

P L A N B E S K R I V N I N G

Tillhörande Detaljplan för Faxevallen, Thelbacken 12 m.fl.

Söderhamn, Söderhamns kommun.

Upprättad den 2016-04-25



Standard planförfarande

INLEDNING

Planbeskrivningen skall underlätta förståelsen av planförslagets innebörd samt redovisa de förutsättningar och de 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

- Plankarta i skala 1:1000 med tillhörande bestämmelser
- Planbeskrivning (denna handling)
- Behovsbedömning
- Fastighetsförteckning
- Planprogram för utveckling av Söderhamns centrum, se kommunens hemsida

Sammanfattning av planbeskrivning.

Syfte och bakgrund

Planens syfte är att möjliggöra centrumprogrammets intentioner för Faxevallen med ny bostads- och centrum bebyggelse i två våningar inom en del av den gamla bandyplanen. Totalt avses sex flerbostadshus uppföras enligt BoKlok-koncept, inrymmande cirka 40 lägenheter. Byggnader närmast Gamla Stugsundsvägen kommer att anpassas till den befintliga bostadsbebyggelsen på Holmäng genom varierad färgsättning samt ett relativt småskaligt utförande.

Byggnader i den norra delen anpassas om möjligt till järnvägsstrukturen genom en linjär placering. Komplementbyggnader för områdets funktion, undercentral, förråd, renhållning/återvinning, mm kommer att uppföras. För att erhålla en bättre ljud- och klimatmiljö utförs komplementbyggnader med tak av sedum.

Återvinningsstationen på Gamla Stugsundsvägen öster om Spårgatan tas bort. Något nytt läge för återvinningsstation bedöms inte hittas inom planområdet.

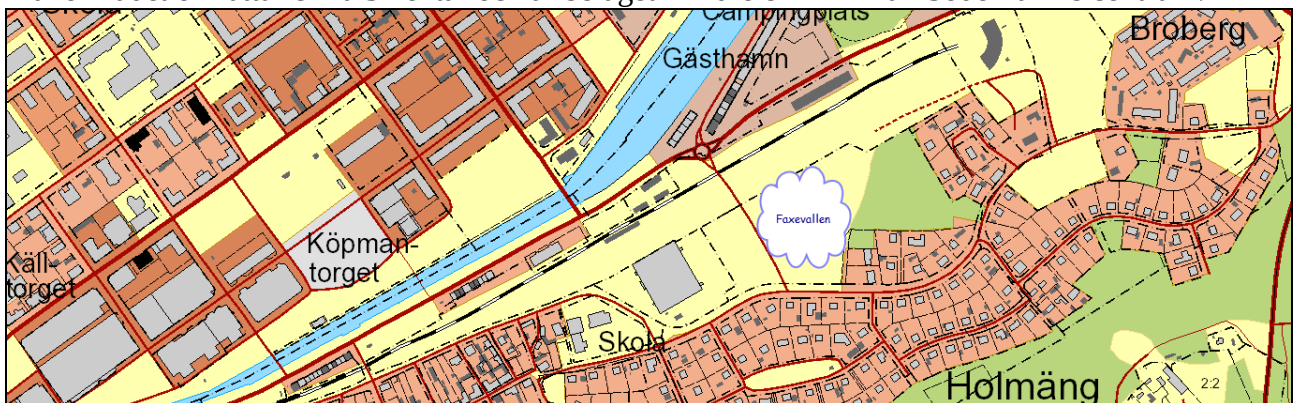
Spårgatan kompletteras på den östra sidan med trottoar, belysning och alléträd.

Klimatanpassade lösningar som ger ett positivt mervärde skall sätta sin prägel på området och dess bebyggelse, till exempel en långsiktig och miljöriktig lösning för dagvatten som även skall möjliggöra för ett omhändertagande av dagvatten uppkommet utanför planområdet.

Planförslaget är i enlighet med den fördjupade översiktsplanen, centrumbebyggelse och bostäder. Verksamheter som anses förenliga med centrumändamålet är kontor, utbildning, service, mm. Verksamheterna preciseras, då handel inte bör lokaliseras öster om f.d. stationshuset.

PLANDATA

Planområdet omfattar cirka 3 hektar och är beläget mindre än 1 km från Söderhamns centrum.



Markägorförhållanden

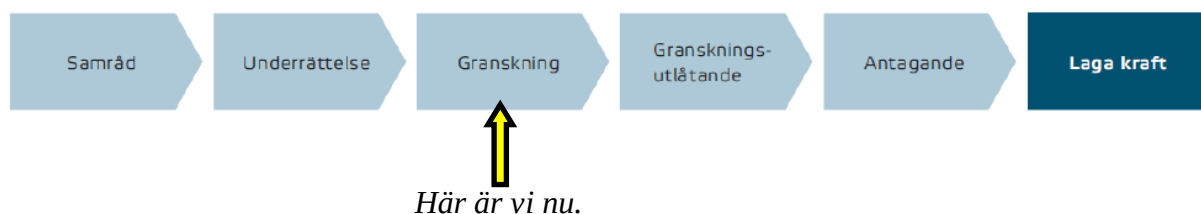
Söderhamns kommun är markägare inom detaljplaneområdet.

Förfarande

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

Upprättandet av planen handläggs enligt standardförfarande och ett antagande sker av kommunfullmäktige.

Standardförfarande



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintresse

Detaljplaneområdet tangerar riksintresseområdet K603 för kulturminnesvård och bedöms inte medföra någon negativ påverkan på riksintresset.

Översiktliga planer

Området för planförslaget omfattas av fördjupad översiktsplan för FAXE-området, antagen av kommunfullmäktige den 25 augusti 2003 § 129.

Fördjupad översiktsplan redovisar området för planförslaget som ingående i området för Faxevästra och där som utredningsområde – centrumbebyggelse.

Enligt bebyggelseutveckling för Faxevästra skall man utgå från den gamla rutnätsstrukturen från 1880-talets slut med rutnätsplan och gröna korridorer. Centrumbebyggelse föreslås, d.v.s. kontor, utbildningsverksamhet, service, mm och bostäder.

Handel bör ej lokaliseras till området öster om f.d. stationshuset.

Föreliggande planförslag bedöms överensstämma med fördjupade översiktsplan för FAXE-området.

Program för planområdet

Området för planförslaget omfattas av "Planprogram för utveckling av Söderhamns centrum", antaget av kommunfullmäktige.

Enligt programmet föreslås Faxevästen för ny bebyggelse på mark som idag är ödslig och outnyttjad och stärker kopplingen till stadsdelen Holmäng.

Inom området finns goda förutsättningar för att komplettera befintlig bebyggelse i Holmäng med en varierande bostadsbebyggelse. Bebyggelsen ska uppföras med blandade upplåtelseformer men anpassas i skalan till omkringliggande bebyggelse. Bebyggelse kan dock gå upp något i höjd med befintlig vegetationshöjd i ryggen till 3-4 våningar. Bebyggelsen på den flacka delen av området ska uppföras i en lägre skala i 1-2 våningar. Vid utformning av området ska stor hänsyn tas till befintliga diken inom området samt förslag till lokalt omhändertagande av dagvatten (Dagvattenutredning Faxevästen-området, Sweco, 2011-10-10)

Vid förändring som innebär detaljplanearbete ska med tanke på behov av klimatanpassning planutredningar presentera hur dagvattenfrågan löses på ett långsiktigt och miljöriktigt sätt.

Ju tidigare detta belyses i planeringsprocessen desto bättre. Även befintliga dagvattensystem där behov finns ska ses över med tanke på klimatförändringar, lämpligheten i samband med utvecklingsåtgärder gällande vägar, parkeringsytor, parker och liknande.

Detaljplaner

I:50, Förslag till ändring av fastställd stadsplan för delar av stadsdelen Holmäng och Norra stadsdelen inom Söderhamns stad, upprättad 1936, avser järnvägsområde i berörd del.

I:63, Förslag till ändring av stadsplanen för del av stadsdelen Holmängen i Söderhamn, upprättad 1939, avser allmänt ändamål i berörd del.

I:107, Förslag till ändring i stadsplanen för del av stadsdelen Holmäng m.m. i Söderhamn, upprättad december 1949, avser allmän plats gata – park i berörd del.

I:387, Detaljplan för Västra Faxområdet, Öster 3:1, 3:2 m.fl. i Söderhamns Stad, laga kraft 2003-05-30, avser kvartersmark Centrumändamål samt allmän plats lokalgata och park i berörd del.

I:423, detaljplan för f.d. SJ Godsmagasin, Fanan 4, Broberg 3:1 i Söderhamn, laga kraft 2012-09-24, avser kvartersmark för parkering i berörd del.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunfullmäktige uppdrog den 15 juni 2015 § 163 till kultur- och samhällsservicenämnden att upprätta detaljplan för området samt upprätta förslag till markanvisningsavtal angående Faxevallen.

Kommunfullmäktige antog den 31 augusti 2015 § 194 Planprogram för utveckling av Söderhamns centrum.

Kultur- och samhällsservicenämnden uppdrog den 31 augusti 2015 § 126 till kultur- och samhällsserviceförvaltningen att upprätta detaljplan samt förslag till markanvisningsavtal för rubricerat område.

Miljöbedömning

Detaljplaner samt program skall genomgå en miljöbedömning om deras genomförande kan medföra en betydande miljöpåverkan. Syftet med miljöbedömningen är bland annat att integrera miljöaspekterna i detaljplanen så att en hållbar utveckling främjas.

Ställningstagande

Kultur- och samhällsutvecklingsförvaltningen bedömer med stöd av genomförda utredningar att konsekvenserna av planens genomförande på miljön, hälsan eller hushållningen med mark och vatten och andra resurser inte blir betydande.

Miljö

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

Miljökvalitetsnormer

Planförslaget bedöms ej medföra att gränsvärden enligt miljöbalkens förordning om miljökvalitetsnormer överskrids.

Utomhusluft

Söderhamns kommun är med i Östra Sveriges luftvårdsförbund för att erhålla information om partiklar från trafik. Kommunen saknar dock ännu säker information om förhållandena inne i staden. ”Kartläggningar genomförda 2013 av kvävedioxid- och partikelhalter för Söderhamns tätort med ingångsdata från det statliga vägnätet och punktkällor, visar att kommunen klarar miljökvalitetsnormen på det statliga vägnätet. I ett fall där någon kommunal väg är mer trafikerad än E4 och inte ligger i gaturum med sluten bebyggelse längs ena (minst 75 m) eller båda sidorna (minst 50 m) så klaras troligen normen inne i tätorten inklusive för länsväg 583.” Klang-Westin 2015.

Gaturummen inom detaljplaneområdet blir inte så stängda och trafiken så omfattande att trafikpartiklar förväntas utgöra något problem.

Vattenförekomst

Miljökvalitetsnormerna är uppdelade på ekologisk och kemisk status.

Söderhamnsfjärden har varken tillfredsställande ekologisk eller god kemisk status, enligt 2009 års statusklassning (VISS). Risk föreligger att denna status/potential inte kommer att nås före 2021, förslag till ny miljökvalitetsnorm anger tidsfrist till 2027.

Det är därför viktigt att arbeta systematiskt med att förbättra för recipienten och minska föroreningarna på lång sikt, planförslaget är ett led i detta arbete. Särskilt viktigt är det att förhindra att förorenat vatten från körbanor och andra föroreningskällor når recipienten orenat.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR, KONSEKVENSER OCH ÅTGÄRDER**Mark och vegetation*****Befintliga förhållanden***

Området är idag obebyggt och utgörs av hårdgjord gatumark samt av grus- och gräsytor med inslag av björk, sälg. Från början av 1930-talet har området delvis använts som bandyplan och under några år som körgård. Ursprungligen var marken potatisland för stadens räkning.

I områdets södra del finns en återvinningsstation för lokalt bruk.

Planförslagets påverkan

Ambitionen är att de naturliga förutsättningarna avseende områdets topografi och karaktär tas till vara och beaktas vid exploateringen.

För att åstadkomma bebyggelse, dagvattenanläggningar, etc., kommer avschaktning respektive uppfyllning av mark att ske. Detta innebär bland annat att borttagning av vegetation och förändring av marknivåer sker inom områden avsedda för bebyggelse och ersätts med byggnader, planterade grönytor och hårdgjorda ytor. Spårgatan kompletteras med allé längs den östra sidan.

Ny plats för återvinningsstation får sökas utanför planområdet.

Bestämmelser i plan

Användningsbestämmelse **BC**, **GATA** och **PARK** införs.

BC avser bostäder och centrumverksamheter – inte handel.

Med centrumverksamhet avses i detta fall kontor, utbildning, service, mm.

GATA avser trafik till och från samt mellan områden i tätort.

PARK avser mindre anläggningar av allmän karaktär till exempel små lekplatser, planteringar, etc.

Förorenad jord

Det har inte förekommit någon industri eller järnvägsverksamhet inom området. Det finns därför inga skäl att tro att marken är förorenad.

Radon

Söderhamns kommun är ett högriskområde för radon.

Ny bebyggelse skall utföras i radonsäkert utförande.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

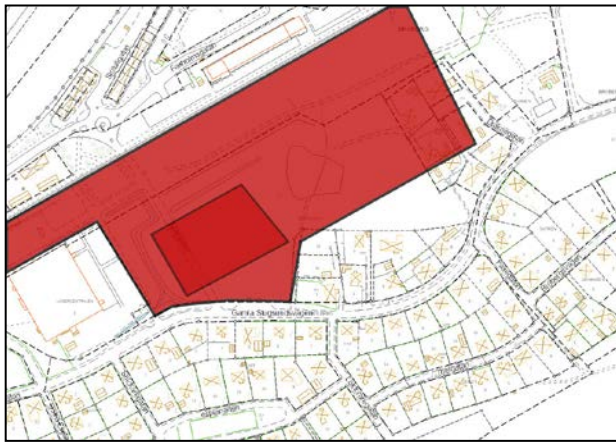
Geotekniska förhållanden

Två geotekniska undersökningar 294 och 329 finns utförda inom planeområdet (figur A).

Enligt undersökning 294 för körgård: under fyllningen består marken av cirka 3-6 meter sediment av silt och lera. Sedimenten är lösa eller mycket lösa utom översta 0.5-1 metrarna som är något fastare (av torrskorpekaraktär). "Överbyggnaden" för den f.d. idrottsplanen består av 0,2 meter grusig sand. I några punkter ex vis 953 är fyllningen drygt en meter tjock. Den utgörs här av lera, silt, sand och tegelrester. Marken är mycket tjälfarlig (klass III).

Markens stabilitet är ytterst begränsad och markbelastningar större än 25 á 30 kPa medför risk för markbrott (lokala skred).

För att förbättra stabiliteten och undvika brott krävs förstärkningsåtgärder ex vis en överbyggnad för att fördela trycket från fordon mm. även tryckbankar kan behövas.



Figur A. De rödmarkerade visar geotekniska undersökningarnas områden

Om stora laster skall påföras kan andra metoder, ex vis kalkcementpelare, vara att föredra.

Ökad markbelastning medför sättningar i de lösa jordarna, ca 30% av sättningarna inträffar första året och cirka 90% inom 10 år efter belastningens påförande.

Överbyggnad för hårdgjorda ytor bör dimensioneras i samråd med geotekniker.

Framtida nyttjande, belastningar, mm är faktorer som påverkar val av lämpliga förstärkningsåtgärder. Dränerings och avvattningsfrågor bör ägnas särskild uppmärksamhet.

Påverkan på stadsbilden

Uppförandet av nya bostadshus kommer naturligtvis att leda till en viss förändring av stadsbilden. Eftersom området idag ger ett ovårdat intryck kan stadsbilden förbättras när planen genomförs.

Bebyggelseområden

Sex flerbostadshus i två våningar om totalt cirka 40 lägenheter avses.

För områdets servicefunktioner uppförs mindre komplementbyggnader som exempelvis förråd, undercentral, byggnader för renhållning/återvinning.

Byggnadskultur och gestaltning



Figur B. Exempel på byggnad ur BoKlok-koncept. Upphovsrätt BoKlok AB.

Inom bebyggelseområdet uppförs fyra fristående flerbostadshus om sex lägenheter vardera. Byggnaderna får fasad i trä och sadeltak med takpannor. Färgsättningen blir individuell för de fyra flerbostadshusen för att de skall upplevas småskaligt och i samklang med bebyggelsen på Holmäng. Två flerbostadshus om åtta lägenheter vardera uppförs i den norra delen, alternativt att byggnaderna placeras som en enhet. Placering blir om möjligt linjär i öst-västlig riktning samt en enhetlig färgsättning för att kopplas till järnvägsområdet. Pulp- eller sadeltak och fasader i trä.

Bestämmelser i plan

Ändamålet blir **BC** för bostäder och centrumverksamheter, ej handel. Med centrumverksamhet avses i detta fall kontor, utbildning, service, mm i enlighet med FÖP Faxé-området.

Reglering sker av byggnaders totalhöjd över nollplanet + **12.5**.

Färgsättning av huvudbyggnaders fasad skall vara individuellt satt (inte samma kulör på två huvudbyggnader), **f₁**, och tak på komplementbyggnader skall utgöras av sedum, **f₂**. Endast källarlösa byggnader tillåts, **b₁** och takvatten skall infiltreras inom fastighet, **b₂**.

Exploateringsgraden **n₁** tillåter att 35 % av fastighetsarean bebyggs (BYA, byggnadsarea).

Service

Planområdet ligger med god närhet till Söderhamns centrum vilket innebär att avståndet till ett brett serviceutbud är kort.

Sociala effekter

Det bör vara en positiv social effekt med ett nytt park- och bostadsområde. Området ger stadsdelen ökad status och attraktivitet, det kan förbättra tillgången av service för boende i området och tillföra ett värde för kringboende samt kan upplevas som en säker och trygg miljö.



Tillgänglighet

Tillgängligheten för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga skall vara god inom planområdet. Byggnader ska anpassas till de tillgänglighetskrav som finns.

Figur C. Förslag till situationsplan 2016-03-10, upprättad av Johan Skoog Arkitektkontor AB.

Störningar och påverkan

Trafiken vid Gamla Stugsundsvägen och Spårgatan ger upphov till vägtrafikbuller.

En beräkning har utförts för att erhålla det avstånd till uteplats som krävs utan att det gällande värdet 50dBA för ekvivalent nivå överskrider enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Hänsyn till framtida förändringar i trafikflödet har tagits och visar att tretton meter från vägens mitt uppgår det ekvivalenta trafikbullret till 50dBA. Maximalvärdet uppgår till 79 dBA och överskrider därmed förordningens värde om 70dBA. Maximalvärdet kan enligt förordningen överskridas med mer än 10 dBA maximalt fem gånger per timme under tidsperioden 06.00 – 22.00. Beräkning använder parametrarna 750 fordon, 1 % tunga fordon och 40 km/h. Antalet fordon och tunga fordon är fler än de i dag uppmätta på platsen, hastighet är satt till 40 km/h som är ett långsiktigt mål för hastigheten inom Söderhamns tätort och överensstämmer väl med uppmätt hastighet. Hastighetsbegränsningar regleras inte i detaljplan. Kommunen har som huvudman numera möjlighet att själv besluta om vilken hastighetsbegränsning som ska gälla. Genom att särskilt studera materialval-, placering-, utformning av byggnader samt uteplatser kan ljudmiljö påverkas positivt.

Bestämmelser i plan

Bestämmelse om byggnadsfritt område mot gata och **m₁** bullerbestämmelse för trafik vid bostadsbebyggelse.

Lek och rekreation

Inom och utom planområdet finns god tillgång till lek och rekreation. Öster om – angränsande till planområdet finns en nordvästlig sluttning som används som pulkabacke, sluttningen kan med fördel utvecklas mot norr och kompletteras med anpassade grill & sittplatser.

I områden betecknad med PARK kan i mindre lekplatser, bollplatser och anläggningar för allmänt behov anläggas.

GATOR OCH TRAFIK**Gatunät, gång- och cykeltrafik****Befintliga förhållanden**

Spårgatan och Gamla Stugsundsvägen är kommunala gator där kommunen för närvarande har drift och skötsel av dessa. Gamla Stugsundsvägen har dubbelsidig trottoar. Spårgatan saknar idag särskild anläggning för de oskyddade trafikanterna och belysningen finns längs västra sidan. Trafikmätning har utförts på Spårgatan. Mätningen har utförts strax söder om infarten till CFL och visar att både trafikflöde och fordonshastighet är relativt begränsad på platsen med cirka 640 fordon per dygn respektive 30 – 40 km/h. Antalet tung trafik under mätperioden uppgick endast till ett fordon.

Kollektivtrafik

Busshållplats som omfattas av stadstrafik med 20 minuters trafik finns vid Faxholmsgatan ca 125 meter norr om bebyggelseområdet och utanför planområdet.

Parkering, angöring och utfart

Parkering och angöring sker inom egen fastighet.
Utfart mot Spårvägen regleras.

Planförslagets påverkan

Den nya bebyggelsen bedöms generera en marginell ökning av fordonstrafik på Spårgatan. I den södra delen av Spårgatan och Gamla Stugsundsvägen är förändringen mycket liten då den nya bebyggelsens målpunkter och färdvägar bedöms ligga norrut.

Spårgatan kompletteras med enkelsidig upphöjd och belyst trottoar med två meters bredd på den östra sidan samt alléträd. Trottoaren utförs från Gamla Stugsundsvägen mot gångstråket norr om planområdet.

Bestämmelser i plan

Bestämmelse för **GATA**. Med GATA avses trafik till och från samt mellan områden i tätort.

Allé samt **trottoar** ingår som egenskaper inom vägområde med egen avgränsning.

Utfartsförbud i södra delen av Spårgatan samt längs Gamla Stugsundsvägen.

TEKNISK FÖRSÖRJNING**Värme, el och avfall**

Bebyggelsen kan anslutas till kommunal fjärrvärmeanläggning. Anslutning kan ske norr alternativt väster om planområdet till befintlig fjärrvärmeanläggning.

Alla uppkomna kostnader för ombyggnad – flyttning av befintliga ledningar bekostas av exploitör. Området omfattas av kommunal renhållning.

Vatten och avlopp

Området kan anslutas mot befintlig VA-anläggning i Gamla Stugsundsvägen alternativt mot anläggning vid Lokstallarna.

Dagvatten

Dagvatten skall i första hand omhändertas lokalt inom egen fastighet (LOD).

Fördelar med LOD är att det fördröjer och renar dagvattnet samtidigt som kapacitetsbehovet i ledningsnätet minskar. Överbelastade dagvattenledningar kan annars innebära översvämning av mark och byggnader. Olika LOD-tekniker kan användas och med hjälp av dessa kan följande uppnås:

- Reduktion av toppflöden (fördröjning via avledning i öppna system).
- Reduktion av volymer (infiltration, evapotranspiration).
- Rening (växtupptag, sedimentering, fastläggning i mark).

En dagvattenutredning för Faxe-området har tagit fram av SWECO 2011 med förslag på olika åtgärder. Det förslag som anses mest lämpligt är en tillämpning av LOD då detta bedöms medföra en minskad belastning på Söderhamnsån genom lokal infiltration och rening av vattnet.

SWECO har även utfört en ytvavrinningskartering 2015 som redovisar områden med risk för översvämning baserat på instängda områden och avrinningsområden.

Avloppssystem, trummor och kulvertar finns inte med i beräkningen.

Planområdet omfattas av risken för översvämning genom instängda områden samt många sammanstrålande avrinningsvägar. Instängda områden indikerar att det finns begränsningar i avledningskapaciteten. Eftersom avloppssystem normalt är anpassade för små regn klarar dessa inte att svälja de regnmängder som uppstår vid skyfall. Därmed riskeras översvämning.

Flertalet källare i området översvämmades med anledning av skyfallet i augusti 2013.

Resultat från flera klimatmodeller pekar på att skyfall kommer att bli allt vanligare i framtiden med ett varmare klimat.



Figur C. Identifiering av riskområden för översvämning, utdrag ur SWECO ytvavrinningskartering 2015.

Befintliga förhållanden

Inom planområdet finns ett öppet dikessystem som idag omhändertar dagvatten från omgivningen. Dikessystemet övergår i väster till en kulvert som leder dagvattnet vidare ut i Flaket (Söderhamnsfjärden). Utformningen av de öppna diken är traditionell med relativt branta sidväggar och kan utgöra risk för djur och människors säkerhet.

Planförslagets påverkan

Det befintliga dikessystemet och grönytor anpassas till att kunna omhänderta större nederbördsmängder och få en förbättrad reningsfunktion. Dagvattensystemet ska genom sin utformning bli säkrare och bidra till ett estetiskt och biologiskt mervärde i området. Lämpliga åtgärder kan vara svackdiken, översilningsytor, grunda dammar och andra för platsen anpassade anläggningar. Dessa anläggningar kan med fördel också utföras inom kvartersmark för att omhänderta dagvatten från tak och andra hårdgjorda ytor.

Fastigheten Lagercentralen 1 (CFL) har inte fastighetsbildats enligt gällande detaljplan och i föreliggande planförslag föreslås fastigheten få en förändrad fastighetsutformning. Syftet är att bättre kunna omhänderta det dagvatten som vid kraftig nederbörd behöver bräddas från Gamla Stugsundsvägen där dagvattensystemet sedan tidigare är hårt belastat, regleras genom höjdsättning. Den del som avsågs som kvartersmark för CFL tidigare föreslås användas som park för rening av dagvatten.

Egenskapsbestämmelser i plan

Allmän plats: **våtmark** anläggningar för rening av dagvatten, **+2.9** föreskriven höjd över nollplanet för bräddning av dagvatten vid CFL.

Kvartersmark: **b₁**, endast källarlösa hus, **b₂**, takvatten skall infiltreras inom fastighet, **b₃**, byggnad skall utformas och utföras så att naturligt översvämmande vatten upp till nivån + 2.5 meter inte skadar byggnaden, **e₁**, största byggnadsarea i procent av fastighetsarea, **f₁**, tak på komplementbyggnader skall utföras av sedum, **n₁**, minst 25 % av fastighetsarean skall vara genomsläpplig och får inte hårdgöras

ADMINISTRATIVA FRÅGOR**Genomförandetid**

Genomförandetiden är fem år räknat från den dagen detaljplanen vinner laga kraft. Detta innebär att bygglov, rivningslov och marklov skall sökas inom fem år räknat från den dagen beslut om kommunfullmäktiges antagande vunnit laga kraft. Därefter finns ingen garanterad rätt att erhålla bygglov m.m.

Huvudman

Kommunen är ansvarig för huvudmannaskapet inom detaljplanen för de allmänna platserna, betecknade med PARK och GATA.

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar genom Söderhamn NÄRA för utbyggnad av följande anläggningar till för byggherre anvisad anslutningspunkt: vatten och avlopp, el för distribution och fjärrvärme.

Kommunen svarar för anläggande av dagvattenåtgärder inom allmän plats, PARK.

Kommunen svarar för anläggande av belysning, trottoar och bräddavlopp inom allmän plats, GATA.

Byggherre svarar för iordningställande av kvartersmark BC samt för inhämtande av samtliga för byggnationen nödvändiga tillstånd.

Markanvisningsavtal

Mellan kommunen och Faxeholmen AB har ett markanvisningsavtal tecknats. Avtalet innebär att bolaget under en begränsad tid, har en option att ensam förhandla med kommunen om villkoren för förvärv samt exploatering av området. Köpeavtal och överenskommelse om exploatering upprättas i samband med att detaljplanen vunnit laga kraft.

Marköverlåtelse

Söderhamns kommun är ägare till Thelbacken 12 och Holmäng 2:1, del av dessa fastigheter avses i överensstämmande med föreliggande detaljplan att överlåtas till byggherre.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Nybildning av fastigheter skall ske genom kommunens initiativ.

Detta sker genom ansökan om lantmäteriförrättning hos fastighetsbildningsmyndigheten.

EKONOMISKA FRÅGOR

Översiktlig plankalkyl

- 745 000:-

185 000:-

Intäkter		
Markförsäljning Faxeholmen 3100 BTA	310 000:- *	1240 000:- **
Anslutningsavgift El	35 000:-	
Anslutningsavgift, VA	510 000:-	
Summa:	855 000:-	1785 000:-

* Pris enligt markanvisningsavtal, uppskattad BTA 3100kvm samt att pålning krävs, **utan behov av pålning.

Kostnader	
Fastighetsbildning	50 000:-
Trottoar Spårgatan 2 meters bredd	275 000:-
Belysning Spårgatan	200 000:-
Allé Spårgatan	100 000:-
Dagvattenåtgärder	500 000:-
Bräddavlopp vid CFL	10 000:-
El till anslutningspunkt	220 000:-
VA till anslutningspunkt	100 000:-
Detaljplan	60 000:-
Fjärrvärme till anslutningspunkt	85 000:-
Summa:	1600 000:-

Konsekvenser för inblandade fastigheter

Fastighet	+Areal m ²	Ändamål	- Areal m ²	Ändamål
Lagercentralen 1	-	-	150	Park
Holmäng 2:1	150	Park	190	BC
Thelbacken 12	-	-	10350	BC
Ny fastighet BC	10540	BC	-	

Redovisade arealer härrör från digitalt material, vid bildande av fastighet kan avvikelser från dessa uppgifter förekomma.

ÖVRIGT

Medverkande tjänsteman

BMN: Frida Wilhelmsson, Magnus Andersson

KUS: Anders Eriksson, Leif Östman, Andreas Håberg, Erika Klang-Westin, Kenny Olofsson

NÄRA AB: Göran Florén, Gunnar Schön, Tomas Östlund

Bygg- och miljöförvaltningen
Söderhamn den 25 april 2016

Dick Nilsson
Chef Plan- och GIS-enheten