

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Kvarteret Storbommarna I:447
Söderhamn, Söderhamns kommun, Gävleborgs län



Beslut om planuppdrag	2017-04-25 § 63
Beslut om samråd	2019-04-23 § 31
Beslut om granskning	2019-12-17 § 83
Beslut om ytterligare granskning	2020-06-23 § 42
Beslut om antagande Bygg- och miljönämnden	2020-08-25 § 55
Beslut om antagande Kommunfullmäktige	2020-12-07 § 193
Laga kraft	2021-03-05

INNEHÅLL

INLEDNING	1
HANDLINGAR	1
PLANENS SYFTE	2
HUVUDDRAG	2
SAMMANFATTNING AV BEHOVSBEDÖMNING	2
PLANDATA	3
Lägesbestämning	3
Markägförhållanden	3
Förfarande	3
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	4
Platsens historik	4
Översiktsplaner	5
Träbyggnadsstrategi	5
Bostadsförsörjningsprogram 2017–2026	5
GÄLLANDE DETALJPLANER	6
RIKSINTRESSEN	6
KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT	6
Ställningstagande	6
FÖRUTSÄTTNINGAR, KONSEKVENSER OCH ÅTGÄRDER	7
Miljökonsekvensbeskrivning	7
Natur och skyddade arter	7
Mark och vegetation	7
Geotekniska förhållanden	8
Radon	9
Tekniska anläggningar	9
Fornlämningar	10
Service	10
Lek och rekreation	10
Vattenområden	10
Strandskydd	11
Tillgänglighet	12
Trygghet	12
Byggnaders utformning och gestaltning	12

Landskaps- och stadsbild	13
Kulturhistoriska byggnader	14
GATOR OCH TRAFIK	15
Gatunät, gång- och cykel- och mopedtrafik	15
Trafikbuller	16
Kollektivtrafik	17
Parkering, angöring och utfart	17
TEKNISK FÖRSÖRJNING	17
Vatten och avlopp	17
Dagvatten	17
Värme, el, avfall och tele	18
KONSEKVENSER	18
Klimatförändringar	18
Sociala konsekvenser	18
Ekonomiska konsekvenser	19
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	19
Tidplan	19
Huvudmannaskap	19
Ansvarsfördelning	19
GENOMFÖRANDE	19
Genomförandetid	19
Fastighetsbildning, arrenden och servitut	19
ÖVRIGT	20
PLANBESTÄMMELSER	21
Kvartersmark	21
Allmän platsmark	21
Egenskapsbestämmelser	21
Administrativa bestämmelser	22

INLEDNING

Planbeskrivningen skall underlätta förståelsen av planens innebörd samt redovisa de förutsättningar och syften planen har. Här klargörs bakgrunden till de avvägningar som gjorts mellan olika intressen och de eventuella avsteg som tagits från översiktliga planer och allmänna standardkrav. Planbeskrivningen har ingen egen rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är att den skall vara vägledande vid tolkningen av planen.

HANDLINGAR

Den juridiskt bindande handlingen är plankartan med bestämmelser.

Övriga handlingar är:

- Planbeskrivning: Planbeskrivningen redovisar de förutsättningar och de syften planen har och är vägledande vid tolkningen av den, exempelvis vid bygglovsprövning. I planbeskrivningen klargörs även bakgrunden till de avvägningar som gjorts mellan olika intressen och de eventuella avsteg som tagits från översiktliga planer och allmänna standardkrav. Planbeskrivning och illustrationer har ingen rättsverkan, dessa skall underlätta förståelsen av planförslagets innebörd.
- Behovsbedömning: I samband med planarbetet görs därför en behovsbedömning som är ett stöd för kommunens ställningstagande i beslutet om planens genomförande medför en betydande miljöpåverkan eller inte. Om behovsbedömningen visar på en betydande miljöpåverkan ska en miljökonsekvensbeskrivning upprättas i samband med detaljplanearbetet. I miljökonsekvensbeskrivningen identifieras, beskrivs och bedöms den betydande miljöpåverkan.
- Fastighetsförteckning: Fastighetsförteckningen är formellt inte en del av detaljplanen utan utgör ett underlag till planen och ska ange vilka fastigheter som berörs av planen samt vilka fastighetsägare som med flera som är sakägare.

Till detaljplanen finns även följande utredningar:

- Markteknisk miljöutredning, WSP, 2018-10-25
- Geoteknisk utredning, WSP, 2018-10-23
- Vägbuller vid Kv Storbommarna, Trivector, 2020-06-01
- Inventering av omkringliggande byggnader, Söderhamns kommun, 2019-04-17

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostäder inom Kv. Storbommarna. Regleringarna i planen syftar till att säkerställa att bostadsområdet anpassas till den omgivande bebyggelsen och riksintresset Söderhamn stad. Planen reglerar även del av Söderhamnsån och möjliggör för en mindre brygganläggning.

HUVUDDRAG

Detaljplanen möjliggör för ny bostadsbebyggelse med stadsradhus inom planområdet. Bebyggelsen anpassas till den övergripande strukturen i närområdet genom färg och skala samt att befintligt gatunät förlängs ut till Södra Hamngatan. Bostadsbebyggelsen varierar mellan 1,5 – 2,5 våningar med små trädgårdar. Planen möjliggör en ”brokig” stadsstruktur som anpassas sig till riksintresset för kulturmiljön och den historiska omgivningen.

Befintlig gång- och cykelväg som korsar planområdet i öst-västlig riktning bevaras. Det f.d. järnvägsspåret, som är ett byggnadsminne, bevaras och integreras i gång- och cykelvägen.

Boendeparkering anordnas inom kvarteret, i planområdets nordvästra del.

SAMMANFATTNING AV BEHOVSBEDÖMNING

En behovsbedömning genomfördes i december 2017. Kommunen identifierade markföroreningar ifrån tidigare järnvägsverksamhet som en potentiell riskfaktor och att sanering kan komma att bli aktuellt. Det rekommenderades att göra en miljöteknisk undersökning samt en fördjupad geoteknisk undersökning för att säkerställa markens bärighet.

Översvämningsrisken ifrån Söderhamnsån diskuterades också och behovsbedömningen understryker att åtgärder för att få upp marknivån kan bli aktuella.

Området ligger även inom riksintresset för kulturmiljö, Söderhamns stad X 603, samt fornlämningen Söderhamn 26:1. Inverkan ifrån detta måste beaktas i detaljplanen.

Den sammanvägda bedömningen är att planen inte medför betydande miljöpåverkan enligt PBL 4 kap. 34 §.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget söder om Söderhamnsån och avgränsas i väst och öst av de två f.d. godsmagasinen. I norr avgränsas området av Söderhamnsåns norra sida och i söder av Södra Järnväggsgatan. Området omfattar cirka 1,2 hektar.

Markägo förhållanden

Området omfattas av fastigheterna Öster 2:10 och Broberg 3:1, vilka båda ägs av Söderhamns kommun. En mindre del av stamfastigheten Köpmanstaden 2:2 omfattas också.

Förfarande

Detaljplanen handläggs av bygg- och miljönämnden med så kallat utökat förfarande enligt Plan- och bygglagen (PBL) 5 kap. 7 § och antas av kommunfullmäktige enligt gällande delegationsordning.

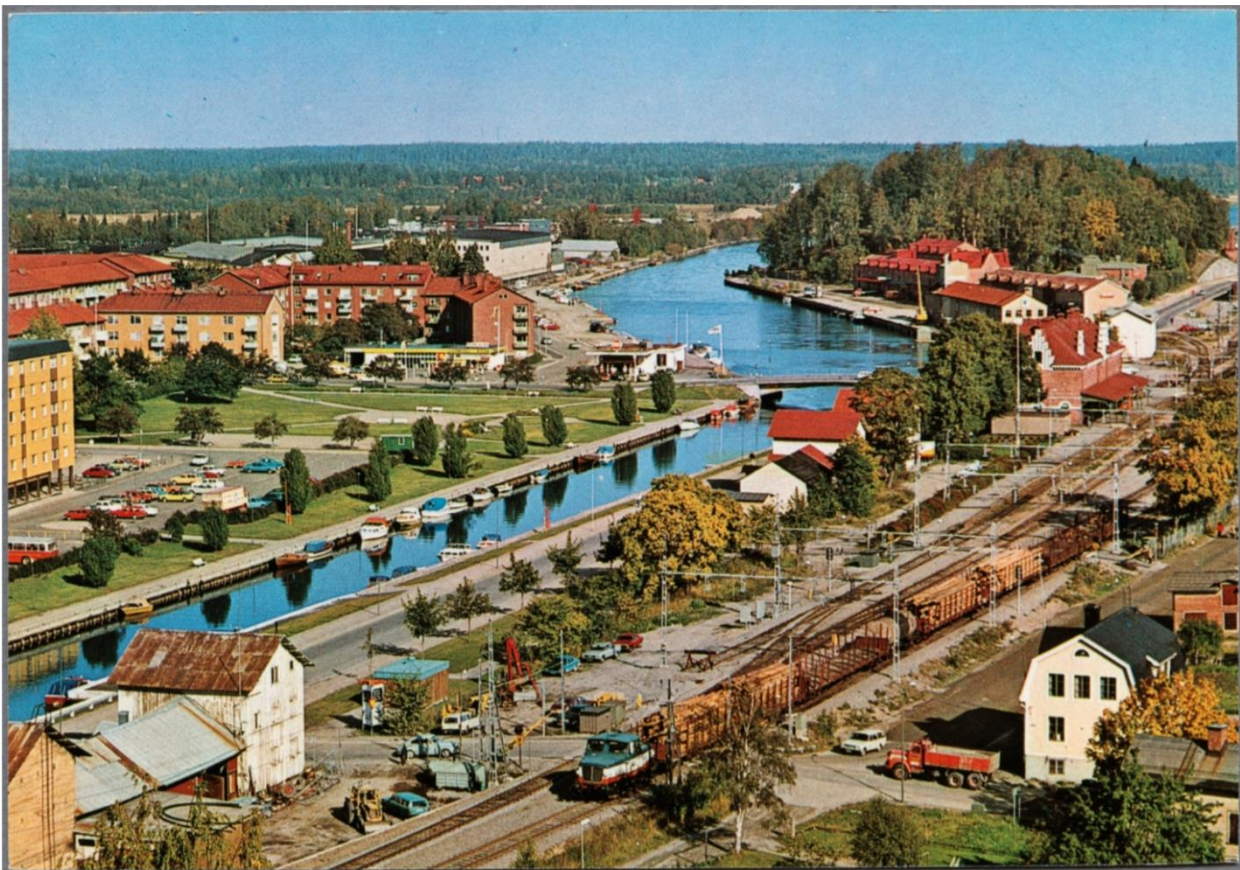
Utökat förfarande



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Platsens historik

Området har en lång historia av användning och bebyggelse. Historiskt har det funnits sjöbodar i närheten av platsen sedan 1600-talet. Genomförandet av 1876 års stadsplan samt framdragningen av Norra Stambanan innebar dock att den äldre bebyggelsen revs 1885–86. I samband med detta uppfördes godsmagasin på grannfastigheterna. Södra halvan av kvarteret upptogs av järnvägsspår medan den norra delen inlemmades en ny järnvägspark. Från slutet av 1970-talet ombildades den norra delen av kvarteret till parkering. Efter nedläggningen av järnvägen 1997 genomfördes en sanering av området, i samband med detta sänktes marknivån för att minska barriäreffekten mellan stadskärnan och stadsdelen Öster.



Översiktsbild över planområdet, 1975

Översiktsplaner

Detaljplanen avviker från den kommuntäckande översiktsplanen för Söderhamns kommun antagen av kommunfullmäktige den 27 mars 2006 § 42. Nu gällande översiktsplan ger följande riktlinjer för användningen av järnvägen.

"Gamla Ostkustbanan mellan Stugsund och Söderhamns Resecentrum sparas som kommunikationsstråk så att framtida möjlighet till trafik ej omöjliggöres."
(Översiktsplan för Söderhamns kommun, s. 72)

Söderhamns kommun planerar att anta en ny översiktsplan under 2020, där ovanstående inriktning inte längre finns med.

Planområdet omfattas av *Planprogram för Utveckling av Söderhamns centrum* (Centrumplanen), antagen i kommunfullmäktige 31 augusti 2015 § 194. Planen anger följande inriktning för ny bebyggelse söder om Söderhamnsån:

"Området kring gamla järnvägsspåret ska användas för lägre tätare bebyggelse för att knyta an till befintlig bostadsbebyggelse på Öster. Radhus, parhus eller kedjehus föreslås i max 2,5 våningar. Någon del kan vara något högre, men viktigt är att variera höjden med hänsyn till bakomliggande bostäder. Det är också viktigt att kopplingarna i de anslutande gatorna mot Södra Hamngatan bibehålls."
(Centrumplanen, s. 24-25)

Detaljplanen bedöms stämma väl överens med intentionerna i Centrumplanen, platsen är också utpekad som lämplig för nya bostäder.

Träbyggnadsstrategi

Den 23 april 2018 antogs Söderhamns kommuns träbyggnadsstrategi där syftet är att göra Söderhamn till en av Sveriges ledande kommuner för hållbar byggnation, hållbar samhällsplanering och vårdande av kulturarv. I varje detaljplan ska prövning ske huruvida det är lämpligt att bygga i trä eller inte på varje specifik plats. Anses det inte vara lämpligt bör en motivering ges.

En detaljplan kan inte reglera val av byggnadsmaterial, däremot val av material för fasader. I detta fall finns det en blandning av trä- och stenhus i närområdet vilket innebär att det inte är lämpligt att specificera endast ett material för fasader. Söderhamns kommun ser dock positivt på användandet av trä inom detaljplanen. Bygg- och miljöförvaltningen bedömer därför att detaljplanen uppfyller intentioner i träbyggnadsstrategin.

Bostadsförsörjningsprogram 2017–2026

Syftet med kommunens bostadsförsörjningsprogram är att uppnå en långsiktigt hållbar boendemarknad för alla grupper i samhället. Fram till 2026 är målet att bygga 500 bostäder. För att uppnå en långsiktig fungerande bostadsmarknad har fem strategier tagits fram. Strategierna är en integrerad bostadsmarknad, en tillgänglig bostadsmarknad, en levande bostadskommun i hela kommunen, effektiv samhällsplanering och kommunikation och Söderhamn som bostadsort – regionen som arbetsmarknad.

Planen bedöms stämma in väl med bostadsförsörjningsprogrammets intentioner och är en del i kommunens mål för att nå 500 bostäder.

GÄLLANDE DETALJPLANER

Planområdet regleras i fyra detaljplaner:

- I:50, Ändringsplan för delar av delar av stadsdelen Holmäng och Norra stadsdelen inom Söderhamns stad
- I:283, Ändring av stadsplan, del av centrum
- I:387, Detaljplan för Västra Faxområdet
- I:390, Detaljplan för Köpmantorget

RIKSINTRESSEN

Planområdet omfattas riksintresse för kulturmiljövård genom Söderhamns stad, X 603. Kommunens bedömning är att detaljplanen relaterar till följande uttryck för i riksintresset:

"Söderhamnsån med stenskodda kajer, hamnkontor, hamnmagasin och övrig bebyggelse kopplad till hamnverksamheten. Järnvägsmiljö med stationshus från 1886, särpräglad järnvägsviadukt i nitad fackverkskonstruktion som löper genom staden. Järnvägsmagasin samt lokstallar. Fiskarstaden Öster med rutnätsplan, delvis äldre stadsmönster och småskalig bostadsbebyggelse. Byggnader från tiden före stadsbranden såsom korskyrkan från 1600-talet"

KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT

Bygg- och miljönämnden uppdrog 2017-04-25 § 63 till Bygg- och miljöförvaltningen att upprätta detaljplan för området.

Kultur- och samhällsservicenämnden beslöt 2019-05-27 § 53 att namnge området *Kvarteret Storbommarna*.

Antagande av detaljplaner med stort allmänt intresse eller som behandlas genom utökat förfarande beslutas av kommunfullmäktige istället för av Bygg- och miljönämnden.

Ställningstagande

Bygg- och miljöförvaltningen bedömer med stöd av genomförda utredningar att planens genomförande inte har någon påvisbar negativ effekt på miljön, hälsan eller hushållningen med mark och vatten och andra resurser.

FÖRUTSÄTTNINGAR, KONSEKVENSER OCH ÅTGÄRDER

Miljökonsekvensbeskrivning

En miljökonsekvensbeskrivning har inte upprättats då planens genomförande inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan enligt PBL 4 kap 34 §.

Natur och skyddade arter

Inga intresseområden vad gäller flora, fauna eller rödlistade arter finns registrerade. Planområdet är inte beläget inom område som bedömts som ekologiskt särskilt känsligt i kommunens översiktsplan.

Mark och vegetation

Genomförandet innebär mindre förändringar av vegetation inom området.

Området är förorenat ifrån tidigare järnvägsverksamhet. En markteknisk undersökning har genomförts av företaget WSP under hösten 2018. Undersökningen visar att det finns föroreningar inom planområdet men att det inte går att se ett tydligt mönster i förekomsterna. I fem av 12 provgropar har föroreningshalter över riktvärdet för känslig markanvändning (KM) uppmätts och i en provgrop har riktvärdet för mindre känslig markanvändning (MKM) överskridits.

Ett visst åtgärdsbehov finns i området, detta går inte att kvantifiera utan ytterligare undersökningar inför byggnation. Utredningen har dock konstaterat att föroreningarna är möjliga att sanera.

En fullständig redogörelse finns i bilagan *Markteknisk miljöutredning*.

Bestämmelsen *a₁ – Startbesked för bostäder får inte ges förrän marken är sanerad* innebär att startbesked (rätt att påbörja) byggnation av bostäder inte får ges förens godkänd sanering av marken har gjorts. Med godkänd sanering avses uppfyllande av riktvärden för KM, känslig markanvändning.

Tabell 1. Analysresultat och beskrivande statistik för ämnen som påträffats i halter över Naturvårdsverkets riktvärde för känslig markanvändning (KM). Enhet mg/kg TS.

Ämne		Arsenik As	Bly Pb	Koppar Cu	Kvicksilver Hg	Aromater >C10-C16	Summa PAH med medelhög molekylvikt	Summa PAH med hög molekylvikt
Enhet		mg/kg Ts	mg/kg Ts	mg/kg Ts	mg/kg Ts	mg/kg Ts	mg/kg Ts	mg/kg Ts
Provets märkning	Djup							
PG1	0,6-0,9	5,1	32	41	0,1	< 0,90	0,15	0,15
PG2	0,6-1,0	4	71	31	0,3	< 0,90	1,2	2,6
PG3	0,05-0,6	< 2,0	9,1	12	< 0,010	< 0,90	< 0,075	< 0,11
PG3	0,6-0,9	7,7	90	83	0,13	< 0,90	0,92	1,7
PG4	0-0,5	< 2,0	8,3	9,1	0,018	< 0,90	0,76	0,98
PG5	0-0,5	3,3	20	21	0,013	< 0,90	0,33	0,39
PG5	0,5-1,0	11	20	28	0,029	< 0,90	0,44	0,52
PG6	0-0,5	< 1,9	11	10	0,013	< 0,90	0,37	0,57
PG6	0,5-1,0	< 1,9	4	7,8	< 0,010	< 0,90	0,31	0,19
PG7	0-0,5	8,5	57	47	0,044	< 0,90	2	2,5
PG7	0,5-1,0	4	51	35	0,05	3,7	25	20
PG8	0-0,5	< 2,0	4,2	6,1	< 0,010	< 0,90	< 0,075	< 0,11
Antal		12	12	12	12	12	12	12
Antal över det.gräns		7	12	12	9	1	10	10
Max		11,0	90,0	83,0	0,3	3,7	25,0	20,0
KM**		10	50	80	0,25	3	3,5	1
MKM**		25	400	200	2,5	15	20	10

Resultaten från laboratorieanalyserna (enhet mg/kg TS) jämförs med:

**Naturvårdsverkets generella riktvärden för förorenad mark (NV 5976) känslig markanvändning (KM) och mindre känslig markanvändning (MKM)

Översikt över föroreningar inom planområdet

Geotekniska förhållanden

Planområdet ingår i den översiktliga geotekniska utredning som genomfördes för Faxområdet år 2000. Utredningen visade på sättningsproblematik och det har därför funnits behov av att göra en mer detaljerad utredning i samband med detaljplanarbetet.

Under hösten 2018 genomfördes därför en geoteknisk utredning för planområdet. Fullständiga uppgifter finns redovisade i bilagorna *PM Geoteknik för detaljplan* och *Markteknisk undersökningsrapport*. Utredningen sammanfattar de behov som behöver göras inom ramen för byggnation på följande sätt:

SÖDERHAMNS KOMMUN
Bygg- och miljöförvaltningen
Kungsgatan 6, 820 80 Söderhamn
0270 – 750 00 | kundtjanst@soderhamn.se

”Grundläggning av hus och byggnader inom undersökningsområdet bör göras med pålar. En kompletterande undersökning bör göras för att bestämma pållängder men rekommenderat är att pålning utförs med slagna betongpålar då leran innehåller en hög sulfidhalt samt gyttjelera.

En markhöjning inom området kommer innebära mycket stora sättningar, vilket innebär ett problem för befintliga konstruktioner i marken så som ledningar och omgivande konstruktioner på ytan. Om grundläggning av hus sker med pålar innebär det också differenssättningar mellan omgivande mark och de pålade konstruktionerna.

Även hårdgjorda ytor kommer att sätta sig olika. För att reducera sättningar på omgivande mark och/eller utjämna sättningsdifferenser bör åtgärder vidtas, till exempel:

KC-pelare

Stadga jorden där hårdgjorda ytor planeras med så kallade Kalkcementpelare.

Kompensering

Avlastning genom bortschaktning av jord som ersätts med till exempel lättfyllning.

Förbelastning

Utläggning av överlast (fyllning) för att i förväg ta ut så stor del av sättningarna som möjligt för att de sättningar som återstår efter borttagandet av överlasten är acceptabla

För att minska tjälfarligheten för de hårdgjorda ytorna rekommenderas det att överbyggnaden dimensioneras med hänsyn till tjälfarligheten.”

Den geotekniska utredningen visar att det är möjligt med byggnation inom planområdet men att det krävs byggnadstekniska lösningar såsom pålning. Dessa frågor löses i bygglovsskedet.

En fullständig redogörelse finns i bilagorna PM – Geoteknik för detaljplan och Markteknisk undersökningsrapport.

Radon

Söderhamns kommun utgör högriskområde för markradon och ny bebyggelse skall utföras i radonsäkert utförande. För ett tillåtande av ett annat utförande krävs mätningar i mark eller annan dokumenterad undersökning som styrker detta.

Ansvar för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggplats och vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger fastighetsägaren.

Tekniska anläggningar

I planområdets nordvästra del finns en pumpstation för vatten och avlopp. I samband med exploatering installeras kolfilter i anläggningen för att minska luft. Ett skyddsavstånd på tio (10) meter har satts till närmaste bostad efter dialog Söderhamn Nära, som ansvarar för vatten och avlopp inom Söderhamns kommun.

Direkt öster om planområdet finns en transformatorstation, avstånd ifrån närmaste bostad är cirka 13 meter. Detta skyddsavstånd uppfyller god elsäkerhetsteknisk praxis enligt Elsäkerhetsverkets rekommendationer i *ELSÄK-FS 2008:1*.

I områdets västra del finns u-områden, skydd för allmänna ledningar. Dessa är en del av VA-systemet som går mellan den norra och södra sidan av Söderhamn och har ett stort allmänt värde.

Fornlämningar

Planområdet ligger inom gränsen för fornlämningen *Söderhamn 26:1, Söderhamn stad*. I samband med järnvägens avveckling år 2000 genomfördes flera markåtgärder i området, bland annat en bortschaktning av banvallen. Detta innebär att marknivån sänktes med cirka 1½ meter.

I enlighet med *Kulturmiljölagen* måste tillstånd för ingrepp i fornlämning inhämtas innan markåtgärder kan genomföras. En arkeologisk förundersökning har genomförts i juni 2020, resultatet ifrån denna kommer att finnas med som en bilaga till handlingarna.

Service

Tillgången till samhällsservice är god, avståndet till Söderhamn centrum med utbud av handel och service är cirka 200 meter med goda gång- och cykelförbindelser. Flera skolor och förskolor finns inom 500 meters avstånd från planområdet.

Lek och rekreation

Planområdet är beläget ungefär 200 meter från Stadsparken, där en större lekplats finns. Även Gurkparken ligger i närheten, som planeras att byggas om till aktivitetspark med bland annat utegym. Öppna grönytor finns även direkt öster om planområdet. Ingen allmän lekplats planeras därför inom planområdet. Närmaste större naturområden är *Östra berget* på 300 meters avstånd.

Vattenområden

Planområdets norra del omfattar del av Söderhamnsån, cirka 2900 m². Området består av öppet vatten som är överbyggt med en gång- och cykelbro i planområdets nordöstra del. Längs med kajerna finns idag förtöjningsplatser för mindre båtar.

Centrumplanen för Söderhamn anger följande inriktning i användningen för Söderhamnsån.

”Utmed Söderhamnsån ska det blå vattenstråket möta det långsträckta gröna stråket som sträcker sig utmed åns båda sidor. Stråket ska ha inriktning mot rekreation och utvecklas till en självklar del i stadens parkstråk. De nya broarna över Söderhamnsån ska vara en del av parkens gestaltning. Vid Norralagatans passage över Söderhamnsån skapas en ny park i anknytning till brofästet. Ytan som frigörs mellan ny bebyggelse och ån blir en naturlig koppling mellan stadskärnan och Faxeholmen. Gradänger och bryggor ökar kontakten med vattnet”

Vattenområdet ska i huvudsak kvarstå med karaktären av öppet vatten, däremot finns möjligheter att komplettera mindre flytbryggor och gradänger ner till vattnet för att stärka vattenkontakten. Inom område för öppet vatten kan befintlig angöring för fritidsbåtar kompletteras med enklare strukturer såsom trappor eller stegar. Anläggandet av dessa kan kräva anmälan eller tillstånd för vattenverksamhet.

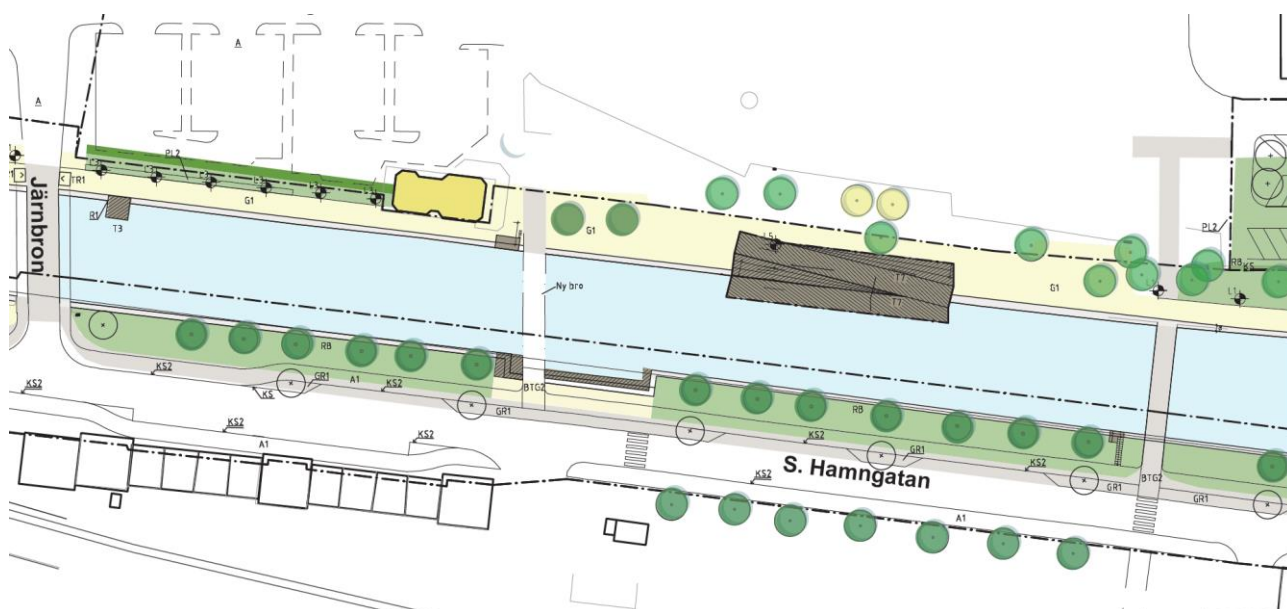
Bestämmelsen W_1 – brygga ger möjlighet att inom angivet område anlägga flytbryggor.

Inom området W kommer nu befintliga kajer med anöringsmöjlighet att kvarstå.

Inriktningen anger möjligheten att anlägga mindre bryggor längs med kajerna för att åka tillgängligheten till Söderhamnsån.

Planprogrammet föreslår även ett utökat antal gång- och cykelbroar över Söderhamnsån, där en möjlig placering är mellan Strandbacksgatan och Västra Parkgatan, i planområdets nordvästra del.

För samtliga dessa åtgärder som rör framtida användning av Söderhamnsån krävs anmälan eller tillstånd för vattenverksamhet.



Möjlig framtida användning av Söderhamnsån. Gradäng på norra sidan, område för brygga på södra sidan samt ny bro.

Strandskydd

Hela planområdet omfattas av strandskydd enligt Miljöbalken 7 kap. Den övervägande delen av marken inom planområdet är dock redan i anspråkstagen genom parkeringsplatser, vägar och en återvinningsstation.

Bedömningen är att i enlighet med Miljöbalk 18 c §, punkt 1 har områdena B , E_1 och E_2 redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Detta innebär att ett särskilt skäl föreligger för att upphäva strandskyddet inom dessa områden.

Genom att anläggning för sin funktion måste ligga vid vattnet bedöms för området W_1 att ett särskilt skäl i enlighet med Miljöbalken 18 c §, punkt 3.

I övriga områden inom planområdet kvarstår strandskyddet.

Planbestämmelsen *Strandskyddet är upphävt – detta gäller områden B, E₁, E₂ och W₁* är en administrativ bestämmelse som upphäver strandskyddet inom dessa områden.

Tillgänglighet

Tillgängligheten för personer med funktionshinder eller nedsatt rörelseförmåga bedöms vara god, bland annat genom närhet till kollektivtrafik och centrum med ett brett utbud av service. Den planerade fastigheten bedöms ha god möjlighet att uppfylla kraven i *Boverkets byggregler (BBR), kapitel 3:12*. Ny bebyggelse ska även uppfylla krav på tillgänglighet i BBR, ett tillskott av bebyggelse i Söderhamns kommun som uppfyller dessa regler är positivt.

Förbättringar på allmän platsmark, exempelvis gång- och cykelvägen som går genom området kommer också att öka tillgängligheten.

Trygghet

Detaljplanen bidrar till ökad bebyggelse längs med Södra Hamngatan vilket bidrar till att omvandla stråket mellan stadskärnan och resecentrum till ett stadsstråk. Ökad befolkning i området bidrar till trygghet.

Byggnaders utformning och gestaltning

Byggnation inom riksintresset för kulturmiljövård ställer höga krav på utformning av byggnader. Målsättningen med den arkitektoniska inriktningen är att området ska harmonisera med dels bebyggelsen på Öster men även upplevas som en del av den något större bebyggelsen längs med Södra Hamngatan.

För att harmonisera med de båda godsmagasinen i direkt anslutning till planområdet tillåter planen högre byggnader närmast Södra Hamngatan högre jämfört med bakomliggande bebyggelse. Byggnadshöjden regleras till 7 respektive 7,5 meter för byggnader i den södra delen och 9,5 meter i den norra delen. Inriktningen är även att byggnation längs med Södra Hamngatan ska placeras i liv med de befintliga godsmagasinen.

Maximal byggnation inom varje yta regleras genom bestämmelsen *e₁ – största byggnadsarea för huvudbyggnader är angivet värde i % av fastighetsarean inom användningsområdet*. Den största byggnadsarean är mellan 25 % och 40 % av den totala ytan. Detta medger en relativt hög exploatering vilket är stämmer överens med hur övrig bebyggelse på Öster ser ut.

Bestämmelsen *e₂ – Största byggnadsarea per huvudbyggnad* reglerar den maximala storleken för varje huvudbyggnad. Syftet med denna bestämmelse att varje byggnadskropp inte ska upplevas allt för storskalig.

Med bestämmelserna *f₂ – Fasad ska vara enhetligt utformande av puts eller trä* och *f₅ – Fasad ska vara enhetligt utformade av trä* avses att fasadmaterialet på byggnader inom planområdet ska utformas med samma material, antingen puts eller trä. Skarvar mellan element i det underliggande materialet ska i möjligaste mån täckas.

Detaljplanen reglerar inte exakt färgsättning av fasader men med f_3 – *Fasader ska målas i ljusa kulörer* avses att val av färgsättning ska harmoniera med och hämta inspiration ifrån omkringliggande bebyggelse på Öster. En varierad färgsättning mellan olika byggnadskroppar uppmuntras.

Bestämmelsen *Taxvinkeln får vara mellan 20 och 35 grader* reglerar takens vinklar och syftar till att undvika exempelvis platta tak, för att bättre passa in i den omgivande kulturmiljön.

Landskaps- och stadsbild

Detaljplanens genomförande innebär en större förändring av stadsbilden längs med Södra Hamngatan. En yta som tidigare var helt kommer att bebyggas med byggnader i 1,5–2,5 våningar.

I och med byggnationen kommer stadsdelen Öster att förlängas ned mot Söderhamnån. Eftersom området är en del av riksintresset för kulturmiljövård Söderhamns stad så är det viktigt att både den arkitektoniska utformningen av byggnader och områdets topologi införlivas i den befintliga kulturmiljön.

Riksintresset för kulturmiljö uttrycks genom:

”1600-talets stadskärna i området kring Rådhusstorget, som genom senare regleringar givits en regelbunden form. Korskyrka från 1600-talet, gevärsfaktori med byggnader från 1700-talet, trästadsbebyggelse. Fiskarstaden Öster med äldre bebyggelsemönster. Rymlig rutnätsplan med planteringar från tiden efter stadsbranden 1876 och påkostad 1800-talsbebyggelse. Stenskodda kajer, hamnmagasin, järnvägsstation samt järnvägsviadukt. Utsiktstorn från 1880-talet.”

Mest relevant för planområdet är det äldre, oregelbundna bebyggelsemönstret som återfinns på Öster. Området förhåller sig även till hamnmagasinen och järnvägsområdet.

För att bidra till kvartersstrukturen införs en planbestämmelse p_1 – *Byggnad ska placeras närmast GATA, GÅNG CYKEL eller GÅNG₁*. Bestämmelsen syftar till att byggnader ska placeras närmast allmänna platser. Genom att placera byggnader närmast allmän plats möjliggörs innergårdar som efterliknar strukturen på Öster. Mindre avvikelser, exempelvis byggnader som är något indragna, kan accepteras.

Utformningen av stadsrummet knyter an till de omgivande gatorna genom att dessa förlängs norrut till Södra Hamngatan. Skepparegatan slutar idag vid Södra Järnvägsatan men denna förlängs nu genom området i form av en gångväg till Södra Hamngatan. Utformningen av gator och GC-vägar bidrar till att skapa en tydlig kvartersstruktur inom området. En mindre torgbildning planeras centralt inom kvarteret, här tillskapas möjlighet för ett antal sittplatser och grönska.

Utsikten förändras något för boende längs med Södra Järnvägsatan som inte längre får fri sikt ut till Söderhamnsån. På grund av höjdskillnad kommer dock utsikten för fastigheter längre upp på Öster att påverkas mindre.

Detaljplanen säkerställer fri passage för fotgängare och cyklister genom den öst-västliga förbindelsen. Genom att gång- och cykelvägen görs sex meter bred så minskar risken för att den ska upplevas som privatiserad.

Längs med Södra Hamngatan står idag en trädallé bestående ett antal oxlar, planterade cirka 1975. Vid exploatering måste dessa träd avverkas eller flyttas. Trädalléer är skyddade enligt Miljöbalken 7 kap 11 § vilket innebär att tillstånd ska inhämtas hos Länsstyrelsen. Söderhamn kommun avser pröva möjligheten att flytta vissa träd till ny plats. Om trädutredningen visar att flytt inte är möjlig ska nya träd återplanteras. Flytt av träd och återplantering av träd bekostas av exploatören.



Illustration som visar en framtida möjlig bebyggelse.

Kulturhistoriska byggnader

I direkt anslutning till planområdet tre kvarter inom Öster; Makrillen, Rockan och Ålen samt de två tidigare godsmagasinen; Grosshandlaren 1–12 samt Öster 4:1–4:8.

Ytterligare närliggande kulturhistoriskt värdefulla byggnader finns Östra Storgatan, högre upp på Öster. I närheten finns även den f.d. järnvägsstationen samt kvarteret Syrenen på andra sidan Söderhamnsån.

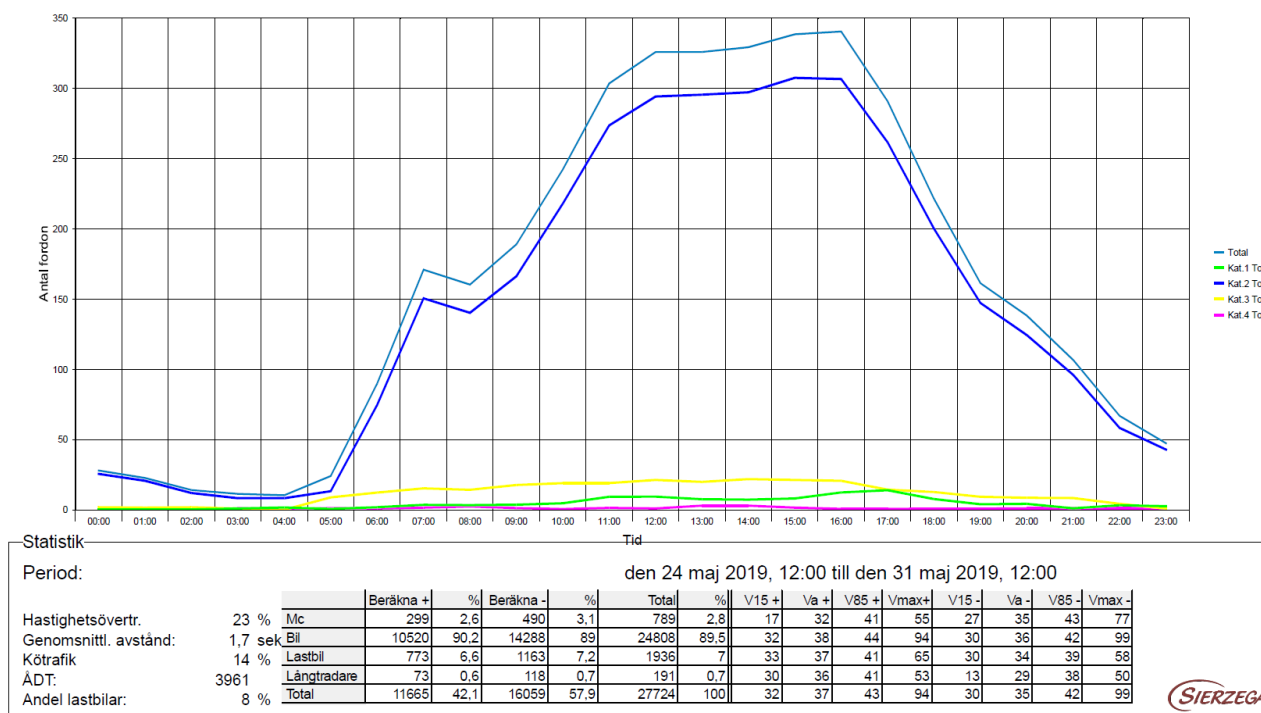
Närliggande byggnader är övervägande målade i ljusa färger, ofta med ljusgula eller vita färger. Längs med Östra Storgatan finns även ett mindre antal hus målade med falu rödfärg. Ett vanligt inslag är plåttak med relativt skarpa takvinklar, mellan 25° – 35° lutning.

Bilagan *Inventering av omkringliggande fastigheter* innehåller mer information om närliggande byggnader.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät, gång- och cykel- och mopedtrafik

Trafikmätning genomfördes maj 2017 på Södra Hamngatan. Årsmedeldygnstrafiken (ÅDT) beräknades till 3933, varav 39 % var tung trafik. Den tunga trafiken utgörs nästan uteslutande av bussar i linjetrafik. Dessa trafikerar sträckan mellan cirka 05:00 – 22:30. Hastigheten är 40 km/t. Inga trafikmätningar har gjorts på Södra Järnväggsgatan men då denna enbart fungerar som lokalgata för de närmast boende uppskattas ÅDT vara under 500 med en försumbar andel tung trafik.



Fördelning av trafik över dygnet på Södra Hamngatan

Ny bebyggelse förväntas inte ha någon större påverkan på trafikmängden. Genom att framtida parkeringar tillskapas vid Södra Hamngatan minskar behovet för besökare att ta sig in på Öster.

Uppdelningen av gator mellan vägbana och gång- och cykeldel regleras inte i detaljplanen utan inryms i begreppet GATA. Utformningen av gaturummet ska dock följa de riktlinjer som finns i *Planprogram Utveckling av Söderhamns centrum*.

Den befintliga gång- och cykelväg genom området i öst-västlig riktning bibehålls och planeras få en standardhöjning genom bättre beläggning. För GC-vägen gäller kommunalt huvudmannaskap, genom utformning och materialval ska området särskilja sig gentemot kvartersmark för att säkerställa att området inte upplevs "privatiserat".

Trafikbuller

Bullerberäkning för påverkan ifrån trafik längs med Södra Hamngatan och Södra Järnväggsgatan har genomförts av Trivector på uppdrag av Söderhamns kommun. Beräkningen har genomförts i programmet Soundplan 8.2. Beräkningen baseras på en prognosticerad trafikökning fram tills 2040 enligt Trafikverkets modell.

Som underlag har en tidig situationsplan ifrån exploatören använts. För beräkning av buller utan åtgärder har endast huvudbyggnader tagits med. I delen med åtgärder har komplementbyggnader och bullerskydd tagits med.

Beräkningen visar att samtliga fasader utom de som vetter mot Södra Hamngatan har en ekvivalent ljudnivå under 60 dBA. För de med fasad mot Södra Hamngatan är den ekvivalenta ljudnivån mellan 60 till 65 dBA. Detta innebär att lägenheter måste orienteras med en tyst sida.

För ekvivalent ljudnivå vid uteplats klaras riktvärdet om 50 dBA vid samtliga utom en uteplats där nivån ligger mellan 50 – 55 dBA. Riktvärdet om maximal ljudnivå på 70 dBA överstigs vid ett antal uteplatser.

Det har inte varit möjligt att beräkna trafikmängden per timme men då det i närmast uteslutande är buss i linjetrafik som genererar de maximala nivåerna bör den maximala ljudnivån inte överskridas med mer än 10 dBA mellan 22:00 – 06:00. Möjligheten till tysta sidor och innergårdar bedöms som goda, ytterligare vegetation och staket kommer minska påverkan ifrån trafikbuller ytterligare. I bygglovsskedet är det viktigt uppmärksamma placeringen av sovrum och dimensionering av ex. fönster för att minimera påverkan ifrån kollektivtrafiken.

Bullerutredningen föreslår bullerskydd som en möjlighet för att säkerställa att maximalt buller vid uteplatser understiger 70 dBA. Eftersom det i dagsläget inte är fastlagt exakt vilken utformning byggnader kommer att ha på platsen använder plankartan en mer allmän bestämmelse om att maximal ljudnivå inte får överstiga 70 dBA vid uteplats. Detta kan antingen lösas genom bullerskydd eller att byggnader omdisponeras för att vara mer bulleravskärmande. Alternativt kan en gemensam uteplats som uppfyller riktlinjerna i trafikbullerförordningen anordnas. Exakt utformning av åtgärderna görs i bygglovet.

Om förslag på byggnation starkt avviker ifrån den utformning som trafikbullerutredningen bygger på så ska en ny utredning genomföras i samband med bygglov.

Sammanfattningsvis beräknas bullernivåerna ifrån trafik efter åtgärder ligga i linje med riktlinjer som anges i *Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader* (2015:216).

Bestämmelsen f_4 – *Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot en ljuddämpad sida* tvingar nya bostäder att placeras så att tyst sida säkerställs och riktlinjerna i bullerförordningen uppfylls.

Bestämmelsen m_1 – *Åtgärd som säkerställer att buller vid uteplats inte överstiger 70 dBA ska finnas* syftar till att tvinga fram åtgärder som säkerställer att maximal bullernivå vid uteplats inte överstigs.

En fullständig redogörelse för påverkan ifrån trafikbuller finns i bilagan *Vägbuller vid Kv. Storbommarna*.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats är *Söderhamn Järnbron*, belägen 100 meter väster om planområdet. Hållplatsen är knypunkt för den lokala kollektivtrafiken med avgångar var femtonde minut på vardagar. Regional kollektivtrafik finns vid hållplats *Söderhamn Källgatan*, cirka 500 meter väster om planområdet. Avståndet till Söderhamns järnvägsstation är cirka 1,5 kilometer längs med den gång- och cykelväg som löper genom planområdet.

Parkering, angöring och utfart

Parkeringsytor anordnas inom fastighetens nordvästra del genom carports. Enstaka bostäder ges möjlighet till egen parkering med utfart mot Södra Järnvägsgränd. Parkeringsplatsen är en parkeringsplats för bil per hushåll. Möjlighet till gästparkering finns dels genom gatuparkering på Södra Järnvägsgränd, dels vid allmänna parkeringar direkt öster om planområdet.

Cykelparkering anordnas inom kvarteretsmark. Vid angöring för i- och avlastning vid varje fastighet kan GÅNG- och CYKEL-områden användas. Ingen regelbunden biltrafik planeras dock inom kvarteret.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Planområdet omfattas av kommunalt vatten och avlopp.

I det nordvästra hörnet av planområdet finns en befintlig pumpstation, denna bibehålls och planläggs som E_2 – *Avloppsanläggning*. Genom ett skyddsavstånd på 10 meter till närmaste bostadshus säkerställs skydd ifrån buller och lukt. Befintliga VA-ledningar i planområdets sydvästra del som ansluter till pumpstationen säkras genom införandet av ett u-område.

Dagvatten

I enlighet med Söderhamn kommuns strategi *En hållbar dagvattenhantering* bör dagvatten i så stor utsträckning som möjligt omhändertas inom fastigheten istället för att ledas ner i det kommunala nätet. Hantering av dagvatten sker genom följande strategier:

- Ökad infiltration
- Ökad interception
- Retention (kvarhållning)
- Minimerande av impermeabla (ogenomträngliga) ytor
- Nyttjande av naturliga avrinningsvägar
- Återställande och förbättrande av den naturliga vattencykeln

I och med detaljplanens genomförande kommer andelen hårdgjorda ytor öka inom planområdet. För att kompensera detta kan parkeringsytor och andra biytor förses med vattengenomsläpplig beläggning, t.ex. gräsarmeringssten, plattor eller genomsläpplig asfaltbeläggning.

Detaljplanen möjliggör för att inom ytor med kommunalt huvudmannaskap genomföra åtgärder för att hantera dagvatten, exempelvis växtbäddar och fördröjningsmagasin. Dessa åtgärder genomförs i samband med exploatering.

Snömassor inom området kan hanteras genom upplägg på närliggande park- och parkeringsytor.

Värme, el, avfall och tele

Fastigheten är ansluten till Söderhamn Näras fjärrvärmenät samt till tele- och bredbandsnätet och omfattas av kommunal renhållning.

Befintliga allmännyttiga ledningar säkras genom servitut mellan framtida fastigheter samt markreservat för allmännyttiga ledningar inom kvartersmark.

Befintlig återvinningsstation inom planområdet avvecklas, istället för förstärks stationen belägen vid CFL, Södra Järnvägsgränd 7, cirka 500 meter öster om planområdet.

KONSEKVENSER

Klimatförändringar

Enligt skriften, *Översiktlig regional klimat- och sårbarhetsanalys – naturolyckor, Gävleborgs län* kan ett riktvärde för den framtida medelvattennivån i havet kan vara 50–60 cm höjning i länet jämfört med dagens förhållanden och med hänsyn tagen till landhöjningen. Extrema vattenstånd kan bedömas uppgå till 193 cm över dagens medelvattennivå i norra delen av länet och 207 cm för södra delen för perioden 2071–2100. Planområdet är lokaliserat på marknivåer som ligger över riktvärdet för den framtida medelvattennivån i havet.

Planområdet har en höjd på mellan 1,3 och 2 meter över vattennivån. I samband med exploateringen kommer marknivån att fastställas till 2 meter över vattennivå.

Bestämmelsen f_1 – *Sockel ska vara minst 30 centimeter hög* syftar till att skapa ytterligare höjd mellan vattennivåer och byggnaderna. Valet av höjd baseras på lämplig nivå för höjd över vattennivån och möjlighet att utforma tillgängliga entréer.

Även bestämmelsen b_1 – *källare får inte finnas* syftar till att minska känsligheten för översvämningar.

Sociala konsekvenser

Söderhamn kommuns centrumplan och planprogrammet till Söderhamnsporten syftar till att binda ihop området kring resecentrum med stadskärnan. I programmen ingår en ombyggnation av Brädgårdsgatan från trafikled till stadsgata. Genom att tillskapa attraktiva bostäder i gränslandet mellan resecentrum och stadskärnan stärks stadsstrukturen. Ny bebyggelse längs med Brädgårdsgatan bidrar till att skapa ett tydligare stadsrum.

Ekonomiska konsekvenser

Detaljplanen innebär ekonomiska konsekvenser för Söderhamns kommun utifrån att planeringsinriktningen är höjd standard för gång- och cykelvägen genom området. En exploatering kan även kräva ombyggnad av omkringliggande gator. En försäljning av fastigheten till privat ägare ger ett ekonomiskt tillskott till kommunen. Fastigheten är ännu inte värderad.

Samhällsekonomiskt är det positivt att byggnader som idag inte används får ny verksamhet, fler boende i centrala Söderhamn bedöms också ha positiva ekonomiska effekter.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Tidplan

Planen handläggs med utökat förfarande och beräknas kunna vinna laga kraft under våren 2020.

Huvudmannaskap

Kommunen kvarstår som huvudman för den allmänna platsmarken, enskilt huvudmannaskap blir aktuellt för områden B samt GÅNG₁.

Syftet med detta är att dessa delar främst serverar boende inom området och har en semi-privat utformning. Fastighetsägaren ansvarar för underhåll av allmän plats med enskilt huvudmannaskap.

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för iordningställande och underhåll av allmän plats, GATA, GÅNG och CYKEL samt för markbeläggning, gatubelysning, plantering, städning, snöröjning, mm. Kommunen ansvarar genom Söderhamn Nära AB för iordningställande och underhåll av bredband, vatten och avlopp, spillvatten, fjärrvärme och el för distribution.

Fastighetsägare ansvarar för iordningsställande kvartersmark samt svarar för inhämtande av samtliga för byggnationen erforderliga tillstånd.

Kostnader för fastighetsbildning bärs av exploatören.

GENOMFÖRANDE

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är satt till 10 år efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Fastighetsbildning, arrenden och servitut

I samband med detaljplanens genomförande sammanläggs de delar av fastigheterna Öster 2:10 och Broberg 3:1 som är belägna inom planområdet till en ny fastighet. En ny fastighet tillskapas även kring den befintliga avloppsstationen i planområdets nordvästra del.

Den befintliga ledningsrätten 2182-02/32.1 inom fastigheten Broberg 3:1 avses att upphöra genom ny förrättning.

Servitut upprättas för att lösa del av boendeparkering inom område märkt som P-PLATS samt för allmännyttan ledningar inom kvartersmark.

ÖVRIGT

Detaljplanen handläggs enligt Plan- och bygglagen (2010:900) fram till och med SFS 2018:59.

PLANBESTÄMMELSER

Följande användningsområden och planbestämmelser finns i plankartan.

Kvartersmark

B – Bostäder

E₂ – Transformatorstation

E₁ – Avloppsanläggning

Allmän platsmark

GATA - Gata

GÅNG CYKEL – Gångväg, cykelväg

GÅNG₁ – Gångväg med enskilt huvudmannaskap

PARK - Park

W – Vattenområde

W₁ – Förtöjningsplats

Egenskapsbestämmelser

b₁ – Källare får inte finnas

e₁ – Största byggnadsarea för huvudbyggnad är angivet värde i % av fastighetsarean inom användningsområdet.

e₂ – Största byggnadsarea per huvudbyggnad är angivet värde i m².

f₁ – Sockel ska vara minst 30 centimeter hög

f₂ – Fasader ska vara enhetligt utformande av puts eller trä

f₃ – Fasader ska målas i ljusa kulörer

f₄ – Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot en ljuddämpad sida

f_5 – Fasader ska vara enhetligt utformande av trä

m_1 – Åtgärder som säkerställer att buller inte överstiger 70 dBA vid uteplats ska finnas

p_1 – Byggnad ska placeras närmast GATA, GÅNG CYKEL eller GÅNG₁

0.0 – Maximal höjd över nollplan

Takvinkel får vara mellan 0.0 och 0.0 grader

Administrativa bestämmelser

u_1 – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

a_1 – Startbesked för bostäder får inte ges förrän marken är sanerad.

Strandskyddet är upphävt – detta gäller områden B, E₁, E₂ och W₁

Söderhamn den 5 mars 2021