

DIARIENUMMER B-2016-56

Upprättad 2020-03-11



PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Norsen 1

Söderhamn, Söderhamns kommun, Gävleborgs län



Planens tidslinje

Beslut om samråd

2019-04-23 § 28

Beslut om granskning

2020-01-28 § 4

Antagande

2020-04-28 § 31

Laga Kraft

2020-05-22

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



INLEDNING

Planbeskrivningen skall underlätta förståelsen av planens innebörd samt redovisa de förutsättningar och syften planen har. Här klargörs bakgrunden till de avvägningar som gjorts mellan olika intressen och de eventuella avsteg som tagits från översiktliga planer och allmänna standardkrav. Planbeskrivningen har ingen egen rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är att den skall vara vägledande vid tolkningen av planen.

HANDLINGAR

Den juridiskt bindande handlingen är plankartan med bestämmelser.

Övriga handlingar är:

- Planbeskrivning: Planbeskrivningen redovisar de förutsättningar och de syften planen har och är vägledande vid tolkningen av den, exempelvis vid bygglovsprövning. I planbeskrivningen klargörs även bakgrunden till de avvägningar som gjorts mellan olika intressen och de eventuella avsteg som tagits från översiktliga planer och allmänna standardkrav. Planbeskrivning och illustrationer har ingen rättsverkan, dessa skall underlätta förståelsen av planförslagets innebörd.
- Behovsbedömning: I samband med planarbetet görs därför en behovsbedömning som är ett stöd för kommunens ställningstagande i beslutet om planens genomförande medför en betydande miljöpåverkan eller inte. Om behovsbedömningen visar på en betydande miljöpåverkan ska en miljökonsekvensbeskrivning upprättas i samband med detaljplanearbetet. I miljökonsekvensbeskrivningen identifieras, beskrivs och bedöms den betydande miljöpåverkan.
- Fastighetsförteckning: Fastighetsförteckningen är formellt inte en del av detaljplanen utan utgör ett underlag till planen och ska ange vilka fastigheter som berörs av planen samt vilka fastighetsägare som med flera som är sakägare.

Till detaljplanen finns även följande utredningar och handlingar:

- Översiktlig Bullerberäkning

FÖRFARANDE

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

Standardförfarande



Processen för ett standardförfarande. Källa: Boverket.se

SAMMANFATTNING

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostadsändamål i form av kategoriboende för äldre (trygghetsboende) på fastigheten Norsen 1. Genom att ändra användningen från A (allmänt ändamål) till B, C och S₁ (bostäder, centrum och kulturskola eller vuxenutbildning) möjliggör detaljplanen även för viss typ av skolverksamhet samt mindre centrumfunktioner, exempelvis café. Syftet är också att skydda den gamla skolbyggnaden som byggdes 1926 genom rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser gällande byggnadens visuella värden.

Planområdet omfattar även fastigheten Stören 6 som i gällande plan också är planlagt som A (allmänt ändamål). Eftersom användningen ändras på fastigheten Norsen 1 fyller regleringen på Stören 6 inte längre någon funktion.

Detaljplanen medger en ny byggrätt på grusplanen i planområdets södra del. Ny bebyggelse får sammanlagt högst omfatta 30 % av fastighetsarean inom egenskapsområdet varav en huvudbyggnad inte får vara större än 400m². Ny bebyggelse ska placeras med långsidan parallellt med Östra storgatan och får högst vara 8 meter i nockhöjd.

På planområdets norra del medger detaljplanen en största sammanlagda byggnadsarea på 20 % av fastighetsarean inom egenskapsområdet och med en högsta tillåtna nockhöjd är 9 meter.

SAMMANFATTNING AV BEHOVSBEDÖMNING

Behovsbedömningen visade att planområdet inte omfattade några skyddade träd eller växter samt att ingen rödlistad art fanns registrerad. Behovsbedömningen identifierade att fyra (4) nationella miljö- och kvalitetsmål skulle kunna påverkas vid ett genomförande av planen. De fyra målen är: *begränsad klimatpåverkan*, *frisk luft*, *god bebyggd miljö* och *ett rikt djur och växtliv*.

Eftersom tillskapande bostäder ofta resulterar i en ökning av trafiken i området skulle miljö- och kvalitetsmålen *Begränsad klimatpåverkan* och *frisk luft* kunna påverkas negativt. På grund av planområdets centrala läge, närheten till kollektivtrafik samt fastighetens nuvarande användning anses dock en eventuell trafikökning bli begränsad, till och med kunna minska. Eventuell påverkan på målen bedöms därför bli acceptabel.

Målet *god bebyggd miljö* bedöms påverkas positivt genom att andelen grön- och parkytor ökas samtidigt som fler bostäder skapas i ett centralt och attraktivt läge. Att andelen grön- och parkytor ökar bedöms genom bättre förutsättningar för produktion av ekosystemtjänster även kunna påverka målen *frisk luft* och *ett rikt växt- och djurliv* positivt.

Behovsbedömningen identifierade även att planområdet ligger inom ett fornminne och att delar av planområdet ligger inom riksintresse för kulturhistorisk bebyggelse. Den västra delen av planområdet som ligger inom riksintresse för kulturmiljö utgörs av den gamla skolbyggnaden och den senare tillbyggda matsalen. Skolbyggnaden anses vara den byggnad som för riksintresset är av värde och föreslås skyddas genom rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser.

Innehåll

PLANENS SYFTE.....	1
PLANDATA	1
Lägesbestämning	1
Areal och nulägesbeskrivning	1
Markägförhållanden	1
Platsens historik.....	1
GÄLLANDE DETALJPLANER.....	1
KOMMUNALA BESLUT	1
Miljökonsekvensbeskrivning	2
KOMMUNALA STYRDOKUMENT	2
Översiktliga planer	2
Träbyggnadsstrategi	2
Bostadsförsörjningsprogram 2017–2026	2
Attraktiva bostäder och boendemiljöer för äldre.....	3
Dagvattenstrategi – En hållbar dagvattenhantering i Söderhamns kommun	3
RIKSINTRESSEN	3
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	4
Miljö, Mark och Vegetation	4
Befintlig bebyggelse.....	5
Ny bebyggelse	7
Service	11
Geotekniska förhållanden.....	11
Radon	11
Fornlämningar	11
Lek och rekreation.....	11
Naturmiljö, strandskydd	11
Vattenområden	11
GATOR OCH TRAFIK	12
Gatunät	12
Gång- och cykelvägar.....	13
Kollektivtrafik	13
Parkering och utfart.....	13
KONSEKVENSER	14
Landskaps- och stadsbild	14
Tillgänglighet	14

Trygghet	14
Skyddsrum.....	14
Jämlikhet	14
Buller	14
Luftkvalité	15
Barn	15
Sociala konsekvenser	15
Ekonomiska konsekvenser	16
Samhällsekonomiska konsekvenser	16
Riksentresse X 603	16
TEKNISK FÖRSÖRJNING.....	17
Vatten och avlopp.....	17
Värme, el, avfall och tele	17
Dagvatten	17
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	18
Tidplan	18
Huvudmannaskap	18
Ansvarsfördelning	18
GENOMFÖRANDE FRÅGOR	18
Genomförandetid.....	18
Fastighetsbildning	18
ÖVRIGT	19

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för trygghetsboende på fastigheten Norsen 1 genom att ändra markanvändningen från A (allmänt ändamål) till B, C och S₁ (bostäder, centrum och kulturskola eller vuxenutbildning). Syftet är också att förse den gamla skolbyggnaden med skydd mot rivning och varsamhetsbestämmelser. I samband med den nya detaljplanen ändras även användningen på fastigheten Stören 6 från A - allmänt ändamål till PARK eftersom nuvarande användning inte längre fyller något syfte.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget cirka 500 meter sydost om Söderhamn centrum. Planområdet avgränsas i söder av Östra Storgatan och i öster och norr av Södra Järnvägsgatan. I väst gränsar planområdet till kvarteret Stören som består av äldre villabebyggelse.

Areal och nulägesbeskrivning

Planområdet omfattar cirka 0,6 hektar. Marken består mestadels av hårdgjorda asfalterade ytor samt en grusplan. Mindre grönytor och enstaka träd finns utmed Södra Järnvägsgatan och vid gränsen mot kvarteret Stören. Planområdet är relativt flackt och inga större höjdskillnader förekommer.

Markägoförhållanden

De fastigheter som ligger inom planområdet är Norsen 1, Stören 6 och del av Öster 2:10 som samtliga ägs av Söderhamns kommun.

Platsens historik

Fastigheten har använts som skola sedan åtminstone år 1900, förmodligen ännu tidigare. Skolbyggnaden som står på fastigheten idag ritades av tidigare stadsingenjören Carl Bååth och uppfördes 1926. Den ersatte den tidigare skolbyggnaden som samtidigt byggdes om till gymnastiksal.

Den gymnastiksal som finns idag samt tillbyggnaden för matsalen ritades av Daléns arkitektkontor och uppfördes 1978 då den ursprungliga huvudbyggnaden och sedermera gymnastiksalen revs. Mindre tillbyggnader i form av tak över källartrappan och sopsorteringshus har senare tillkommit. Skolverksamheten är planerad att flyttas från Norsen 1 under våren 2020.

GÄLLANDE DETALJPLANER

I:231, Ändring av stadsplan för Holmänge, västra delen i Söderhamn, laga kraft 1977-02-02, avser byggnadskvarter för allmänt ändamål* samt allmän plats gata och park i berörd del.

I:258, Förslag till ändring av stadsplan, område norr om kv. Flygfisken, öster i Söderhamn, Söderhamns kommun, laga kraft 1980-09-15, avser byggnadskvarter för allmänt ändamål* samt allmän plats gata och 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 allmän plats - lokalgata i berörd del.

KOMMUNALA BESLUT

Kommunfullmäktige uppdrog den 15 juni 2015 § 163 till kultur- och samhällsservicenämnden att upprätta detaljplan för Östra skolan.

Kultur- och samhällsservicenämnden beslutar 2015-08-31 § 127 att ge kultur- och samhällsserviceförvaltningen i uppdrag att upprätta detaljplan för rubricerat område.

Bygg- och miljönämnden beslutade 2019-04-23 § 28 att skicka ut förslag till detaljplan på samråd.

Bygg- och miljönämnden beslutade 2020-01-28 § 4 att skicka ut förslag till detaljplan på granskning.

Bygg- och miljönämnden beslutade 2020-04-28 § 31 att anta förslaget till ny detaljplan för Norsen 1 m.fl.

Miljökonsekvensbeskrivning

En behovsbedömning har upprättats för att avgöra om planens genomförande kan antas leda till betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning har inte upprättats då planens genomförande inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan enligt PBL 4 kap 34 §.

Länsstyrelsen delar denna uppfattning.

KOMMUNALA STYRDOKUMENT

Översiktliga planer

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

Planområdet omfattas till viss del av "Faxområdet – fördjupad översiktsplan" antagen av kommunfullmäktige 2003-08-25 § 129. Den fördjupade översiktsplanen tar ingen tydlig ställning till hur planområdet ska utvecklas eftersom det under den period den togs fram inte fanns några planer på att flytta skolverksamheten. Planområdet ligger precis i anslutning till det område som kallas "Fax Västra". Inriktningen för Fax Västra föreslås vara centrumbebyggelse och verksamheter men även bostäder nämns som en lämplig inriktning.

Detaljplanen bedöms överensstämma med Faxområdet – fördjupad översiktsplan antagen av kommunfullmäktige 2003-08-25 § 129.

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.

Det går inte att i detaljplan reglera vilket byggnadsmaterial som ska användas. En detaljplan kan däremot reglera vilken typ av fasadmateriäl ska användas. Bygg- och miljöförvaltningen anser inte att det är nödvändigt att specificera fasadmateriäl. Söderhamns kommun ser dock positivt på användandet av trä inom detaljplanen. Bygg- och miljöförvaltningen bedömer att detaljplanen uppfyller intentionerna i träbyggnadsstrategin.

Bostadsförsörjningsprogram 2017–2026

Syftet med kommunens bostadsförsörjningsprogram är att uppnå en långsiktigt hållbar boendemarknad för alla grupper i samhället. Bostadsförsörjningsprogrammet identifierar ett behov av fler bostäder för mindre hushåll, framförallt för äldre. Den rådande bristen på bostäder för äldre kombinerat med den demografiska utvecklingen, som visar på en tydlig övertikt av äldre, innebär att bristen inte kommer att minska. Ett genomförande av

detaljplanen med förslagen inriktning kan bidra till att skapa fler bostäder för äldre vilket även skulle kunna skapa mer rörelse på den lokala bostadsmarknaden och öka utbudet av andra boendetyper.

Fram till 2026 är målet att bygga 500 bostäder. För att uppnå en långsiktig fungerande bostadsmarknad har fem strategier tagits fram. Strategierna är en integrerad bostadsmarknad, en tillgänglig bostadsmarknad, en levande bostadskommun i hela kommunen, effektiv samhällsplanering och kommunikation och Söderhamn som bostadsort – regionen som arbetsmarknad. Planen bedöms stämma in väl med bostadsförsörjningsprogrammets intentioner och är en del i kommunens mål för att nå 500 bostäder.

Attraktiva bostäder och boendemiljöer för äldre

”Attraktiva bostäder och boendemiljöer för äldre” är en strategi och handlingsplan som pekar ut hur Söderhamns kommun ska möta det ökade behovet av trygghetsbostäder, seniorboenden men även ordinarie bostäder på ett sätt som skapar en trygg och attraktiv boendemiljö för äldre.

Strategin bedömer att cirka 300 – 500 nya bostäder för äldre kommer att behövas mellan åren 2016–2026 och att områden med närhet till samhällsservice ska prioriteras. Detaljplanen bedöms överensstämma väl med de intentioner och inriktningar som pekas ut i strategin.

Dagvattenstrategi – En hållbar dagvattenhantering i Söderhamns kommun

Dagvattenstrategin som antogs av kommunfullmäktige 2018-04-23 § 100/18 är ett strategiskt dokument som ska fungera som underlag vid kommunens planering. Strategin omfattar mål och principer för kommunen internt, samt för externa aktörer som är verksamma inom kommunen.

De mål som pekas ut i strategin är: 1. *Förbättrad vattenkvalitet i kommunens vatten.* 2. *Robust- och klimatanpassad dagvattenhantering.* 3. *Resurs- och värdeskapande för kommunen.* 4. *Miljönytta och kostnadseffektivitet i genomförandet.*

För att nå målen identifieras även ett antal strategier, de är: *Öka infiltration, Öka interception, Håll kvar, Minimera impermeabla ytor, Utnyttja naturliga avrinningsvägar och Återställ och förbättra.*

Genom planbestämmelser om LOD samt största andel av fastigheten som får hårdgöras bedöms detaljplanen verka mot målen och strategierna som anges i dagvattenstrategin.

RIKSINTRESSEN

Planområdet omfattas delvis av riksintresse för kulturmiljövård X 603. De delar som omfattas av riksintresset skolbyggnaden, matsalen samt Stören 6.

Riksintresse för Söderhamns stad X 603 omfattar stora delar av Söderhamns stadskärna. Det beskrivs som länets bäst bevarade exempel på småstadsmiljö från 1800- och 1900-talet. Staden och bebyggelsen visar verksamheterna och berättar om livet i en äldre småstad.

Värdebärare som nämns för riksintresset och som är aktuella för planområdet är:

- Affärs- och bostadshus av trä, ofta i två våningar i tidstypisk panelarkitektur.
- Fiskarstaden Öster med äldre, oregelbundet stadsmönster och småskalig bostadsbebyggelse som klättrar upp på berget.
- Byggnader för förvaltning och offentlig service som skolor, telegrafhus, post, apotek m.m.

Med hänsyn till ovan listade värdebärare anses skolan vara av sådan betydelse för riksintresset att den bör förses med rivningsförbud.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Miljö, Mark och Vegetation

Inga intresseområden vad gäller flora, fauna eller rödlistade arter finns registrerade. Planområdet omfattas inte av skydd enligt Miljöbalken 7 kap och är inte beläget inom område som bedömts som ekologiskt särskilt känsligt i kommunens översiktsplan.

Vegetationen inom planområdet är idag sparsam med mestadels hårdgjorda ytor av packat grus och asfalt. Några mindre gräsytor med ett fåtal björkar och några mindre planterade lindar finns utmed Södra Järnväggsgatan och mot kvarteret Stören. Vid en ändrad användning till bostäder behövs en ökad andel grönyta. Dels för att klara kommande klimatförändringar, lokal hantering av dagvatten samt för att öka de boendes möjlighet till en attraktiv utemiljö.



Bild till vänster: Lekplatsen och skolgården.



Bild till höger: den obebyggda fastigheten Stören 6.



Foto på skolgården. Till höger i bild är Östra Storgatan.

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

Befintlig bebyggelse

Inom Planområdet:

Skolbyggnaden ritades av Carl Bååth som var stadsingenjör i Söderhamn mellan 1930–1935. Carl Bååth har ritat flera framstående byggnader som t.ex. Bollnäs Museum, Gamla Tingshuset i Bollnäs och Växbo kapell. Han har även ritat stadsplaner och haft diverse uppdrag inom nämnder och kommittéer.

Skolbyggnaden bedöms vara av sådant historiskt och kulturhistoriskt värde att den bör skyddas genom rivningsförbud. Byggnaden ligger inom gränsen för riksintresset och ingår därför i ett kulturhistoriskt värdefullt bebyggelseområde. Eftersom byggnaden i cirka 100 år och har använts för skolundervisning har den även en historisk anknytning och ett historiskt värde för många Öster- och Söderhamnsbor.

Centralt på fastigheten finns en fristående gymnastiksal. Gymnastiksalen har ett sadeltak med nockhöjd på cirka 8,5 meter. Skolan och gymnastiksalen har grön träfasad med vita snickerier och brunmålade sadeltak av plåt medan matsalen har ett pulpettak.



Foto från Östra storgatan med gymnastiksalen till höger i bild och skolbyggnaden samt den tillbyggda matsalen till vänster i bild.

Planbestämmelser

r₁ – Byggnad får inte rivas

k₁ – Byggnadsverkets karaktärsdrag vad gäller volym, proportion och fasadmaterial ska bibehållas

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

Utanför Planområdet:

Omkringliggande bebyggelse uppvisar stora kontraster. Söder och väster om planområdet utgörs bebyggelsen av klassisk villabebyggelse med hus i varierande storlek. Majoriteten av villorna är i 1 ½- eller 2-plan på omkring 70 – 120 m² och med en nockhöjd varierande mellan 8 – 8,5 meter. Villorna närmast planområdet är placerade på samma vis med husen ut mot gatan och trädgården på baksidan. Villorna är dock individuellt utformade och färgsatta.



Foto
från

skolgården som visar villabebyggelsen på den södra sidan av Östra storgatan.

Öster om planområdet ligger Centrum för flexibelt lärande, CFL. CFL utgörs av en stor byggnadskropp med en byggnadsarea på cirka 4300 m² och en nockhöjd på omkring 9 meter. CFL är en rektangulär byggnad i två våningar som har en tydlig och utmärkande framsida med entrén som vetter mot planområdet. Entrén har stora glasparterier från golv till tak och annonseras tydligt med belysning.



Foto från Södra Järnvägsgatan som visar CFL:s entré samt fasad mot planområdet.

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

Ny bebyggelse

Planområdet är uppdelat i två större egenskapsområden som medger ny byggnation samt ett egenskapsområde som omfattar den befintliga skolbyggnaden. De två större egenskapsområdena är fördelade med ett i den norra delen och ett i den södra. Det norra området omfattar cirka 2000 m² och det södra cirka 2700 m². Eftersom skolan utgör ett eget egenskapsområde ingår inte skolbyggnaden i de 20% som anges på den norra delen.

Ny bebyggelse på den norra delen får högst omfatta 20 % av fastighetsarean inom egenskapsområdet. Hösta tillåtna nockhöjd är 9 meter. Taken ska vara utformade som sadeltak och måste ha en minsta lutning på 25 grader.



Volymmodell av ny bebyggelse på Norsen 1. Gatubild från korsningen Pilgatan - Östra Storgatan.



Volymmodell av ny bebyggelse på Norsen 1. Gatubild från Gamla Stugsundsvägen.

Ny bebyggelse på den södra delen för högst omfatta 30 % av fastighetsarean inom egenskapsområdet. Största byggnadsarea per huvudbyggnad får dock inte överstiga 400 m². Högsta tillåtna nockhöjd är 8 meter. Taken ska vara utformade som sadeltak med en minsta lutning på 25 grader. Huvudbyggnad ska placeras med långsida mot Södra Järnvägsgatan.

För båda egenskapsområdena gäller att huvudbyggnad måste placeras minst 6 meter och komplementbyggnad 2 meter från fastighetsgräns. På den norra delen får maximalt 75 % av marken hårdgöras. På södra området är motsvarande andel 50 %. Syftet med att tillåta en högre andel hårdgjorda ytor på den norra delen är för att möjliggöra för en parkering.



Illustrationskarta som visar en möjlig utformning av ny bebyggelse på Norsen 1. Befintliga byggnader illustreras av gul färg och ny bebyggelse av orange.



Illustration som visar möjlig utformning av ny bebyggelse på Norsen 1. Översiktsbild från öst.



Illustration som visar möjlig utformning av ny bebyggelse på Norsen 1. Översiktsbild från väst.

Planbestämmelser

Gata

Användningen används för att reglera gator avsedda främst för trafik inom en tätort eller för trafik som har sitt mål vid gata. En gata är en allmän plats som är avsedd för både fordonstrafik och gång- och cykeltrafik.

Park

Användningen används för alla typer av grönområden som kräver någon grad av skötsel och som helt eller delvis är anlagda. Komplement som krävs för parkens skötsel och bruk ingår också i användningen. Som komplement räknas bland annat gång- och cykelvägar, planteringar, mindre lekplatser med mera.

Bostäder

Användningen möjliggör att området kan bebyggas med bostäder. Användningen innebär boende med varaktig karaktär och i detta fall avses både friliggande enbostadshus samt parkedje- eller radhus. I användningen ingår även bostadskomplement av olika slag, så som garage, carport, cykelförvaring, miljöhus och lekplats.

Centrum

Med användningen centrum avses all sådan verksamhet som bör ligga centralt eller vara lätt att nå för många människor. Centrum är en samlingsanvändning som innebär att exempelvis verksamheter som butik, café, gym, samlingslokaler och restauranger ingår. Syftet med regleringen i detaljplanen är möjliggöra för exempelvis ett mindre café eller någon annan typ av samlingslokal i anslutning till trygghetsboendet.

Skola – kulturskola eller vuxenutbildning

Med användningen skola avses alla typer av skolor och andra undervisning- och forskningslokaler. En precisering av användningen innebär att endast den användning som anges i bestämmelsen är tillåten. Bestämmelsen är i detaljplanen preciserad som kulturskola eller vuxenutbildning. Eftersom skolgården kommer tas i anspråk preciseras användningen till kulturskola och vuxenutbildning som inte ställer några krav på utemiljön.

e₁ – Största sammanlagda byggnadsarea i procent av fastighetsarean inom egenskapsområdet

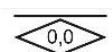
e₂ – Största byggnadsarea per huvudbyggnad i kvadratmeter

f₁ – Tak ska utformas som sadeltak

p₁ – Huvudbyggnad ska placeras minst 6 meter från fastighetsgräns

p₂ – Komplementbyggnad ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns

p₃ – Huvudbyggnad ska placeras parallellt med Östra Storgatan



Högsta nockhöjd i meter



Minsta takvinkel i grader



Marken får inte förses med byggnad

Service

Planområdet ligger precis sydost om Söderhamns centrum vilket innebär att avståndet till ett brett utbud av samhällsservice är kort.

Geotekniska förhållanden

Området är sedan tidigare bebyggt. Geoteknisk undersökning ska föregå nybyggnation och har inte genomförts.

Översiktlig geotekniskundersökning finns för områdets sydvästra del. Marken består av svart eller blågrå dyig lera, på större djup sannolikt underlagrad av grå eller gråbrun varvig lera. Underlaget är sand och grus på morän eller berg. Djupet till moränen är högst 13 meter.

Radon

Söderhamns kommun utgör högriskområde för markradon och ny bebyggelse skall utföras i radonsäkert utförande. För ett tillåtande av ett annat utförande krävs mätningar i mark eller annan dokumenterad undersökning som styrker detta.

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

Fornlämningar

Planområdet ingår i ett större område utpekad som stadslager där förekomst av bostadslämningar såsom boplatser och visten från nyare medeltid kan förekomma. Parallellt med planprocessen görs en ansökan om ingrepp i eller invid fornlämning till Länsstyrelsen.

Lek och rekreation

En kommunal lekplats finns belägen vid Homlängeplanen, cirka 250 meter sydost om planområdet. På lekplatsen finns bland annat gungor och sandlådor. Det finns ett antal parker och naturområden i närheten av planområdet. Det närmsta grönområdet ligger på andra sidan Södra järnvägsplanen. De något större parkerna Gurkparken och Stadsparken ligger cirka 200 respektive 500 meter från planområdet. Söder om planområdet finns ett antal större sammanhängande skogsområden.

Naturmiljö, strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskydd enligt PBL 7 kap.

Vattenområden

Inga vattenområden är belägna inom planområdet. Söderhamnsån som ligger cirka 100 meter norr om planområdet är det närmst belägna vattenområdet.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät

Det finns tillfartsvägar till området från väster, söder och öster. Från väster via Södra Järnvägsgatan som fortsätter utmed Söderhamnsån mot centrum, från söder via Östra Esplanaden och från öster via Gamla Stugsundsvägen som fortsätter mot Broberg m.m.

Södra Järnvägsgatan är temporärt avstängd under den tid skolverksamheten fortfarande är aktiv eftersom tillfälliga baracker uppförts på grund av brist på undervisningslokaler. Södra Järnvägsgatan är cirka 8 meter bred och Östra Storgatan cirka 6 meter bred. Samtliga gator har en hastighetsbegränsning på 40 km/h förutom Östra Storgatan som har ett gångfartsområde förbi planområdet p.g.a. skolan. Samtliga gator har belysning.



Gatunät omkring planområdet. Södra Järnvägsgatan illustreras av den blå linjen, Östra Esplanaden av den gröna och den orangea är Östra Storgatan som vid korsningen österut byter namn till Gamla Stugsundsvägen.

Gång- och cykelvägar

Från planområdet och österut utmed Östra Storgatan/Gamla Stugsundsvägen finns en separat gång- och cykelväg. På Södra Järnvägsgatan finns det ingen gång- och cykelväg längs gatan. Det finns däremot en trottoar samt anslutning till gång- och cykelvägen på andra sidan Södra Järnvägsgatan mot centrum.



Gång- och cykelvägar i anslutning till planområdet. Strecket visar trottoaren längs Östra Storgatan och pilen anslutningen mot Järnvägsparken.

Kollektivtrafik

Vid Järnbron, som ligger cirka 400 meter väster om planområdet finns större busshållplats med flera busslinjer. Från Järnbron går linjerna 1, 2, 3, 62, 63, 65 och 67. Busslinjerna går bland annat till E-Center, Stugsund, Sandarne, Trönö, Skärså och Hällåsen.

Busslinje 1 som går mellan E-Center och Stugsund stannar även vid resecentrum med flertalet tågavgångar dagligen till bland annat Stockholm och Umeå. Restiden med buss till resecentrum är cirka 10 minuter.

Parkering och utfart

Plats för parkering anordnas inom kvartersmark. Inga nya utfarter kommer att tillskapas. De två befintliga utfarterna mot Östra Storgatan och Södra Järnvägsgatan är möjliga att fortsätta använda som in- och utfart till Norsen 1.

KONSEKVENSER

Landskaps- och stadsbild

Stadsbilden kommer att påverkas eftersom detaljplanen medger nya byggnader på mark som är obebyggd. Utformning och omfattning har begränsats för att ny bebyggelse inte ska upplevas för storskaligt i förhållande till befintlig bebyggelse. Bedömningen är att detaljplanen skapar en mer sammanhållen bebyggelse och en större variation i bebyggelsestrukturen.

Tillgänglighet

Planområdet är relativt flackt. Angöring till och inom byggnaderna ska planeras för att uppfylla kraven på tillgänglighet. Tillgänglighetskrav till bostad ska uppfyllas enligt BBR, Boverkets byggregler, och prövas i detalj i bygglovskedet.

Trygghet

Ett genomförande av detaljplanen kommer att ge en ökad närvaro människor inom området på kvällar, nätter och helger, vilket bidrar till en ökad trygghetskänsla i området. Vid ett genomförande av detaljplanen, med inriktningen trygghetsboende, kan även tryggheten i vardagen öka för boende i fastigheten genom att bostäderna är anpassade efter behoven hos äldre.

Bostäder på fastigheten kan innebära att fler korsar Södra Järnvägsgatan för att ta gång- och cykelvägen mot centrum, vilket skulle kunna leda till fler konflikter mellan gång- och cykeltrafikanter och biltrafiken.

Skyddsrum

I gymnastiksalen finns ett skyddsrum med plats för 123 personer. Om skyddsrummet ska rivas måste tillstånd sökas och eventuella avvecklingskrav från MSB följas. Skyddsrummet kan exempelvis behövas ersättas på annan plats.

Jämlikhet

Detaljplanen bedöms påverka jämlikheten positivt eftersom ny bebyggelse kommer att bestå av lägenheter skapas ett utbud av bostäder i olika upplåtelseformer vilket ökar utbudet för olika samhällsklasser. Om inriktningen i detaljplanen genomförs skapas också fler bostäder åt en samhällsklass där det idag råder stor brist på bostäder i Söderhamns kommun.

Buller

Planområdet ligger vid lågtrafikerade gator med en högsta tillåtna hastighet på 40 km/h. Området bedöms därför inte vara utsatt för trafikbuller som överskrider de riktvärden som är angivna i *Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:216)*. En översiktlig bullerberäkning genomfördes för att säkerställa att riktvärdena inte överskrids. Uträkningen genomfördes med hjälp av bullerberäkningsprogrammet *Trivector Buller VÄG 2 ver. 1.2.7*. Bullerberäkningarna är beräknade med förutsättningarna att planen är genomförd och således är Södra Järnvägsgatan är öppen för trafik.

Förutsättningar:

Eftersom Södra Järnvägsgatan för tillfället är avstängd och trafiken således använder andra vägar är inga trafikmätningar i samband med planarbetet utförda. Det finns dock en tidigare trafikmätning längre västerut på Södra Järnvägsgatan som utfördes 2002 som visar på en ÅDT på 1049 fordon. ÅDT på Södra Järnvägsgatan utanför planområdet bör vara något lägre eftersom det mellan mätpunkten från 2002 och planområdet finns flera avfarter till Öster.

Andelen tung trafik uppskattades relativt högt till ca 10 % om eventuell kollektivtrafik kommer passera. ÅDT uppskattas på Södra Järnvägsgatan till 700.

På Östra Storgatan finns ingen tidigare trafikmätning. ÅDT på Östra Storgatan är en uppskattning. Trafikmängden på Östra Storgatan uppskattas till en ÅDT på 450. Uppskattningen grundades på att det inte finns någon målpunkt utanför planområdet där Östra Storgatan förbi planområdet är en genomfartsväg. Majoriteten av den beräknade ÅDT kommer således från boende i ny bebyggelse och andelen tung trafik uppskattades därav till 1 %.

Data som användes vid beräkning:

	ÅDT	Km/h	Avstånd från väg	Vägbeläggning	Mätningshöjd	Andel tung trafik	Vägbredd
Östra Storgatan	450	40	10	Asfalt	1,8m	1 %	6 meter
Södra Järnvägsgatan	700	40	10	Asfalt	1,8m	10 %	8 meter

Beräkningarna visar att ny bebyggelse parallellt med Östra storgatan kommer utsättas för en ekvivalent ljudnivå på 48,7 dBA på bostadsbyggnadens fasad. Maxnivån på bostadsbyggnadens fasad beräknades till 82 dBA. Maxnivån utgörs till stor del av den tunga trafiken som beräknades till 1 %. Ljudnivåerna nattetid beräknas minska avsevärt.

Ny bebyggelse parallellt med Södra Järnvägsgatan beräknas utsättas för 53,1 dBA ekvivalent ljudnivå. Maxnivån beräknades till 82 dBA. Även på Södra Järnvägsgatan beror maxnivån till stor del på den tunga trafiken som räknades på 10 %. Eftersom eventuell kollektivtrafik inte går på nätterna kommer ljudnivåer även här minska avsevärt nattetid. I det fall uteplatser planeras mot gatan på bebyggelse längs Södra Järnvägsgatan kommer bullernivåerna för uteplats att överskridas och en gemensam uteplats på innergården måste anordnas.

Luftkvalité

Söderhamns kommun är medlem i Östra Sveriges luftvårdförbund för att erhålla information om partiklar från trafik. Kommunen saknar undersökningar om förhållandena inne i staden. Enligt SLB:s (Stockholms luftvårdförbund) *halkarta*, som är en översiktlig analys av partikelhalterna i luften framtagna på uppdrag av Östra Sveriges Luftvårdförbund framgår det att centrala Söderhamn klarar både normvärdet och miljökvalitetsmålet på 10–15 µg/m³.

Barn

I centrala Söderhamn finns 6 förskolor varav den närmst belägna är Trädgårns förskola som ligger vid Östra Esplanaden, cirka 20 meter från planområdet. Gång- och cykelväg till centrum finns från Södra Järnvägsgatan och inga gator behöver korsas där övergångställe inte finns.

Sociala konsekvenser

Ny bebyggelse kommer att utgöra ett trevligare komplement dels till bebyggelsen söder om Östra Storgatan dels till parkområdet och entrén till CFL där mycket människor är i rörelse. På sikt kan detaljplanen bidra till att skapa ett rikare stadsliv längs Östra Storgatan. En gata kantad av byggnader istället för en grusplan är mer intressant och promenadvänligt.

Ekonomiska konsekvenser

Detaljplanen kommer i sig innebära inga ekonomiska konsekvenser för Söderhamns kommun. Detaljplanen möjliggör en försäljning av fastigheten, vilket skulle ge ett ekonomiskt tillskott till Söderhamns kommun. Fastigheten är inte värderad. Fler bostäder innebär också att fler ges möjligheten att flytta till Söderhamns kommun, vilket skulle innebära ökade skatteintäkter.

Samhällsekonomiska konsekvenser

Samhällsekonomiskt är det positivt att den gamla skolbyggnaden förses med rivningsskydd och varsamhetsbestämmelser eftersom det värnar om stadsdelens historia och identitet. Att andelen grönytor inom planområdet ökar inbjuder också till mer utevistelse vilket har positiva hälsoeffekter på boende i området.

Riksintresse X 603

På de delar av planområdet som omfattas av riksintresset kommer endast mindre förändringar att ske. Den gamla skolbyggnaden kommer att skyddas mot rivning och större förändringar i utformning/utseende. Matsalen som har tillkommit senare anses inte vara av sådant värde att riksintresset förvanskas vid en eventuell rivning eller ombyggnation.

Parkområdet, där den tidigare dokumenterade 1840-talsträdgården låg, bedöms påverka riksintresset positivt. Oavsett om trädgården helt, delvis eller inte alls återställs bedöms det positivt att möjligheterna att återställa trädgården skyddas.

Ny bebyggelse på den södra delen av planområdet som ligger strax utanför riksintresset har dimensionerats för att knyta an till bebyggelsen söder om Östra Storgatan och bedöms inte påverka värdena för riksintresset.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Planområdet omfattas av kommunalt vatten och avlopp. Anslutningsavgift tas ut enligt med Söderhamn NÄRAs vattenavgifter i samband med anslutning.

Värme, el, avfall och tele

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

Området omfattas av kommunal renhållning.

Dagvatten

I enlighet med Söderhamn kommuns strategi *En hållbar dagvattenhantering i Söderhamns kommun* bör dagvatten i så stor utsträckning som möjligt omhändertas inom fastigheten istället för att ledas ner i det kommunala nätet. Hantering av dagvatten sker genom följande strategier:

- Ökad infiltration
- Ökad interception
- Retention (kvarhållning)
- Minimerande av impermeabla (ogenomträngliga) ytor
- Nyttjande av naturliga avrinningsvägar
- Återställande och förbättrande av den naturliga vattencykeln

Dagvattenstrategin bör vara vägledande i utformningen av utomhusmiljön. Exempelvis kan infiltrationen ökas att grusa parkeringsytor istället för att asfaltera och genom att öka andelen grönytor. Att öka antalet träd och buskar inom planområdet är också en viktig del av hanteringen av dagvatten eftersom de ökar interceptionen.

En åtgärd som med fördel kan användas inom planområdet är användning biofilter. Biofilter syftar till en naturlig fördröjning och rening av dagvatten. Denna typ av dagvattenanläggning relativt enkel att anlägga och är lämplig bl.a. för rening och fördröjning av dagvatten från vägar och parkeringsplatser. Viktigt att denna typ av lösning ligger nära källan, så att inte för höga vattenhastigheter uppkommer som eroderar jorden. Denna lösning är inom planområdet lämplig både i närheten av parkeringsplatser men framförallt i gräns mot Östra Storgatan och Södra Järnvägsgatan.

En annan åtgärd som är lämplig i planområdet är växtbäddar/regngårdar. Syftet med växtbäddar eller regngårdar är att fördröja och infiltrera dagvattnet. Dagvatten från exempelvis tak kan ledas till växtbäddar/regngårdar vilka också kan bidra med ett estetiskt värde med olika typer av vegetation och planteringar.



Exempel på dagvattenhantering med biofilter. Källor: till vänster, Boverket.se och till höger Svenskvatten.se.

Planbestämmelser

b₁ – Endast 75 % av markytan får hårdgöras

b₂ – Endast 50 % av markytan får hårdgöras

b₃ – Dagvatten från byggnader och hårdgjorda ytor ska omhändertas lokalt inom fastigheten

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Tidplan

Planen handläggs med standard förfarande och beräknas kunna vinna laga kraft under våren 2020.

Huvudmannaskap

GATA och PARK är under kommunalt huvudmannaskap. Resterande delar av planområdet kommer att vara under 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.

GENOMFÖRANDE FRÅGOR

Genomförandetid

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

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

Fastighetsbildning

Med fastighetsbildning avses bl.a. nybildning av fastigheter, ändring av fastigheters gränser och bildande av gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätter.

Fastighetsbildningsåtgärder prövas i en lantmäteriförrättning som handläggs av Lantmäterimyndigheten.

Fastighetsgränsen för Norsen 1 kommer att regleras för att stämma så att kvartersmarksgränsen i planen stämmer med fastighetsgränsen. Det innebär att två mindre delar av Norsen 1 kommer att tillföras Öster 2:10 och två långsmala områden som tillhör Öster 2:10 kommer att tillföras Norsen 1. Inom planområdet finns u-områden för allmännyttiga underjordiska ledningar för befintliga dagvattenledningar. Ledningsrätt för berörda ledningar ska sökas och bekostas av ledningsrättshavaren.



Illustration som visar konsekvenserna av kommande fastighetsbildning. U-områden avgränsas med krysstreckad linje.

ÖVRIGT

Medverkande tjänstemän:

David Jansson, planingenjör

Jonas Ryberg, verksamhetschef, Plan- och bygg