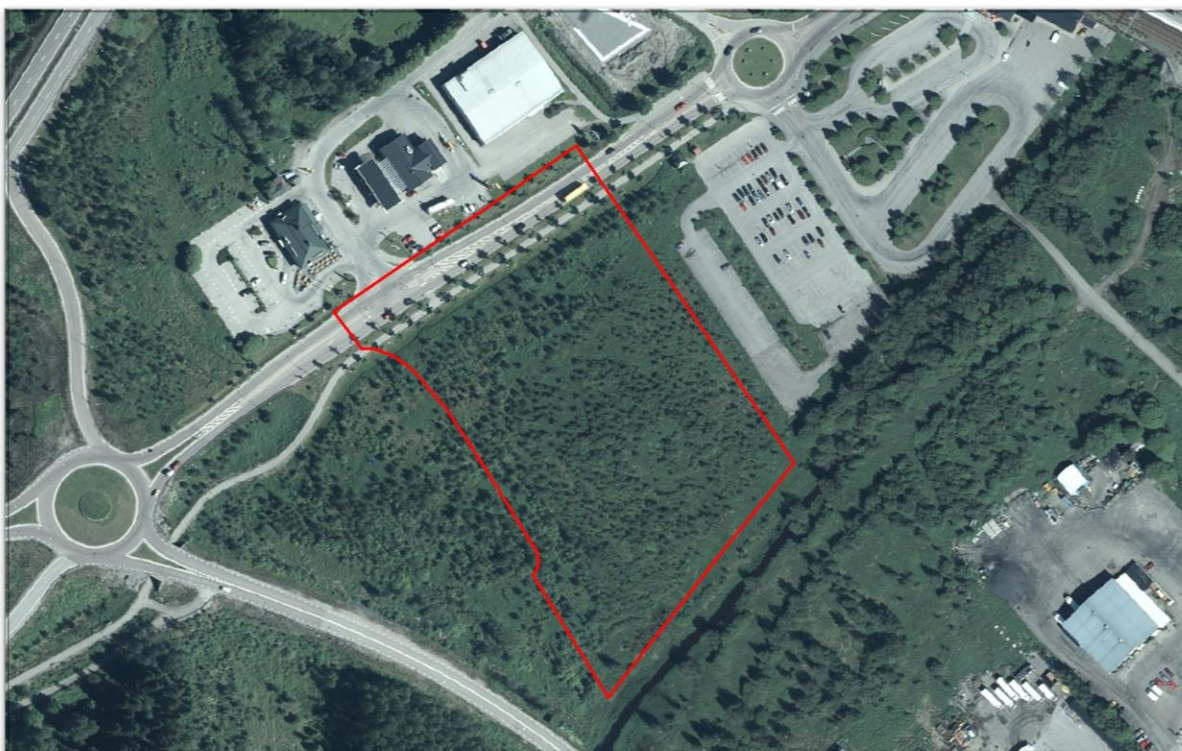


PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Söderhamnsporten Etapp 1

Söderhamn, Söderhamns kommun, Gävleborgs län



Beslut om upprättande

2018-05-28 § 124

Beslut om samråd

2020-02-25 § 9

Beslut om granskning

2020-09-29 § 64

Beslut om antagande

2020-12-22 § 95

Laga kraft

2021-01-13

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 i sig, dessa skall underlätta förståelsen av planförslagets innebörd.
- Miljökonsekvensbeskrivning: I samband med planarbetet görs en bedömning 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 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 kommunen anser är sakägare.

Till detaljplanen finns även följande utredningar och handlingar:

- VA- och dagvattenutredning, Söderhamnsporten, 2020-01-10, Tyréns AB
- PM Geoteknik, översiktlig utredning, 2018-10-25, Tyréns AB
- PM Trafikutredning Söderhamnsporten, 2019-12-02, Tyréns AB
- PM Trafiksimulering Söderhamnsporten, 2020-05-15, Tyréns AB
- Samrådsredogörelse, 2020-05-29, Söderhamns kommun
- Miljökonsekvensbedömning, 2020-08-24, Söderhamns kommun
- Exploatering Söderhamnsporten – naturvärden, hänsyn, utveckling, 2020-06-11, Söderhamns kommun

FÖRFARANDE

Detaljplanen handläggs av Bygg- och miljöförvaltningen med standardförfarande och antas av Bygg- och miljönämnden enligt Söderhamn 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

SAMMANFATTNING

Ett planprogram för Söderhamns-porten har tagits fram (2017) och det aktuella planområdet anges som lämpligt för en större publik/personalintensiv verksamhet som kan bidra till att generera aktivitet på platsen, annonsera orten och stärka Söderhamnsporten som ett stadsstråk.

För att möjliggöra för en exploatering inom planområdet regleras område för handel (**H**) och kontor (**K**) samt Centrumverksamhet, utom hotell och vandrarhem (**C₁**). Högsta byggnadshöjd får vara 12 meter (**<12>**). Maximal byggnadsarea, BYA, är 3 600 m² av fastighetsarean inom användningsområdet (**e₁**). För att bidra till att Söderhamnsporten upplevs som ett stadsstråk ska byggnad placeras så nära gatan som möjligt. Planen reglerar att byggnad ska placeras 15 meter ifrån användningsgränsen till Söderhamnsporten (**p₁**). Minst en entré per huvudbyggnad ska anordnas mot Söderhamnsporten eller resecentrum (**f₁**).

För trafiksäker anslutning och för god framkomlighet föreslås att en cirkulationsplats med fyra ben anläggs på Söderhamnsporten i korsningen med Pinassvägen (**GATA₁**). Område för lokalgata (**GATA₂**) regleras för att ta sig in till området. Utfartsförbud från handelsområdet ut mot Söderhamnsporten gäller i övrigt. Området närmast Söderhamnsån planläggs för **PARK**.

För att hantera dagvatten ska minst 9 % av kvartersmarken vara genomsläpplig (**b₁**).

DAGVATTEN anger att fördröjnings- och infiltrationsåtgärder ska göras närmast Söderhamnsån, i enlighet med dagvattenutredningen. **SVACKDIKE** är en skyddsåtgärd gentemot olycka med farligt gods längs med Söderhamnsporten och ska anläggas längs med vägen.

Kvartersmarken ligger som närmast cirka 30 meter från Söderhamnsån och i planen upphävs strandskyddet för del av kvartersmarken (**a₁**) samt för allmän platsmark (**a₂**). Som särskilt skäl för upphävande åberopas att *området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området* (7 kap. 18 c §. punkt 5 miljöbalken).

Som underlag till detaljplaneförslaget ligger geoteknisk utredning (2018), trafikutredning (2019) samt VA- och dagvattenutredning (2020) samt Miljökonsekvensbedömning (2020).

Bestämmelserna i detaljplanen följer Boverkets allmänna råd (BFS 2014:5).

Sammanfattning av behovsbedömning

Detaljplanen har inte föregåtts av en behovsbedömning. En miljökonsekvensbedömning har genomförts efter samrådet och finns bifogad i planhandlingarna.

Innehåll

INLEDNING	i
HANDLINGAR.....	i
FÖRFARANDE.....	ii
SAMMANFATTNING.....	iii
Sammanfattning av behovsbedömningiii	
PLANENS SYFTE.....	1
BAKGRUND.....	1
PLANDATA.....	1
Lägesbestämning.....	1
Areal och nulägesbeskrivning	1
Markägförhållanden.....	1
Platsens historik.....	1
GÄLLANDE DETALJPLAN.....	2
KOMMUNALA BESLUT.....	2
Miljökonsekvensbeskrivning.....	2
KOMMUNALA STYRDOKUMENT	3
Översiktsplan	3
Fördjupade översiktsplaner och planprogram.....	3
Fördjupad översiktsplan för Blötängarna.....	3
Planprogram Söderhamnsporten	3
Träbyggnadsstrategi.....	4
Bostadsförsörjningsprogram 2017–2026	5
RIKSINTRESSEN	5
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....	5
Miljö, Mark och Vegetation.....	5
Allé längs med Söderhamnsporten.....	5
Befintlig bebyggelse.....	6
Ny bebyggelse.....	6
Störningar och risker	8
Geotekniska förhållanden.....	9
Rekommendation grundläggning	9
Radon	9
Hydrologiska förhållanden	10

Översvämning	10
Fornlämningar.....	10
Strandskydd.....	11
Vattenområden.....	11
GATOR OCH TRAFIK	12
Gatunät och biltrafik.....	12
Farligt gods	12
Gång- och cykeltrafik.....	14
Kollektivtrafik.....	14
Parkering, varumottagning och utfart..	14
KONSEKVENSER.....	15
Landskaps- och stadsbild.....	15
Tillgänglighet.....	15
Trygghet	16
Buller	16
Jämlikhet	16
Barn.....	16
Trafiksäkerhet.....	16
Ekonomiska konsekvenser	16
Miljökvalitetsnormer, MKN	17
Utomhusluft	17
Vattenförekomst	17
TEKNISK FÖRSÖRJNING.....	19
Vatten och avlopp	19
Dagvatten.....	19
Värme, el, avfall och tele.....	20
ADMINISTRATIVA FRÅGOR.....	21
Tidplan	21
Huvudmannaskap.....	21
Ansvarsfördelning.....	21
GENOMFÖRANDEFRÅGOR.....	21
Genomförandetid.....	21
Avtal.....	21
Fastighetsbildning, servitut och arrenden	22
ÖVRIGT	24
PLANBESTÄMMELSER	25

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra etablering av handel-, kontor och centrumverksamheter, utom hotell och vandrarhem, med tillhörande gator samt reglera för att säkerställa viss stadsmässighet i bebyggelsen.

BAKGRUND

Söderhamns kommun träffade, 2019-07-03, ett markanvisningsavtal med fastighetsbolaget Arwidsro Samhällsfastigheter AB för utveckling av planområdet. Markanvisningsavtalet gäller i två år och inom avtalsperioden är det tänkt att ett köpeavtal för markförvärv ska tecknas.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget vid Söderhamnsporten cirka 800 meter från Söderhamns centrum i närheten av resecentrum. Planområdet avgränsas i öster av pendlarparkering och söder om planområdet ligger Söderhamnsån.

Areal och nulägesbeskrivning

Planområdet har en area på cirka 24 000 m² och utgörs i huvudsak av oexploaterad mark. Del av planområdet omfattar gatan Söderhamnsporten och är således vägområde.

Markägförhållanden

Planområdet omfattar del av Söderala-Sund 1:20, Söderala-Sund 13:3 och Söderala-Sund 14:1. Söderhamns kommun är fastighetsägare för de två första medan Ål och Telje Sjösenkningsbolag är fastighetsägare till den sistnämnda.

Platsens historik

Platsen har tidigare nyttjats som jordbruksmark. När Ostkustbanan byggdes om under 1990-talet lades massor från järnvägsbygget upp inom planområdet. Enligt uppgift kom massorna från utgrävning av lösa jordar ner till berg där nuvarande järnväg går. Kommunens bedömning är att massorna är från jungfrulig mark.



Flygfoto över planområdet 1960.

GÄLLANDE DETALJPLAN

Området omfattas inte av någon detaljplan.

KOMMUNALA BESLUT

Bygg- och miljönämnden 2018-05-28 § 124, beslut om planuppdrag

Miljökonsekvensbeskrivning

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

Underlaget för bedömningen finns bifogat i bilagan Miljökonsekvensbedömning.

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

KOMMUNALA STYRDOKUMENT

Översiktsplan

Söderhamns kommuntäckande översiktsplan antogs 2006 och hänvisar till den fördjupade översiktsplanen för Blötängarna när det gäller det aktuella detaljplaneområdet.

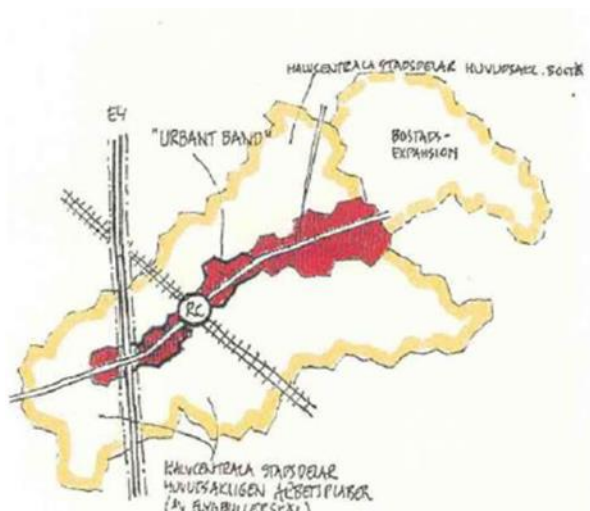
Söderhamns kommun arbetar för närvarande med att ta fram en ny kommuntäckande översiktsplan som beräknas kunna antas under hösten 2020.

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

Fördjupade översiktsplaner och planprogram

Fördjupad översiktsplan för Blötängarna

För det aktuella planområdet gäller *Fördjupad översiktsplan för Blötängarna* (1996). I planen beskrivs vikten av att bygga ett s.k. urbant band mellan stadens östra och centrala delar. För att uppnå det föreslås att området kring Söderhamnsporten byggs ut där Söderhamnsporten blir en stadsgata med fasader i gatuliv. I och med kommunens nya Översiktsplan som bedöms kunna antas under hösten 2020 upphör *Fördjupad översiktsplan för Blötängarna* att gälla.



Översiktlig bebyggelseutveckling i fördjupad översiktsplan för Blötängarna, 1996, Söderhamns kommun

Planprogram Söderhamnsporten

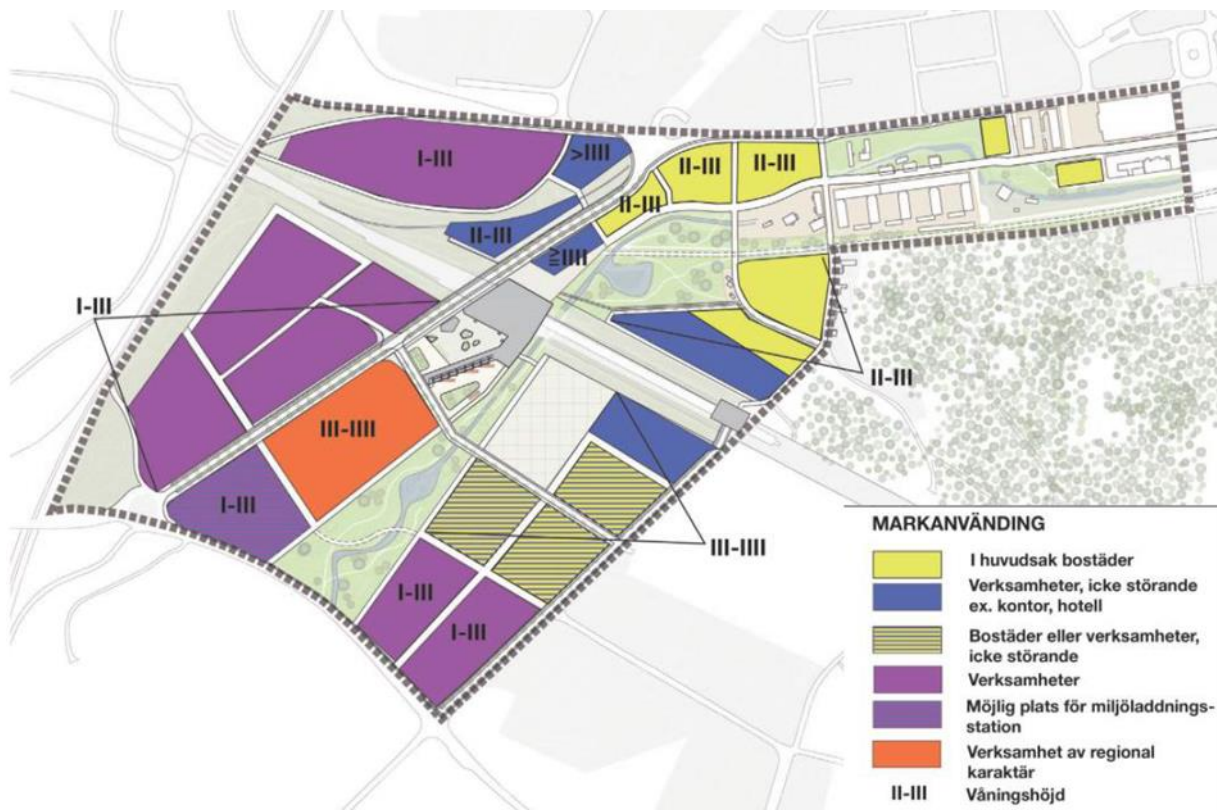
I oktober 2017 antog kommunfullmäktige *Planprogram Söderhamnsporten*.

Planprogrammets inriktning är att omvandla området till en hållbar och levande stadsdel där sambandet mellan resecentrum och stadskärnan stärks. Programmet kan sammanfattas i begreppen; Funktionsblandad stad, stärkta kopplingar, attraktiva offentliga platser, resecentrum som nav, ny stadsfront och signaturbyggnader som annonserar staden.

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

I planprogrammet pekas aktuellt detaljplaneområde ut för en större publik/personalintensiv verksamhet som kan bidra till att generera aktivitet på platsen, annonsera orten och stärka Söderhamnsporten som ett stadsstråk. Inom området bedöms att större byggnadsvolymer kan vara lämpliga med våningsantal på mellan tre till fyra våningar.

- Byggnaden ska utformas med aktiva och publika bottenvåningar. Den ska placeras i gatuliv mot Söderhamnsporten och bidra till att omvandla gatan till ett stadsstråk.
- Byggnaden ska ha minst en entré som vänder sig mot resecentrum.
- Byggnaden ska utformas som ett entrémotiv vid ankomst till staden söderifrån och med hög arkitektonisk kvalitet.



Utvecklingskarta över Söderhamnsporten

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.

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

Inom denna detaljplan planeras för verksamhet som generellt sett inte uppförs med träbyggnader. Det är inte motiverat att verka för träbyggnation i detta fall. Bygg- och miljöförvaltningen bedömer att detaljplanen uppfyller intentioner i träbyggnadsstrategin.

Bostadsförsörjningsprogram 2017–2026

Detaljplanen har ingen påverkan på bostadsförsörjningsprogrammet.

RIKSINTRESSEN

Planområdet ligger inte inom några områden utpekade som riksintressen i enlighet med miljöbalken, MB. Omkring 200–300 meter från planområdet ligger dock både järnväg, Ostkustbanan samt statlig väg E4 vilka är utpekade riksintressen för kommunikation och infrastruktur enligt Miljöbalken 3 kap. 8 §.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte komma att påverka riksintressenas värden.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Miljö, Mark och Vegetation

Utöver befintligt vägområde (Söderhamnsporten) så utgörs planområdet i huvudsak av oexploaterad mark som består av gräs, buskar och lägre träd. En del av området är asfalterat och nyttjas som pendlarparkering. Planområdet är topografiskt relativt plant och marknivåerna varierar i huvudsak mellan cirka +14 m.ö.h och +17 m.ö.h (RH 2000).

Inga potentiellt förorenade områden har identifierats inom planområdet. Ingen markmiljöprovtagning har genomförts som underlag till detaljplanen, av de massor som ditförts från bygget av nya Ostkustbanan i slutet av 1990-talet. Om markföroreningar påträffas ska dessa hanteras i enlighet med Miljöbalkens bestämmelser.

En översiktlig naturinventering har genomförts i juni 2020. Området består främst av tätbevuxen yngre tall med inslag av bl.a. enstaka ekträd i ett högt, torrt läge. Längs med ån består strandvegetationen av glest stående buskar och träd.

En redovisning av naturinventeringen finns i bilagan *Exploatering Söderhamnsporten – naturvärden, hänsyn, utveckling*.

Allé längs med Söderhamnsporten

Längs med vägen Söderhamnsporten finns en dubbelsidig allé av Skogslönn som planterades i samband med byggandet av vägen, cirka 1997–98. Allén är placerad så att en rad är mellan GC-väg och vägbana och den andra längs med södra sidan av GC-vägen. Allén är skyddad i enlighet med Miljöbalken 7 kap. 11 §.

Befintlig bebyggelse

I dagsläget finns ingen bebyggelse inom planområdet. Utanför planområdet på andra sidan Söderhamnsporten, finns bland annat en drivmedelsstation, biltvätt och snabbmatsrestaurang samt en nybyggd bilhall. Ingen byggnad i planområdets närhet bedöms besitta några kulturhistoriskt värdefulla karaktärsdrag.



Ny bebyggelse

Inom planområdet möjliggörs för detaljhandel, **(H)**, kontor **(K)** samt centrumändamål, utom vandrarhem och hotell **(C₁)**.

Inom kvartersmarken regleras en största byggnadsarea på 3 600 m² inom användningsområdet **(e₁)**. Högsta byggnadshöjd får vara 12 meter. För att bidra till att Söderhamnsporten upplevs som ett stadsstråk ska byggnad placeras så nära gatan som möjligt. Planen reglerar att byggnad ska placeras 15 meter ifrån användningsgränsen till Söderhamnsporten **(p₁)**. Minst en entré per huvudbyggnad ska anordnas mot Söderhamnsporten eller resecentrum **(f₁)**. Inom område cirka 5 meter från ny lokalgata får byggnad inte uppföras **(prickmark)**.

Mindre avvikelser ifrån regleringen **(p₁)** om en placering 15 meter ifrån användningsgräns mot Söderhamnsporten tillåts om det krävs av byggnadstekniska eller andra lämpliga skäl. Byggnad får dock *inte* placeras närmare mot Söderhamnsporten på grund av avstånd till led för farligt gods. Bestämmelsen är avsedd för större bebyggelse, mindre kompletterande bebyggelse såsom förvaring av kundvagnar, tekniska anläggningar eller annan bebyggelse av enklare karaktär omfattas inte av bestämmelsen.



Volymstudie över möjlig placering av ny bebyggelse, vy mot sydöst



Volymstudie över möjlig ny bebyggelse, vy mot söder

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

Störningar och risker

En drivmedelstation är belägen på den norra sidan av Söderhamnsporten. Avståndet från anläggningen till närmaste planerad byggnad är 58 meter.

Minst tillåtna avstånd från drivmedelsstation till verksamhet av den typ som planeras inom detaljplanen redovisas nedan. I samtliga fall överstiger avståndet till planerad bebyggelse det minsta tillåtna avståndet.

Objekt/Risk källa	Påfyllnings-anslutning till cistern	Mätarskåp	Pejlförskruvning	Cistern-avluftningens mynning
Plats där människor vanligen vistas (t.ex.bostad, kontor, gatukök, butik, servering, busshållplats), verksamheter och objekt med stor brandbelastning, verkstad eller annan lokal där gnistbildande verksamhet eller öppen eld förekommer	25	18	6	12

(Hantering av brandfarliga gaser och vätskor på bensinstationer, Myndigheten för Samhällsskydd och beredskap, 2015)

Faktiska avstånd ifrån drivmedelstation vid Söderhamnsporten.

Objekt/Risk källa	Påfyllnings-anslutning till cistern	Mätarskåp	Pejlförskruvning	Cistern-avluftningens mynning
Plats där människor vanligen vistas (t.ex.bostad, kontor, gatukök, butik, servering, busshållplats), verksamheter och objekt med stor brandbelastning, verkstad eller annan lokal där gnistbildande verksamhet eller öppen eld förekommer	46	62	50	48

Geotekniska förhållanden

Inom planområdet har en översiktlig geoteknisk utredning genomförts (Tyréns AB 2018).

Resultaten från den marktekniska undersökningen visar att området består av ett mycket heterogent lager av fyllnadsmaterial med en varierande mäktighet på cirka 0–2,5 meter från markytan. Översta lagret av fyllningen består av stenig grusig sand, grusig sand och grusig siltig sand ner till cirka 0,5–1,5 meter under markytan. Detta underlagras i sin tur av varierande och mycket lokala lager av kohesionsjord med innehåll av silt, lera och viss utsträckning sulfidjord på ett djup cirka 1,5–6 meter under markytan. Fyllnings- och kohesionsjordarna underlagras av moränjord, huvudsakligen sandig siltig morän. Berg har inte påträffats vid utförda undersökningar.

Rekommendation grundläggning

För grundläggning av byggnader rekommenderas en grundläggningsnivå på cirka 2–4 meter under befintlig markyta. Inslagen av de sättningsbenägna jordlagren (kohesionsjordar med silt och lera) bör utskiftas innan grundläggning av byggnader sker på den underliggande moränen.

Kompletterande undersökningar/utredningar bör utföras när byggnaders lägen och laster är fastslagna för att i detalj klargöra grundläggningsförutsättningarna.

Radon

Generellt utgör Söderhamns kommun högriskområde för markradon och ny bebyggelse skall utföras i radonsäkert utförande. Gränsvärde för radonhalt i nya byggnader är 200 Bq/m³ (2020). Ansvar för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggplats och vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger fastighetsägaren. Protokoll ifrån radonmätning ska lämnas in innan slutbesked för bygglov ges.

I översiktlig geoteknisk undersökning (Tyréns AB 2018) konstateras att uppmätta halter ligger inom intervallet för "normalradonmark" vilket indikerar att byggnader rekommenderas utföras radonskyddat.

Hydrologiska förhållanden

En VA- och dagvattenutredning har genomförts som underlag till detaljplanen (Tyréns AB 2020). Med dagens topografi rinner ungefär hälften av flödena ned mot diket längs Söderhamns-porten och andra hälften rinner ner mot Söderhamnsån.



1 Tv Dagens avrinning från planområdet. Th översvämningsrisk. Mörkblå områden kan ha vattendjup på minst 50 cm under ett 100 mm regn. Källa: VA och dagvattenutredning Tyrens AB 2020.

I kommunens dagvattenstrategi framgår att delar av planområdet ligger inom riskområde för översvämning skyfall.

Korttidsobservationer av grundvattennivån har utförts hösten 2018 (Tyréns AB). Grundvattennivån mättes under ett tillfälle i tre punkter med resultat varierande mellan 5–6 meter under vattenytan. Läs mer under rubriken *Teknisk försörjning Dagvatten* samt under rubriken *Miljökvalitetsnormer, MKN*.

Det är inte möjligt att reglera exakt teknisk lösning för hantering av dagvatten i en plankarta men för att säkerställa att utrymme finns för att avvattna parkeringen så används bestämmelsen **b₁ – Minst 9 % av marken ska vara genomsläpplig**.

Översvämning

En översiktlig översvämningskartering har gjorts inom ramen för VA- och dagvattenutredningen (Tyréns AB, 2020). I denna identifieras platser som kan komma att översvämmas med ett vattendjup om minst 50 cm under ett 100 mm-regn.

Ingen bebyggelse planeras inom områden som kan översvämmas vid ett 100 mm-regn, istället utgör dessa områden av park- eller gatumiljö. Vägar utformas för att säkerställa avrinning till planerade infiltrationsanläggningar.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns registrerade inom planområdet.

Strandskydd

Planområdet ligger i närheten av Söderhamnsån, som närmast cirka 30 meter, och omfattas därför delvis av det generella strandskyddet om 100 meter från strandlinjen. Strandskyddet regleras i miljöbalkens 7:e kapitel och syftet är att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur och växtliv.

Kommunen har möjlighet att upphäva strandskyddet i en detaljplan om det finns särskilda skäl samt om intresset av detaljplanen väger tyngre än strandskyddets syften.



Området mellan Söderhamns ån och lila streckad linje utgör område för strandskydd

Motivet till att strandskyddet delvis behöver upphävas i det här fallet är att utvecklingen enligt detaljplanen tillgodoser kommunens behov av tätortsutveckling med långsiktiga fördelar för samhället. Detaljplanen är i linje med både Fördjupad översiktsplan och planprogram och omnämns vara en del av Söderhamns kommuns mest angelägna områden att utveckla i kommunen. Upphävandet regleras på plankartan med administrativ bestämmelse (**a₁**) och (**a₂**).

Det särskilda skäl som åberopas är därför att *området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området*, 7 kap. 18 c §. punkt 5 miljöbalken.

I området närmast Söderhamnsån planläggs för allmän plats PARK. Parkstråket kommer fungera som fri passage för allmänheten mellan vattnet och exploateringsområdet.

Upphävandet av strandskyddet bedöms inte påtagligt påverka växt- och djurliv eller försämra allmänhetens tillträde till området.

Vattenområden

Inga vattenområden är belägna inom planområdet. I direkt anslutning till planområdets södra del rinner Söderhamnsån.

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

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät och biltrafik

Söderhamnsporten ingår delvis i planområdet i norr och är en del av stadens övergripande huvudnät för biltrafik. För trafikanter från E4 söderifrån är Söderhamnsporten den huvudsakliga infarten till Söderhamn. Som underlag för detaljplanen har två trafikutredningar utförts (Tyréns AB 2019 respektive 2020).

Trafikmätningar från år 2014 visar att årsmedelsdygnstrafiken, ÅDT, på Söderhamnsporten vid korsningen Pinassvägen är 10 740 fordon/dygn. Andelen tung trafik uppmättes till 3 procent. Maxtimmen inträffar klockan 16–17 och utgör knappt 10 procent av den totala trafiken. Skyltad hastighet på Söderhamnsporten är 40 km/tim. Södra Tvärleden/väg 642 är en statlig regional väg. Trafikflödet uppmättes 2016 till 5 310 ÅDT varav den tunga trafiken utgjorde 9 procent. Skyltad hastighet på Södra tvärleden är 70 km/tim.

Ett genomförande av detaljplanen väntas alstra totalt cirka 3 500 resor/dygn fördelat på 62 procent bil, 4 procent kollektivtrafik, 7 procent cykel och 27 procent gång. För biltrafiken beräknas detta generera cirka 1 700 fordon per dygn.

Farligt gods

Planområdet omfattar del av vägen Söderhamnsporten som är utpekad som rekommenderad väg för farligt gods. Leden för farligt gods leder in till industriområden vid Växelgatan och längre in i Söderhamn, det sker dock ingen genomfartstrafik ifrån andra platser utan syftet är att kunna nå platser i Söderhamn.

Även väg 643 (Södra Tvärleden) är utpekad som rekommenderad väg för farligt gods. I den övergripande planeringen för området så finns en anslutning mot Södra Tvärleden planerad, anslutningen ingår dock inte i denna detaljplan.

Ny bebyggelse i området planeras 15 meter från användningsgräns mot Söderhamnsporten, detta för att skapa en viss stadsmässighet i enlighet med intentionerna i Planprogram för Söderhamnsporten. Avståndet från själva vägen uppgår dock till cirka 22 meter på grund av att GC-väg ingår i användningsområdet för väg.

Mellan väg och GC-väg finns en grönyta med planterade träd. Denna remsa planeras att ingå i dagvattenhanteringen och göras om till ett svackdike mellan träden. Detta dike kommer även att minska risken för att brandfarlig vätska når bebyggelsen genom att denna kommer ansamlas här.

För att säkerställa att svackdike byggs förs bestämmelsen **SVACKDIKE** in i plankartan. I bygglovets provas byggnadens tekniska egenskaper, exempelvis hur fasaden som vetter mot Söderhamnsporten har förmåga att motstå strålningseffekter ifrån pölbrand.

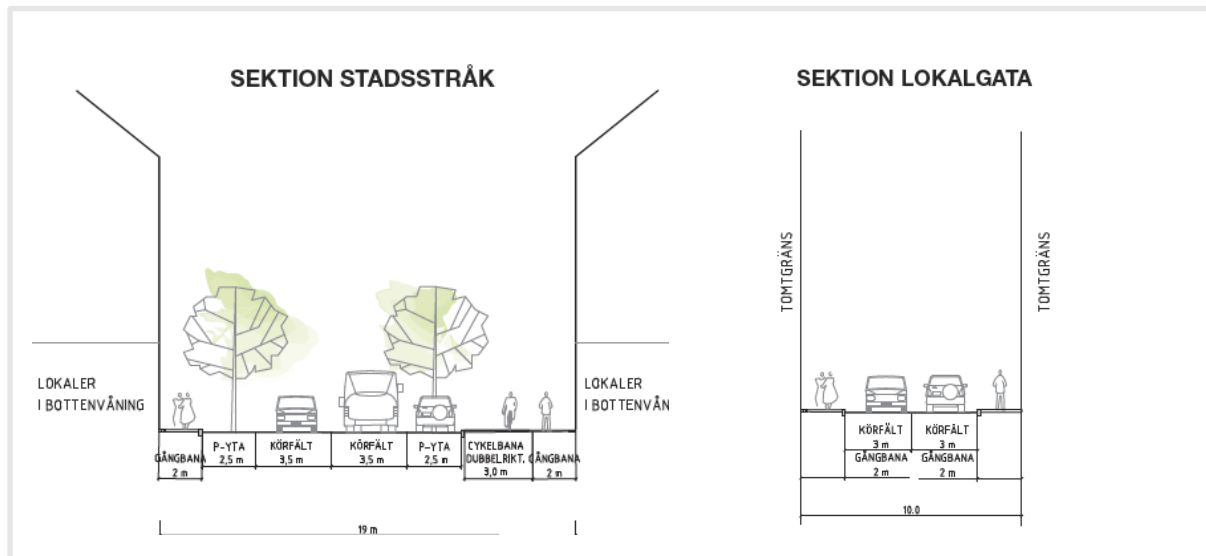


Cirkulationsplats på Söderhamnsporten samt framtida anslutning mot Södra Tvärleden (Översiktlig vägprojektering (Tyréns AB, 2020))

Att bygga om befintlig trevägskorsning på Söderhamnsporten mot Pinassvägen till en cirkulationsplats med fyra ben bedöms vara en god lösning för trafikförsörjningen inom området. Det eftersom cirkulationsplatsen både har en hög kapacitet för höga trafikflöden samt innebär en hög trafiksäkerhet då cirkulationsplatser naturligt tar ned hastigheten.

Inom planområdet regleras område för huvudgata, **GATA₁** och lokalgata, **GATA₂**. Båda gatorna regleras som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap.

I Planprogram Söderhamnsporten har sektioner för olika gattyper tagits fram. Tanken är att Söderhamnsporten omvandlas till ett stadsstråk och att nya anslutningsgator till exploateringsområdet anordnas som lokalgata.



Gatusektioner Planprogram Söderhamnsporten 2017 (Söderhamns kommun)

Gång- och cykeltrafik

Längs med Söderhamnsporten går en separerad gång- och cykelväg, GC, på sydöstra sidan. GC-vägen knyter samman området med centrala Söderhamn i nordost och handelsområdet E-center i sydväst. Ett genomförande av detaljplanen förväntas alstra mer cykeltrafik jämfört med dagens situation.

Avsikten är att det ska finnas en dubbelriktad cykelbana och gångbana på den södra sidan av Söderhamnsporten. Endast gångbana är tänkt att anordnas inom område planlagt för lokalgata (**GATA₂**). Se gatusektion ovan. Inom parkområdet finns idéer om att anordna en cykelförbindelse.

Inom kvarteretsmarken är avsikten att anordna cykelparkering vid entréerna. Cykelparkeringarna kan med fördel förses med tak och även rymma cykel med cykelkärra.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger i närheten av Söderhamns resecentrum med både regionaltåg- och fjärrtågtrafik. Ett flertal regionala busslinjer angör också resecentrum. Lokalbusslinje 1 går längs Söderhamnsporten och förbinder området med E-center och Söderhamns centrum.

Hållplatser för busstrafik finns även på Söderhamnsporten vid befintlig cirkulationsplats utanför resecentrum.

Parkering, varumottagning och utfart

Inom planområdet finns i dagsläget cirka 60 stycken parkeringsplatser som nyttjas som pendlarparkering. Ett genomförande av detaljplanen innebär att dessa kommer att behöva upphöra och kommunen har för avsikt att iordningställa nya p-platser för pendlare på andra sidan Söderhamnsån.

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

Söderhamns kommun har ingen fastställd parkeringsnorm. För att uppskatta antalet parkeringsplatser som en etablering kan komma att alstra så har följande antaganden gjorts.

Cirka 35 p-platser för bil per 1000 BTA (bruttoarea) handel.

Cirka 25 p-platser för bil per 1000 BTA kontor, centrumverksamhet

I detaljplanen regleras inte BTA (dvs summan av area för alla våningsplan) men det bedöms vara rimligt att anta att kommande byggnaders BTA inom planområdet kommer att uppgå till cirka 6 000 m².

Om 6000 m² BTA används för handel innebär det ett behov på cirka 210 p-platser medan om 40 % används för kontor eller annan centrumverksamhet så innebär det ett behov på cirka 190 p-platser.

I första hand ska parkering lösas inom den egna fastigheten. Vid behov ser Söderhamns kommun att det kan vara möjligt att lösa parkeringsfrågan även utanför fastigheten. I kommande bygglov kommer parkeringsfrågan att hanteras närmare.

Avsikten är att varumottagningen till handelsetableringen kommer att ske från lokalgata i områdets sydöstra del. I kommande genomförandeskede kan med fördel varumottagningen avskärmas med plank och/eller växlighet så att inte de upplevelsemässiga kvaliteter som kommunen har för avsikt att tillskapa i parkområdet sydost om planområdet går förlorad.

I detaljplanen regleras utfartsförbud från kvartersmarken mot Söderhamnsporten samt mot en del av lokalgatan. Detta för att förhindra köbildning ut mot Söderhamnsporten.

KONSEKVENSER

Landskaps- och stadsbild

Detaljplanens genomförande innebär konsekvenser på stadsbilden och infarten till Söderhamn. Detaljplanen möjliggör för en etablering som annonserar sig mot E4 och infarten till Söderhamn. Detaljplanen innebär att byggnader kommer att placeras mot Söderhamnsporten vilket ger gatan ett mer stadsmässigt uttryck. Minst en entré ska vända sig in mot staden och resecentrum vilket bedöms bidra till att knyta ihop området med staden.

Tillgänglighet

Planområdet är relativt plant och tillgängligheten bedöms kunna ordnas på ett tillfredsställande sätt.

I kommande bygglovskede säkerställs att en god tillgänglighet uppnås inom området utifrån Boverkets byggregler (BBR). Prövningen omfattar både byggnader och omgivande markytor. Bland annat ska entréer till byggnader utföras utan stora nivåskillnader eller andra hinder samt att parkeringsplatser för rörelsehindrade ska finnas i nära anslutning till entréerna.

Trygghet

Detaljplanens genomförande bedöms komma att bidra till ökad känsla av trygghet eftersom fler människor kommer att röra sig i området. Människors känsla av trygghet handlar bland annat om att åstadkomma en miljö med genomtänkt belysning och växtlighet samt att byggnader placeras på ett sådant sätt att mörka och undanskymda vrår undviks.

Buller

Ett genomförande av detaljplanen innebär ökad trafik på Söderhamnsporten. Ökad trafik medför ökade bullernivåer.

Planområdet omfattar inga bostäder och det finns inga riktvärden för buller fastställt när det gäller handels-, kontors-, eller centrumverksamhet. Ingen bullerberäkning har genomförts.

Ingen bullerkänslig verksamhet finns i närheten av planområdet.

Jämlikhet

En uttalad målsättning med detaljplanen är att området ska vara tillgängliga för alla olika typer av transportslag; gång- och cykel, kollektivtrafik och bil. Syftet med detta är bland annat att inte exkludera personer som exempelvis inte har tillgång till egen bil.

Barn

Detaljplanen berör barns livsmiljö i den mening att barn i viss utsträckning kommer vistas i området, tillsammans med vuxna, för att besöka dagligvaruhandel med mera. I detaljplanen säkerställs parkmiljöer närmast Söderhamnsån som planeras att utvecklas till ett framtida rekreatiomsområde. Inom kvartersmark är inriktningen att lämpliga och säkra gångpassager ska finnas mellan olika målpunkter inom området. Säkra gång- och cykelvägar till och från planområdet är en prioriterad målsättning för utvecklingen av hela planprogrammet.

Trafiksäkerhet

Söderhamnsporten och Södra Tvärleden är båda transportleder för farligt gods. En cirkulationsplats med fyra ben på Söderhamnsporten bedöms vara en trafiksäker lösning bland annat eftersom hastigheterna normalt sänks i en cirkulationsplats samt att framkomligheten bedöms vara god. Utformning av anslutningen till Södra Tvärleden behöver utredas ytterligare i samråd med Trafikverket.

Inom kvartersmarken är det angeläget att varumottagning anordnas på ett trafiksäkert sätt och inte sker i anslutning till entréer eller andra områden där besökare uppehåller sig med bil eller per fot eller cykel.

Ekonomiska konsekvenser

Inom område för allmän plats (GATA₁ och GATA₂) kommer investeringskostnader för byggnation samt kommande drifts-, och underhållskostnader att uppstå för Söderhamns

kommun. Att flytta den del av befintlig pendlarparkering som ligger inom planområdet kommer att innebära en kostnad för kommunen.

Kostnad för flytt av ledningar kommer att ligga på exploatören.

Söderhamns kommun som är fastighetsägare i dagsläget har för avsikt att sälja område planlagt som kvartersmark i enlighet med det markanvisningsavtal som träffats. Marken kommer att värderas utifrån tillåten bruttoarea. Kostnad för fastighetsbildning faller på exploatören.

Inom område reglerat som kvartersmark kommer investeringskostnader för kommande fastighetsägare/exploatör. Utbyggnad och drift av teknisk försörjning finansieras av anslutnings- och brukaravgifter för vid tiden gällande taxa.

Miljökvalitetsnormer, MKN

Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel som infördes med miljöbalken 1999 för att komma till rätta med miljöpåverkan från diffusa utsläppskällor från till exempel trafik och jordbruk.

För Söderhamns kommun är det MKN för utomhusluft (*SFS 2010:477*) och för vattenförekomster (*SFS 2004:660*) som är relevanta.

Utomhusluft

Söderhamns kommun är medlem i Östra Sveriges luftvårdsförbund för att erhålla information om partiklar från trafik. Kommunen saknar säker information om förhållandena inne i staden.

Den generella bedömningen för Söderhamn är att kommunen klarar MKN för luft med avseende på kvävedioxid och partikelhalter. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte komma att påverka möjligheten att upprätthålla normen. Det bland annat eftersom gaturummet längs Söderhamnsporten inte kommer att vara utformat på ett sådant sätt att partiklar kommer att fastna och utgöra en hälsorisk.

Vattenförekomst

Dagvattnet från planområdet rinner till Söderhamnsån och via den vidare ut till Söderhamnsfjärden.

Söderhamnsån är dessutom känslig för ökad avrinning. I nuläget stiger vattennivån snabbt vid stora regn.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte komma att negativt påverka huruvida MKN för vattenförekomsterna kommer att kunna uppnås. Det beror bland annat på att området kommer att anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet samt att erforderlig rening av dagvattnet kommer att ske.

Vattenförekomst	Statusklassning (2010–2016)	MKN	Undantag	Miljöproblem
Söderhamnsån	Måttlig ekologisk status	God ekologisk status 2027	-	Näringsämnen (periodvis höga halter av fosfor), hydromorfologi samt påverkan på fisk (lågt VIX) (2017–2021)
	Uppnår ej god kemisk status	God kemisk ytvattens status	Undantag - mindre stränga krav: Kvicksilver och kvicksilverföreningar samt bromerad difenyleter.	Ämnen som inte uppnår god kemisk status i vattendraget är bromerad difenyleter (PBDE) samt kvicksilver (Hg) och kvicksilverföreningar. (2010–2016)
Söderhamnsfjärden	Otillfredsställande ekologisk status	God ekologisk status 2027	-	Bland annat näringsämnen (fosfor), hydromorfologi samt särskilt förorenande ämnen (koppar, krom, zink, PCB). (2017–2021)
	Uppnår ej god kemisk status	God kemisk status 2027	Undantag - mindre stränga krav: Kvicksilver och kvicksilverföreningar samt bromerad difenyleter. Undantag – tidsfrister: Antracen och tributyltenn i sediment samt polybrominerade difenyletrar i biota	Kemisk påverkan av bland annat akronifen, antracen, bromerad difenyleter, kvicksilver, dioxiner, PAH samt tributyltenn.

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

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Nya byggrätter kommer att anslutas till kommunalt vatten och avlopp. Befintliga ledningar korsar Söderhamnsporten i planområdets nordöstra del.

Dagvatten

Längs med Söderhamnsporten finns kommunal ledning för dagvatten. Inom planområdet finns även öppna diken. Vid ett genomförande kan ledning längs Söderhamnsporten behöva flyttas.

I enlighet med Söderhamn kommuns strategi *En hållbar dagvattenhantering* (2018) bör dagvatten i så stor utsträckning som möjligt omhändertas inom fastigheten istället för att ledas ner i det kommunala nätet. Kommunens mål med dagvattenhanteringen är:

- Förbättrad vattenkvalitet i kommunens vatten
- Robust och klimatanpassad dagvattenhantering
- Resurs och värdeskapande för kommunen
- Miljönytta och kostnadseffektivitet i genomförandet

Som underlag till detaljplanen har en dagvattenutredning genomförts av Tyréns AB, 2020.

Planområdet kommer efter exploateringen bestå av en stor andel hårdgjord yta bestående av byggnader och parkeringar. Flödet från planområdet kommer att öka eftersom delar av befintliga gröna ytor kommer att hårdgöras. Beräkningar visar att utan några särskilda dagvattenåtgärder kommer det dimensionerade flödet öka med cirka 409% vid ett 10-årsregn. Beräkningar visar också att föroreningsmängderna ökar till följd av mer hårdgjorda ytor, trafik och mänsklig aktivitet. Enligt beräkningar så ökar ämnena kväve och fosfor med cirka 300 % efter en exploatering utan dagvattenåtgärder.

Målsättningen för dagvattenhanteringen är att hålla nere det dimensionerande flödet så att det inte överstiger det befintliga flödet på 61 l/s från undersökt område. Det kan åstadkommas genom olika typer av åtgärder som absorberar och fördröjer vatten. Beräkning av storlek på fördröjningsmagasin med en rinntid på 10 minuter ger att det krävs en volym på cirka 220 m³.

För att skydda bebyggelse från ökande översvämningssrisker, samt försäkra att genomförande av planen inte bidrar till en försämring av recipienten eller försvårar för att MKN uppfylls rekommenderas en dagvattenhantering som både fördröjer flöden samt minskar föroreningshalter, helst i flera steg.

Småskaliga system så som biofilter/raingardens skulle kunna nyttjas men det finns även behov av en större magasineringsvolym för att kunna hantera de största flödena. Så mycket genomsläppliga ytor som möjligt rekommenderas inom området för att kunna infiltrera regn med liten eller måttlig intensitet. Genomsläppliga ytor kan utformas på många sätt exempelvis

kan permeabel asfalt eller rasterytor och gatusten användas underbyggt av genomsläppligt material så som grus och makadam.

Med en kombination av olika typer av lösningar som till exempel biofilter/raingardens, svackdiken, infiltrationsstråk, översilningsytor, och våtmark kan stora mängder av föroreningar fastläggas. Med föreslagna dagvattenåtgärder försvåras inte detaljplanen att miljö kvalitetsnormen för vattenförekomster uppfylls.

Det är i plankartan inte möjligt att reglera att dagvatten ska omhändertas enligt en särskild teknisk lösning, men ytor för infiltration säkerställs inom område för parkering genom bestämmelse b_1 – *Minst 9 % av marken ska vara genomsläpplig*. Åtta procent motsvarar de ytor som dagvattenutredningen har identifierats krävs för att möjliggöra en god hantering av dagvatten. Inom allmän plats säkerställs ytor för svackdike längs med Söderhamnsporten samt ytor för utloppsdikey inom parkområdet i planområdets södra del.



Förslag på dagvattenhantering inom området.



Svackdike med träd



Infiltrationsstråk i samband med parkering



Biofilter/raingarden med träd

(VA- och dagvattenutredning Tyréns AB, 2020)

Värme, el, avfall och tele

Fastigheten kan anslutas till fjärrvärmenät samt till el- och bredbandsnätet. Längs med Söderhamnsporten finns huvudledning för fjärrvärme samt el- och optokabel.

Optokabel (Skanova), dagvattenledning och elledning (Söderhamn nära) ligger inom område som planläggs för kvartersmark och kan komma att behöva flyttas i samband med ett genomförande av detaljplanen.

Strax utanför planområdet i nordost finns en transformatorstation.

Området omfattas av kommunal renhållning.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Tidplan

Planen handläggs med normalt förfarande och beräknas kunna vinna laga kraft tidigt 2021.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom området, kvartersmark planeras att övergå till 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.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är bestämd till 10 år efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Med genomförandetid avses den tid då fastighetsägarna har en garanterad rätt att bygga enligt detaljplanen. Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Om detaljplanen behöver ändras eller upphävas under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt till ersättning för förlorade rättigheter.

Avtal

Markanvisning för planområdet har tecknats 2019-07-03 mellan Söderhamns kommun och bolaget Arwidsro Samhällsfastigheter AB.

En överenskommelse om exploatering planeras att tecknas mellan Söderhamns kommun och bolaget Arwidsro Samhällsfastigheter AB i december 2020 där fördelning av kostnader inför exploatering slås fast. Ett köpeavtal planeras att undertecknas under kvartal ett 2021.

Fastighetsbildning, servitut och arrenden

Det finns inga servitut, gemensamhetsanläggningar eller arrenden inom planområdet. Detaljplanen reglerar ett u-område för allmänna ledningar i planens östra del. Ledningsrätt kommer att sökas av det kommunala energibolaget Söderhamn Nära inom detta område.

Ett avtal om exploatering har upprättats mellan Söderhamns kommun och exploatören där all kvartersmark förvärvas av exploatören. Total yta som förvärvas uppgår till cirka 12 280 m². Tänkt fastighetsindelning redovisas i karta på nästa sida.

Allmän platsmark kvarstår i kommunal äga inom nuvarande fastigheter.



Tänkt fastighetsbildning

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

ÖVRIGT

Detaljplanen handläggs enligt Plan- och bygglagen med tillägg upp till och med SFS 2017:568

Detaljplanen har tagits av Ulrika Bylund, Tyréns AB fram tills samrådet. Därefter har ansvarig tjänsteman varit Jonas Ryberg, verksamhetschef plan- och byggavdelningen, Söderhamns kommun.

PLANBESTÄMMELSER

Följande planbestämmelser används i plankartan

Kvartersmark

H – Handel

K – Kontor

C₁ – Centrum, utom vandrarhem och hotell

Allmän platsmark

GATA₁ – Huvudgata

GATA₂ – Lokalgata

GÅNG – gångbana

CYKEL – cykelbana

PARK – Park

Egenskapsbestämmelser

e₁ 3 600 - Största byggnadsarea är 3 600 inom egenskapsområdet

b₁ – Minst 9 % av marken ska vara genomsläpplig

f₁ – Byggnad ska ha minst en entré mot Söderhamnsporten

p₁ – Byggnad ska placeras 15 meter ifrån användningsgräns mot Söderhamnsporten

SVACKDIKE – Svackdike för dagvattenhantering och skydd

DAGVATTEN – Utsläppsdike för dagvatten

Administrativa bestämmelser

a₁ – Strandskyddet är upphävt, detta gäller kvartersmark

a₂ – Strandskyddet är upphävt, detta gäller lokalgata