

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

Upprättad den 2014-10-29, reviderad 2015-02-12.



Enkelt planförfarande

**Detaljplan för Östansjö 16:18 i Sandarne,
Söderhamns kommun, Gävleborgs län.**

HANDLINGAR

Den juridiskt bindande handlingen är plankarta med bestämmelser.

Planbeskrivningen redovisar de förutsättningar och de syften planen har och är vägledande vid tolkningen av den, exempelvis vid bygglovprövning. 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.

Övriga handlingar är:

- Behovsbedömning
- Fastighetsförteckning
- Särskilt granskningsutlåtande

Sammanfattning av planbeskrivning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för en försäljning av fastigheten Östansjö 16:18 där f.d. Måsens förskola tidigare var inrymd.

Fastigheten har allmänt ändamål enligt gällande detaljplan och föreslås nu få användas för centrumändamål och handel.

Kultur- och samhällsserviceförvaltningen har idag uppdraget att avyttra fastigheten Östansjö 16:18 och en försäljning är nära förestående. Förvaltningen anser att denna försäljning bör genomföras och föregå ett avvaktande på att en lösning hittas för en eventuell förändring av spårlayouten för järnvägen. En lösning som bedöms att ligga flera år framåt. Om det framöver uppstår ett behov av en fysisk förändring av fastigheten Östansjö 16:18 på grund av en förändrad spårlayout kan detta åtgärdas i samband med det planarbete som krävs för det flertal andra detaljplanlagda fastigheter som kommer att påverkas.

PLANDATA

Planområdet är centralt beläget inom Sandarne tätort. Området avgränsas i norr mot industrijärnväg, i väster mot Kustvägen, i öster mot Bläckhornsvägen och i söder mot dagligvarufastigheten ICA. Området omfattar mindre än en hektar.

Markägförhållanden

Kommunen är ägare till all mark inom planområdet.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintresse

Planområdet omfattas inte av något område av riksintresse.

Kommunala mål

- Söderhamn ska ha ett bättre företagsklimat senast 2015 och fler företag vilket bidrar till ytterligare arbetstillfällen jämfört med 2011 (mätmetod SKL o Svenskt Näringsliv).

Översiktliga planer

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

Detaljplaner

Gällande detaljplan för området är Sa:47, antagen av byggnadsnämnden 1979-04-24, avser allmänt ändamål och allmän plats park eller plantering i berörd del.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunfullmäktige beslöt 2011-08-29 § 143 att försälja 13 fastigheter som inte längre bedöms behövas inom den kommunala verksamheten.

Kultur- och samhällsutvecklingsnämnden uppdrog 2013-08-26 till kultur- och samhällsutvecklingsförvaltningen att upprätta detaljplan för området.

Kultur- och samhällsutvecklingsnämnden beslöt 2014-11-24 § 179 att godkänna förslaget för samråd.

Miljökonsekvensbeskrivning

Miljökonsekvensbeskrivning har inte upprättats då planens genomförande inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan.

Ställningstagande

Kultur- och samhällsutvecklingsförvaltningen bedömer med stöd av genomförda utredningar att planens genomförande inte har någon påvisbar negativ effekt på miljön, hälsan eller hushållningen med mark och vatten och andra resurser.

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 inte medföra att gränsvärden enligt miljöbalkens förordning om miljökvalitetsnormer överskrids.

Förslaget bedöms ha en marginellt negativ påverkan på grundvattenförekomst Sandarne, skäl till detta ställningstagande är att verksamheten bedöms bedrivas i mycket liten omfattning samt huvudsakligen inomhus.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR, KONSEKVENSER OCH ÅTGÄRDER

Mark och vegetation

Området utgörs av en låg sandås sluttande mot nordväst. Vegetationen utgörs av huvudsakligen tall med enstaka inslag av björk, gran och rönn. I anslutning till byggnaden finns ianspråktaga gräs-, asfalt- och sandytor.

Geotekniska förhållanden

Området är tidigare bebyggt, geotekniskundersökning skall föregå ny byggnation.

Radon

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

Ansvar för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggplats och vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger dock den som ska bygga.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Bebyggelseområde

Skolbyggnaden är utförd i en våning med stående locklistpanel i gulvit kulör samt fönster och dörrar i engelskt rött. Taket utgörs av svart trapetskorrigerad plåt.

En mindre förrådsbyggnad med stående lockpanel i gulvit kulör och svart papptak finns vid fastighetens södra gräns.

Högst 40 procent av fastighetens yta får bebyggas, byggnadshöjden är satt till fem meter som i gällande detaljplan.

Tillgänglighet

Byggnaden och dess närområde har god tillgänglighet för personer med nedsatt rörelseförmåga.

Störningar och påverkan

Planområdet gränsar i norr mot industrijärnvägsspåret som betjänar industriområdet öster om. Järnvägstransporterna är av ringa omfattning i dag, totalt fyra godståg trafikerar sträckan, tågen framförs under dagtid och med en begränsad hastighet av högst 10 km/h.

Då godstågen körs i hastigheter upp till 10 km/h dominerar motorljudet. Motor- och traktionsljud uppkommer vid ett antal källor på fordonen, såsom framdrivningsmotorer, avgassystem, fläktar och luftkonditioneringssystem. Dessa ljud bidrar främst till bullerstörningar när fordonen är stillastående, startar eller vid låga hastigheter. Ofta är ljudkällorna placerade högt på fordonen och är därför svåra att dämpa med exempelvis skärmar.

Buller från vägtrafiken bedöms inte utgöra något problem för fastigheten genom den ringa förekomsten av trafik samt fastighetens avstånd till trafikerade vägar.

I nuläget förekommer transporter av farligt gods, klass 3 - Brandfarliga vätskor, klass 8 - Frätande ämnen och klass 9 - Övriga farliga ämnen och föremål.

Förhärskande vindriktning är under vinterperioden västlig och under sommaren sydostlig.

Områdets topografi är gynnsam för planområdet vid en olycka med farligt gods, industrijärnvägen är belägen högre än omgivande mark och planområdet sluttar ned mot nordväst och industrispåret. Resultatet blir en skärning mot väster som samlar och avleder exempelvis vätskor, tung gas, etc.

Områdets jordarter (sand) har en hög genomsläpplighet vilket även reducerar mängden vätska.

Genomsläppligheten ger dock större konsekvenser för miljön men samhällsriskerna blir lägre.

Omfattningen av antalet transporter av farligt gods samt vilka klasser av farligt gods som kommer att transporteras på industrijärnvägen framöver är svår att förutsäga.

Enligt räddningsverket och banverket kan man generellt säga att det normalt inte ska finnas någon bebyggelse inom 30 meter från järnvägen på grund av att detta utrymme behövs för eventuella räddningsinsatser. Ett sådant avstånd medger också en eventuell komplettering av riskreducerande åtgärder vid förändrad risksituation, ger bättre bullerreduktion och möjliggör framtida spårkompletteringar.

De verksamheter som föreslås i planförslaget, centrum och handel är generellt verksamheter som kännetecknas av en hög persontäthet. Bedömningen är att dessa verksamheter kommer att generera en betydligt lägre persontäthet än generellt inom denna plats.

Grov riskanalys			
Riskkälla	Vad kan ske	Bedömning av sannolikhet och konsekvenser	Åtgärder i detaljplan
Farligt godstransporter på industrijärnväg	Olycka genom människors handlande, exempelvis bristande underhåll, ouppmärksamhet, etc. Som innebär en eller en kombination av nedanstående scenarion: Urspårning, explosion, brand samt utsläpp av giftig gas	Sannolikheten bedöms som liten eftersom transporter sker i ringa omfattning vid låga hastigheter. Konsekvenserna bedöms som små då topografin är gynnsam och området har låg persontäthet.	Att 30 meter från spårmit lämnas byggnadsfritt.

Planförslaget utformas med bestämmelse om ett område fritt från byggnader 30 meter från spårmit (prickmark).

Gator och trafik

Gatunät

Bläckhornsvägen är kommunal lokalgata med ringa trafikering där kommunen för närvarande ansvarar för skötsel och underhåll. Vägen är försedd med trottoar på den västra sidan.

Kollektivtrafik

Närmaste hållplats finns vid Stenövägen drygt 100 meter söder om och utanför planområdet.

Parkering, angöring och utfart

Parkering och angöring skall ske inom egen fastighet. Då fastigheten får en förändrad verksamhet med ett mer publikt innehåll är det viktigt att parkering samt utfart mot Bläckhornsvägen ges ett trafiksäkert utförande.

Parkeringsytor bör förses med vattengenomsläpplig beläggning, t.ex. gräsarmeringssten, plattor eller genomsläpplig asfaltbeläggning, kantsten som hindrar vattnet att rinna ut över genomsläppliga ytor undviks.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheten är ansluten till kommunal VA-anläggning.

Bestämmelse u ges för tillåtande av det ledningsstråk för vatten som passerar genom fastighetens sydöstra del.

Alla uppkomna kostnader för ombyggnad – flyttning av befintliga ledningar bekostas av exploatör.

Dagvatten

Dagvatten skall omhändertas lokalt inom fastighet, **b₁** bestämmelse. Detta innebär att regnvatten tas omhand lokalt genom infiltration i marken, i dammar eller leds till befintliga eller konstruerade dammar. Dagvatten från vägytor innehåller ofta tungmetaller och andra skadliga ämnen, som inte bör nå recipienterna. Detta skall renas vid källan.

Värme, el, avfall och tele

Byggnaden värms idag upp genom el.

En 0,4 kV-ledning samt matningsledning för belysning passerar strax norr om byggnaden i öst – västlig riktning. Alla uppkomna kostnader för ombyggnad – flyttning av befintliga ledningar bekostas av exploatör.

Området omfattas av kommunal renhållning.

ADMINISTRATIVA, EKONOMISKA OCH GENOMFÖRANDE FRÅGOR

Tidplan

Planen handläggs med enkelt förfarande och beräknad att antas av kultur- och samhällsservicenämnden vintern 2014/2015.

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för underhåll av allmän plats, LOKALGATA och NATUR, exempelvis, markbeläggning, gatubelysning, plantering, städning, snöröjning, mm.

Kommunen ansvarar genom Söderhamn Nära AB för drift och underhåll av vatten och avlopp.

Fastighetsägare till Östansjö 16:18 ansvarar för iordningsställande av kvartersmark samt svarar för inhämtande av samtliga erforderliga tillstånd vid byggnation.

Huvudmannaskap, genomförandetid

Kommunen är huvudman för de allmänna platserna.

Detaljplanen har en genomförandetid om 5 år räknat från den dagen detaljplanen vinner laga kraft.

Det innebär att bygglov, rivningslov, marklov, etc. skall sökas inom fem år. Därefter finns ingen garanterad rätt att erhålla bygglov mm.

Plankalkyl**177 000: -****Intäkter**

Försäljning Östansjö 16:18

250 000: -

Summa: 250 000: -

Kostnader

Mäklare

20 000: -

Energideklaration

3 000: -

Detaljplan

50 000: -

Summa: 73 000: -

Medverkande tjänsteman

Margareta Örn-Liljedahl Miljöstrateg

Charlotte Carlsson Teknisk handläggare

Revidering

Grundkarta kompletterades med elledningar.

Planförslaget kompletterades med uppgift att kommunen är huvudman för allmänna platser.

Planbeskrivning revideras under avsnitt:

Sammanfattning av planbeskrivning avseende ställningstagande till försäljning,

Miljö kvalitetsnormer avseende grundvattenförekomst Sandarne,

Störningar och påverkan avseende bullervärden,

Värme, el, avfall och tele avseende ledningar.

Kultur- och samhällsserviceförvaltningen

Söderhamn den 29 oktober 2014, revidering 12 februari 2015

Dick Nilsson

Chef Plan- och GIS- enheten