

ANTAGANDEHANDLING

Diarienummer bmn-2020-146

Påbörjad 2020-04-12

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Borg 27:1 m.fl.

Rexvågen, Söderhamns kommun, Gävleborgs län.



Beslut om planuppdrag

2020-02-25 § 10

Beslut om samråd

2020-08-25 § 54

Beslut om granskning

2020-12-22 § 93

Antagande

Laga kraft

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.

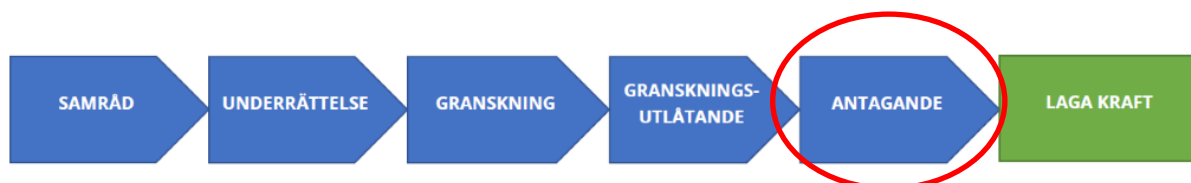
Övriga handlingar är:

- **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 av betydande miljöpåverkan:** I samband med planarbetet ska omständigheter som talar för och emot en betydande miljöpåverkan av planens genomförande utredas. För detaljplaner som påbörjas efter 1 april 2020 ska ett undersökningssamråd ske med länsstyrelsen och andra kommuner som kan antas bli berörda utifrån sitt särskilda miljöansvar. Efter undersökningen ska frågan om betydande miljöpåverkan avgöras genom ett särskilt beslut och redovisas i planbeskrivningen. Om resultatet av undersökningen visar att planen kan antas ha 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 är sakägare.

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:



Processen för ett standardförfarande. Röd ring markerar i vilket skede planen är i.

SAMMANFATTNING

Rexvågens samfällighetsförening har ansökt om att byggrätten utökas till 220 m² per fastighet. Även om området är planerat för fritidsboende väljer många att bosätta sig året runt inom fritidsområdet.

Syftet med detaljplanen är att pröva lämpligheten att utöka byggrätterna inom Rexvågens samfällighetsförening. Området omfattas idag av två detaljplaner NA:4 och NA:11 samt en tilläggsplan NA:29. För att ersätta de nu två gällande detaljplanerna samt tilläggsplanen ska det upprättas en ny detaljplan för området.

Planområdet är ca 40 hektar (ha) och ligger i Rexvågen, omkring 9 km från centrala Söderhamn. Planområdet är idag bebyggt med ca 60 hus av mestadels fritidshuskaraktär. Centralt placerat i området finns en småbåtshamn med plats för ca 36 båtar.

Inom planområdet finns det två vattenområden. I sydvästra delen är det en mindre sjö som i planområdet omfattas av ca 3000 m². Sjön är övervuxen av vass på flertalet delar. I norra delen av planområdet finns havet och i planområdet omfattas ca 13 ha av havet. För att möjliggöra ett genomförande av planen måste strandskyddet upphävas. Detta kan göras eftersom särskilda skäl i enlighet med miljöbalken 7 kap. 18 c–d §§ är uppfyllda.

UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Enligt 4 kap. 34 § plan- och bygglagen ska en miljökonsekvensbeskrivning upprättas om planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Omgivningsförutsättningarna och den påverkan detaljplanen bedöms innebära på miljön har redovisats i planbeskrivningen samt i undersökningssamrådet.

Rexvågen är ett befintligt och bebyggt område i havsnära läge i Söderhamns kommun. En utökning av befintlig byggrätt regleras med planbestämmelser som minskar påverkan på stads- och landskapsbilden. Inga byggrätter nyskapas i planområdet. Det finns inga intresseområden för naturen som påverkas och området är utpekat i Söderhamns översiktsplan som ett område där bebyggelse ska koncentreras. Strandskyddet är idag upphävt och strandskyddet avses upphävas i den nya planen eftersom kommunens bedömning är att särskilda skäl finns för detta.

Söderhamn kommun gör den slutgiltiga bedömningen att detaljplanens genomförande inte medför en betydande miljöpåverkan såsom det avses i PBL 4 kap. 34 §. Därmed bedömer Söderhamns kommun att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) inte ska göras. Länsstyrelsen Gävleborg delar denna uppfattning (Dnr 6427–2020).

INNEHÅLL

PLANENS SYFTE	1	Vattenområden.....	14
FÖRENLIGHET MED 3, 4, 5 OCH 7		GATOR OCH TRAFIK.....	15
KAP. MILJÖBALKEN (MB).....	1	Gatunät och biltrafik.....	15
3 kap. Grundläggande bestämmelser för		Gång- och cykeltrafik.....	16
hushållning med mark- och		Kollektivtrafik.....	16
vattenområden	1	Parkering och utfart	16
4 kap. Särskild bestämmelser för		TEKNISK FÖRSÖRJNING	16
hushållning med mark och vatten för		Vatten och avlopp.....	16
vissa områden	1	Dagvatten.....	16
5 kap. Miljökvalitetsnormer (MKN) och		Värme, el, avfall och tele	17
miljökvalitetsförvaltning	1	KONSEKVENSER	17
7 kap. Skydd av områden.....	2	Hälsa och säkerhet	17
PLANDATA.....	3	Landskaps- och stadsbild	17
Areal och lägesbestämning	3	Tillgänglighet.....	17
Nulägesbeskrivning.....	3	Trygghet	17
Markägförhållanden	3	Buller	18
Platsens historik.....	3	Jämlikhet	18
GÄLLANDE DETALJPLANER.....	4	Barn	18
KOMMUNALA BESLUT.....	4	Ekonomiska konsekvenser	18
Miljökonsekvensbeskrivning.....	4	Samhällsekonomiska konsekvenser	18
KOMMUNALA STYRDOKUMENT	4	ADMINISTRATIVA FRÅGOR.....	18
Översiktliga planer	4	Tidsplan.....	18
Träbyggnadsstrategi	4	Huvudmannaskap	18
Bostadsförsörjningsprogram 2017–2026		Ansvarsfördelning	18
.....	5	GENOMFÖRANDEFRÅGOR.....	19
Dagvattenstrategi.....	5	Genomförandetid	19
RIKSINTRESSEN	5	Fastighetsbildning, servitut och	
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH		arrenden	19
FÖRÄNDRINGAR	6	ÖVRIGT	19
Miljö, Mark och Vegetation.....	6	MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.....	19
Bebyggelse.....	7		
Service.....	12		
Geotekniska förhållanden.....	12		
Radon.....	12		
Fornlämningar	12		
Lek och rekreation	12		
Strandskydd	12		

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att pröva lämpligheten att utöka byggrätterna med bostadsanvändning till 220 m² per fastighet inom Rexvågens samfällighetsförening. Gällande detaljplan medger en största sammanlagd byggnadsarea på 120 m² per fastighet, varav högst en huvudbyggnad får uppföras.

Rexvågens samfällighetsförening berörs av två gällande detaljplaner, NA:4 för fastlandet och NA:11 för Rexvågsoren. Parallellt med båda planerna gäller även tillägget NA:29. Tillägget utökar byggrätterna från 80 m² till 120 m².

Det får för ett geografiskt område endast finnas en detaljplan, d.v.s. inga tilläggsplaner, ändringsplaner eller liknande som ska gälla tillsammans med detaljplanen. För att ersätta de nu två gällande detaljplanerna samt tilläggsplanen ska det upprättas en ny detaljplan för området.

FÖRENLIGHET MED 3, 4, 5 OCH 7 KAP. MILJÖBALKEN (MB)

3 kap. Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden

I 3 kapitlet anges att mark- och vattenområden ska användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Användning som medför en ur allmän synpunkt god hushållning ska ges företräde.

Planförslaget

Nuvarande markanvändning förändras inte och anses lämplig. Planen berör delvis riksintresse för yrkesfiske hav enligt MB 3 kap. 5 §. Vattenområdet som berörs ligger dock strandnära och tillåter ingen ny exploatering. Sammantaget bedöms planförslaget vara förenligt med MB 3 kap.

4 kap. Särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden

Det fjärde kapitlet behandlar särskildbestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa utpekade områden. Turism och friluftslivets intressen ska särskilt beaktas vid bedömning av ingrepp i dessa områden.

Planförslaget

Planförslaget berör inte något område enligt MB 4 kap.

5 kap. Miljökvalitetsnormer (MKN) och miljökvalitetsförvaltning

I det 5 kap. anges att regeringen för vissa geografiska områden eller för hela landet får meddela föreskrifter om kvaliteten på mark, vatten, luft eller miljön i övrigt, om det behövs för att varaktigt skydda människors hälsa eller miljön eller för att avhjälpa skador på eller olägenheter för människors hälsa eller miljön.

Planförslaget

Vattenförekomsten i planområdet, Skärså fjärden, har miljökvalitetsnorm God ekologisk status 2021 samt God kemisk status. För att bibehålla denna status är goda VA-lösningar vid planering av permanentboende viktiga. Kommunal VA-lösning finns till alla fastigheter inom planområdet, Söderhamns kommun bedömer att detta säkerställer statusen för MKN.

För att ytterligare värna om miljökvalitetsnormerna i vattenområdet ska snömassor inom planområdet hanteras på sådant sätt att det filtreras genom marken innan det når vattnet. Snö

får således ej tippas direkt i vattenförekomsten eller på isen. Snö plogas och hanteras utefter vägarna och på den egna fastigheten.

I Söderhamns kommun ligger luftföroreningar i genomsnitt under nivåerna för miljö kvalitetsnormerna. Enligt översiktliga mätningar från Östra Sveriges Luftvårdförbund ligger årsmedelhalten av PM10 på cirka 10–15 ug/m³ och normvärdet är 40 ug/m³. Årsmedelhalten för NO₂ ligger på 0–5 ug/m³ och normvärdet är 40 ug/m³. Planområdet ligger utanför tätbebyggt område och inte närheten av någon större väg, inga miljö kvalitetsnormer bedöms vara i risk att överskridas.

Krav på kartläggning och åtgärdsprogram av miljö kvalitetsnormer för buller och gäller i dagsläget bara kommuner med mer än 100 000 invånare. Planområdet ligger efter enskild väg och bullernivåer bedöms inte överskrida de riktvärden som anges i Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

Sammantaget bedöms inte planförslaget resultera i att några miljö kvalitetsnormer överskrids.

7 kap. Skydd av områden

Strandskyddsområde § 13–18

Strandskyddet gäller vid havet, insjöar och vattendrag. Syftet med strandskyddet är att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv på land och i vatten. Strandskyddet gäller i huvudregel 100 meter från strandområdet.

Planförslaget

För att möjliggöra ett genomförande av planen avser Söderhamns kommun att upphäva strandskyddet. Den fria passagen mellan strandlinjen och bebyggelsen berörs inte. De områden i planförslaget som berörs av strandskyddet är betecknade enligt nedan:

- B – Bostäder
- V₁ – Småbåtshamn
- W₁ – Småbåtshamn
- E₁ – Transformatorstation
- Gata₁ – Gata

För att upphäva strandskyddet måste särskilda skäl i enlighet med miljöbalken 7 kap. 18 c § vara uppfyllda, uppräknade skäl som motiverar upphävning av strandskyddet i planförslaget finns nedan.

1. *"redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften."*
2. *"genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen."*
3. *"behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,"*

I avsnittet *strandskydd* preciseras det tydligt vilka särskilda skäl som åberopas för att upphäva strandskyddet för varje enskilt område inom kvartersmark och vattenområde.

PLANDATA

Areal och lägesbestämning

Planområdet är ca 40 hektar och ligger i Rexvågen, omkring 9 km från centrala Söderhamn. Planområdets avgränsning framgår av nedanstående bild, för tydligare avgränsning, se plankartan.



Planområdets avgränsning.

Nulägesbeskrivning

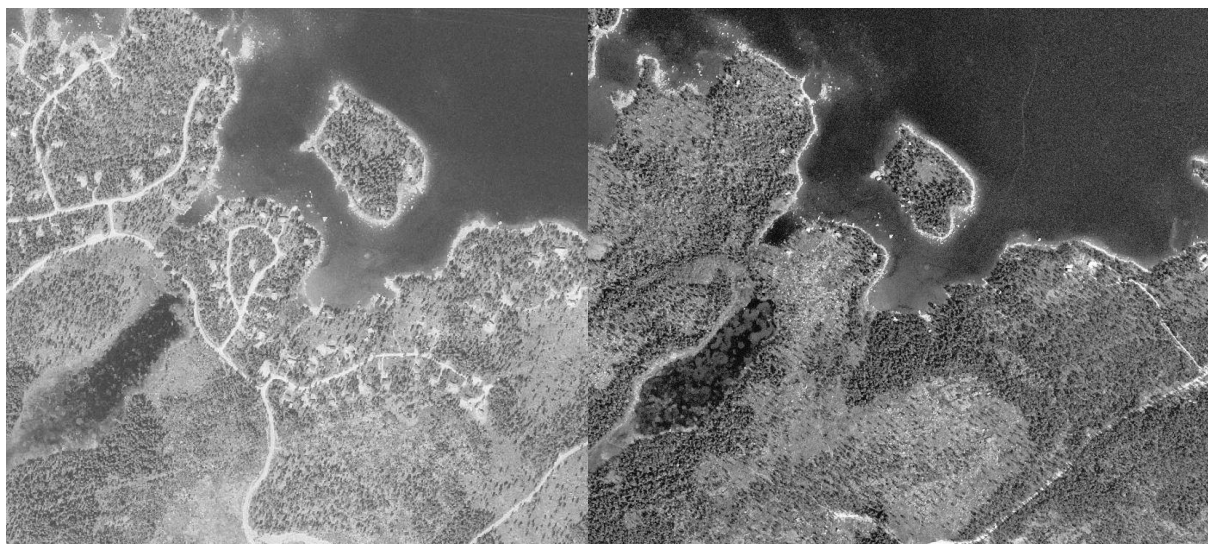
Planområdet är måttligt bebyggt och större delen utgörs av träd-, busk-, eller gräsbevuxna ytor. Bebyggelsen inom planområdet består till del utav fritidshusbebyggelse med varierande utformning. Området omsluts av skogsmark i söder och havet i norr.

Markägförhållanden

Den största fastigheten inom planområdet är Borg 27:1 och är privatägd. Övriga fastigheter inom samfälligheten i planområdet är även de privatägda. Det finns ingen kommunalägd mark inom planområdet.

Platsens historik

Platsen har sedan andra halvan av 1960-talet, när gällande detaljplan togs fram, succesivt bebyggt med fritidsbostäder. Innan området bebyggdes bestod det främst av skogsmark och öppen terräng. Inom området finns inga fornlämningar som indikerar äldre aktivitet.



Flygbild över planområdet 1975 (t.v.) och 1960 (t.h.).

GÄLLANDE DETALJPLANER

Rexvågens samfällighetsförening berörs av två gällande detaljplaner, NA:4 för fastlandet och NA:11 för Rexvågsören. Parallellt med båda planerna gäller även tillägget NA:29. Tillägget utökar byggrätterna från 80 m² till 120 m².

KOMMUNALA BESLUT

Bygg- och miljönämnden beslutade vid sammanträdesdatum 2020-02-25 i ärende B-2019-694 att lämna ett positivt planbesked och ge uppdrag åt bygg- och miljöförvaltningen att upprätta en ny detaljplan för Borg 27:1 med flera.

Miljökonsekvensbeskrivning

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

KOMMUNALA STYRDOKUMENT

Översiktliga planer

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

Detaljplanen bedöms även överensstämma med den nya kommuntäckande översiktsplanen för Söderhamns kommun som beräknas antas under slutet av år 2020 och som varit utställt på granskning. Översiktsplanen pekar i planeringsinriktningarna ut att Söderhamns skärgård ska vara tillgänglig för kommuninvånare och besökare både från land och hav. Ny bebyggelse ska anslutas i så stor utsträckning som möjligt till befintliga bebyggelsegrupper och gemensamma båtplatser.

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.

Bygg- och miljöförvaltningen bedömer att detaljplanen uppfyller intentioner i träbyggnadsstrategin.

Bostadsförsörjningsprogram 2017–2026

Syftet med kommunens bostadsförsörjningsprogram är att uppnå en långsiktigt hållbar boendemarknad för alla grupper i samhället. 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.

Dagvattenstrategi

Söderhamns kommuns dagvattenstrategi *En hållbar dagvattenhantering* antogs av kommunfullmäktige 23 april 2018.

Dagvattenstrategin syftar till att utveckla kommunens dagvattenhantering mot en mer hållbar inriktning. Den håller fokus på vattenkvalitet samtidigt som den lyfter fram principer för att nyttiggöra dagvatten i större utsträckning samt hantera de utmaningar som uppstår genom klimatförändringar där stadsmiljöer byggs allt tätare. Syftet är också att skapa samsyn kring dagvattenhanteringen inom kommunen. Strategin gäller vid all om- och nybyggnation, liksom för åtgärder i den befintliga miljön. Störst fokus ligger på nybyggnation och vid framtagande av nya planprogram och detaljplaner, eftersom det där kan finnas större möjlighet att skapa bra lösningar med hänsyn till vattnets förutsättningar.

RIKSINTRESSEN

Mark- och vattenområden som har betydelse för yrkesfisket eller för vattenbruk ska så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra näringarnas bedrivande, enligt 3 kap 5 § miljöbalken. Riksintresset för yrkesfiske upptar större delen av Söderhamns kommuns kust.

Riksintresset för yrkesfiske bedöms kunna samexistera och genomförandet av planen bedöms inte ha någon negativ påverkan på det nationella riksintresset.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Miljö, Mark och Vegetation

Inga intresseområden vad gäller flora, fauna eller rödlistade arter finns registrerade inom planområdet. Planområdet ligger inte inom område som bedömts som ekologiskt särskilt känsligt i kommunens översiktsplan. Strax söder om planområdet finns ett parti naturskogsartad barrskog med naturvårdsavtal för att utveckla och bevara naturvärdena. Planförslaget har ingen påverkan på detta område.

Planförslaget

Detaljplanen påverkar inte miljö, mark och vegetation på ett negativt sätt. I detaljplanen skyddas naturområdena med planbestämmelse.



T.v. Stenigt naturlandskap med barrskog. T.h. Stenigt naturlandskap med barrskog. En gångstig leder mellan planområdets västra och östra del.

Planbestämmelser

NATUR₁

Naturområde, PBL 4 kap. 8 § 1 st 2 p.

Användningen natur används för att reglera naturmark som exempelvis grön- och skogsområden. Natur används för friväxande grön- och skogsområden som inte är anlagda och inte kräver någon särskild skötsel eller underhåll.

Bebyggelse

Planområdet är idag bebyggt med ca 60 hus av mestadels fritidshuskaraktär. Centralt placerat i området finns en småbåtshamn med plats för ca 36 båtar. Det finns även en ramp för båtuppläggning i anslutning till småbåtshamnen. Längs med vägen som ansluter till småbåtshamnen finns det en enklare bilparkering. Det finns inom planområdet en teknisk anläggning, två mindre transformatorstationer och en plats för sophantering.



Den befintliga småbåtshamnen med rampen för båtupptagning i förgrunden.

Planbestämmelser

V₁

Småbåtshamn, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.



Befintlig typisk bebyggelse i planområdet. Enplanshus med sadeltak av fritidshuskaraktär.



Befintlig typisk bebyggelse i planområdet.



Befintlig teknisk anläggning och sopstation.



Bilparkering.

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

Ny bebyggelse

Ingen planerad ny bebyggelse finns i dagsläget men detaljplanen tillåter en större byggnadsarea, delvis högre byggnadshöjd och delvis en annan placering av huvudbyggnad än nu gällande detaljplan. Befintliga sjöbodar/båthus regleras in i planen.

Byggnadsarea

Planen möjliggör en ökad byggrätt till 220 m² per tomt på fastlandet och 220 m² per tomt på ön REXVÅGSOREN. Byggrätten passar väl in på de befintliga tomterna och möjliggör ett ökat permanentboende.

Placering och byggnader

På fastigheten får endast en (1) huvudbyggnad uppföras. Huvudbyggnad ska placeras enligt planbestämmelse p₁ eller p₂. Bestämmelse p₂ gäller för tre fastigheter där det inte finns någon anslutande grannfastighet med boenden för att bl.a. möjliggöra de tekniska förutsättningarna att nyttja befintlig vatten- och avloppsinfrastruktur.

Det finns enstaka huvudbyggnader som är placerad på mindre avstånd än planbestämmelse där avvikelse har gjorts i tidigare bygglov och syftet är inte att stoppa dessa. Detta i enighet med 9 kap. 30 § PBL när en åtgärd avviker från detaljplanen men avvikelsen har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning.

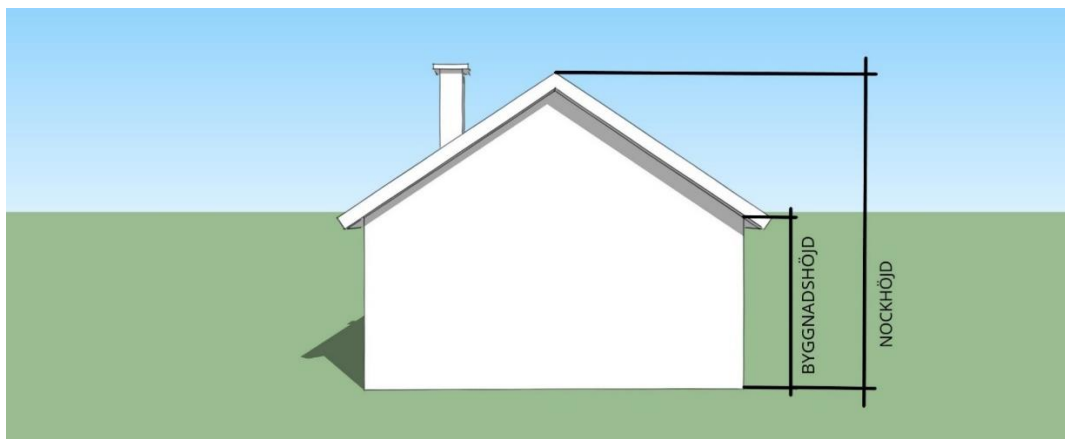
Komplementbyggnader som uthus och gårdsbyggnad eller liknande kan av bygg- och miljönämnden medgivnas att placeras på mindre avstånd efter grannens hörande.

Byggnadshöjd

Planen tillåter en byggnadshöjd på 5,0 meter avseende huvudbyggnad i bostadslängorna längst ifrån vattnet eller där terrängen gör det lämpligt med en högre byggnadshöjd. Detta möjliggör byggnad i två våningar. Höjden på de längor närmast strandlinjen ges en byggnadshöjd på 4,0 meter. Största möjliga takvinkel är 45 grader.

Regleringen av byggnadshöjden är lämplig för att inte bryta av strandlinjen och för att inte ha för stor påverkan på stads- och landskapsbilden i enighet med 2 kap. 6 § PBL. Höjdregeringen ger även en ökad möjlighet för fler fastighetsägare att ha utsikt över vattnet.

Komplementbyggnader t.ex. garage, carport, ett förråd eller en gäststuga får ej vara dominerande över huvudbyggnad. Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 4,0 m.



Principen för byggnadshöjd och nockhöjd.

Planbestämmelser

B

Bostäder, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

Med användningen bostäder avses boende med varaktig karaktär. I användningen ingår vanliga bostäder, fritidshus och olika typer av kategoribostäder som till exempel studentbostäder och seniorbostäder.

e₂ 220

Största byggnadsarea är 220 m² per fastighet, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Egenskapsbestämmelsen största byggnadsarea syftar till att reglera den totala byggrätten som tillåts för varje fastighet. Hänsyn har tagits till omgivningen och storleken på fastigheterna när lämpligheten för byggnadsarea har prövats.

e₁

Inom fastighet får endast 1 huvudbyggnad uppföras, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

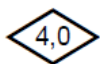
p₁

Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

p₂

Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns mot vattenområde, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Med huvudbyggnad menas den med hänsyn till funktionen viktigaste byggnaden på en fastighet och används vanligast för ett bostadshus.



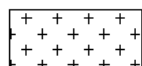
Högsta byggnadshöjd är 4,0 meter, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.



Högsta byggnadshöjd är 5,0 meter, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.



Största takvinkel är 45 grader, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.



Endast komplementbyggnad får placeras, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.



Högsta nockhöjd är 4,0 meter, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Båthusen och sjöbodarna i plankartan är en äldre bebyggelse som byggdes fr. 1940–1970-talet och regleras med korsmark, endast komplementbyggnad får placeras. Högsta nockhöjd som tillåts är 4,0 m.

Service

Planområdet saknar samhällsservice. Söderhamns centrum med stort utbud av samhällsservice ligger ca 9,5 km bort från planområdet. I Vågbro ca 7,5 km bort från planområdet finns det en livsmedelsbutik, förskola och skola.

Geotekniska förhållanden

Enligt Sveriges geologiska undersökning (SGU) består planområdet till största del av stenig morän direkt på berggrunden. Inga närmare geotekniska utredningar har genomförts på området. En geoteknisk utredning skall föregå ny byggnation och anses inte behövas eftersom marken redan är ianspråktagen.

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.

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

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Skulle en fornlämning påträffas ska arbetet avbrytas.

Lek och rekreation

Inom planområdet finns det idag ingen iordningsställd lekplats. En enklare badplats finns tillgänglig. Tillgången till naturområden är god med skog i direkt anslutning.

Strandskydd

Genom ett förordnande den 25 juni 1963 tillkom förbud för bebyggelse 300 meter från strandlinjen på land samt 50 meter från strandlinjen i vatten. Planområdet omfattas även idag av strandskydd enligt 7 kap. PBL. För planområdet gäller 100 meter zon för strandskydd.

Strandskyddet upphävs i nedan listade områden i enlighet med miljöbalken 7 kap. 18 c §:

B = Bostäder

Skäl till upphävande enligt 18 c §:

- *"redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften"*
- *"genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen."*

Planområdet är idag bebyggt med hus och planen ger bara en ökad byggrätt på mark som redan har tagits i anspråk och där kvartersmarken sedan tidigare har ett upphävt strandskydd genom beslut 651-10180-98. Delar av kvartersmarken är väl avskild av Jonases väg eller av annan bebyggelse. Allmänhetens möjlighet att i stort sett ströva fritt längs stranden hindras därav inte av ett genomförande av detaljplanen. Kvartersmarken för bostäder bedöms inte utgöra hinder för att bevara goda livsvillkor för växt- och djurliv. Sammantaget görs bedömningen att intresset av att ta området i anspråk på det sätt som planen anger väger tyngre än strandskyddsintresset.

W₁ = Småbåtshamn

Skäl till upphävande enligt 18 c §:

- *"redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften"*
- *"behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området"*

Småbåtshamnen där strandskyddet upphävs är på mark som redan har tagits i anspråk och där strandskyddet sedan tidigare är upphävt genom beslut 651-10180-98. Småbåtshamnen är främst till för att serva de boende på ön Rexvågsören i planområdets norra del som saknar fast förbindelse med fastlandet och därför behöver småbåtshamnen för att kunna tillgodose sitt transportbehov. Sammantaget görs bedömningen att intresset av att ta området i anspråk på det sätt som planen anger väger tyngre än strandskyddsintresset.

V₁ = Småbåtshamn

Skäl till upphävande enligt 18 c §:

- *"redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften"*
- *"behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området"*

Småbåtshamnen som strandskyddet upphävs på är mark som redan har tagits i anspråk och där strandskyddet sedan tidigare är upphävt genom beslut 651-10180-98. Småbåtshamnens funktion är bland annat att möjliggöra båtupptagning samt att boende på ön Rexvågsören ska kunna parkera sina fordon eftersom ön saknar fast förbindelse med fastlandet. Allmänhetens möjlighet att ströva fritt längs stranden hindras inte av småbåtshamnen eftersom allmänheten inte får stängas ute från området. Småbåtshamnen bedöms inte utgöra hinder för att bevara goda livsvillkor för växt- och djurliv. Sammantaget görs bedömningen att intresset av att ta området i anspråk på det sätt som planen anger väger tyngre än strandskyddsintresset.

Gata₁ = Gata

Skäl till upphävande enligt 18 c §:

- *"redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften"*
- *"genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen."*

Gatorna är befintliga och således på mark som redan har tagits i anspråk och där strandskyddet sedan tidigare är upphävt genom beslut 651-10180-98. Gatorna är väl avskilt från området närmast strandlinjen av bebyggelse. Gatorna ökar även möjligheten att röra sig i området obehindrat och att nå området närmast stranden. Allmänhetens möjlighet att i stort sett ströva fritt längs stranden hindras inte av ett genomförande av detaljplanen. Gatorna bedöms inte i sig själva utgöra hinder för att bevara goda livsvillkor för växt- och djurliv. Sammantaget görs bedömningen att intresset av att ta området i anspråk på det sätt som planen anger väger tyngre än strandskyddsintresset.

E₁ = Transformatorstation

Skäl till upphävande enligt 18 c §:

- *"redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften"*
- *"genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen."*

Transformatorstationen är befintlig och således på mark som redan har tagits i anspråk och strandskyddsdispens har givits i bygglov BMRN/2001/0382. Transformatorstationen är väl avskilt från området närmast strandlinjen av både gata och bebyggelse.

Transformatorstationen bedöms inte påverka allmänhetens möjlighet att ströva fritt längs stranden och utgör inget hinder för att bevara goda livsvillkor för växt- och djurliv.

Sammantaget görs bedömningen att intresset av att ta området i anspråk på det sätt som planen anger väger tyngre än strandskyddsintresset.

Planbestämmelser***Strandskydd***

Strandskyddet är upphävt. Detta gäller områden B, W1, V1, GATA1, E1., PBL 4 kap. 17 §

Vattenområden

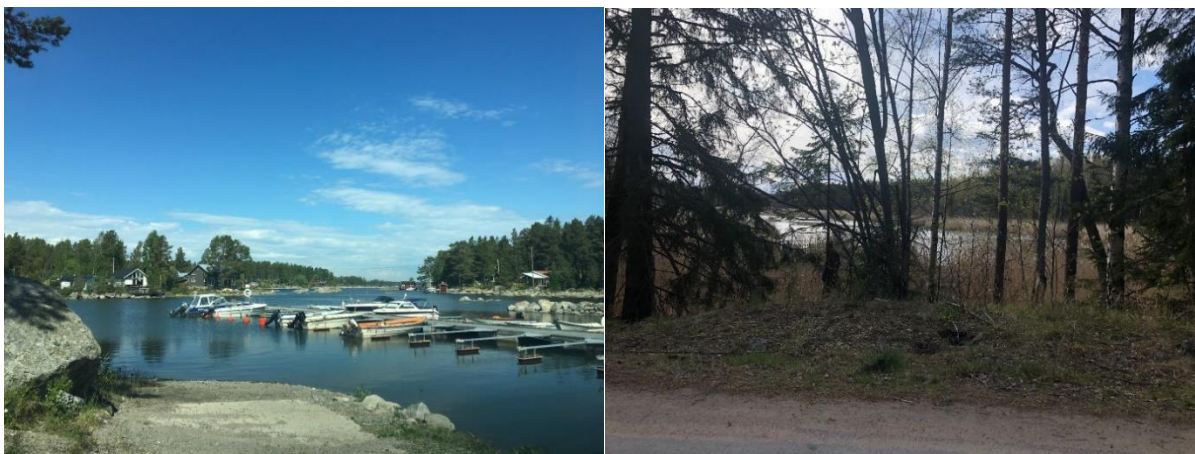
Inom planområdet är det två vattenområden. I sydvästra delen är det en mindre sjö som i planområdet omfattas av ca 3000 m². Sjön är övervuxen av vass på flertalet delar. I norra delen av planområdet finns havet och i planområdet omfattas ca 13 ha av havet. En badplats finns inom planområdet och möjliggör för alla att kunna bada. En småbåtshamn med en större brygga finns inom planområdet och möjliggör båtplatser.

Hela området är markerat som preliminär marin värdegränd på grund av lekområde för sik. För viken längst västerut saknas dock marina inventeringar. Kommunen bedömer att dessa värden inte påverkas nämnvärt av ett genomförande av planen. Detta eftersom inga nya byggrätter tillförs och inga nya bryggor tillförs. Eventuellt skulle båttrafiken på lång sikt kunna öka eftersom planen medger ett ökat permanentboende.

Brygganordningar

Bryggor ska hanteras i ansökan om strandskyddsdispens.

Flera enskilda fastigheter har egna befintliga brygganordningar. Kommunen har inventerat brygganordningarna inom planområdet. Inventeringen visar att det har tillkommit ett flertal brygganordningar utan erforderlig strandskyddsdispens, samt att ett flertal befintliga bryggor som har ursprung från innan strandskyddets inträde år 1963 har byggts ut eller ändrats. Sammantaget bedömer kommunen att det inte på ett tillfredsställande sätt går att säkerställa att förutsättningar finns för att upphäva strandskyddet i detaljplan för de nuvarande bryggorna.



T.v. Havet inom planområdets norra del. T.h. Sjön i planområdets sydvästra del.

Planbestämmelser

W Vattenområde, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

Bestämmelsen vattenområde används vid planläggning av områden som ska vara öppet vatten eller för områden där kommunens avsikt med planeringen är att karaktären av öppet vatten ska finnas kvar.

W₁ Småbåtshamn, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

Mindre hamn där karaktären av öppet vatten finns kvar preciseras till W₁ – Småbåtshamn. Endast den preciserade formen av användning är tillåten. Syftet får inte vara att allmänheten kan stängas ute.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät och biltrafik

Ingen trafikräkning har gjorts på vägarna inom planområdet men då denna endast används av närboende kan det antas att trafikmängden är mycket låg.

Planförslaget

Planförslaget innebär ingen förändring som påverkar gatunätet i området. Detaljplanen medger större byggrätter för bostäder med fritidshuskaraktär. Trafikökningen beräknas med hänsyn till detaljplanens begränsade omfattning bli låg. I planförslaget har en ökad vägbredd (5 m) tagits höjd för om behovet skulle uppstå i framtiden.

Planbestämmelser

GATA₁ Gata, PBL 4 kap. 8 § 1 st 2 p.

Gata avsedd främst för trafik som har sitt mål vid gatan. Gäller alla trafikslag. Beläggning ska vara grus. Enskilt huvudmannaskap.

Gång- och cykeltrafik

Inga gång- och cykelvägar finns i närheten av planområdet.

Planförslaget

Planförslaget innebär ingen förändring gällande gång- och cykelvägar i området. De befintliga bilvägarna kan användas för cykeltrafik.

Kollektivtrafik

Området försörjs idag inte av kollektivtrafik. Närmaste busshållplats är Nyhem, ca 6 kilometer söder om REXVÅGEN. Denna hållplats trafikeras av buss ett flertal gånger per dag.

Planförslaget

Detaljplanen innebär ingen förändring gällande försörjningen av kollektivtrafik. Ett genomförande av detaljplanen bedöms ha positiva effekter på möjligheten att tillskapa en hållplats i området i framtiden.

Parkering och utfart

Parkering inom planområdet sker i anslutning till befintlig byggnad på egen fastighet. Det finns en mindre parkering vid småbåtshamnen.

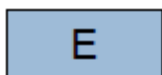
Planförslaget

Detaljplanen innebär ingen förändring gällande parkering eller utfart.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Befintliga ledningar för kommunalt vatten och avlopp finns framdraget till planområdet och fastigheterna inom planområdet är alla anslutna till detta. Anslutande material och dimension mot föreningen: Tryckavlopp 63 mm och vatten 63mm.



Tekniska anläggningar, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

Den tekniska anläggningen är till för distribution av det kommunala vattnet till fastigheterna inom planområdet.

Dagvatten

I enlighet med Söderhamn kommuns dagvattenstrategi *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
- Retention (kvarhållning)
- Minimerande av impermeabla (ogenomträngliga) ytor
- Nyttjande av naturliga avrinningsvägar
- Återställande och förbättrande av den naturliga vattencykeln

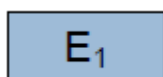
Inom planområdet finns det idag en stor del naturmark. Vägar och gator är till stor del grusade. Området har därför en stor infiltration. Dagvattenstrategin kommer vara vägledande i utformningen av utomhusmiljön i form av exempelvis rekommendationer att grusa parkeringsytor istället för att asfaltera. Planförslaget bedöms stämma väl överens med Söderhamn kommuns strategi för *En hållbar dagvattenhantering*.

Planbestämmelser

Dagvatten från tomtmark ska omhändertas lokalt, PBL 4 kap.

Värme, el, avfall och tele

Rexvågens samfällighetsförening har tillgång till underjordsbehållare för avfallshanteringen som sköts av Söderhamn NÄRA. Det finns behållare för matavfall. I planområdet finns det ett fibernät som är kopplat till Söderhamn NÄRA och förberett till samtliga hus.



Transformatorstation, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

Två mindre transformatorkiosker som har byggts under tidigt 2000-tal och som inte är reglerad enligt gällande detaljplan tas upp i planen.

KONSEKVENSER

Hälsa och säkerhet

Eftersom planområdet varierar i höjd och ligger vid havet har en bedömning av översvämningsrisken gjorts. Enligt SMHI:s värsta klimatscenario (RCP 8,5) år 2050 bedöms ingen bebyggelse i planområdet vara i risk för översvämning. I Myndigheten för samhällsskydd och beredskaps (MSB) kustöversvämningsmodell finns det en risk för befintlig bebyggelse först vid en havsvattennivå 3 meter över dagens nivå. I Gävleborgs län motverkas den globala havsnivåhöjningen av landhöjningen.

Eftersom ingen nyetablering sker i planen och den befintliga bebyggelsen regleras med placeringsbestämmelser bedömer kommunen att det inte finns risk för översvämning, ras, skred och erosion som kan drabba människors hälsa och säkerhet.

Landskaps- och stadsbild

Planen möjliggör en ökad byggrätt till 220 m² per tomt på fastlandet och på ön Rexoren. Detta kan leda till en framtida utbyggnad av husen där fritidshuskaraktären minskas eller försvinner vilket ger en annan typ av stadsbild.

Tillgänglighet

Tillgängligheten i området skyddas och stärks bland annat genom badplatsen och småbåtshamnen. Dessa säkerställer att alla får möjlighet att ta del av havet. Inga barriärer skapas i planområdet. Genomförandet av detaljplanen förväntas inte ha någon negativ påverkan på tillgängligheten i området.

Trygghet

Eftersom genomförandet av detaljplanen möjliggör en ökad byggrätt som på sikt kan leda till fler permanentboende kan det förväntas ge en ökad trygghet.

Buller

Planområdet ligger långt från stora vägar och har ingen genomfart. Ingen trafikmätning har gjorts men då vägarna i området används endast av närboende kan det antas att trafikmängden är mycket låg och därmed bullret lågt. Det finns ingen närliggande industri vid planområdet eller annan bullerstörande verksamhet.

Jämlikhet

Planförslaget möjliggör att boende ska kunna bo kvar i skärgårdsmiljö. Det finns badplatser av naturlig karaktär vilket möjliggör att alla kan ta del av vattnet och de stora naturområdena är tillgängliga för alla.

Barn

Planförslaget är utformat på ett sätt som ger tillgång till vatten, natur och rörelsemöjligheter för barn. Planområdet har inga negativa konsekvenser för barn.

Ekonomiska konsekvenser

Detaljplanen kommer i sig inte direkt innebära några ekonomiska konsekvenser för Söderhamns kommun. Ökade byggrätter innebär möjligtvis att fler ges möjligheten att flytta till Söderhamns kommun, t.ex. barnfamiljer och att fler väljer att bosätta sig permanent i området. Detta skulle innebära ökade skatteintäkter men även ställa högre krav på t.ex. hemtjänst.

Samhällsekonomiska konsekvenser

Planförslaget kan skapa framtida kostnader för kommunen i form av t.ex. hemtjänst och avfallshantering. Detta då planförslaget möjliggör ett ökat permanentboende.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Tidsplan

Planen handläggs med normalt förfarande. Detta eftersom planen inte strider emot gällande översiktsplan och att det inte finns något stort intresse för marken. Förslaget beräknas kunna vinna laga kraft under våren 2021.

Huvudmannaskap

Hela områdets allmänna platser är under enskilt huvudmannaskap. Särskilda skäl för detta är:

- Området har karaktär av landsbygds- eller fritidsbebyggelse.
- Det har traditionellt varit enskilt huvudmannaskap på orten.
- Detaljplanen omfattar en homogen grupp av fastigheter i samma storlek.

Områdets vägar står idag under enskilt huvudmannaskap och ska fortsätta sådant eftersom det inte finns något allmänt intresse eller genomfartstrafik för platsen.

Ansvarsfördelning

Fastighetsägare ansvarar för iordningsställande av kvartersmark betecknat B – bostäder, samt svarar för inhämtande av samtliga för byggnationen erforderliga tillstånd.

Kommunen ansvarar genom Söderhamn Nära AB för iordningställande och underhåll av vatten och avlopp fram till Rexvågens samfällighets anslutning. Från anslutningen ansvarar Rexvågens samfällighet för vatten och avlopp genom gemensamhetsanläggningen Borg ga:7.

Rexvågens samfällighet ansvarar för iordningsställande och underhåll av planområdets lokalgator genom gemensamhetsanläggning Borg ga:8.

Vattenområde med bestämmelse W₁ ska förvaltas enskilt och ska inte ingå i gemensamhetsanläggning.

Rexvågens samfällighet ansvarar för kvartersmark med bestämmelse V₁ (tidigare benämnt Th i byggnadsplan för *Del av Borg 27:1 Norrala s.n.*, fastställd 3 mars 1967, med tillägg fastställd 12 april 1999) genom gemensamhetsanläggning ga:9.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

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, servitut och arrenden

Ett äldre fritidshus på Borg 27:1 ges möjlighet att avstyckas och bilda en egen fastighet.

I övrigt sker ingen fastighetsbildning på grund av detaljplanens genomförande.

ÖVRIGT

Detaljplanen handläggs av bygg- och miljöförvaltningen enligt Plan- och bygglagen (PBL) med tillägg upp till och med SFS 2020:76.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Marcus Sandbäck, planarkitekt

Jonas Ryberg, verksamhetschef plan- och byggavdelningen