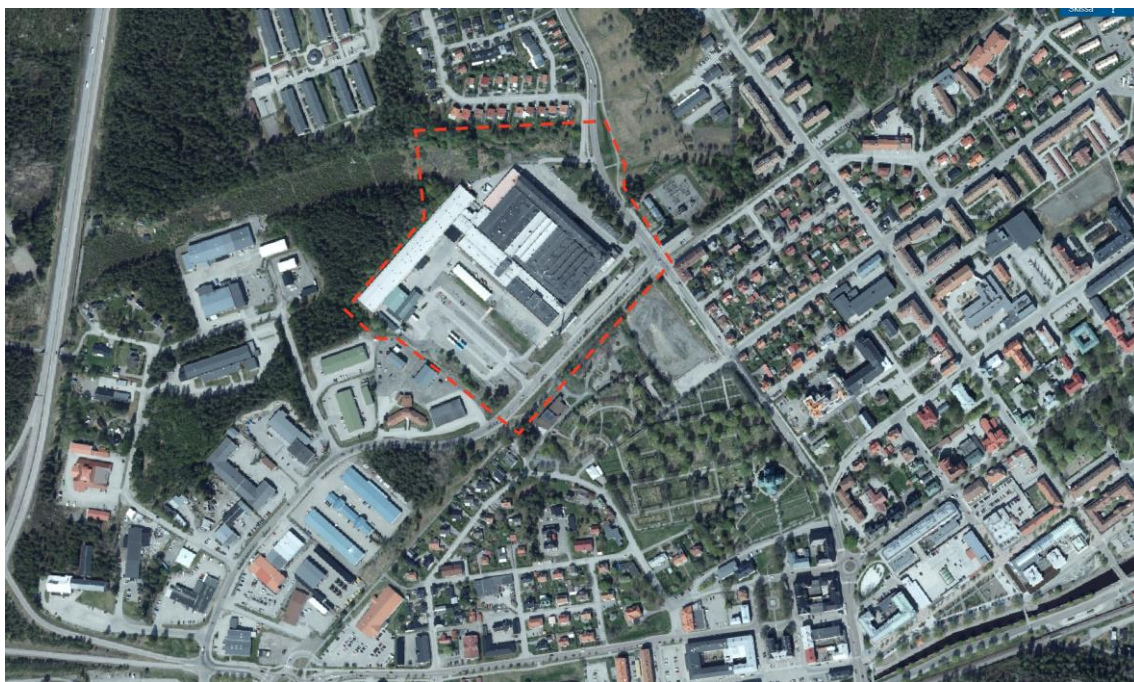


PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Björnänge 5:1 m.fl.

Söderhamns kommun, Gävleborgs län



Sektor samhällsservice, Söderhamns kommun, Gävleborgs län

Beslut om upprättande

SAM 2022-06-21 § 79

Beslut om samråd

SAM 2025-04-30 § 88

Beslut om granskning

SAM 2025-09-24 § 145

Beslut om antagande

SAM 2025-11-26 §181

Laga kraft

2025-12-19

Innehåll

Sammanfattning	3
Inledning	4
Detaljplanens syfte	6
Beskrivning av planförslaget	6
Motiv till detaljplanens regleringar	10
Planeringsförutsättningar och konsekvenser	13
Genomförande	21

Sammanfattning

Detaljplanen för Björnänge 5:1 i Söderhamns kommun syftar till att utöka och anpassa den befintliga markanvändningen, som i dagsläget är industri (J), till en mer flexibel användning som även medger besöksanläggningar (R) och centrumverksamhet (C). Planförslaget skapar förutsättningar för befintliga och framtida verksamheter, inklusive småskalig industri, kontor, handel, lager samt besöksrelaterade aktiviteter. Genom planförslaget möjliggörs en mer diversifierad utveckling av området. Planområdet har en lång historia av industriell verksamhet och utgör idag en blandning av lager, handel, kontor och mindre industrier. Denna detaljplan medger en fortsatt blandad användning och större flexibilitet för näringslivet inom området.

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.
- Undersökning om betydande miljöpåverkan: I samband med planarbetet görs en undersökning om betydande miljöpåverkan som 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:

- Miljöteknisk markundersökning, Ramboll, 2025-02-28

Förfarande

Detaljplanen handläggs av Sektor samhällsservice med standardförfarande och antas av Samhällsservicenämnden i enlighet med Söderhamn kommuns delegationsordning.

Processen för en detaljplan regleras i Plan- och bygglagen (PBL).

De skeden som ingår i ett standardförfarande är följande:

Standardförfarande



Figur 1. Processen för ett standardförfarande. Källa: Boverket.se

Medverkande tjänstemän

Malte Lovén, planhandläggare

Tidplan

Preliminär tidplan för framtagande av detaljplanen:

Samråd: Andra kvartalet 2025.

Granskning: Tredje kvartalet 2025.

Antagande: Fjärde kvartalet 2025.

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en flexibel användning av en befintlig industrifastighet för industri, besöks- och centrumverksamhet. Planen ska skapa förutsättningar för ett långsiktigt hållbart verksamhetsområde som kan anpassas efter både befintliga och framtida behov.

Beskrivning av planförslaget

Bakgrund

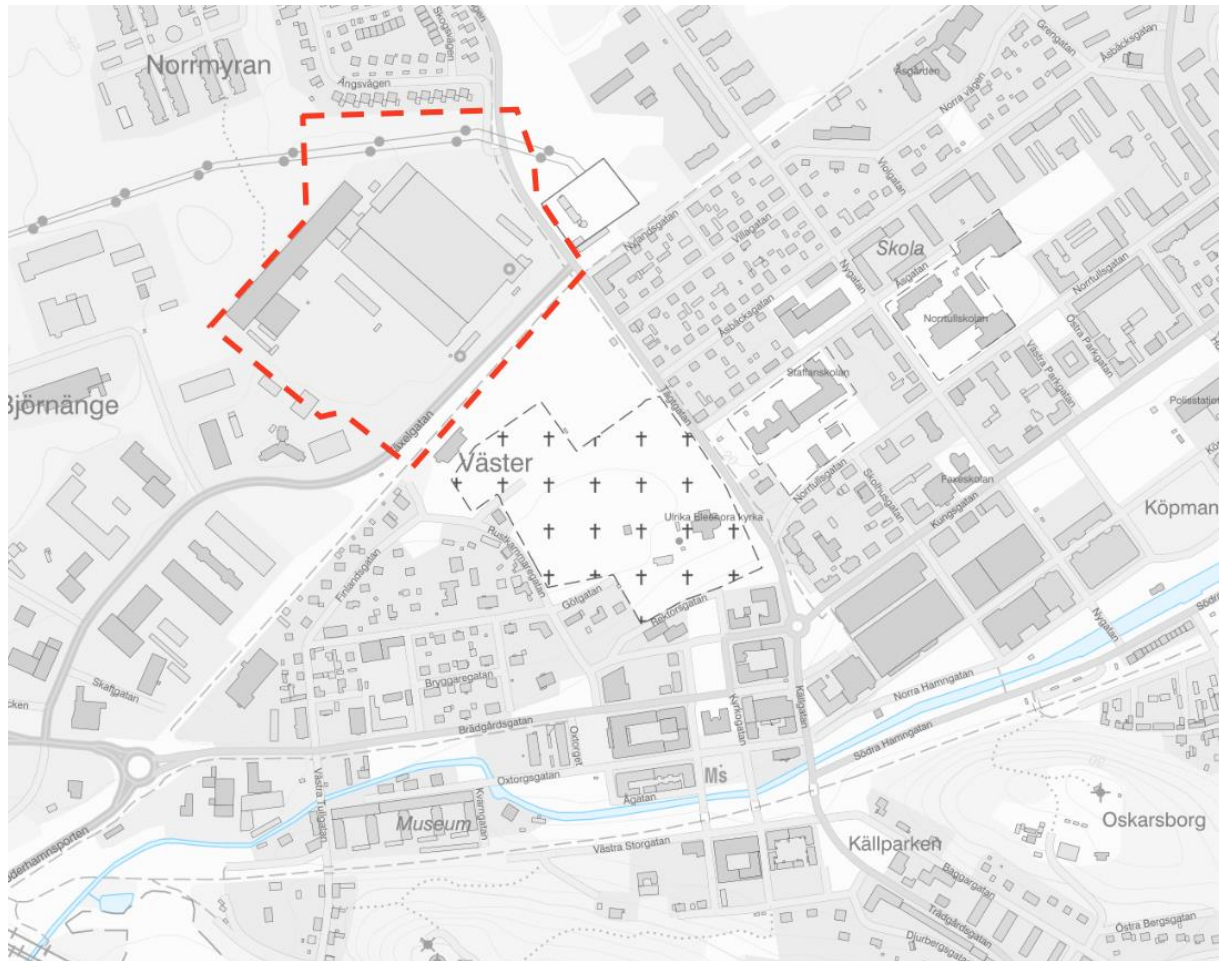
Fastigheten Björnänge 5:1 har historiskt använts för industriell verksamhet, främst av LM Ericsson och senare av mindre verksamhetsutövare. Gällande detaljplan (I:353) vann laga kraft 1996 och medger huvudsakligen markanvändningen industri (J) inom kvartersmark samt områden för kraftledning, järnväg, natur och gata. Genomförandetiden för den befintliga planen löpte ut 2002.

Idag används området för en kombination av verksamheter: småskalig produktion, lager, handel och kontor. Efterfrågan på mer varierade och flexibla markanvändningar har ökat, vilket föranledde ansökan om planbesked och beslutet att inleda detta planarbete. Syftet är att anpassa planbestämmelserna till områdets aktuella användning och möjliggöra ytterligare verksamhetsformer inom bland annat besöksnäring och centrumändamål.

Detaljplanens omfattning och lokalisering

Läge

Planområdet är beläget i den sydvästra delen av Söderhamns tätort, inom Björnänge industriområde. Området avgränsas i öst av Granvägen, i väst av angränsande verksamhetsområden, i norr av grönområden och mindre bebyggelse, samt i söder av Växelgatan. Växelgatan utgör en viktig trafikled inom industriområdet och ger planområdet god väkanslutning.



Figur 1. Karta som visar planområdets läge och avgränsning.

Areal

Planområdet omfattar en yta på cirka 10,5 hektar. Området är i huvudsak bebyggt med industri- och verksamhetslokaler samt asfalterade ytor för parkering och transporter.

Markägförhållanden

Planområdet berör 5 fastigheter:

- Fastigheten Björnänge 5:1 ägs av Fastighetspartner Söderhamn KB
- Norrmyran 2:1, ägs av Söderhamns kommun

- Norrmyran 2:2, ägs av Söderhamns kommun
- Granskär 3:1, ägs av Söderhamns kommun
- Villastaden 3:8, ägs av Söderhamns kommun

De kommunägda fastigheterna utgör främst angränsande natur- och infrastrukturytor, medan Björnänge 5:1 utgör kvartersområdet för industri och verksamheter.

Befintlig bebyggelse

Planområdet utgör ett verksamhetsområde som huvudsakligen består av byggnader uppförda för industriella ändamål, lager och kontor. Bebyggelsen varierar i storlek och utformning men har generellt en funktionell, industriell karaktär anpassad för tillverkning, lagerhållning och kontorsarbete.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget medför ingen förändring av den befintliga bebyggelsen inom planområdet. De befintliga byggnaderna, som tidigare använts för industriell verksamhet av Ericsson AB och därefter för kontor, lager, småskalig industri, kan fortsätta nyttjas enligt föreslagen markanvändning. Planförslaget möjliggör en mer flexibel användning utan krav på ombyggnation eller anpassning av befintlig bebyggelse.

Allmän plats

Planförslaget innehåller allmän platsmark för gata, park och natur. De befintliga gatorna i anslutning till planområdet, såsom Granvägen och Växelgatan, bibehålls som allmän platsmark för att säkerställa fortsatt trafikförsörjning och tillgänglighet för fordon, cyklister och gångtrafikanter. Dessa gator utgör transportleder till och från planområdet och knyter samman området med omgivande verksamheter och bostadsområden.

Naturmark i norra delen av planområdet bevaras. Området fungerar som en buffertzona mot det angränsande bostadsområdet samt bidrar till att bevara ekosystemtjänster och den naturliga miljön.

Planbestämmelser

Följande användningsbestämmelser gäller för allmän plats:

- **GATA** – Gata
- **PARK** – Park
- **NATUR** – Natur

Huvudmannaskap

Genomförandet av planen innebär ingen förändring av huvudmannaskapet för de allmänna platserna, då dessa även fortsättningsvis kommer att vara i kommunens ägo och förvaltning.

Konsekvenser

Planförslaget bedöms inte medföra någon påverkan på de allmänna platserna.

Kvartersmark

Planförslaget för kvartersmark syftar till att skapa en flexibel och funktionell användning av området. Följande huvudanvändningar medges inom kvartersmarken:

- **Industri (J):** Området tillåter industriell verksamhet, inklusive befintlig småskalig produktion och lagerverksamhet. Syftet med industriändamålet är att säkerställa att nuvarande verksamheter kan fortsätta samt att området förblir attraktivt för liknande etableringar.
- **Centrum (C):** Området tillåter centrumverksamhet, vilket innebär möjlighet till etablering av handel, service och kontor som kompletterar industriområdets utbud. Det främjar en blandning av verksamheter och möjliggör till exempel butiker och kontorsarbetsplatser, vilket skapar en flexibel och varierad användning.
- **Besöksanläggningar (R):** Området medger besöksinriktade verksamheter, såsom sporthallar, träningsanläggningar eller andra anläggningar för besökare och fritidsändamål.

Den tidigare strikt industriella prägeln på kvartersmarken breddas således för att omfatta även handel, service och rekreation. Befintliga industribyggnader och lagerlokaler kan vid behov byggas om eller anpassas för de nya användningarna.

Planbestämmelser

Följande användningsbestämmelser gäller för kvartersmark:

- **J** – Industri
- **C** – Centrum
- **R** – Besöksanläggningar

Utformning, placering och gestaltning

Ny bebyggelse ska harmoniera med den befintliga karaktären inom planområdet.

Byggnadernas placering och utformning ska ta hänsyn till områdets struktur och bidra till en sammanhållen miljö som stödjer de användningar som planen medger.

Konsekvenser

Den nya regleringen mednockhöjd om 17 meter ger större flexibilitet i byggnadsutformningen samtidigt som volymerna anpassas till befintlig bebyggelse.

Planbestämmelser

- Nockhöjd om 17 meter regleras för att ersätta tidigare bestämmelse om högsta byggnadshöjd.

Genomförandetid

Detaljplanen ges en genomförandetid på 5 år.

Angiven genomförandetid på 5 år är satt utifrån att det är rimligt att inom denna tid kunna genomföra detaljplanen. Efter genomförandetidens utgång fortsätter dock detaljplanen att gälla, fram till dess att den ersätts, ändras eller upphävs.

Motiv till detaljplanens regleringar

Alla planbestämmelser måste vara motiverade och ha en funktion utifrån detaljplanens syfte. Enligt Boverkets förordning om planbeskrivning (2020:8) ska varje enskild reglering särskilt motiveras. Nedan redovisas listor på alla planbestämmelser och deras motiv.

Regleringar av allmän plats

Användningsbestämmelser

PARK – Park

Parkmarken är avsedd att skapa gröna stråk som fungerar som en övergång mellan olika typer av markanvändning. Bestämmelsen syftar till att bevara områdets karaktär.

GATA – Gata

Bestämmelsen för gata reglerar mark som är avsedd för allmän trafik. Detta säkerställer god framkomlighet och trafiksäkerhet för alla trafikslag inom och i anslutning till planområdet.

NATUR – Natur

Bestämmelsen för natur säkerställer att befintlig naturmark bevaras och skyddas från bebyggelse och andra ingrepp. Området fungerar även som skyddsavstånd och kraftledningsgata, vilket bidrar till att upprätthålla grönstruktur och ekologiska samband i området.

Egenskapsbestämmelser**I1 – Markreservat för allmännyttig luftledning**

Bestämmelsen syftar till att skydda befintliga kraftledningar och säkerställa deras funktion till förmån för Ellevio AB. Detta förhindrar konflikter med framtida byggnation och bibehåller den tekniska försörjningen.

☞--☞☞ – Utfartsförbud

Utfartsförbudet är infört för att minimera trafikkonflikter och säkerställa en god trafikmiljö vid huvudgator.

Regleringar av kvartersmark**Användningsbestämmelser****J – Industri**

Motivet är att tillgodose fortsatt möjlig användning för befintliga och nya industriella verksamheter inom området. Industriändamålet är grundläggande då området historiskt nyttjats för industri och flera byggnader är ändamålsenliga för produktion och lagerhållning. Att behålla industri som tillåten användning säkrar kontinuitet för nuvarande företag och ger möjlighet till framtida industriella etableringar.

C – Centrum

Centrumverksamhet tillåts inom kvartersmark för att möjliggöra handel, service och kontor. Genom att införa centrumändamål kan området få en blandning av verksamheter och servicefunktioner. Detta skapar även flexibilitet att utnyttja befintliga lokaler för till exempel butiker eller kontor.

R – Besöksanläggningar

Planen tillåter besöksinriktade verksamheter och idrott inom kvartersmark. Motivet är att ge

utrymme för besöksnäring i området. Detta breddar områdets användning och möter också behovet av anläggningar för rekreation och evenemang inom tätorten.

Egenskapsbestämmelser

h₁ 17 – Högsta nockhöjd är angivet värde i meter

Bestämmelsen om högsta nockhöjd på 17 meter syftar till att reglera ny bebyggelse inom planområdet. Denna höjdbegränsning är anpassad till områdets befintliga byggnadsstruktur, där den industriella bebyggelsen redan har stora volymer och en hög byggnadshöjd. Genom att ange nockhöjd skapas en tydlig ram för ny bebyggelse som är i samklang med områdets karaktär, samtidigt som flexibilitet ges för utformning av byggnaders takprofil.

a1 – Villkor för startbesked

Startbesked får inte ges för industri, centrumverksamhet eller besöksanläggning förrän marken har sanerats till nivå som klarar riktvärden för mindre känslig markanvändning.

Inom planområdet förekommer markföroreningar med halter över riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM) och på vissa platser även över gränsen för farligt avfall. Föroreningarna härrör från tidigare industriell verksamhet.

För att säkerställa att marken är lämplig för den användning som planen medger, innehåller detaljplanen en egenskapsbestämmelse som villkorar startbesked.

Bestämmelsen innebär att startbesked för byggnationer inte får ges förrän markförorening är avhjälpt och markens lämplighet för den planerade markanvändningen är säkerställd.

Samråd ska ske med tillsynsmyndigheten innan markarbeten eller schakt påbörjas.

Återfyllnad får inte ske med massor som överskrider riktvärden för MKM.

Planbestämmelsen grundar sig på 4 kap. 14 § och 9 kap. 37a § plan- och bygglagen (2010:900) och är en förutsättning för att säkerställa att planens genomförande inte medför risker för människors hälsa eller miljö.

u1 – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Bestämmelsen innebär ett markreservat för befintlig dagvattenledning inom planområdet.

Syftet är att säkerställa ledningens funktion och tillgänglighet för framtida drift, underhåll och eventuell förnyelse. Genom att reservera marken skyddas ledningen mot framtida exploatering eller åtgärder som kan försvåra åtkomst eller påverka ledningens tekniska funktion.

l2 – Markreservat för allmännyttig luftledning

Bestämmelsen syftar till att skydda befintliga kraftledning och säkerställa deras funktion till förmån för Ellevio AB. Detta förhindrar konflikter med framtida byggnation och bibehåller den tekniska försörjningen.



– Marken får inte förses med byggnad

Bestämmelsen om begränsning av markens utnyttjande innebär att vissa ytor inom planområdet inte får bebyggas. Syftet är att säkerställa funktioner som kräver öppna ytor, såsom trafikyor, parkering, angöringsplatser och grönytor, samt att skapa goda förutsättningar för dagvattenhantering och säkerhetsavstånd.

Planeringsförutsättningar och konsekvenser

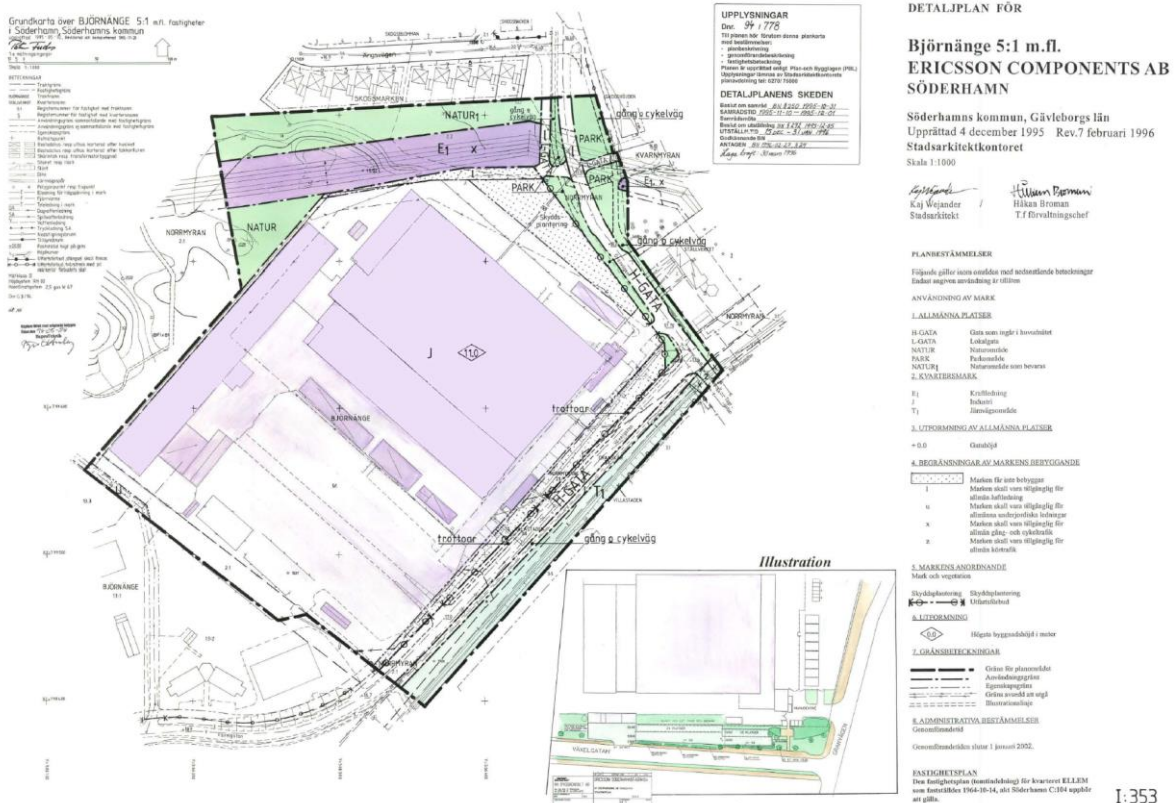
Översiktsplan

Planområdet för Björnänge ligger i linje med den kommunövertäckande översiktsplanen för Söderhamns kommun antagen av kommunfullmäktige den 26 oktober 2020 § 140. Där området är utpekad som ett verksamhetsområde med planeringsinriktning att möjliggöra flexibel markanvändning för olika verksamheter. Översiktsplanen betonar vikten av att anpassa befintliga verksamhetsområden till dagens och framtidens behov, med särskilt fokus på hållbar utveckling och god tillgänglighet till transportinfrastruktur. Vidare framhävs att äldre detaljplaner som medger industriell verksamhet bör ses över och anpassas utifrån aktuella strategiska planeringsunderlag.

Planförslaget för Björnänge 5:1, som inkluderar verksamheter (J), centrum (C) och besöksanläggningar (R), följer översiktsplanens riktlinjer och stödjer den övergripande ambitionen att skapa flexibilitet för näringslivets behov. Detta innebär en modernisering av markanvändningen för att främja en blandning av olika verksamheter, som kan bidra till långsiktig ekonomisk tillväxt och ökad sysselsättning i kommunen.

Gällande detaljplan

För planområdet gäller idag detaljplan för Björnänge 5:1 m.fl., upprättad den 4 december 1995 och reviderad den 7 februari 1996. Den gällande detaljplanen medger användningen industri (J) inom kvartersmark samt allmän platsmark i form av park, natur och gata. Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.



Beslut om planläggning

Beslut om att inleda planläggning för Björnänge 5:1 m.fl. togs av Samhällsservicenämnden den 21 juni 2022, § 79. Beslutet grundades på behovet att möjliggöra en mer flexibel markanvändning inom området, anpassad till nuvarande och framtida verksamheter, samt att skapa förutsättningar för besöksanläggningar och centrumfunktioner.

Betydande miljöpåverkan

När en kommun upprättar eller ändrar en detaljplan ska kommunen undersöka om detaljplanens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Söderhamns kommun har genomfört en undersökning om betydande miljöpåverkan för detaljplanen Björnänge 5:1 m.fl. i enlighet med 4 kap. 34 § plan- och bygglagen. Kommunen bedömer att detaljplanens genomförande inte förväntas medföra någon betydande miljöpåverkan.

Bedömningen baseras på att planområdet redan används för verksamheter som kontor, lager, småskalig industri och idrottsverksamhet. De planerade förändringarna innebär en

fortsatt liknande markanvändning utan betydande öknings i trafikbelastning, buller eller utsläpp. Inga nya verksamheter som bedöms medföra ökade miljörisker planeras.

Planområdet omfattas inte av några särskilt skyddade naturområden eller riksintressen som skulle påverkas negativt. Vidare har inga känsliga naturmiljöer, hotade arter eller fornlämningar identifierats inom området. Planen överensstämmer med kommunens översiktsplan och tar hänsyn till befintliga miljökrav och skyddsavstånd.

Länsstyrelsens ställningstagande

Länsstyrelsen delade kommunens bedömning i yttrande daterat 2022-05-06. De bedömde att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra någon betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen anser att riksintresset för kulturmiljövård inte påverkas negativt och betonar vikten av att kommunen säkerställer att markföroreningar hanteras i samband med förändrad markanvändning för att minimera risker för människors hälsa.

Naturmiljö och landskap

Planområdet består främst av redan ianspråktagen mark för bebyggelse och verksamheter, vilket innebär att naturliga miljöer är begränsade. I den norra delen av planområdet finns ett grönområde som fungerar som en skyddsplantering och en grön buffertzon mot angränsande bebyggelse. Området används även som ledningsgata för en kraftledning. Inom planområdet finns inga vattenområden, naturreservat eller utpekade naturvärden, och området påverkas inte av några riksintressen för naturvård.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär att grönområdet i den norra delen av planområdet bevaras som naturmark och fortsatt kan användas som skyddsplantering och ledningsgata. Planen medför inga förändringar av områdets gröna struktur eller befintliga naturvärden. Den föreslagna markanvändningen bedöms vara förenlig med områdets karaktär och påverkar inte ekosystem eller biologisk mångfald.

Landskapsbild

Planområdet präglas av en befintlig bebyggelse med stora byggnadsvolymer av industriell karaktär samt öppna ytor för transporter och lagerverksamhet.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär ingen förändring av landskapsbilden eller utblickar. Den befintliga bebyggelsens karaktär och skala bibehålls, och inga nya höga byggnadsvolymer planeras.

Därmed förväntas ingen negativ påverkan på den befintliga landskapsbilden eller områdets utblickar.

Gator och trafik

Kollektivtrafik

Bussförbindelser finns längs Växelgatan och Granvägen, vilket ger möjlighet till kollektivt resande till och från området.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget medför inga förändringar eller konsekvenser för kollektivtrafiken i området.

Gång- och cykeltrafik

Planområdet har tillgång till gång- och cykelvägar som ansluter till Växelgatan och Granvägen, vilket möjliggör säker gång- och cykeltrafik omkring området.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget medför inga förändringar eller konsekvenser för gång- och cykeltrafiken.

Biltrafik

Planområdet nås via Växelgatan och Granvägen, vilket ger möjlighet för biltrafik till och från området.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget medför inga förändringar eller konsekvenser för biltrafiken inom området.

Parkering

Inom planområdet finns möjlighet att anordna parkeringar, främst i den östra delen av området, för att tillgodose behov från verksamheter och besökare.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget medför inga förändringar av befintliga parkeringsmöjligheter inom området.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Planområdet är idag anslutet till det kommunala vatten- och spillvattennätet. Det finns befintliga ledningar inom området som redan försörjer de verksamheter som bedrivs där.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär att den befintliga vatten- och spillvattenförsörjningen kan användas utan förändringar. Eventuella nya anslutningar som krävs för framtida verksamheter kommer att kopplas till det kommunala nätet, vilket säkerställer en effektiv hantering av vatten och spillvatten. Inga större förändringar av den tekniska infrastrukturen bedöms nödvändiga.

Vid behov av ombyggnation eller anpassning av ledningsnätet ansvarar exploatören för de åtgärder som krävs, i samråd med kommunen och VA-huvudmannen.

Kraftledning och elsäkerhet

Genom planområdets norra del passerar två 130 kV luftledningar tillhörande Ellevio.

Närmaste faslina ligger cirka 10 meter från befintlig bebyggelse inom kvartersmark. Ellevio har ett avtalsservitut som omfattar 36 meter för respektive ledning. Utöver detta anger Ellevio ett rekommenderat säkerhetsavstånd på 20 meter från närmaste faslina till byggnader av elsäkerhetsskäl.

Vid schakt får arbeten inte ske närmare än 10 meter från stolpar eller stag. Vid byggnation av lokalnät inom 500 meter från ledningarna ska samråd ske med Ellevio.

Långsträckta eller större metalliska anläggningar som stängsel, tak eller fasader nära ledningarna kan behöva särskilda skyddsåtgärder. Dessa utformas i samråd med Ellevio för att minimera risk för steg- och beröringsspänningar.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär att ett I-område redovisas på plankartan med 10 meters avstånd från närmaste faslina, vilket motsvarar schaktfritt område vid stolpar och stag. Övriga krav på säkerhetsavstånd och Ellevios avtalsservitut hanteras civilrättsligt och genom tekniska samråd i samband med byggnation. Planförslaget bedöms inte påverka befintlig elinfrastruktur, men exploatörer måste beakta elsäkerhet och Ellevios tekniska krav vid framtida markarbeten och byggnation.

EI, fiber och uppvärmning

Fastigheten Björnänge 5:1 har ett befintligt fastighetsnät för fiber. Huvudbyggnaden är ansluten till stadsnätet, och ytterligare byggnader kan enkelt anslutas vid behov.

Söderhamn Elnät har goda förutsättningar i området med en mottagningsstation på angränsande tomt och en tillgänglig effekt på cirka 4 MW, vilket möjliggör ökad elanvändning vid framtida exploatering.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget bedöms inte påverka den befintliga tekniska infrastrukturen. Kapaciteten för el, fiber och fjärrvärme bedöms vara tillräcklig för både befintlig och framtida verksamhet.

Avfall

Planområdet omfattar verksamheter som genererar avfall i varierande mängder och typer, inklusive industriellt, kontorsrelaterat och hushållsliknande avfall. Området är anslutet till det kommunala avfallssystemet med insamlingspunkter för olika avfallsslag.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget medför inga förändringar i befintliga avfallshanteringsrutiner. Verksamheter inom området ska fortsatt följa gällande regler och riktlinjer för avfallshantering enligt kommunens avfallsplan.

Geotekniska förhållanden och radon

Enligt Sveriges geologiska undersökning (SGU) utgörs marken i området av fastmark med god bärighet. Inga särskilda geotekniska instabiliteter är kända inom planområdet. Marken bedöms lämpa sig för fortsatt bebyggelse av den typ som planen medger.

Söderhamns kommun klassas som ett högriskområde för markradon. Det innebär att ny bebyggelse ska utföras med radonskyddande konstruktioner. Vid bygglovsprövning av nya byggnader kommer krav ställas på radonsäkert utförande om inte markradonhalten kan dokumenteras vara tillräckligt låg. Ansvaret för att utreda radonförhållandena på den specifika byggsplatsen och att vidta nödvändiga åtgärder åligger fastighetsägaren.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget medför ingen förändring i de geotekniska förhållandena eller radonrisken – dessa är egenskaper hos marken. Det noteras i planen att radonrisk föreligger, vilket i praktiken hanteras vid byggnation genom gällande byggregler. Planen i sig behöver inte innehålla ytterligare bestämmelser om detta, då lagstiftning redan kräver radonsäkring av byggnader i riskområden. Inga särskilda geotekniska åtgärder bedöms krävas för att genomföra planen.

Hydrologiska förhållanden

Planområdet har inga kända ytvattenförekomster eller grundvattenpåverkan av betydelse. Området är beläget på fastmark och bedöms inte vara utsatt för översvämningsrisk eller andra hydrologiska utmaningar. Vattenavrinning från området hanteras genom befintliga

dagvattensystem och kommunalt avlopp, vilket säkerställer en fungerande cirkulation och minimerar påverkan på omkringliggande mark och bebyggelse.

Dagvatten

Planområdet är anslutet till befintligt dagvattensystem med ledningar och brunnar som samlar upp ytavrinning från tak och hårdgjorda ytor. Dagvattnet leds vidare till det kommunala dagvattensystemet. Det finns idag inga särskilda åtgärder för lokal fördröjning eller rening av dagvattnet inom området.

Planförslag och konsekvenser

Dagvatten från befintliga verksamheter leds idag till det kommunala dagvattensystemet utan särskild lokal fördröjning eller rening. För att säkerställa att detaljplanens genomförande inte medför försämring av status i berörda vattenförekomster krävs att dagvatten från ny bebyggelse och nya hårdgjorda ytor hanteras lokalt genom fördröjning och, där markförhållanden tillåter, infiltration. Lösningarna ska dimensioneras för att klara minst ett 10-årsregn utan att överbelasta det kommunala systemet. Detta ligger i linje med kommunens dagvattenstrategi. Ansvaret för att genomföra detta åligger fastighetsägare och exploatörer, vilket beaktas vid bygglovsprövning och i samråd med VA-huvudmannen.

Störningar, hälsa och säkerhet

Buller och vibrationer

Planområdet Björnänge 5:1 inrymmer idag en blandning av verksamheter, inklusive småskalig industri, lager, logistik och kontorsverksamheter. Några av verksamheterna, såsom PostNord och Björnänge Logistik & Förråd, kan innebära viss tung trafik inom området. Detta, tillsammans med andra transporter kopplade till verksamheterna, kan bidra till buller i form av fordonsbuller och hantering av gods.

Befintlig verksamhet i området genererar dock inga vibrationer eller buller av betydelse, och områdets befintliga struktur är anpassad för verksamhetsanvändning. Planområdet har god tillgång till infrastruktur, vilket minskar risken för störningar kopplat till transporter.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär ingen förändring som förväntas öka bullernivåerna eller leda till vibrationer.

Föroreningar

Området har en lång industriell historia, vilket har medfört att markföroreningar förekommer. Enligt en miljöteknisk markundersökning utförd av Ramboll 2025 finns föroreningar i marken,

främst i form av tungmetaller, polyaromatiska kolväten (PAH) samt cyanid i halter över Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM). Föroreningarna påträffas framför allt i de djupare marklagren. Då stora delar av planområdet är täckta av asfalt eller byggnader innebär det att risken för direktkontakt och exponering under normala förhållanden är begränsad.

Undersökningen indikerar även förekomst av klorerade lösningsmedel i mark och grundvatten, dock ej i halter som överskrider riktvärden i inomhusluft vid översiktliga mätningar. Utbredningen av dessa flyktiga ämnen är inte fullständigt kartlagd och Ramboll rekommenderar vidare utredning, bland annat genom installation av grundvattenrör för att övervaka eventuell spridning.

Planförslag och konsekvenser

Den föreslagna detaljplanen medger fortsatt industriell och kommersiell användning, vilket innebär klassificering som mindre känslig markanvändning (MKM). De kända markföroreningarna bedöms inte utgöra ett hinder för planens genomförande, eftersom befintliga föroreningshalter är hanterbara så länge marken används för verksamheter och förblir täckt eller bunden.

Förorenad mark ska hanteras på ett säkert sätt vid eventuella markarbeten. Vid schaktning eller grävarbeten inom området måste skyddsåtgärder vidtas för att skydda både arbetare och omgivning från hälsofarliga ämnen. Förorenade massor som grävs upp ska omhändertas och transporteras till godkänd mottagningsanläggning enligt gällande bestämmelser. Innan markarbeten påbörjas ska en anmälan göras till tillsynsmyndigheten enligt 28 § förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet, för att säkerställa att hantering och eventuell sanering sker under kontroll.

Fastighetsägaren har enligt 10 kap. 11 § miljöbalken en skyldighet att underrätta tillsynsmyndigheten om ny förorening upptäcks som kan medföra skada för människors hälsa eller miljön. Planförslaget innebär inte någon ökad risk för mark- eller vattenförorening eftersom inga nya verksamheter som kan förvärra föroreningssituationen tillkommer. Däremot kan fortsatt uppmärksamhet behöva ägnas åt de historiska föroreningarna. Området kan behöva saneras eller efterbehandlas i begränsad omfattning i samband med framtida byggprojekt, vilket åligger exploatören i dialog med tillsynsmyndigheten.

Miljömål

Planens genomförande bedöms inte ha någon betydande påverkan på de nationella miljömålen. Inga aspekter i detaljplanen eller dess genomförande har identifierats som påverkar måluppfyllelsen för de aktuella miljömålen enligt Sveriges miljömålssystem.

Planområdet är redan ianspråktaget som verksamhetsområde, och planförslaget innebär inga förändringar som medför påtagliga miljökonsekvenser. Därmed bedöms detaljplanen vara förenlig med relevanta miljömål.

Genomförande

Fastighetsrättsliga frågor

Detaljplanen innebär ingen nybildning eller större ombildning av fastigheter.

Gemensamhetsanläggningar

Inom planområdet finns inga befintliga gemensamhetsanläggningar som påverkar planläggningen. Planförslaget innebär därmed ingen förändring av befintliga anläggningar och inga nya gemensamhetsanläggningar föreslås.

Servitut

Det finns befintliga servitut inom planområdet kopplade till kraftledningar, med Ellevio AB som ledningshavare:

- Officialservitut för kraftledning
- Avtalsservitut för kraftledning

Planförslaget medför inga förändringar av befintliga servitut. Eventuella justeringar eller upphävanden sker genom separat lantmäteriförrättning om behov uppstår i samband med exploatering.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser

Kostnaderna för detaljplanens framtagande regleras genom ett planavtal mellan Söderhamns kommun och exploatören. Enligt avtalet bekostar exploatören hela planarbetet, inklusive handläggning, inmätning och kartframställning. Planförslaget innebär inga direkta ekonomiska åtaganden för kommunen. Eventuella anpassningar av teknisk infrastruktur, såsom vatten och avlopp, hanteras av exploatören i samråd med kommunen och berörda huvudmän. Om ytterligare utredningar eller åtgärder krävs under planprocessen, regleras dessa enligt planavtalets bestämmelser.

Samhällsekonomiska konsekvenser

Genom planförslaget möjliggörs en mer flexibel markanvändning, vilket kan leda till ökad sysselsättning och fler etableringar inom området. Områdets utveckling kan stärka

näringslivet och skapa långsiktiga ekonomiska fördelar för både kommunen och fastighetsägaren. Inga större offentliga investeringar krävs, och eventuella infrastrukturanpassningar finansieras av exploatören.

Söderhamns kommun 2026-01-07

Malte Lovén

Planhandläggare