

ANTAGANDEHANDLING
DIARIENUMMER BMN-2018-121

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Gladan 7

Söderhamn, Söderhamns kommun, Gävleborgs län



Planens tidslinje

Beslut om upprättande	BMN 2018-03-28 § 35
Beslut om samråd	BMN 2018-10-31 § 88
Beslut om granskning	BMN 2019-01-29 § 3
Beslut om ny granskning	BMN 2019-04-23 § 30
Antagande	BMN 2019-05-28 § 38
Laga Kraft	2019-06-26



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 och handlingar:

- Kvalitativ riskbedömning bensinstation Vråken 9 (LKB Riskhantering, juli 2018)
- Trafikbullerutredning (Westin Akustik, augusti 2018)
- Kompletterande trafikbullerutredning (Westin Akustik, januari 2019)

FÖRFARANDE

Detaljplanen kommer att handläggas av bygg- och miljöförvaltningen med så kallat standardförfarande och antas av bygg- och miljönämnden enligt gällande delegationsordning. Processen för en detaljplan regleras i plan- och bygglagen (PBL). Upprättandet av planen handläggs enligt standardförfarande. De skeden som ingår i ett standardförfarande är följande:

Standardförfarande



Processen för ett standardförfarande. Källa: Boverket.se

SAMMANFATTNING

Nu gällande detaljplan I:338, antagen 2003-01-17, reglerar användningen inom planområdet till K₁, hotell.

För att möjliggöra bostäder inom området måste användningen ändras till B, bostäder. Användningen kommer även att kompletteras med C, centrum för att skapa en större flexibilitet för framtida användning. Användningen centrum innefattar verksamheter såsom handel, service, hotell och andra centrumfunktioner.

Planen möjliggör mindre justeringar på befintlig byggnad samt tillskapar en ny byggrätt. Ny byggnad får placeras längs parallellt med Brädgårdsgatan, med en indragning på fyra meter ifrån fastighetsgränsen. Maximal byggnadshöjd fastställ till nio (9) meter för befintlig byggnad samt åtta (8) meter för ny byggrätt parallellt med Brädgårdsgatan.

Komplementbyggnader såsom garage och återvinningsrum placeras i planområdets västra del.

Fastigheten påverkas av trafikbuller ifrån Brädgårdsgatan. Bullerutredning, genomförd under augusti 2018, visar att tekniska lösningar möjliggör att bullernivån inomhus klaras. För att säkerställa tillgången till bullerskyddad uteplats reserveras ett område inom fastigheten för gemensam uteplats där det finns möjlighet att bygga en bullerskärm.

En bensinstation är lokaliserad inom fastigheten Vråken 9, belägen på andra sidan Brädgårdsgatan. En riskutredning genomförd under sommaren 2018 visar att avstånden mellan bensinstationen och fastigheten uppfyller de krav som ställs i Myndigheten för samhällsskydd och beredskaps skrift *Hantering av brandfarliga gaser och vätskor på bensinstationer*.

SAMMANFATTNING AV BEHOVSBEDÖMNING

En behovsbedömning genomfördes under februari 2018. Två riskfaktorer identifierades, trafikbuller ifrån Brädgårdsgatan samt risk ifrån bensinstation belägen mot fastigheten Vråken 7, på andra sidan Brädgårdsgatan.

Ett yttrande inhämtades ifrån Kommunalförbundet Södra Hälsingland, som har tillsynsansvar för bensinstationer i Söderhamns kommun. Deras bedömning är att avståndet ifrån bensinstationen är tillfredställande ur säkerhetspunkt och framförde ingen erinran. Behovsbedömningen föreslog dock att en riskutredning ändå bör göras i samband med detaljplanen.

Innehåll

PLANENS SYFTE.....	1	Buller och störningar	10
PLANDATA	1	Ekonomiska konsekvenser.....	11
Lägesbestämning	1	Samhällsekonomiska konsekvenser....	11
Areal och nulägesbeskrivning	1	TEKNISK FÖRSÖRJNING	11
Markägförhållanden	1	Vatten och avlopp	11
Platsens historik.....	1	Dagvatten	11
GÄLLANDE DETALJPLAN	2	Värme, el, avfall och tele	11
KOMMUNALA BESLUT	3	PLANBESTÄMMELSER	12
Miljökonsekvensbeskrivning	3	Användningsområden	12
KOMMUNALA STYRDOKUMENT	3	Egenskapsbestämmelser	12
Översiktliga planer	3	ADMINISTRATIVA FRÅGOR.....	13
Träbyggnadsstrategi	4	Tidplan	13
Bostadsförsörjningsprogram	4	Huvudmannaskap.....	13
RIKSINTRESSEN	4	Ansvarsfördelning.....	13
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH		GENOMFÖRANDE FRÅGOR.....	13
FÖRÄNDRINGAR	4	Genomförandetid	13
Miljö, Mark och Vegetation	4	Fastighetsbildning, servitut, arrenden .	13
Befintlig bebyggelse.....	4	ÖVRIGT	13
Ny bebyggelse	5	MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	14
Service	6		
Geotekniska förhållanden.....	6		
Radon	7		
Fornlämningar	7		
Lek och rekreation.....	7		
Naturmiljö, strandskydd	7		
Vattenområden	7		
GATOR OCH TRAFIK	8		
Gatunät och biltrafik.....	8		
Gång- och cykeltrafik.....	8		
Kollektivtrafik	9		
Parkering och utfart	9		
KONSEKVENSER	9		
Landskaps- och stadsbild	9		
Tillgänglighet	9		
Trygghet	9		

PLANENS SYFTE

Planens syfte är att möjliggöra för bostads- och centrumändamål inom fastigheten Gladan 7.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget cirka 700 från Söderhamns centrum och omfattar fastigheten Gladan 7. Det utgörs av kvartersmark som avgränsas av Brädgårdsgatan i söder, Västra Tullgatan i öster samt kvartersmark i väst och norr.

Areal och nulägesbeskrivning

Området omfattar cirka 0,22 hektar.

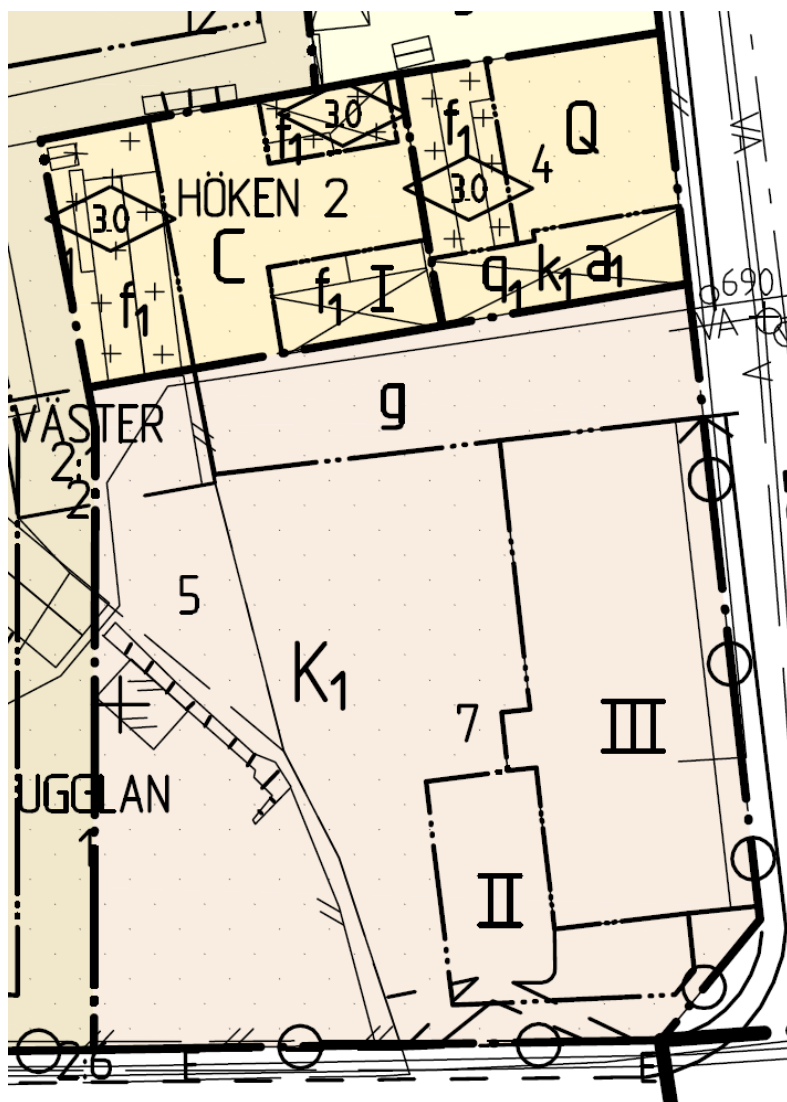
Markägförhållanden

Marken ägs av Söderhamns kommun och omfattas av ett arrende.

Platsens historik

Mellan 1989 och 2015 bedrivs hotellverksamhet i den befintliga fastigheten. Efter avvecklingen av har fastigheten använts för tillfälliga ändamål eller stått tom.

GÄLLANDE DETALJPLAN



Utdrag ut detaljplan I:388

Nu gällande detaljplan I:338, antagen 2003-01-17, reglerar användningen inom planområdet till K₁, hotell, i tre respektive två våningar.

KOMMUNALA BESLUT

Bygg- och miljönämnden uppdrog 2018-03-28 § 35 till Bygg- och miljöförvaltningen att upprätta detaljplan för området.

Miljökonsekvensbeskrivning

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

KOMMUNALA STYRDOKUMENT

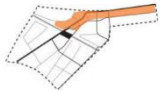
Översiktliga planer

Detaljplanen bedöms överensstämja med den kommuntäckande översiktsplanen för Söderhamns kommun antagen av kommunfullmäktige den 27 mars 2006 § 42.

Planområdet omfattas inte av några fördjupade översiktsplaner men angränsar till Planprogram för Söderhamnsporten samt Centrumplanen. Detaljplanen överensstämmer med inriktningen om förtätning i centrumnära områden samt att omvandla Brädgårdsgatan till en stadsgata. Ett ökat antal bostäder mellan Söderhamnsporten och centrum bidrar till att binda ihop dessa två områden

Planprogrammet för Söderhamnsporten anger att Brädgårdsgatan ska utvecklas till en stadsgata med funktionsblandad bebyggelse. Gestaltungsprinciper som bör råda är en skala på 2-4 våningar med byggnader som i huvudsak utförs i trä. Ny bebyggelse inom planområdet ska placeras parallellt med Brädgårdsgatan.

PLANPROGRAM SÖDERHAMNSPORTEN



SÖDERHAMNSPORTEN - BRÄDGÅRDSGATAN
Norr om stationen

En funktionsblandad bebyggelse med tydliga stadskvaliteter länkar samman stationsområdet med stadskärnan och bidrar till omdaning av trafikleden till ett stadstråk. Bostäder och icke störande verksamheter med lokaler i bottenvåningar föreslås flankera gatans östra sida och bidra med aktiviteter fördelade över större delen av dygnet. Kvarten får en tydlig inramning mot gatan men kan bli mer öppna mot parken och årummet.

Vid entréplatsens norra sida finns en publik byggnad i fonden. Byggnaden blir ett blickfång vid ankomsten till stationen och staden, och bidrar till att skapa rumslighet på platsen. Det strategiska läget och möjligheten att annonsera staden bör tas tillvara, varför en verksamhet som kan bli en målpunkt och identifieras med Söderhamn föreslås här.

Söderhamnsportens västra sida bedöms som mindre lämplig för lokalisering av bostäder då den omges av trafikbarriärer. Här placeras verksamheter som kan bidra med stadskvaliteter till gatan. I korsningen Söderhamnsporten/Brädgårdsgatan kan ett landmärke i form av en högre byggnad etableras. Byggnaden ligger i siktlinjen från E4:an mot stadskärnan.

GESTALTNINGSPRINCIPER

Tillkommande bebyggelse ska i huvudsak placeras i gräns mot allmän gata eller torg.

Bottenvåningar ska utformas med öppna och inbjudande fasader och medge lokaler för verksamheter.

Entréer ska placeras mot gata och torg med ett mellanrum om max 25-30 meter.

Den generella skalan ska knyta an till befintlig bebyggelse i stadskärnan, 3 - 4 våningar.

Byggnader föreslås i huvudsak utföras i trä, vilket är ett hållbart material som även knyter an till stadens trähus-tradition.

En fondbyggnad samt byggnad vid korsningen Söderhamnsporten/Brädgårdsgatan utgör entrémotiv och ska utformas med höga gestaltningskrav och kan få en högre skala.



Exempelbild på ett offentligt bibliotek.



Malmö Saluhall. Arkitekt Wingårdhs. En målpunkt med en karaktäristisk utformning och innehåll som bidrar med liv och identitet till platsen.



Sunny Hill Community center. Exempel på publik byggnad som bidrar med öppenhet och förmodad aktivitet till gatan.



Mångkulturellt centrum i Botkyrka, Landström arkitekter. Exempel på offentlig byggnad i mindre skala som inordnar sig längs gatan. En öppen bottenvåning skapar kontakt mellan byggnad och gata.

SÖDERHAMN

Utdrag ur planprogrammet för Söderhamnsporten

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

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 uppfyller intentioner i träbyggnadsstrategin.

Bostadsförsörjningsprogram

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 inte av något riksintresse. Direkt öster om planområdet finns riksintresset för Söderhamns stad, X 603. Riksintresset bedöms inte påverkas av en ändrad användning inom Gladan 7. Ny bebyggelse anpassas efter omgivande bebyggelsestruktur genom att placeras parallellt med Brädgårdsgatan.

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.

I planrådets östra del finns en asfalterad parkering och vändplan samt grönytor i den västra och södra delen.

Befintlig bebyggelse

Befintlig bebyggelse innefattar f.d. Hotell Linblomman, byggt 1989.

5

Service

Geotekniska förhållanden

Geotekniska utredningar genomfördes på området under 1988 i samband med byggnation av hotell. Bärigheten bedöms som god, kompletterande undersökningar kan dock behöva genomföras vid nybyggnation.



178241

88. 11. 28

88/439-3

Grundundersöknings protokoll

Objekt: Kv Gladan 7 och 9 Söderhamn X-län
 Uppdragsgivare: WS Bygg AB Söderhamn
 Datum: 88 11 18

Provtagning har utförts med grävmaskin som utfört 2 st
 provgropar - se bif skiss.

Allmänt består området av ett i förhållande till
 omgivningen förhöjt område med ytblock.

Ytan består av ca 25 cm matjord Mulljord.

Det närmaste skiktet 100 cm sand och stenblandad lera.
 Lermorän.

Under detta materialet fast lagrad blockig morän.

Vid försök att sondera botten skedde stoppslagning
 omedelbart på förmodligen sten eller block.

Marken bedöms ha mycket god bärighet 4-6 M Pa.

Söderhamn 88 11 21

Rolf Levin

Byggnadsing SBR

Utdrag ifrån geoteknisk undersökning genomförd 1988.

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

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.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Fastigheten angränsar till fornlämningen Söderhamn 26:1.

Lek och rekreation

Mindre grönytor för lek och rekreation anordnas inom planområdet. Ingen större allmän lekplats finns belägen i närområdet. Närmaste större naturområden är *Västra* och *Östra berget* på 800 meter respektive 1,2 kilometers avstånd.

Naturmiljö, strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskydd enligt PBL 7 kap.

Vattenområden

Inga vattenområden är belägna inom planområdet.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät och biltrafik

Brädgårdsgatan är belägen direkt söder om planområdet, enligt trafikräkning genomförd vecka 33, 2018. Årsmedeldygnstrafiken (ÅDT) uppmätt till 9345 varav 5 % utgörs av tung trafik. Ingen trafikräkning har gjorts på Västra Tullgatan men gatan har uppskattningsvis en ÅDT lägre än 300 meter med obetydlig tung trafik. Trafiken varierar kraftigt under dygnet med den mest intensiva perioden mellan klockan 09:00 till 17:00. Nattetid, mellan 22:00 och 06:00 uppmättes 630 fordonsrörelser varav 4,4 % utgjordes av tung trafik

Både Brädgårdsgatan och Västra Tullgatan har en hastighetsbegränsning på 40 km/t.

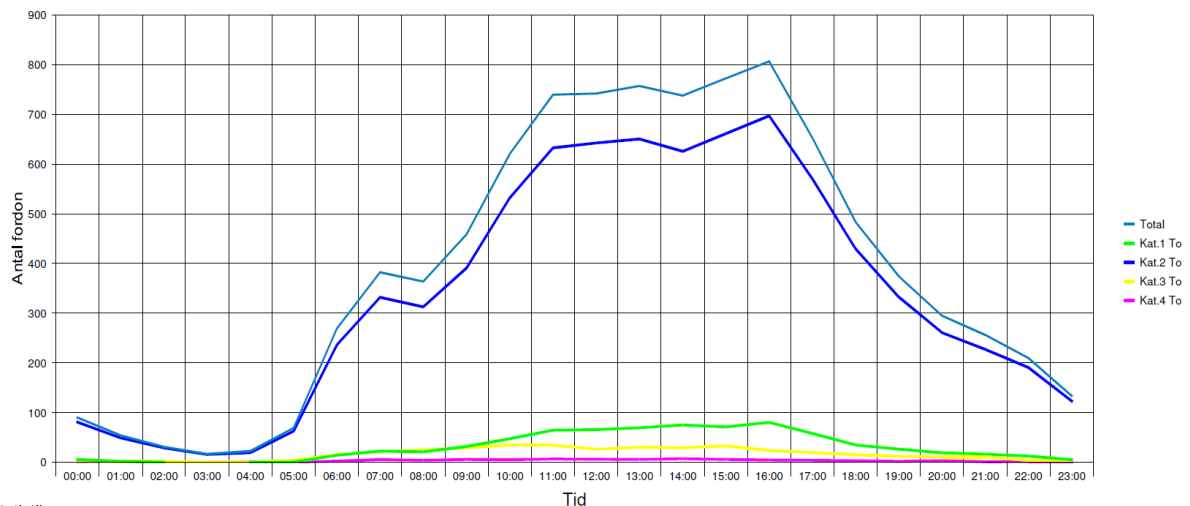
Sierzega Elektronik GmbH
Thurnau 55, A-4062 Thening
Tel.: +43-7221-64114-0, Fax:-14
Mail: office@sierzega.at
Web: www.sierzega.at

Wenn an dieser Stelle Ihr Logo mit Anschrift usw. stehen soll,
so kopieren Sie eine entsprechende Grafik, gespeichert als "logo.wmf" (Windows Metafile)
mit den Proportionen 1:10 (Breite:Länge) in das Programmverzeichnis dieser Software

To see your own logo with your address here at this place:
Design a graphic file and save it as "logo.wmf" (Windows Metafile)
with the proportions 1:10 (width to length) in the program folder of this software



Brädgårdsgatan augusti 2018



Statistik

Period:

den 14 augusti 2018, 12:00 till den 21 augusti 2018, 12:00

		3eräkna +	%	Beräkna -	%	Total	%	V15 +	Va +	V85 +	Vmax +	V15 -	Va -	V85 -	Vmax -	
Hastighetsövertr.	9 %	Mc	2329	7,3	2934	8,8	5263	8	26	32	38	61	27	33	39	73
Genomsnittl. avstånd:	1,8 sek	Bil	28397	88,9	28378	84,8	56775	86,8	28	34	39	85	28	33	38	71
Kötrafik	30 %	Lastbil	1157	3,6	1614	4,8	2771	4,2	28	33	38	51	27	32	37	54
ADT:	9345	Långtradare	59	0,2	547	1,6	606	0,9	21	28	35	48	26	31	36	46
Andel lastbilar:	5 %	Total	31942	48,8	33473	51,2	65415	100	28	34	39	85	28	33	38	73



Trafikräkning genomförd vecka 33, 2018

Gång- och cykeltrafik

Längs med Brädgårdsgatan finns en gång- och cykelväg som ansluter till Västra Tullgatan via en gångpassage. Längs med Västra Tullgatan sker gång och cykling i blandtrafik.

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

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats är *Söderhamn Kuriren*, belägen 120 meter väster om planområdet. Hållplatsen trafikeras både av lokal och regional busstrafik. Avståndet till Söderhamns järnvägsstation är cirka 400 meter.

Parkering och utfart

Parkeringsytor anordnas inom fastighetens västra del genom carports. Parkeringsstalet är en parkering per hushåll. Möjlighet till gästparkering finns genom gatuparkering på Västra Tullgatan.

Cykelparkering anordnas inom kvartersmark.

In- och utfart till fastigheten Höken 2 görs genom Gladan 7, för detta upprättas ett servitut mellan fastigheterna.

KONSEKVENSER

Landskaps- och stadsbild

Ny bebyggelse längs med Brädgårdsgatan påverkar stadsrummet längs med Brädgårdsgatan på ett positivt sätt. Inriktningen i planprogrammet för Söderhamnsporten är att gatan ska omvandlas till en stadsgata. Ny bebyggelse bidrar till detta.

En möjlig negativ konsekvens på stadsbilden är uppförandet av bullerskydd mot Brädgårdsgatan. Om ny bebyggelse uppförs blir påverkan ifrån bullerskydd mindre än om det måste täcka hela sidan gentemot Brädgårdsgatan. För att minimera påverkan ska bullerskydd uppföras med transparent material. Det är även möjligt att tillskapa en öppning gentemot Brädgårdsgatan under förutsättning att detta inte påverkar bullernivån negativt.

Tillgänglighet

Tillgängligheten inom planområdet kommer att öka då nya bostäder eller annan ny verksamhet och uteplats ska uppfylla BBR:s krav på tillgänglighet.

Trygghet

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

En möjlig negativ påverkan av ökad befolkning i närheten av Brädgårdsgatan är att fler nyttjar gångpassagen över vägen, vilket kan leda till ökade konflikter mellan gående, cyklister och bilister.

Buller och störningar

Trafikbuller

Planområdet är utsatt för trafikbuller, främst ifrån Brädgårdsgatan. En trafikbullerutredning genomfördes i augusti 2018, med kompletteringar i januari 2019.

En gemensam uteplats för samtliga boende tillskapas i detaljplanens norra del, uteplatsen förläggs bort ifrån Brädgårdsgatan och får en bullernivå på mellan 45-50 dBA ekvivalent ljudnivå och en maximal ljudnivå på strax under 70 dBA. På detta sätt uppfylls 3 § i *Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:216)*. Tillskapandet av växtligt vid uteplatsen förväntas ytterligare minska störningar ifrån trafikbuller. En framtida byggnad längs med Brädgårdsgatan kommer att förbättra utomhusmiljön ytterligare inom planområdet genom att skärma av stora delar av fastigheten.

En bullerskärm på 2,5 meter uppförs längs med Brädgårdsgatan för att minska bullernivåerna. För att säkerställa en estetisk tilltalande miljö ska bullerskydd utformas med transparent material, exempelvis glas eller plexiglas.

Med hjälp av bullerskärmen minskar trafikbullret från cirka 65 dBA ekvivalent ljudnivå till dryga 50-55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad på större delen av befintlig byggnad. Det sydvästra hörnet är mest bullerstört med en ekvivalent ljudnivå på 58 dBA ekvivalent ljudnivå. Bullernivåerna vid fasad på den andra våningen är marginellt högre men överstiger inte 60 dBA ekvivalent ljudnivå.

Den maximala bullernivån är 75 – 79 dBA, topparna i bullerstörningar kommer främst ifrån tung trafik på Brädgårdsgatan. Trafikmängden fördelar sig mycket ojämnt över dygnet med intensivast trafik under tidig morgon och eftermiddag. Trafiken minskar drastiskt nattetid.

För en ny byggnad placerad parallellt med Brädgårdsgatan kommer den ekvivalenta ljudnivån att vara cirka 65 dBA vid fasad mot Brädgårdsgatan. Byggnaden fungerar dock effektivt som avskärmande gentemot innergården med en bullernivå på dryga 40 dBA ekvivalent ljudnivå på den norra sidan. Den maximala bullernivån är 84 dBA på den södra sidan, 52 dBA på den norra. Höga bullernivåer mot den södra fasaden ställer krav på en god utformning av bostäder, exempelvis med genomgående lägenheter så att tysta sidor bort ifrån Brädgårdsgatan tillskapas. Det är möjligt att uppfylla båda villkoren i 4 § i *Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:216)*, att hälften av bostadsrummen ska vara vända mot en sida som understiger 55 dBA ekvivalent ljudnivå samt att hälften av bostadsrummen vara vända där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrider mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

Ljud och ljus ifrån närliggande bensinstation

En bensinstation är belägen inom fastigheten Vråken 9, cirka 30 meter ifrån planområdet. Det sker i genomsnitt en angöring med tankbil per vecka för avlastning av bränsle. Viss störning ifrån ljuskällor kan förekomma, men angörande bilar stannar parallellt med Brädgårdsgatan vilket innebär att inga strålkastarljus riktas direkt mot byggnader inom Gladan 7. Belysning inom stationen är under tak och riktad nedåt. En reklamskylt är placerad intill Brädgårdsgatan. Inga rundstrålande belysningskällor finns inom bensinstationen.

Ekonomiska konsekvenser

Detaljplanen i sig innebär inga ekonomiska konsekvenser för Söderhamns kommun. En möjlig försäljning av fastigheten till privat ägare ger ett ekonomiskt tillskott till kommunen. Fastigheten är ännu inte värderad.

Samhällsekonomiska konsekvenser

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

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

Värme, el, avfall och tele

Fastigheten är ansluten till Söderhamn Näras fjärrvärmenät samt till tele- och bredbandsnätet.

Området omfattas av kommunal renhållning.

PLANBESTÄMMELSER

Användningsområden

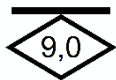
B - Bostäder

Med användningen avses boende med varaktig karaktär. I användningen ingår vanliga bostäder, fritidshus och olika typer av kategoribostäder som exempelvis studentbostäder och seniorbostäder.

C - Centrum

Med användningen centrum avses all sådan verksamhet som bör ligga centralt eller på annat sätt vara lätt att nå för många människor. Centrum är en samlingsanvändning som är lämplig att använda där syftet är att det ska finnas en blandning av verksamheter. I centrum ingår en rad olika verksamheter som också kan återfinnas i andra användningar.

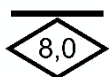
Egenskapsbestämmelser



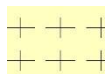
Högsta nockhöjd är 9 meter



Marken får inte förädlas med byggnad



Högsta nockhöjd är 8 meter



Marken får endast förädlas med komplementbyggnad

GÅNG – Gångväg

e₁ – Byggnadens användning ska inte vara garage

e₂ – Byggnadens användning ska vara garage, förråd eller återvinningsrum

m₁ – Vid användning för bostadsändamål ska bullerskydd med en höjd av 2,5 i meter över anslutande marknivå finnas. Bullerskydd ska utformas med transparent material.

p₁ – Byggnad ska placeras parallellt med Västra Tullgatan

p₂ – Byggnad ska placeras parallellt med Brädgårdsgatan

u₁ – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Kvartersmark

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Tidplan

Planen handläggs med normalt förfarande och beräknas kunna vinna laga kraft under första halvåret 2019.

Huvudmannaskap

Detaljplanen innebär i sig inga förändringar för huvudmannaskapet inom fastigheten.

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.

GENOMFÖRANDE FRÅGOR

Genomförandetid

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

Efter genomförandetidens utgång är kommunen inte längre skyldig att kompensera fastighetsägaren vid exempelvis ändring av detaljplan.

Fastighetsbildning, servitut, arrenden

Ingen fastighetsbildning sker på grund av detaljplanens genomförande.

Fastigheten Gladan 7 ägs idag av Söderhamns kommun, för att möjliggöra ombyggnation till bostads- eller centrumändamål krävs ett nytt beslut av Kultur- och samhällsservicenämnden om arrende eller att fastigheten avyttras till en ny fastighetsägare.

Ett servitut upprättas mellan fastigheterna Gladan 7 och Höken 2 som reglerar rättighet till infart till fastigheten Höken 2 via Gladan 7.

Befintlig ledningsrätt inom u₁-området, 21-IM2-96/3235.1, fortsätter att gälla.

ÖVRIGT

Planen handläggs enligt Plan- och bygglagen (2010:900), till och med SFS 2017:985.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Mariia Mytsko, projektanställd arkitekt

Annika Ottenbäck, trafikingenjör

Jonas Ryberg, planingenjör

Anna Tengqvist, verksamhetschef Plan- och byggavdelningen