR/MSA Hans Bååthe i samarbete med FE-Arkitekter AB som intressenten har anlitat.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planen har utarbetats i samverkan med Bygg- och miljöförvaltningen genom Jonas Ryberg och David Jansson.

David Moberg
Byggnadsingenjör
FE-Arkitekter AB

Hans Bååthe
Arkitekt SAR/MSA
Amapola HB