

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Kv. Melonen 1 m.fl.

Söderhamn, Söderhamns kommun, Gävleborgs län



Beslut om upprättande

2021-11-23 § 89

Beslut om samråd

2022-02-22 § 15

Beslut om granskning

2022-05-24 § 68

Beslut om antagande

2022-06-21 § 81

Laga kraft

2022-07-20

SÖDERHAMNS KOMMUN

Bygg- och miljöförvaltningen

826 80 Söderhamn

0270 – 750 00 | kundtjänst@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.

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.
- Undersökningssamråd om betydande miljöpåverkan: 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 undersökningssamrådet visar på en betydande miljöpåverkan ska en miljökonsekvensbeskrivning upprättas i samband med detaljplanarbetet. 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.
- Granskningsutlåtande: Granskningsutlåtandet innehåller en sammanställning av de synpunkter som inkommit under granskningsperioden samt en redovisning av kommunens ställningstagande till dessa.

SÖDERHAMNS KOMMUN

Bygg- och miljöförvaltningen

826 80 Söderhamn

0270 – 750 00 | kundtjänst@soderhamn.se

FÖRFARANDE

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

De skeden som ingår i ett standardförfarande redovisas nedan:

Standardförfarande



Processen för ett standardförfarande. Källa: Boverket.se

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Niklas Lenke, planhandläggare

Jonas Ryberg, verksamhetschef Plan- och Byggavdelningen

SÖDERHAMNS KOMMUN

Bygg- och miljöförvaltningen

826 80 Söderhamn

0270 – 750 00 | kundtjänst@soderhamn.se

SAMMANFATTNING

Föreliggande detaljplanen syftar till att möjliggöra fortsatt bostadsanvändning som huvudanvändningsområde inom kvarteret Melonen 1. Detaljplaneförslaget syftar till att möjliggöra för fastighetsägaren till Melonen 1 att låta genomföra tillbyggnation på befintliga huskroppar i form av inglasade balkonger samt möjliggöra tillkomst av en ny parkeringsyta och ytterligare komplementbyggnader inom den egna fastigheten. I övrigt medges ingen utökad byggrätt gentemot nuläget.

Planområdet är beläget strax nor om stadskärnan i Söderhamn och ligger precis utanför område för riksintresse gällande kulturmiljövård.

Vid ett genomförande av detaljplanen kommer kommunal mark att avyttras till förmån för en av fastighetsägarna inom planområdet.

SAMMANFATTNING AV UNDERSÖKNINGSSAMRÅD

Ett undersökningssamråd har genomförts där detaljplaneförslagets möjliga miljöpåverkan har utretts.

Detaljplanen bedöms inte innebära en betydande miljöpåverkan på det sätt som avses i Miljöbalken (1998:808) 6 kap. 2 §

Länsstyrelsen Gävleborg delar denna bedömning.

SÖDERHAMNS KOMMUN

Bygg- och miljöförvaltningen

826 80 Söderhamn

0270 – 750 00 | kundtjänst@soderhamn.se

Innehåll

INLEDNING	1
HANDLINGAR.....	1
FÖRFARANDE.....	2
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	2
SAMMANFATTNING.....	3
SAMMANFATTNING AV UNDERSÖKNINGSSAMRÅD	3
PLANENS SYFTE	1
PLANDATA	1
Lägesbestämning	1
Areal och nulägesbeskrivning	2
Markägförhållanden.....	2
Platsens historik.....	2
GÄLLANDE DETALJPLAN.....	2
KOMMUNALA BESLUT.....	5
Miljökonsekvensbeskrivning.....	5
KOMMUNALA STYRDOKUMENT	6
Översiktliga planer	6
Träbyggnadsstrategi.....	6
Bostadsförsörjningsprogram 2017–2026	7
RIKSINTRESSEN	7
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....	8
Miljö, Mark och Vegetation.....	8
Befintlig bebyggelse.....	8
Ny bebyggelse.....	8
Service	9
Geotekniska förhållanden.....	9
Radon	9
Fornlämningar	10
Lek och rekreation	10
Naturmiljö	10
Strandskydd.....	10
Vattenområden	10
GATOR OCH TRAFIK.....	11

Gatunät och biltrafik.....	11
Gång- och cykeltrafik.....	11
Kollektivtrafik.....	11
Parkering och utfart	11
KONSEKVENSER.....	12
Landskaps- och stadsbild.....	12
Tillgänglighet.....	12
Trygghet	12
Buller	12
Jämlikhet	12
Barn.....	12
Ekonomiska konsekvenser	13
Samhällsekonomiska konsekvenser	13
Riksintresse för kulturmiljövård.....	13
TEKNISK FÖRSÖRJNING.....	13
Vatten och avlopp	13
Dagvatten.....	13
Värme, el, avfall och tele.....	14
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	15
Tidplan	15
Huvudmannaskap	15
Ansvarsfördelning.....	15
GENOMFÖRANDE FRÅGOR.....	15
Genomförandetid.....	15
Fastighetsbildning, servitut och arrenden	15
Avtal.....	16
ÖVRIGT	16
PLANBESTÄMMELSER	17

SÖDERHAMNS KOMMUN

Bygg- och miljöförvaltningen

826 80 Söderhamn

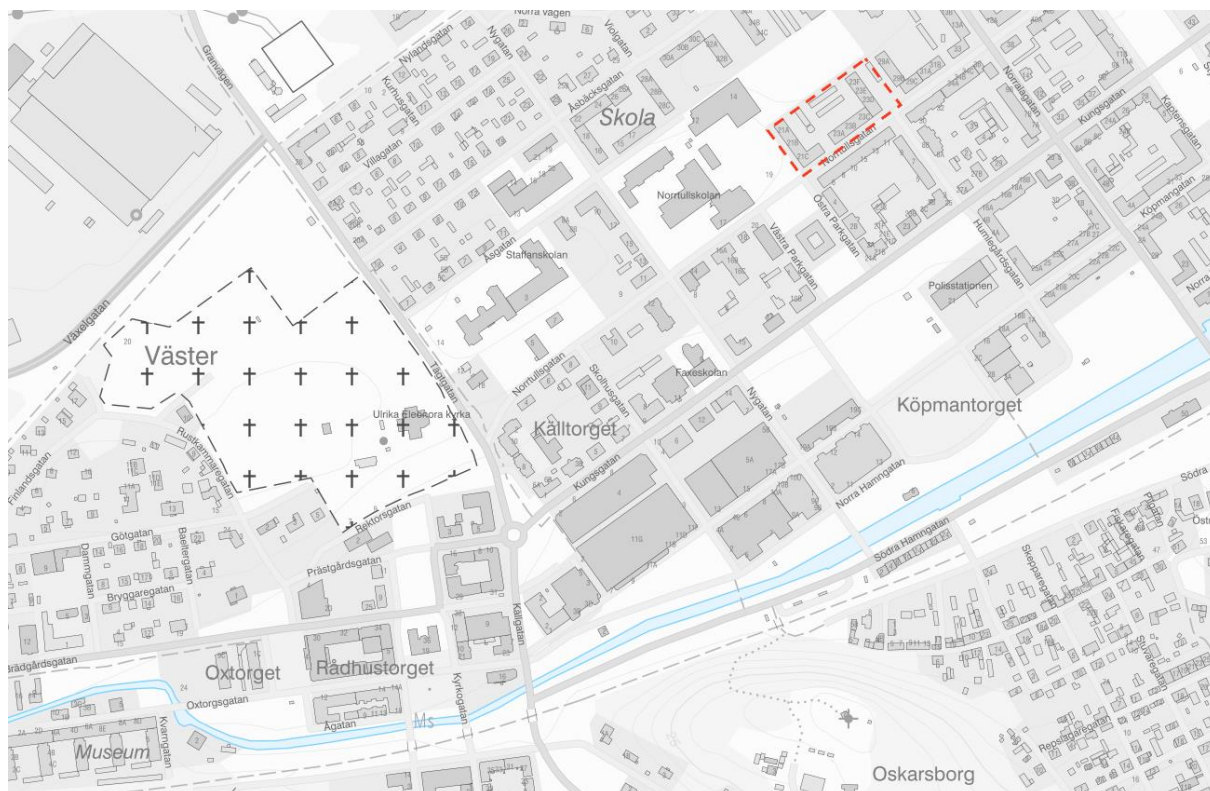
0270 – 750 00 | kundtjänst@soderhamn.se

PLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att möjliggöra fortsatt bostadsanvändning i kvarteret Melonen 1 och Liljan 6. Föreliggande samrådsförslag syftar även till att utöka den byggrätt som gällande plan medger vilket skulle möjliggöra tillbyggnader på befintliga huskroppar samt tillkomst av komplementbyggnader inom kvarteret.

PLANDATA

Lägesbestämning



Figur 1 Planområdets lokalisering

Planområdet är beläget ca 500 meter nordväst om centrala Söderhamn. Planområdet avgränsas i söder om Norrtullsgatan och direkt väster om planområdet finns Norrtullskolan. Vidare så avgränsas planområdet i öster av fastigheten Melonen 13 och norr av en bollplan tillhörande fastigheten Villastaden 2:3.

Planområdet är beläget i en stadsdel som i översiktsplanen benämns Norr om stadskärnan. Området är tydligt avgränsat av Granskärsspåret i norr som markerar slutet av stadsdelsbebyggelsen fram till 1950-talet. I väst-östlig riktning avgränsas stadsdelen av Eleonora kyrka i väst, respektive Granskärs våtmarker i öst. Stadsdelarna norr om centrum omfattas av stadsplanen från 1876 och är i stora delar indelade i ett rutnätsmönster.

SÖDERHAMNS KOMMUN

Bygg- och miljöförvaltningen

826 80 Söderhamn

0270 – 750 00 | kundtjänst@soderhamn.se

Areal och nulägesbeskrivning

Planområdet omfattar ca 0,9 ha. De berörda fastigheterna är bebyggda med flerbostadshus uppförda i mitten av 1900-talet. Innergårdarna är i huvudsak hårdgjorda och nyttjas för parkeringsändamål. På innergårdarna finns det servicehus och ett antal komplementbyggnader. I en av huskropparna återfinns en körskola.

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar och berör fastigheterna Melonen 1, Liljan 6, Villastaden 3:1 samt Villastaden 2:3. Melonen 1 och Liljan 6 ägs båda av bostadsrättsföreningar. Villastaden 3:1 och Villastaden 2:3 ägs av Söderhamns kommun.

Platsens historik

Platsen har under lång tid varit bebyggt och använts för främst bostadsändamål. Planområdets nuvarande byggnader har uppförts under 1950.

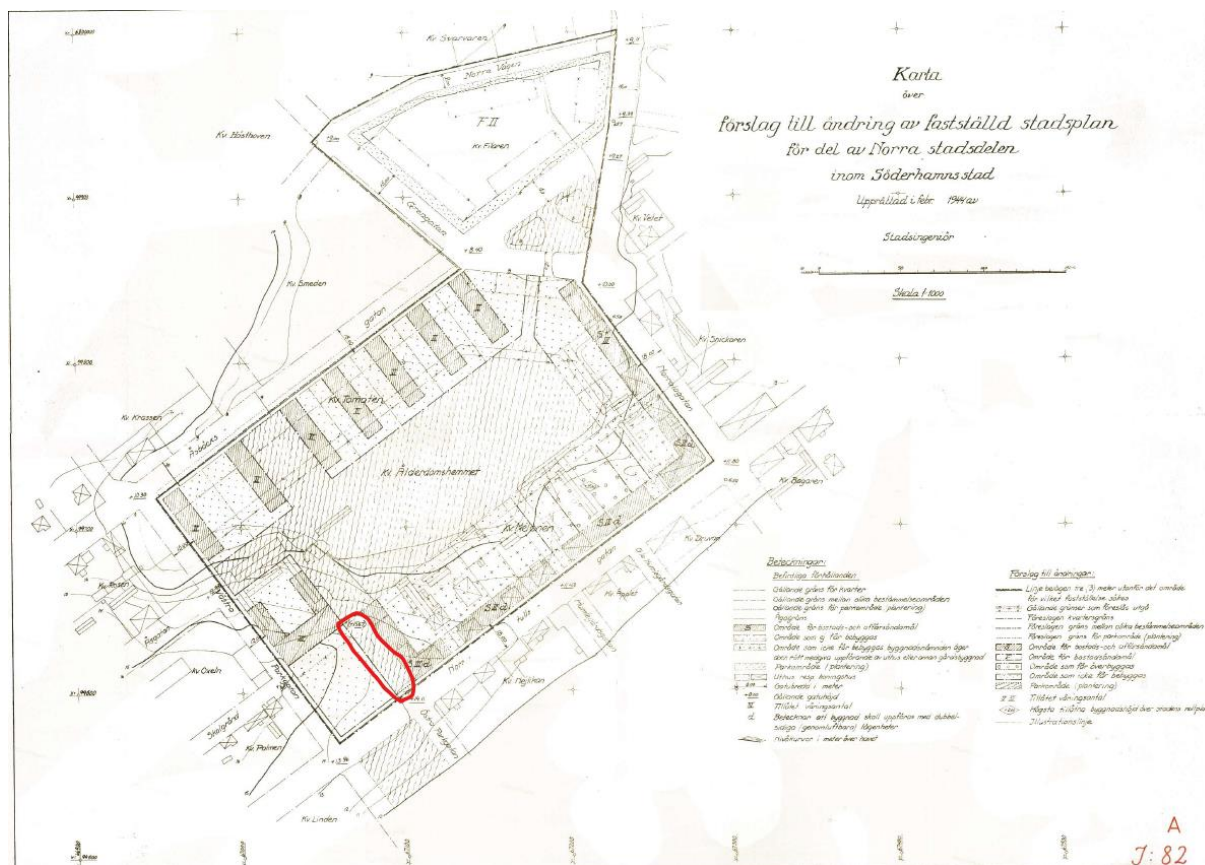
GÄLLANDE DETALJPLAN

Större delen av aktuellt planområde regleras av *Stadsplan kv. Melonen Västra delen* fastställd 1978-05-24 (I:242), se figur 2. Stadsplanen medger byggrätt för två huskroppar vilka får användas till bostäder samt i vissa fall handel. En mindre remsa med allmän platsmark i den nordöstra änden av planområdet har upphävts genom tillkomst av ny detaljplan, se figur 4.



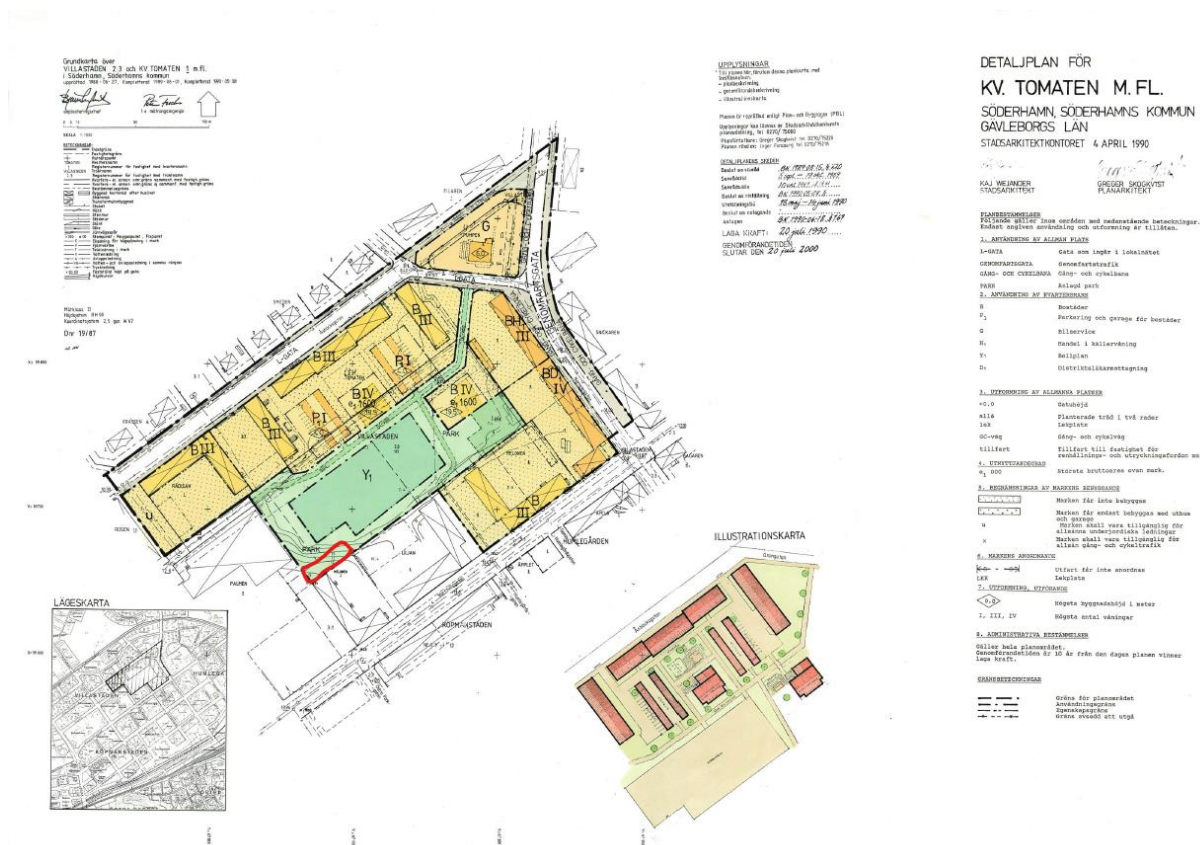
Figur 2 Stadsplan (I:242)

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



Figur 3 Stadsplan I:82 från 1944

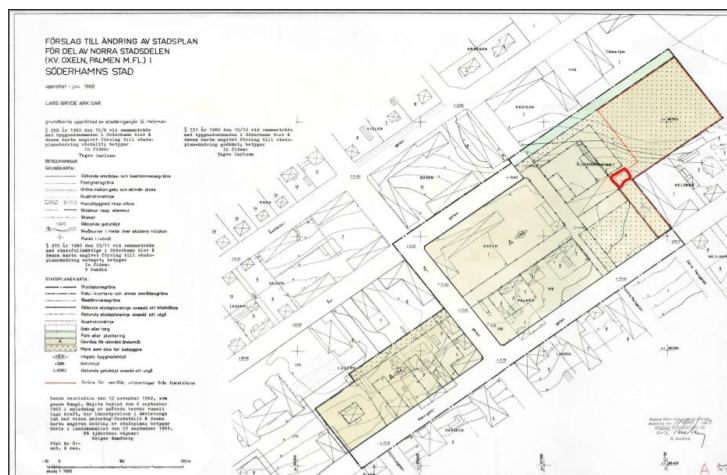
En mindre del av det nya planområdet omfattas av en *Stadsplan Norra stadsdelen kv. Filaren m.m., fastställd 1944-07-21 (I:82)*. Den mark som berörs får enligt stadsplanen användas till parkändamål. För aktuellt område se figur 3.



Figur 4 Detaljplan I:316

Planområdets norra del regleras av *Detaljplan Villastaden 2:3 och kv. Tomaten 1 m.fl.*, antagen 1990-06-18 (I:316). Det tilltänkta planområdet omfattar mark som i detaljplanen är markerad som allmän plats – park, se figur 4.

En mindre yta av planområdet regleras av *Stadsplan Norra Stadsdelen kv. Oxeln, Palmén m.fl.*, fastställd 1960-11-23 (I:167). Den yta som berör planområdet består av prickmark och är alltså mark som ej får bebyggas. För att se vilken del av planområdet som berörs se figur 5.



Figur 5 Stadsplan I:167, det område som berörs är markerat med rött, direkt nordväst om kv. Melonen 1.

Genomförandetiden har löpt ut för samtliga planer.

KOMMUNALA BESLUT

Bygg- och miljönämnden gav Bygg- och miljöförvaltningen i uppdrag att upprätta ny detaljplan för kvarteret Melonen 1 m.fl. vid nämndsammanträdet den 23 november 2021 (DNR 2021-00085).

Bygg- och miljönämnden gav Bygg- och miljöförvaltningen i uppdrag att hålla samråd för föreliggande detaljplan under perioden 2022-02-28 till 2022-03-18. Beslutet fattades vid nämndsammanträdet den 22 februari 2022 (DNR 2021-00085).

Vid Bygg- och miljönämnden i Söderhamns kommuns sammanträde 2022-05-24 beslutades om att hålla granskning för föreliggande detaljplaneförslag under perioden 2022-05-25 till 2022-06-10.

Miljökonsekvensbeskrivning

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

KOMMUNALA STYRDOKUMENT

Översiktliga planer

Planområdet är beläget i en stadsdel som i översiktsplanen benämns Norr om stadskärnan. I översiktsplanen listas följande planeringsinriktningar för stadsdelen:

- Stadsdelen utvecklas genom varsam förtätning med blandad bebyggelse och med stor hänsyn till omgivande kulturmiljöer.
- Korsningen Norrtullsgatan-Norralagatan utvecklas som lokalt centrum och markeras i stadsbilden.
- Storskaliga gaturum utvecklas för att ge ökad tillgänglighet och trygghet för gående, cyklister och kollektivtrafiksresenärer.
- Norralagatan, Tallvägen-Nyvägen och Tägtgatan-Granvägen är de starka förbindande stråken mellan stadskärnan och de norra stadsdelarna och ska utvecklas som stadsstråk med attraktiva offentliga miljöer.

Övergripande planeringsinriktning för kommunägd mark enligt översiktsplanen anger följande principer:

- Förändring av tomtstorlek inom allmän platsmark skall i första hand prövas genom detaljplan.
- Utökning av bostadstomt där allmän platsmark tas i anspråk skall medges endast undantagsvis och om särskilda skäl finns.

Detaljplanen och dess intentioner bedöms överensstämma med den kommuntäckande översiktsplanen för Söderhamns kommun antagen av kommunfullmäktige den 26 oktober 2020 § 140 samt de planeringsinriktningar som specificerats för området i fråga. Gällande de övergripande planeringsinriktningarna så bedöms utökning av bostadstomt på allmän platsmark vara skälig då den aktuella marken av tradition har skötts av den privata fastighetsägaren som ska tillföras den nya kvartersmarken. Vidare bidrar ett antagande av detaljplanen att tidigare oklara administrativa gränser klargörs.

Planområdet omfattas inte av några fördjupade översiktsplaner eller planprogram.

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.

Bygg- och miljöförvaltningen bedömer att detaljplanen inte bedöms ha någon bäring mot träbyggnadsstrategin. Detta då föreliggande detaljplan syftar till att möjliggöra tillbyggnader på befintliga huskroppar i puts samt möjliggöra för ytterligare komplementbyggnader på innergården

Bostadsförsörjningsprogram 2017–2026

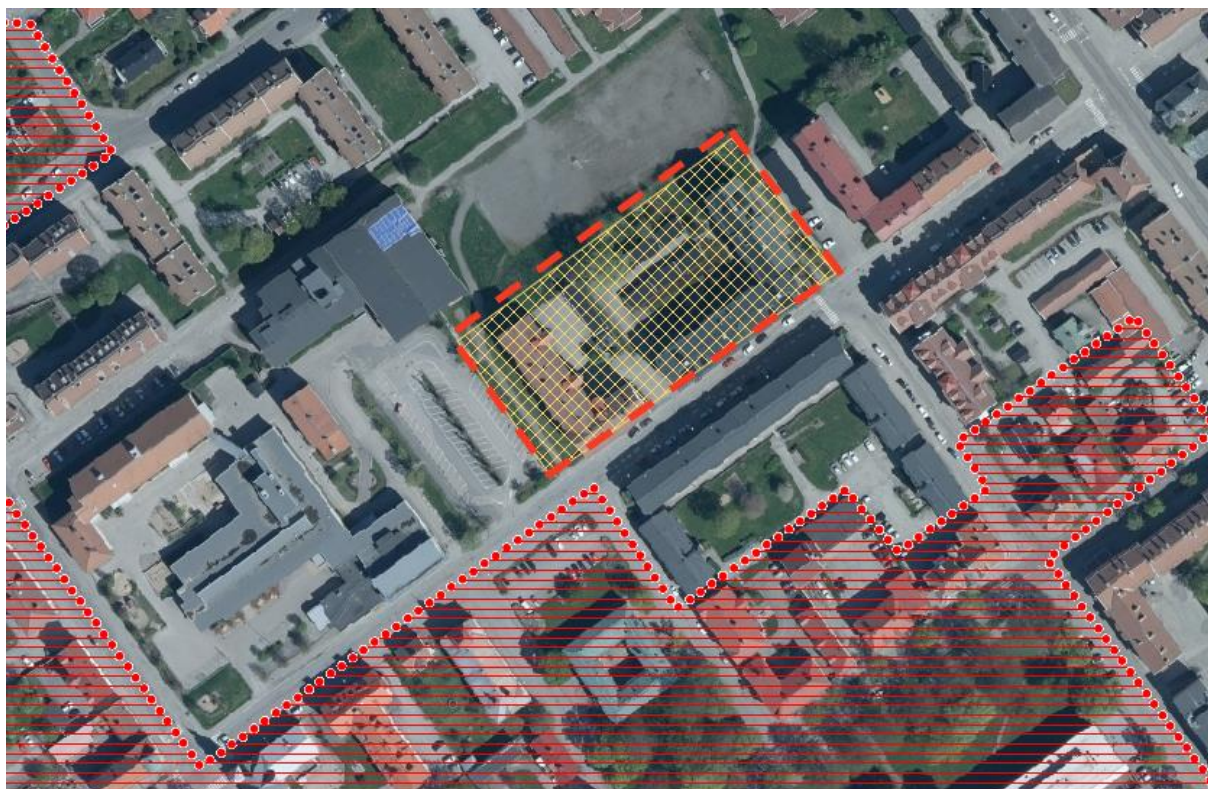
Syftet med kommunens bostadsförsörjningsprogram är att uppnå en långsiktigt hållbar boendemarknad för alla grupper i samhället. Fram till 2026 är målet att bygga 500 bostäder. För att uppnå en långsiktig fungerande bostadsmarknad har fem strategier tagits fram. Strategierna är en integrerad bostadsmarknad,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

Planen bedöms inte bidra till att nå kommunens mål om 500 nya bostäder fram till 2026.

RIKSINTRESSEN

Kulturmiljövård

Planområdet gränsar till område för riksintresset för Söderhamns stad (X 603) som i enlighet med 4 kap. miljöbalken utgör riksintresse för kulturmiljövård.



Figur 6 Planområdets geografiska förhållande till området för riksintresse gällande kulturmiljövård

Riksintresset kommer till uttryck på flera sätt i riksintresseområdet. Mest relevant för planområdets del och dess närhet till riksintresseområdet är den rutnätsplan med tillhörande kvartersindelningar utifrån torganläggningar, parker och sammanhållen bebyggelse från tiden efter stadsbranden 1876.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Miljö, Mark och Vegetation

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.

Befintlig bebyggelse

Planområdet omfattar ett kvarter bebyggt med flerbostadshus av lamelltyp som står i vinkel. Byggnaderna inom planområdet är 4 våningar höga varav ena huskroppen även har en halv källarvåning. Intilliggande bebyggelse direkt söder och öster om planområdet består av flerbostadshus som i regel inte mäter mer än tre till fyra våningar.

Direkt väster om planområdet finns en parkering som ansluter till en grundskola och en idrottshall. Marken direkt norr om planområdet utgörs av en större öppen yta som nyttjas till bollekar och organiserad- samt spontanidrott.

Ny bebyggelse

Detaljplanen medger ingen utökad byggrätt men kommer att rendera i en möjlighet för fastighetsägaren att söka och få lov beviljat för tillbyggnader på befintlig huskropp.

Fastighetsägaren har i tidigare skede låtit tagit fram visualiseringar över hur eventuell tillbyggnad kan tänkas se ut, för förslaget se figur 7.



Figur 7 Illustration av möjliga tillbyggnader (visualisering framtaget av Balco, 2021)

Figur 7 ovan kan jämföras mot nuläget som illustreras i figur 8.



Figur 8 Befintlig fasad

Skyddsrum

På fastigheten Melonen 1 finns idag ett skyddsrum. Vid ett genomförande av detaljplanen kan en nödutgång till skyddsrum placerat i källarvåningen i ett av husen på Melonen 1 komma att blockeras vid ett eventuellt ras. I syfte att möjliggöra en teknisk lösning och underlätta för kommande bygglovsskeden reserveras mark kring nödutgången medelst prickmark för att möjliggöra tillkomst av ett stigschakt eller annan teknisk lösning som säkerställer skyddsrummets användbarhet.

Service

Planområdet har god tillgång till service genom närheten till Söderhamns centrum. I närområdet finns även samhällsfunktioner som kompletterar stadskärnans större och mer centrerade utbud. Exempelvis finns det i stadsdelen ett flertal kyrkor, grund- och gymnasieskolor, teater, idrottshall, vård- och omsorgsboende, seniorboende, närlivs och restaurang, trafikskola och ett antal företag.

Geotekniska förhållanden

Inga geotekniska utredningar har genomförts på området. En geoteknisk utredning skall föregå ny byggnation och anses inte behövas eftersom marken redan är ianspråktagen.

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.

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

SÖDERHAMNS KOMMUN

Bygg- och miljöförvaltningen

826 80 Söderhamn

0270 – 750 00 | kundtjänst@soderhamn.se

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Lek och rekreation

Inom planområdet återfinns inga anlagda lekplatser eller lekytor. Direkt norr om planområdet ligger en grusad bollplan som dels används av närliggande Nortullskolan men nyttjas även av allmänheten för spontanidrott och lek.

Närmaste större lekplats återfinns ca 300 meter sydväst om planområdet invid centrum.

Naturmiljö

Naturmiljön inom planområdet består utav anlagda gräsytor, rabatter och buskage och något enskilda träd.

Strandskydd

Området befinner sig utanför strandskyddsområde.

Vattenområden

Inget vattenområde finns inom eller i anslutning till planområdet.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät och biltrafik

Planområdet avgränsas av Norrtullsgatan i söder. Norrtullsgatan är en lokalgata som trafikerar av bilar, kollektivtrafik, cyklister och fotgängare.

Gång- och cykeltrafik

Längs med Norrtullsgatan finns trottoarer för fotgängare, i övrigt är cykeltrafikanter hänvisade till att samsas med bilister längs med körbana.

Utmed planområdets sydvästra gräns går en grusad gångväg som nyttjas av fotgängare och cyklister. Grusgången leder norrut mot en grusad bollplan och söder mot Norrtullsgatan och över den ned mot centrum via Östra Parkgatan.

I plankartan görs den grusade gången till allmän plats *Gång- och cykelväg*. Till användningsbestämmelsen hör en egenskapsbestämmelse; *genomsläpplig*, vilket syftar till att säkerställa att gången ej hårdgörs och förhindrar infiltrationsförmåga för dagvattnet.

Kollektivtrafik

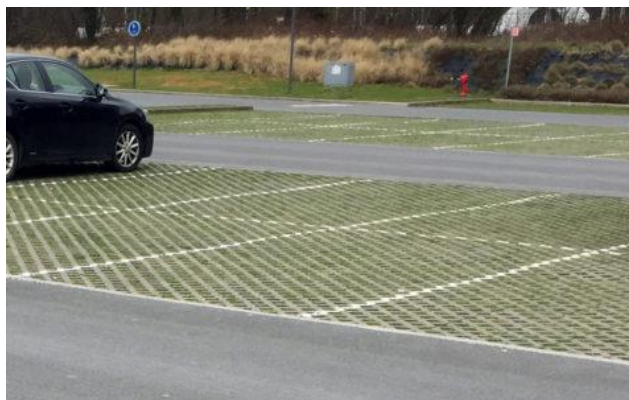
Planområdet ligger inrymt mellan två busshållplatser – Söderhamn Norrtullskolan och Söderhamn Nejlikan. Hållplatserna trafikeras av Busslinje 3.

Parkering och utfart

De båda bostadsföreningarna i kvarteret delar infart till innergård och parkering från Norrtullsgatan.

Detaljplanen möjliggör för ytterligare parkeringsplatser vid den nordöstra delen av fastigheten Melonen 1. Dessa parkeringsplatser får inte hårdgöras utan ska hållas genomsläppliga för att säkerställa omhändertagande av dagvatten inom egen fastighet.

Exempel på lämpliga lösningar för att möjliggöra parkeringsplatserna samtidigt som genomsläppligheten behålls kan vara att nyttja så kallat *armerat gräs*, för exempel se figur 9.



Figur 9 Parkeringar med byggda med armerat gräs (foto: www.platsforvattnet.vasyd.se)

SÖDERHAMNS KOMMUN

Bygg- och miljöförvaltningen

826 80 Söderhamn

0270 – 750 00 | kundtjänst@soderhamn.se

KONSEKVENSER

Landskaps- och stadsbild

Detaljplanens genomförande kommer påverka områdets landskaps- och stadsbild genom de nya tillbyggnaderna. Däremot bedömer inte kommunen att genomförandet medför några betydande negativa effekter på den omgivande landskaps- eller stadsbilden eftersom förändringen endast är begränsad till tillbyggnader på befintlig huskropp samt att byggnaders placering och höjd lämnas oförändrade gentemot nuläget.

Tillgänglighet

Tillgängligheten i planområdet för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga bedöms som god, bland annat genom närhet till kollektivtrafik och centrumfunktionerna.

Detaljplanens genomförande bedöms inte ha någon påverkan på tillgängligheten.

Trygghet

Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka den upplevda eller faktiska tryggheten i eller kring området.

Buller

Detaljplanens genomförande bedöms inte öka eller minska buller i området. Ett genomförande av detaljplanen kan tänkas minska det antalet tillfällen som boende inom planområdet riskerar att utsättas för befintliga bullernivåer då i dag öppna balkonger byggs om till inglasade balkonger.

Genom att reglera markens utnyttjande och användandet av placeringsbestämmelser säkerställs att nuvarande byggnadsplaceringar kvarstår även på sikt, vilket säkerställer att vid en eventuell om- eller nybyggnation i framtiden

Jämlikhet

Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka frågan om jämlikhet i någon relevant utsträckning.

Barn

Närmaste skola är Norrtullskolan som ligger ca 200 meter väster om planområdet med vilken det går att nå längs med trottoaren.

Närmsta större lekplats återfinns ca 300 meter sydväst om planområdet, närmare centrum. Från planområdet går det relativt enkelt att nå lekplatsen via gatunätet.

Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka gruppen barn i någon relevant utsträckning då det inte medför någon påverkan på deras rörlighet.

SÖDERHAMNS KOMMUN

Bygg- och miljöförvaltningen

826 80 Söderhamn

0270 – 750 00 | kundtjänst@soderhamn.se

Ekonomiska konsekvenser

Kommunen avser att avyttra den mark vilken planläggs som kvartersmark. Denna mark är det tänkt att fastighetsägaren till Melonen 1 ska förvärva och då reglera in i befintlig fastighet.

Detaljplanen medger inga direkta ekonomiska konsekvenser i form av ökade kostnader annat än för en av fastighetsägarna inom planområdet. Kommunal mark att förvalta och iordningställa minskar vilket kan leda till minskade underhållskostnader för kommunen.

Samhällsekonomiska konsekvenser

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra några samhällsekonomiska konsekvenser.

Riksintresse för kulturmiljövård

Planområdet gränsar till område för riksintresse gällande kulturmiljövård. Ett genomförande av detaljplanen skulle kunna påverka omkringliggande miljöer och därmed indirekt påverka riksintresseområdet för kulturmiljövård. Kommunens bedömning är att hänsyn tas till närområdet i tillräckligt hög utsträckning genom de regleringar som har nyttjats i föreliggande detaljplan. Bland annat genom att reglera byggnadernas höjd och placering vilket säkerställer att områdets struktur bibehålls vid eventuell om- eller nybyggnation även i framtiden.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Befintliga ledningar för kommunalt vatten och avlopp finns i Norrtullsgatan. Nya byggrätter kommer att anslutas till kommunalt VA vid befintliga ledningar.

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

För att säkerställa fortsatt omhändertagande av dagvatten används egenskapsbestämmelser som avser att säkerställa infiltrationsytor och genomsläpplighet. Bland annat avses den idag grusade gång- och cykelbana fortsätter vara grusad. För kvarteret Melonen 1 nyttjas egenskapsbestämmelse som säkerställer att den kvartersmark som tillförs fastigheten vid en fastighetsreglering ej får hårdgöras.

SÖDERHAMNS KOMMUN

Bygg- och miljöförvaltningen

826 80 Söderhamn

0270 – 750 00 | kundtjänst@soderhamn.se

Värme, el, avfall och tele

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

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Tidplan

Planen handläggs med normalt förfarande och beräknas kunna vinna laga kraft under 2022.

Huvudmannaskap

Allmänna platser inom planområde har kommunalt 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.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Genomförandetid

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

Fastighetsbildning, servitut och arrenden

Allmän platsmark kommer att omvandlas till kvartersmark och kommunen har för avsikt att sälja den mark som man tidigare förvaltat. Framtida köpare ombesörjer och står för kommande lantmäteriförrättning.

Detaljplanens genomförande medför att mark kommer att överföras från *Villastaden 3:1* samt *Villastaden 2:3* till *Melonen 1*. En del av *Villastaden 2:3* kommer att överföras till *Villastaden 3:1*. Fastighetsägare till *Villastaden 3:1* och *Villastaden 2:3* är Söderhamns kommun.

Vid ett genomförande av detaljplanen kommer nu gällande fastighetsindelningsbestämmelser att upphävas. Nu gällande fastighetsindelningsbestämmelser är en rest från en upprättad tomtindelning; *Tomtindelning: Melonen*, akt 2182-C:44, antagen 1944-11-12.

Planrättsliga frågor

Vid ett antagande av föreliggande detaljplaneförslag kommer följande stads- och detaljplaner att upphävas i sin helhet:

- Stadsplan kv. Melonen Västra delen, fastställd 1978-05-24 (I:242)

Följande stads- och detaljplaner upphävs i de delar de ersätts med ny detaljplan:

- Villastaden 2:3 och kv. Tomaten 1 m.fl., antagen 1990-06-18 (I:316)
- Stadsplan Norra stadsdelen kv. Filaren m.m., fastställde 1944-07-21 (I:82)

SÖDERHAMNS KOMMUN

Bygg- och miljöförvaltningen

826 80 Söderhamn

0270 – 750 00 | kundtjänst@soderhamn.se

- Stadsplan Norra stadsdelen kv. Oxeln, Palmen m.fl., fastställd 1960-11-23 (I:162)

Upphävandet och ersättandet av äldre stads- och detaljplaner bedöms inte leda till att nuvarande markanvändningar omöjliggörs och blir planstridiga i ny detaljplan.

Avtal

Inga avtal har förädlats av planen.

ÖVRIGT

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

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Niklas Lenke, planhandläggare

Jonas Ryberg, verksamhetschef plan- och byggavdelningen

PLANBESTÄMMELSER

Användningsområden

Kvartersmark

B – Bostäder

C – Centrumverksamhet

Allmän platsmark

GÅNG CYKEL – Gångväg, cykelväg

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

Utformning av allmän plats

genomsläpplig 1 – Marken ska vara genomsläpplig

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Utformning av markens utnyttjande



- Marken får inte föreses med byggnadsverk



- Marken får endast föreses med komplementbyggnad

Höjd på byggnadsverk

h1 – Högsta nockhöjd är angivet värde i meter

h2 – Högsta nockhöjd är angivet värde i meter

Utförande

b1 – Marken ska vara genomsläpplig

b2 – Marken ska vara genomsläpplig

Placering

p1 – Del av huvudbyggnad ska placeras mot gata

Markens anordnande och vegetation

n1 - Parkering