

PLANBESKRIVNING

Ändring av Byggnadsplan för fastigheterna Orsta 2¹⁷ 4² m.fl. i Söderala kyrkby, Sa:15
Söderala, Söderhamns kommun, Gävleborgs län



Beslut om upprättande

2021-04-27 § 36

Beslut om samråd

2021-08-31 § 55

Beslut om granskning

2021-11-23 § 86

Beslut om antagande

2022-01-25 § 7

Laga kraft

2022-02-15

SÖDERHAMNS KOMMUN

Bygg- och miljöförvaltningen

826 80 Söderhamn

0270 – 750 00 | kundtjanst@soderhamn.se

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.

Terminologi

Den ursprungliga planen antogs 1966 och är upprättad enligt 1959 års Byggnadsstadga. Begreppet Byggnadsplan används inte sedan införandet av Plan- och bygglagen 1987 utan har ersatts med begreppet *detaljplan*.

Planbeskrivningen kommer härifrån att använda begreppet detaljplan för att beskriva 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.
- Undersökning om betydande miljöpåverkan: I samband med planarbetet görs därför en bedömning som är ett stöd för kommunens ställningstagande i beslutet om planens genomförande medför en betydande miljöpåverkan eller inte. Om undersökningen visar på en betydande miljöpåverkan ska en miljökonsekvensbeskrivning upprättas i samband med detaljplanearbetet. I miljökonsekvensbeskrivningen identifieras, beskrivs och bedöms den betydande miljöpåverkan.
- Trafikbullerutredning. Söderhamns kommun, 2022.

SÖDERHAMNS KOMMUN

Bygg- och miljöförvaltningen

826 80 Söderhamn

0270 – 750 00 | kundtjanst@soderhamn.se

FÖRFARANDE

Ändringen av detaljplanen handläggs av Bygg- och miljöförvaltningen med standardförfarande och antas av Bygg- och miljönämnden i enlighet med Söderhamns kommuns delegationsordning. Processen för en detaljplan regleras i Plan- och bygglagen (PBL).

De skeden som ingår i ett standardförfarande är följande:

Standardförfarande



Processen för ett standardförfarande. Källa: Boverket.se

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Jonas Ryberg, verksamhetschef plan- och byggavdelningen

SAMMANFATTNING

Ändringen av detaljplanen Sa:15 syftar till att skapa en flexiblare byggrätt inom ramen för befintlig detaljplan. Ändringen upphäver de flesta områden med förbud att uppföra byggnad (prickmark) och ersätter detta med ett antal egenskapsbestämmelser som styr placering och omfattning av byggnader. Omfattningen av byggrätten inom berörda fastigheter påverkas inte, däremot begränsas storleken på framtida byggnader. Detta för att säkerställa att framtida bebyggelse anpassas till riksintresset för kulturmiljön i Söderåla.

SAMMANFATTNING AV UNDERSÖKNINGSSAMRÅD

En undersökning om betydande miljöpåverkan har gjorts. Söderhamns kommuns bedömning är att ändringen av detaljplanen inte innebär en betydande miljöpåverkan på det sätt som avses i Miljöbalken (1998:808) 6 kap. 2 §.

Undersökningen om betydande miljöpåverkan är bifogad som en bilaga.

SÖDERHAMNS KOMMUN

Bygg- och miljöförvaltningen

826 80 Söderhamn

0270 – 750 00 | kundtjanst@soderhamn.se

Innehåll

INLEDNING	1	Detaljplanens påverkan	10
Terminologi.....	1	Översvämning	11
HANDLINGAR.....	1	GATOR OCH TRAFIK.....	12
FÖRFARANDE.....	2	Gatunät och biltrafik.....	12
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	2	Trafikbuller	12
SAMMANFATTNING.....	2	Gång- och cykeltrafik.....	1
SAMMANFATTNING AV		Kollektivtrafik.....	1
UNDERSÖKNINGSSAMRÅD	2	Parkering och utfart	1
PLANENS SYFTE.....	1	KONSEKVENSER.....	2
PLANDATA.....	1	Landskaps- och stadsbild.....	2
Lägesbestämning.....	1	Tillgänglighet.....	2
Markägförhållanden.....	1	Trygghet	2
Platsens historik.....	1	Buller	2
GÄLLANDE DETALJPLAN.....	3	Jämlikhet	2
KOMMUNALA BESLUT.....	3	Barn.....	2
Miljökonsekvensbeskrivning.....	3	Ekonomiska konsekvenser	2
KOMMUNALA STYRDOKUMENT	3	Samhällsekonomiska konsekvenser	2
Översiktliga planer	3	Riksintresse för kulturmiljövård.....	2
Bostadsförsörjningsprogram 2017–2026		TEKNISK FÖRSÖRJNING.....	3
.....	3	Vatten och avlopp	3
RIKSINTRESSEN	3	Dagvatten.....	3
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH		Värme, el, avfall och tele.....	3
FÖRÄNDRINGAR.....	4	ADMINISTRATIVA FRÅGOR.....	4
Miljö och natur.....	4	Tidplan	4
Befintlig bebyggelse.....	5	Huvudmannaskap.....	4
Ny bebyggelse.....	5	Ansvarsfördelning.....	4
Service	5	GENOMFÖRANDEFRÅGOR.....	5
Geotekniska förhållanden.....	6	Genomförandetid.....	5
Radon	7	Fastighetsbildning, servitut och	
Fornlämningar	7	arrenden	5
Hantering av fornlämningar i		Servitut inom planområdet	5
detaljplanen	8	Avtal.....	5
Lek och rekreation	8	ÖVRIGT	5
Strandskydd.....	9	PLANBESTÄMMELSER	6
Vattenområden	9	Användningsbestämmelser	6
Miljökvalitetsnormer (MKN)	9	Egenskapsbestämmelser.....	6
		Administrativa bestämmelser	6

SÖDERHAMNS KOMMUN

Bygg- och miljöförvaltningen

826 80 Söderhamn

0270 – 750 00 | kundtjanst@soderhamn.se

PLANENS SYFTE

Syftet med ändringen av planen är att möjliggöra för en mer flexibel bostadsbebyggelse inom befintlig kvartersmark samt säkerställa att ny bebyggelse anpassas till riksintresset för kulturmiljövård, Söderala X 600.

PLANDATA

Lägesbestämning

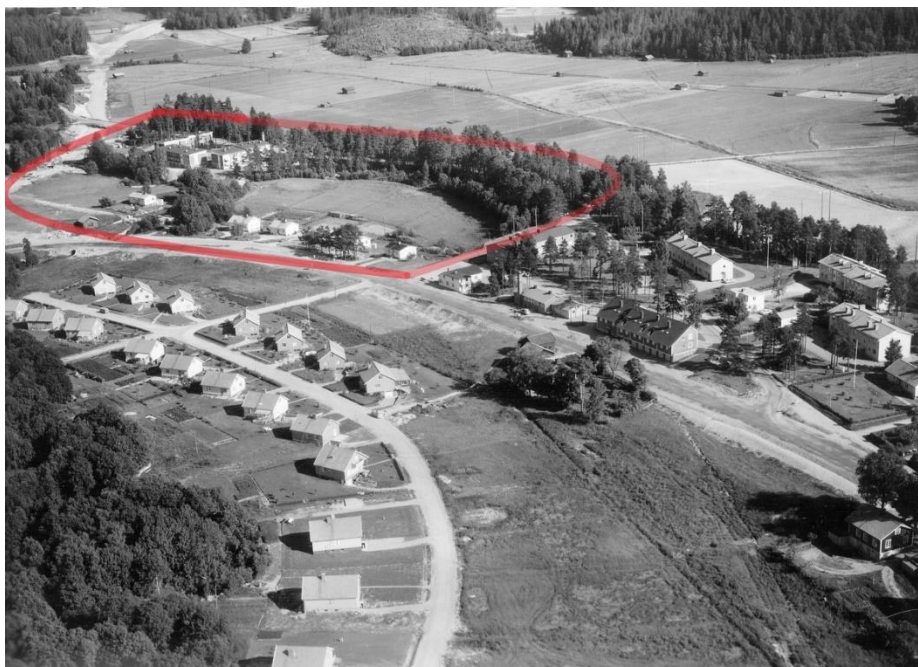
Planområdet är beläget i Söderala, cirka fem kilometer väster om Söderhamn. Planområdet omfattar 7½ hektar.

Markägförhållanden

All kvartersmark inom planområdet ägs av enskilda. Allmän platsmark ägs dels av Söderhamns kommun, dels av enskilda medan gatunätet ägs av samfälligheten Orsta S:1.

Platsens historik

Fastigheten Orsta 4:2 bebyggdes 1963 med tre mindre flerbostadshus. Området revs i slutet av 1990-talet och har sedan dess bestått av slyig skog. Fastigheten Orsta 10:1 bebyggdes med två flerbostadshus 1968. Under 2020 brandhärjades en av byggnaderna och denna avses att rivas. Fastigheterna Orsta 2:7–2:8, 2:10 samt 2:13–2:14 är enbostadshus uppförda under 1940 och 50-talen. Ett äldre enbostadshus finns inom fastigheten Hov 1:8. Fornlämningar inom och i angränsning till planområdet visar att det har funnits en rik historia i Söderala.



Flygbild över Söderala, 1965. Ungefärlig avgränsning av planområde i rött. Foto: Flygtrafik AB, Erkännande-Icke-kommersiell 4.0 Internationell (CC BY-NC 4.0).

SÖDERHAMNS KOMMUN

Bygg- och miljöförvaltningen

826 80 Söderhamn

0270 – 750 00 | kundtjanst@soderhamn.se



Flygbilder som visar planområdet 1960 respektive 1975.

SÖDERHAMNS KOMMUN
Bygg- och miljöförvaltningen
826 80 Söderhamn
0270 – 750 00 | kundtjanst@soderhamn.se

GÄLLANDE DETALJPLAN

Nu gällande plan är Sa:15, Byggnadsplan för fastigheterna Orsta 2¹⁷ 4² m.fl. i Söderala kyrkby, som vann laga kraft 1966-05-04.

KOMMUNALA BESLUT

Miljökonsekvensbeskrivning

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

KOMMUNALA STYRDOKUMENT

Översiktliga planer

Ändringen bedöms överensstämma med den kommuntäckande översiktsplanen för Söderhamns kommun antagen av kommunfullmäktige den 26 oktober 2020 § 140.

Planområdet omfattas inte av några fördjupade översiktsplaner eller planprogram.

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.

RIKSINTRESSEN

Planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljö, Söderala X 600. Riksintresset beskrivs på följande sätt:

”Motivering: Förhistorisk centralbygd i odlingslandskap med fornlämningsmiljöer och bymiljöer, knutna till en ås. Bebyggelsestrukturen marginellt påverkad av laga skiftet. (Kyrkomiljö).

Uttryck för riksintresset: Gravfält och stor gravhög från yngre järnålder samt slaggvarpar, Tidigmedeltida korskyrka i framträdande läge på åsen. Bymiljöer i höjdlägen med en tydlig koppling till den förhistoriska landsvägen längs åsen omgivna av ett öppet odlingslandskap. Byarna präglas av de stora Hälsingegårdarna från tidigt 1800-talet fram till 1900-talets början.”

SÖDERHAMNS KOMMUN

Bygg- och miljöförvaltningen

826 80 Söderhamn

0270 – 750 00 | kundtjanst@soderhamn.se

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Miljö och natur

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

Naturmiljön i området består av tallskog samt av uppvuxen slyig ungskog. Tallskogen bör ses som en resurs för området och skötseln av allmän platsmark bör inriktas på att stärka levnadsmiljöerna för dessa.

Befintlig plan använder det äldre begreppet PARK för naturmark. Skötselnivån på allmän platsmark kommer dock ligga i linje med område som regleras som NATUR.



Äldre tallar inom fastigheten Orsta 4:2, blandat med slyig ungskog.

SÖDERHAMNS KOMMUN

Bygg- och miljöförvaltningen

826 80 Söderhamn

0270 – 750 00 | kundtjanst@soderhamn.se

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns det sex enbostadshus samt ett flerbostadshus. I planområdets östra del finns ett kraftvärmeverk.

Ny bebyggelse

Ändringen medger bebyggelse inom fastigheten Orsta 4:2 om sammanlagt 1 200 kvadratmeter med högsta byggnadshöjd 8 meter. Inom fastigheten Orsta 10:1 regleras byggrätten till 2 000 kvadratmeter med högsta byggnadshöjd 8 meter.

Inom fastigheterna Orsta 2:7–2:8, Orsta 2:10 och Orsta 2:13-2:14 tas områden med mark som inte får bebyggas bort och ersätts med mark som endast får bebyggas med komplementbyggnad. Byggrätten regleras inom dessa fastigheter regleras till att maximalt 17 % av respektive fastighet får bebyggas.

För att säkerställa att byggnader inte placeras för nära fastighetsgräns införs en egenskapsbestämmelse p_1 – *huvudbyggnad får inte placeras närmare än 4,5 meter ifrån fastighetsgräns*. För fastigheten Hov 1:8 används bestämmelsen p_2 – *huvudbyggnad får inte placeras närmare än 2 meter från fastighetsgräns*.

Ovanstående bestämmelser motsvarar i princip nu gällande bestämmelser.

Syftet med att ändra mark som inte får bebyggas till mark som enbart får bebyggas med komplementbyggnader är för att skapa en större flexibilitet i hur dessa fastigheter nyttjas. Ett flertal avvikelser har tidigare beviljats där komplementbyggnader placeras på mark som inte får bebyggas.

Inom fastigheterna Orsta 4:2 och Orsta 10:1 införs en ny egenskapsbestämmelse e_4 – *Största byggnadsarea per huvudbyggnad är 700 m²*. Inom samma fastigheter införs även egenskapsbestämmelsen *Minsta takvinkel är 20 grader*. Syftet med bestämmelserna är att bryta upp bebyggelsen i mindre enheter och främja sadeltak. Detta för att ny bebyggelse ska anpassas till den bymiljö som finns i och omkring Söderala.

Ovanstående bestämmelser innebär att det befintliga flerbostadshuset inom fastigheten Orsta 10:1 blir planstridigt. Syftet med bestämmelsen är inte att tvinga bort denna byggnad utan att framtida nybyggnationer uppförs i mindre skala.

Service

I Söderala finns begränsad kommersiell service samt viss kommunal service i form av förskola och F-6.

SÖDERHAMNS KOMMUN

Bygg- och miljöförvaltningen

826 80 Söderhamn

0270 – 750 00 | kundtjanst@soderhamn.se

Geotekniska förhållanden

Inom planområdet har följande geotekniska undersökningar genomförts

- Orsta 2:10, K-Konsult 1966

Angränsande till planområdet så genomfördes en översiktlig geoteknisk undersökning 1974, även den av K-Konsult. Båda undersökningarna redovisar att markstabiliteten är god. Sveriges geologiska undersökning (SGU) redovisar en förenklad undersökning om markstabilitet i sitt kartunderlag *Fastmark*. I denna undersökning redovisas att hela planområdet ligger inom område med fast mark.

Ingen ytterligare geoteknisk undersökning genomförs i detaljplaneskedet. Nybyggnation inom planområdet bör föregås av en geoteknisk undersökning.



Utdrag ur SGU:s kartunderlag *Fastmark*. Områden med god markstabilitet redovisas i grönt.

SÖDERHAMNS KOMMUN

Bygg- och miljöförvaltningen

826 80 Söderhamn

0270 – 750 00 | kundtjanst@soderhamn.se

Radon

Söderhamns kommun utgör högriskområde för markradon och ny bebyggelse skall utföras i radonsäkert utförande. Ansvaret för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggplats och vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger fastighetsägaren.

Fornlämningar

I Söderala finns en stor mängd fornlämningar registrerade. Inom de delar av planområdet som ändringen berör finns följande fornlämningar registrerade:

- L1951:7794 Stensättning
- L1950:2970 Naturföremål/-bildning med bruk, tradition eller namn
- L1950:3469 Hög

Inom de delar av planområdet som inte berörs av ändringen finns följande fornlämningar registrerade:

- L1950:3410 Hög
- L1950:3411 Stensättning
- L1950:3322 Stensättning
- L1950:3409 Stensättning

Utöver dessa finns även ett registrerat Skog och Historia-objekt

- Dammvall, ID 3105002

Inom en radie av 500 meter utanför planområdet finnas ytterligare 5–6 registrerade fornlämningar registrerade.



Fornlämningen L1951:7794

SÖDERHAMNS KOMMUN

Bygg- och miljöförvaltningen

826 80 Söderhamn

0270 – 750 00 | kundtjanst@soderhamn.se

Hantering av fornlämningar i detaljplanen

Fastighetsägaren är ansvarig för att inhämta tillstånd om ingrepp i fornlämning. Söderhamns kommun bedömer att det inte krävs en arkeologisk förundersökning i detaljplaneskedet då fornlämningar inom planområdet är väl avgränsade. Eventuella undersökningar kan hanteras i samband med ansökan om bygglov.

Inom fastigheten Orsta 4:2 säkerställs skydd av fornlämningen L1951:7794 genom att ett område om 320 m² med förbud mot byggnation (prickmark) placeras kring fornlämningen.

Fornlämningen L1950:3469 inom fastigheten Orsta 2:10 är enligt beskrivning av inventering gjord 1982 borttagen i samband med uppförandet av flerbostadshus på fastigheten 1966.

En upplysning om att tillstånd för ingrepp i fornlämning ska inhämtas förs in i plankartan.

Orienteringsuppgifter:	300 m NNÖ Orsta Otergård (3 ¹) Nr. 1. Högen ligger 1,5 m S 10 ⁰⁰ om landsvägen samt 30 m N 10 ⁰⁰ om rågång. Nr 2. Högen ligger 6 m S om landsväg, 19 m NNÖ om nordvästligt hörn av lada.
Terränguppgifter:	Grusås (V-Ö), beväxt med tallskog.
Beskrivning:	
Nr 1.	Hög, 16 - (17) m diam och 1,6 m h. Sydöstra hälften av högen är bortschaktad. Kantränna? delvis, intill 2 m br och 0,3 - 0,5 m dj. Högen är beväxt med ett dussin tallar och dessutom finnas en hel del stubbar.
	2 m VSV om nr 1. är:
Nr 2.	Hög, avplanad, 10 m diam och 0,5 m h. Kantskadad i NV av Ägoväg. S delen c:a 3 m br bortschaktad vid grustäkt. Grop i mitten, 3 m diam och 0,5 m dj. Beväxt med två tallar (i S sken), ett par unggranar och en mängd rönnbuskar, några stubbar jämte en del ris.
	Ett 10-tal m NNÖ om nr 1. säger sig N. Johan Nilsson, Hov 1:8, Södersala, ha funnit ben i gruslanten.
<i>Rev. inv. 1982. Fornlämningarna borttagna. Enligt ATA dat. 5158/66 har fornlämningarna undersökts och borttagits år 1966.</i>	

Utdrag ur inventeringsbok för fornlämningen L1950:3469.

Lek och rekreation

Området har god tillgång till närliggande naturmiljö. Ingen lekplats eller liknande finns i närområdet.

SÖDERHAMNS KOMMUN

Bygg- och miljöförvaltningen

826 80 Söderhamn

0270 – 750 00 | kundtjanst@soderhamn.se

Strandskydd

Delar av planområdet ligger inom 100 meter ifrån Söderalaån och omfattas därmed normalt av strandskydd enligt Miljöbalken 7 kap. 14 §.

Dock i enlighet med Lag (1998:811) 10 § om införande av miljöbalken så omfattas inte planer som vann laga kraft före 1975 av strandskyddslagstiftningen. Sa:15 vann laga kraft den 4 maj 1966. Strandskyddet fortsätter därmed vara upphävt för hela planområdet.

Minsta avståndet mellan kvartersmark inom fastigheten Orsta 4:2 till Söderalaån är cirka åtta meter. Detta innebär att en zon med allmän platsmark planlagd som naturmark kvarstår. Fastigheten Hov 1:8 har kvartersmark till strandkanten, minsta avstånd mellan byggnad och Söderalaån blir 4,5 meter.

Vattenområden

Genom planområdet rinner Söderhamnsån, som ibland benämns Söderalaån i detta avsnitt. Ån uppstår i Stor Örtjärnen och fortsätter österut, genom centrala Söderhamn, där den rinner ut i Östersjön.

Miljökvalitetsnormer (MKN)

Söderhamnsån har en måttlig ekologisk status och uppnår inte en god kemisk status. Status för ytvatten är ej klassad. I nu gällande plan, *Förvaltningscykel 3*, så ska ån uppnå en god ekologisk och kemisk status senast 2027. I enlighet med Vattendirektivet får inga åtgärder som försämrar statusen göras.

Söderhamnsån rinner till största delen genom ett odlingslandskap. Den har ett flackt förlopp med få sjöar som kan utjämna flödestoppar. Den viktigaste påverkanskällan för Söderhamnsåns vattenkvalitet är jordbruket som bidrar med näringsämnen. Näringsämnena kommer både från gödsling och från erosion då den skyddande strandzonen, mellan aktivt brukad mark och vattendrag, inte är tillräckligt bred eller ej täckt av vegetation. Detta leder till erosion av jordpartiklar som drar med sig näring i samband med flödestoppar.

Planområdet ligger även på Söderalaåsen, en grundvattenförande ås, som förser stora delar av Söderhamn med vatten. Den kemiska statusen på grundvattnet god för de parametrar som analyserats; nitrat, bekämpningsmedel, klorid och sulfat. Planområdet ligger utanför Ålsjöns vattenskyddsområde men eftersom området ligger inom tillrinningsområde för grundvattentäkten bör hänsyn ändå tas till grundvattenförekomsten vid uppförandet av byggnader, både vid anläggningsfas och vid materialval, för att inte påverka grundvattnet.

SÖDERHAMNS KOMMUN

Bygg- och miljöförvaltningen

826 80 Söderhamn

0270 – 750 00 | kundtjanst@soderhamn.se



Söderalaån rinner genom planområdet.

Detaljplanens påverkan

Detaljplanens genomförande bedöms påverka Söderhamnsåns morfologiska, ekologiska eller kemiska status endast marginellt jämfört med jordbruket. Det är dock viktigt att bevara vegetationen på strandbankarna för att undvika erosion samt att ej skapa vandringshinder för fisk i ån. Detta säkerställs genom att 8 – 22 meter naturmark finns längs med ån, förutom i fastigheten Hov 8:1, som är kvartersmark. Detaljplanen medger även tillräckliga ytor för att avvattning av dagvatten ska kunna ske bort ifrån Söderhamnsån. Möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormens bedöms inte påverkas negativt av att detaljplanen genomförs.

Den begränsade storleken på ny bebyggelse och avgränsningen till enbart bostadsbebyggelse bedöms inte heller påverka grundvattenförekomsten i Söderalaåsen. Pålning bör undvikas som grundläggningsmetod.

SÖDERHAMNS KOMMUN

Bygg- och miljöförvaltningen

826 80 Söderhamn

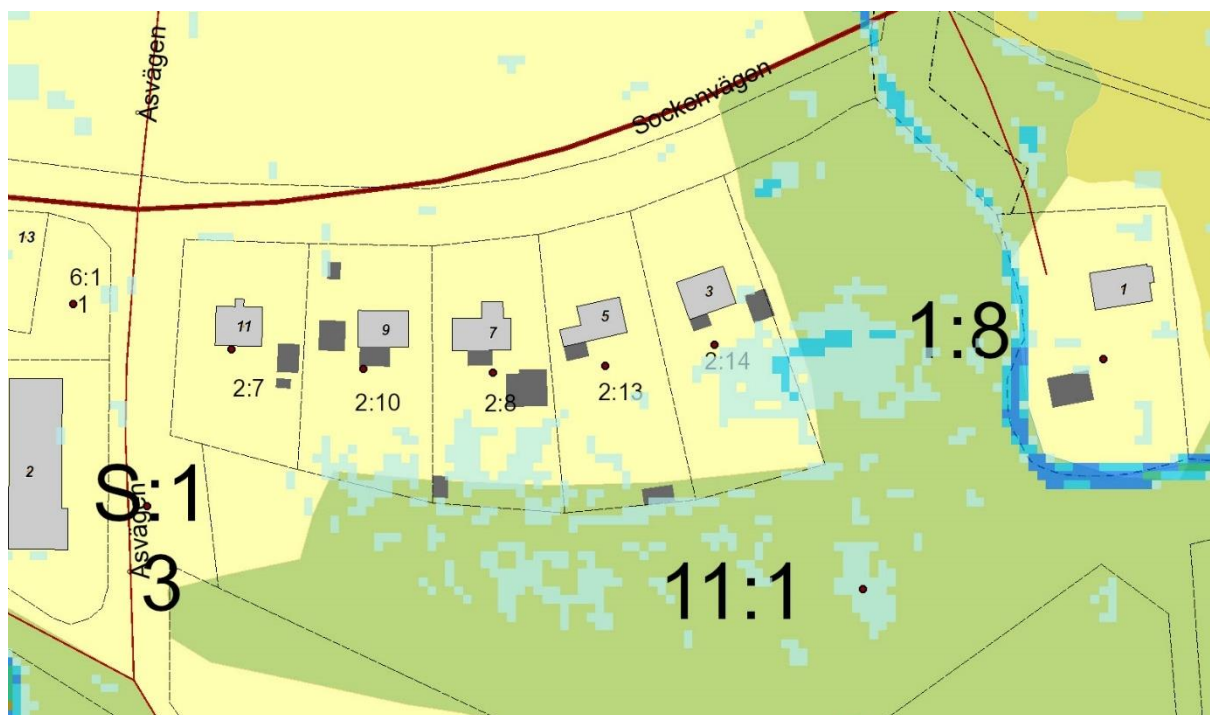
0270 – 750 00 | kundtjanst@soderhamn.se

Översvämning

Delar av planområdet ligger inom område där det finns en översvämningsrisk ifrån Söderalaån. Söderhamns kommuns lågpunktskartering visar att de två fastigheter som har störst risk för översvämning är Orsta 2:8 samt Orsta 2:14.

De delar av fastigheterna som är lågt belägna riskerar att översvämmas. Därför medges endast komplementbyggnader här såsom garage, carport, växthus. Tillfartsvägar och själva bostadshusen berörs i mindre omfattning av risk för översvämning.

Området omfattas av riksintresse för kulturmiljövård vilket innebär att bygglovsbefriade komplementbyggnader eller komplementbostadshus inte får uppföras.



Utdrag ur Söderhamns kommuns lågpunktskartering. Mörkare färg indikerar lägre punkter.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät och biltrafik

Området försörjs av Sockenvägen, Åsgatan samt Hammarvägen. Årsdygnsmedeltrafiken (ÅDT för Sockenvägen 697 fordon. För Åsgatan och Hammarvägen har inga mätningar gjorts men trafiken bedöms vara ringa då de endast serverar boende i närområdet. Riksväg 633 går öster om planområdet, ÅDT för denna väg är 1182 fordon med en skyltad hastighet om 80 km/t.

Trafikbuller

En beräkning av trafikbuller ifrån riksväg 633, Ljusnevägen har gjorts med stöd av programmet Buller Väg II. Beräkningen bygger på Naturvårdsverkets beräkningsmodell *Vägrafikbuller – nordisk beräkningsmodell 1996*. I beräkningen har en modell av terrängen samt väg- och trafikdata vägts in. Beräkningen har gjorts utifrån ett ÅDT på 1 500.

Vid 50 meter från vägen är den ekvivalenta bullernivån under betydligt lägre än 60 dBA samt att den maximala nivån är under 70 dBA, vilket innebär att riktlinjerna i *Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader* uppfylls.

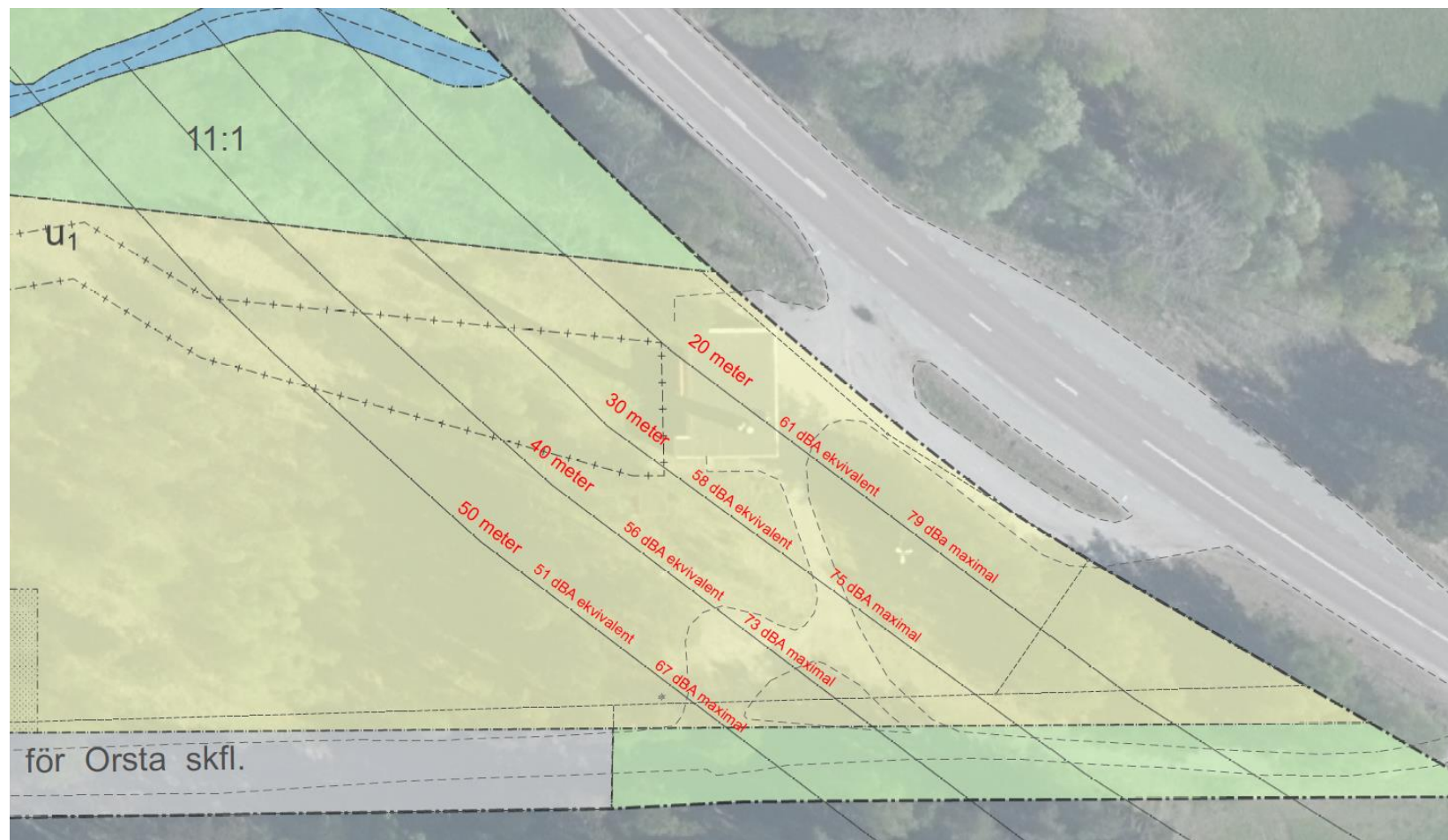
För att säkerställa att bostadsbyggnad placeras på så sätt att riktvärden i trafikbullerförordningen uppfylls förs bestämmelsen p_3 – *Bostadsbyggnad ska placeras minst 50 meter ifrån Ljusnevägen, riksväg 633* in i plankartan. Vidare ställs krav att gemensam uteplats ska anordnas på ljuddämpad sida, det vill säga bort ifrån riksväg 633. Detta eftersom det finns risk att trafikbullret vid enskilda uteplatser överstiger gränsvärdet om 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Detta regleras i bestämmelsen f_i – *Gemensam uteplats ska anordnas på ljuddämpad sida*.

SÖDERHAMNS KOMMUN

Bygg- och miljöförvaltningen

826 80 Söderhamn

0270 – 750 00 | kundtjanst@soderhamn.se



Översikt av trafikbuller ifrån riksväg 633 vid fastigheten Orsta 4:2

SÖDERHAMNS KOMMUN

Bygg- och miljöförvaltningen

826 80 Söderhamn

0270 – 750 00 | kundtjanst@soderhamn.se

Gång- och cykeltrafik

Cykel- och gångbanor finns inom Söderala samt in till Söderhamn, vilket skapar säkra miljöer för att gå och cykla till och från planområdet.

Ett gångstråk löper från Söderala genom planområdet. Del av gångstråket leds idag genom fastigheten Orsta 4:2 vilket inte kommer vara möjligt i framtiden då fastigheten kommer att användas för bostadsändamål. En ny sträckning möjliggörs inom fastigheten Orsta 1:11.



Befintlig gångstig, sedd mot norr. I bakgrunden finns en mindre bro över Söderalaån.

Kollektivtrafik

Närmaste hållplats är *Söderala Rosenvall* som trafikeras av linjebuss 61, 64 och 68 samt även *Söderala Hammarvägen* som trafikeras av linjebuss 61 och 68. Turtätheten på linje 64 är god med minst en avgång i timmen i vardera riktningen, vilket möjliggör goda anslutningar in till Söderhamn. Linje 61 och 68 är främst inriktade på skoltrafik och är begränsade till ett par avgångar per dag.

Parkering och utfart

Boendeparkering löses inom kvartersmark. In- och utfart till Orsta 10:1 och Orsta 4:2 görs från Hammarvägen.

SÖDERHAMNS KOMMUN

Bygg- och miljöförvaltningen

826 80 Söderhamn

0270 – 750 00 | kundtjanst@soderhamn.se

KONSEKVENSER

Landskaps- och stadsbild

Uppförande av nya byggnader kommer att påverka landskapsbilden i viss mån. Begränsningar i höjd och omfattning av byggrätten syftar till att anpassa ny bebyggelse till landskapet.

Jämfört med nu gällande byggnadsplan kommer ny bebyggelse att upplevas som mer småskalig.

Tillgänglighet

Ändringen bedöms inte ha någon påverkan på tillgängligheten.

Trygghet

Ändringen bedöms inte ha någon påverkan på tryggheten inom området.

Buller

Ändringen bedöms inte ha någon påverkan på buller.

Jämlikhet

Ändringen bedöms inte ha någon påverkan på jämlikhet.

Barn

Ändringen bedöms inte ha någon påverkan för barn.

Ekonomiska konsekvenser

Ett genomförande av planen bedöms inte ha några ekonomiska konsekvenser för Söderhamns kommun. Kostnader för avstyckning av ny fastighet inom Orsta 4:2 bärs av exploatören.

Samhällsekonomiska konsekvenser

Nya bostäder i Söderåla bedöms ha en positiv samhällsekonomisk konsekvens.

Riksintresse för kulturmiljövård

Detaljplanens regleringar rörande byggnaders omfattning, höjd och takvinkel syftar till att anpassa ny bebyggelse till riksintresset för kulturmiljövård. Ny bebyggelse ska inte bli dominerande utan i stället upplevas som kompletteringar till befintlig bebyggelsestruktur. Byggnadernas skala ska anpassas till den bymiljö som pekats ut som värdebärare i riksintresset.

SÖDERHAMNS KOMMUN

Bygg- och miljöförvaltningen

826 80 Söderhamn

0270 – 750 00 | kundtjanst@soderhamn.se

Inom fastigheten Orsta 4:2 och samt inom del av Orsta 2:10 har maximal byggnadsyta per huvudbyggnad begränsats till 700 kvadratmeter. På så sätt säkerställer planen att ny bebyggelse delas upp i mindre byggnader vilket bryter ner skalan.

Vidare regleras minsta takvinkel till 20 grader i ovanstående fastigheter. Detta för att framtida bebyggelse ska anpassas till kringliggande byggnader och sadeltak främjas.

Bebyggelsen med småhus inom fastigheterna Orsta 2:7–2:8, 2:10 och 2:13–2:14 är av modernare karaktär, uppförda på 1940- och 50-talen. Utformningen av dessa byggnader bedöms inte behöva regleras för att säkerställa riksintresset.

Inom riksintresset finns en stor variation i färgsättning och materialval. Det bedöms inte vara lämpligt att fastställa val av färgsättning och material i detaljplanen. Däremot ska en prövning göras i bygglovet om valt material och färgsättning är anpassat till riksintresset för kulturmiljö.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Befintliga ledningar för kommunalt vatten och avlopp finns i anslutning till planområdet.

En anläggning finns i den östra delen av Orsta 4:2. Allmännyttiga ledningar löper i den norra ändan av fastigheten Orsta 4:2. Allmännyttiga ledningar skyddas dels genom befintliga servitut, dels genom upprättande av markreservat för allmännyttiga ledningar.

Dagvatten

Dagvatten hanteras inom respektive fastighet i enlighet med Söderhamn kommuns strategi *En hållbar dagvattenhantering*. Bedömningen är att det finns tillräckligt med utrymme inom kvartersmark för att möjliggöra hantering av dagvatten.

Värme, el, avfall och tele

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

SÖDERHAMNS KOMMUN

Bygg- och miljöförvaltningen

826 80 Söderhamn

0270 – 750 00 | kundtjanst@soderhamn.se

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Tidplan

Planen handläggs med standardförfarande och beräknas kunna vinna laga kraft under kvartal ett 2022.

Huvudmannaskap

Söderhamns kommun är huvudman för allmänna ytor, undantaget är fastigheterna Hov 1:4 och Hov S:3 som är i privat ägo och nyttjas till största del som jordbruksmark. Vid upprättande av en ny detaljplan för området skulle det inte vara aktuellt att planlägga denna fastighet men i samband med ändring av detaljplanen klargörs det att Söderhamns kommun inte är huvudman för detta område.

Gatunätet inom planområdet ägs av samfällighetsföreningen Orsta S:1. Samfällighetens delägande fastigheter är outredda och det saknas en förvaltande förening. Hammarvägen omhändertas idag av Söderhamns kommun och planläggs därför som allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap. Vissa mindre delar av gatunätet kvarstår med enskilt huvudmannaskap.

Ansvarsfördelning

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 av kvartersmark samt svarar för inhämtande av samtliga för byggnationen erforderliga tillstånd.

SÖDERHAMNS KOMMUN

Bygg- och miljöförvaltningen

826 80 Söderhamn

0270 – 750 00 | kundtjanst@soderhamn.se

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är satt till fem (5) år efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Fastighetsbildning, servitut och arrenden

Planens genomförande innebär att en ny fastighet avstyckas ifrån Orsta 4:2.



Planerad avstyckning ifrån fastigheten Orsta 4:2.

Servitut inom planområdet

- | | |
|--------------------|---------------------------------|
| • 2182-05/43.1 | Ledningsrätt, vatten och avlopp |
| • 21-IM2-49/354.3 | Avtalsservitut |
| • 21-IM2-90/9206.1 | Avtalsservitut |

Ändringen bedöms inte påverka befintliga servitut.

Avtal

Inga övriga avtal uppkommer på grund av detaljplanens genomförande.

ÖVRIGT

Planen handläggs enligt PBL med tillägg upp till och med SFS 2020:76.

PLANBESTÄMMELSER

Användningsbestämmelser

B – Bostäder

GATA – Allmän gata med kommunalt huvudmannaskap

GATA₁ – Allmän gata med enskilt huvudmannaskap

PARK – Parkmark med kommunalt huvudmannaskap

PARK₁ – Parkmark med enskilt huvudmannaskap

W – Vattenområde

Egenskapsbestämmelser

e₁ – Största byggnadsarea är 1 200 m².

e₂ – Största byggnadsarea är 2 000 m².

e₃ – Största byggnadsarea är 17 % av fastighetsarean inom egenskapsområdet

e₄ – Största byggnadsarea per huvudbyggnad är 700 m².

f₁ – Gemensam uteplats ska anordnas på ljuddämpad sida

p₁ – huvudbyggnad får inte placeras närmare än 4,5 meter ifrån fastighetsgräns

p₂ – huvudbyggnad får inte placeras närmare än 2,0 meter från fastighetsgräns

p₃ – bostadsbyggnad ska placeras minst 50 meter ifrån Ljusnevägen, riksväg 633

< 4,5 > Högsta byggnadshöjd är 4,5 meter

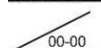
< 8,0 > Högsta byggnadshöjd är 8,0 meter



Endast komplementbyggnad får placeras



Marken får inte förses med byggnad



Minsta takvinkel är 20 grader

Administrativa bestämmelser

a₁ – Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen

u₁ – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

SÖDERHAMNS KOMMUN

Bygg- och miljöförvaltningen

826 80 Söderhamn

0270 – 750 00 | kundtjanst@soderhamn.se