

Antagandehandling
oktober 2018

**SÖDER
HAMN!**

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Skepparen 3
Söderhamn, Söderhamns kommun, Gävleborgs län



Antagandehandling

Antagen av Bygg- och miljönämnden 2018-10-31 § 89

Laga kraft 2018-11-27

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.

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 strategiska planer och allmänna standardkrav. Planbeskrivning och illustrationer har ingen rättsverkan, dessa skall underlätta förståelsen av planens innebörd.

Övriga handlingar är:

- Behovsbedömning
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Till detaljplanen finns följande utredningar:

- Bullerutredning (Westin Akustik AB, 2018-04-26)
- Geoteknisk utredning (aktnummer 32, utfört år 1991)

PLANENS SYFTE

Planens syfte är att möjliggöra för bostadsändamål samt förlänga parkmarken längs den södra delen av planområdet. I och med planändringen säkras Skepparen 1 och 5 från rivning samt är en varsamhetsbestämmelse satt där bebyggelsens karaktärsdrag vad gäller volym, proportioner och fasadmateriäl ska bibehållas.

HUVUDDRAG

Syftet med planen är att göra marken tillgänglig för bostadsändamål samt att förlänga parkstråket vid Kungsgatan. Området är inom riksintresse för kulturmiljövård, varför vissa krav ställs på gestaltning och utformning. Marken är att anse som byggklar, då gällande detaljplan medger bostadsändamål samt att marken är sanerad. Med undantag för vissa uteplatser, som kan behöva förstärkas med glasskärmar, klarar området bullerförordningen.

SAMMANFATTNING AV BEHOVSBEDÖMNING

Planområdet är vildvuxet och består bland annat av grön- och grusytor. Inga träd eller växter anses vara skyddade. Planen bedöms medföra mindre negativa effekter på miljön då marken tidigare varit bebyggd. Trots detta bör de mål och miljö kvalitetsnormer, som presenteras i behovsbedömningen, ej överskridas. Planen ska bland annat uppnå målen om en giftfri miljö, säker strålmiljö samt en god bebyggd miljö samtidigt som den ska uppnå nationella målen för bland annat buller, luft och vattenkvalitet. Området är inom riksintresse för kulturmiljö vilket bör beaktas i planarbetet på så sätt att bebyggelsen ska passa in i omgivningen.

PLANDATA

Planområdet är beläget i Söderhamns centrum och berör fastigheterna Skepparen 1,2,3 och 5. Området omfattar cirka 9500 kvadratmeter. Det utgörs av kvartersmark som sluttar mot söder. Kvarteret gränsar i öster, söder och väster mot gatumark och i norr mot kvartersmark.

Markägförhållanden

Marken är av privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN



Historik på platsen

Från 1950-talet och framåt har platsen fungerat som en tillfällig förvaringsplats för olika trämodeller som Söderhamns Verkstäder AB uppförde. Bredvid förvaringsplatsen har det funnits mindre trävillor placerade vid Timmermansgatan, som sedan revs och sanerades under början på 2000-talet. Rivningen och saneringen var till följd av en ny detaljplan som medgav fler byggrätter än tidigare. Dock skedde ingen byggnation på platsen och marken har därför varit obebyggd.

(Lantmäteriet, tagen 1960)

Översiktsplan

Detaljplanen bedöms överensstämma med den kommuntäckande översiktsplanen för Söderhamns kommun antagen av kommunfullmäktige den 27 mars 2006 § 42. Huvuddragen i översiktsplanen är att främja en hållbar utveckling, verka för en hushållande bebyggelsestruktur, slå vakt om gröna värden, bidra till att kretsloppsteknik införs och att skydda vatten som resurs.

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.

I bygg- och miljönämnden den 30 maj 2018 röstades det för att förslaget ska tas ut på samråd med ett tillägg att fasadmateriäl ska vara av trä i detaljplanen samt en uppmuntran från nämnden att bebygga resterande del av husen i trämaterial.

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 5 strategier tagits fram: en integrerad bostadsmarknad, en tillgänglig bostadsmarknad, en levande bostadskommun i hela kommunen, effektiv samhällsplanering och kommunikation och Söderhamn som bostadsort – regionen som

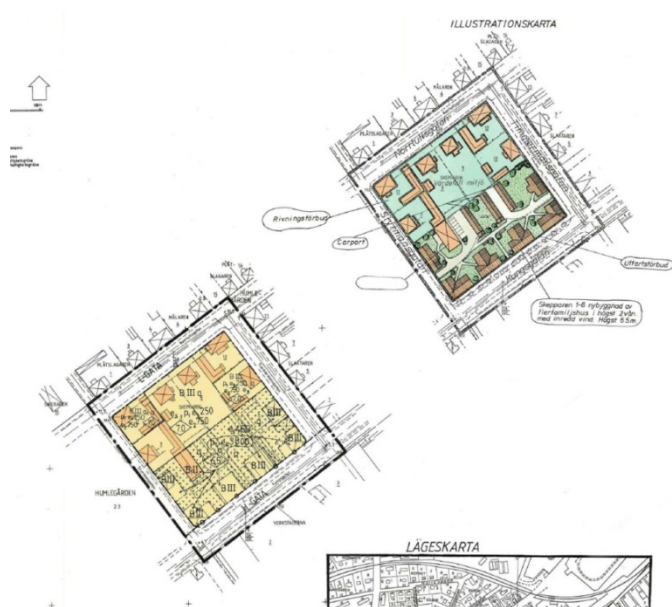
arbetsmarknad. Planen bedöms stämma in väl med bostadsförsörjningsprogrammets intentioner och är en del i kommunens mål för att nå 500 bostäder.

Kommunala mål – Vision Söderhamn

För att nå den framtidsvision Söderhamns kommun strävar efter har politiker och tjänstemän inom kommunen satt upp övergripande mål som styr kommunens verksamheter under budgetperioderna. Målen är att Söderhamn ska ha ett öppet och tillåtande klimat som gynnar alla, gynna företagsandan, driva samarbete över kommungränserna, lärande och mångfald, gynna näringsliv och entreprenörskap samt att ha hopp om att allt är möjligt.

De fokusområden som bestämts under perioden 2016-2019 är att tillhandahålla attraktiva boendemiljöer och en hög kommunal servicenivå, förbättrad infrastruktur, värna om jämlikhet, få företag att växa och etablera sig i kommunen samt att vara en attraktiv arbetsgivare.

Gällande detaljplan



(Utdrag ur gällande detaljplan)

Gällande detaljplan för området är tilläggsplanen I:432 från ursprungliga I:323. Planområdet innefattar hela kvarteret Skepparen och är större än i presenterat förslag. Eftersom detaljplanen vunnit laga kraft och ingen annan verksamhet funnits på platsen sedan dess är marken att anse som lämplig för bebyggelse.

Tilläggsplanen I:432 antogs 14 maj 2014 och har en genomförandetid på 10 år. På grund av försäljning av fastigheten Skepparen 3 till ny ägare och att förslaget på nybyggnation inom fastigheten har ändrats väsentligt måste en ny detaljplan tas fram. Inga fastighetsägare inom detaljplanens område har motsatt en ny detaljplan trots att genomförandetiden på den förra detaljplanen inte har löpt ut.

Förfarande

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



Riksintresse för kulturmiljövård, K:603

Området omfattas av riksintresse för kulturmiljövård, K:603 Söderhamns stad.

I den fördjupade översiktsplanen för Söderhamns stad sammanfattas bevarandeplanen från år 1985 för riksintresse K:603. Där pekar man ut kvarteret Skepparen som ett område som bör bevaras och vara en "sammanhängande miljö" enligt byggnadsstadgan 38 § 1959. De förutsättningar byggnadsstadgan nämner är bland annat:

- Att byggnadens yttre ska ges sådan utformning och färg, som stads- eller landskapsbilden påtalar och som anses lämplig såväl för byggnaden som för en god helhetsbild.
- Att en byggnad som har ett kulturhistoriskt, historiskt eller konstnärligt värde inte bör förvanskas vare sig genom ändringar på byggnaden eller bebyggelse i grannskapet.
- Att bebyggelse ska placeras så att den på ett lämpligt sätt ansluter sig till övrig bebyggelse och närbelägen mark samt läggas i gatulinjen eller, om förgård finns, i inre förgårdslinje.

Kommunala beslut

Bygg- och miljönämnden uppdrog den 31 januari 2018 till bygg- och miljöförvaltningen att upprätta detaljplan för området.

Miljökonsekvensbeskrivning

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

Ställningstagande

Bygg- och miljöförvaltningen 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 något annat skydd än kulturmiljö i miljöbalken. Det är heller inte beläget inom ett område som bedömts som ekologiskt särskilt känsligt i kommunens översiktsplan.

Miljökvalitetsnormer

Planen bedöms ej medföra att gränsvärden enligt miljöbalkens förordning om miljökvalitetsnormer överskrides.

Utomhusluft

Söderhamns kommun är medlem i Östra Sveriges luftvårdsförbund för att erhålla information om partiklar från trafik. Kommunen saknar 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 planområdet bedöms ej bli så pass igenstängda att trafikpartiklar skulle utgöra någon hälsorisk.

Vattenförekomst

Miljö kvalitetsnormerna 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 till 2021.

Det är därför viktigt att arbeta systematiskt med att förbättra för recipienten och minska föroreningarna på lång sikt. 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

Planområdet är vildvuxet och består av grön-och grusytor. Platsen används som avlastningsytor för närliggande verksamheter. Längs Kungsgatan går en trädallé som ska bevaras samt utvecklas.

Trädslagen är alm och lönn och allén är av stor betydelse för helhetsintrycket i området.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning genomfördes år 1991 på platsen av Geoprojektering konsult AB och finns att hämta hos Plan- och byggavdelningen på Söderhamns kommun med aktnummer 323. Den gjordes i samband med gällande detaljplan (I:323 och tillägg I:432) för området.

Resultatet av den geotekniska undersökningen visar att området för planerad bebyggelse täcks av fyllning och befintliga byggnader med grundrester. Fyllningen består av grus, sand, silt, lera, tegel och mulljord. Mäktigheten bedöms till 0,5-1,5 meter. De naturliga jordlagren under fyllning och grunder består av 0,5-1,0 meter fastare lera och silt på 0-7,5 meter lösa sediment. Sedimenten består av gyttjig lera och sulfidhaltig siltig lera. Mäktigheten lösa sediment minskar mot norr och fast lagring synes föreligga i norra delen av hus A och hus F (se bild från undersökningen). Dessa jordlager vilar på blockig morän. Borrstopp med slagsond har inträffat mot block i moränen 4,5–13 meter under markytan. Fyllning och de naturliga jordlagren är mycket tjälfarliga (tjälfarlighetsklass III).

Radon

Söderhamns kommun utgör högriskområde för markradon och ny bebyggelse bör 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. Påträffas fornlämningar under exempelvis markarbeten ska arbetet omedelbart avbrytas och en anmälan göras till länsstyrelsen.

Ny bebyggelse

Förslag på bebyggelse är två huskroppar med sexton lägenheter i varje. Den ena byggnaden placeras parallellt med Kungsgatan och den andra parallellt med Timmermansgatan. Färgerna kommer att varieras för att passa in på såväl enskild gata som på riksintresset.



Kvarteret Skepparen och dess närområde

Området karaktäriseras av välbevarade byggnader från slutet av 1870-talet och fram till början på 1940-talet. I området finns, förutom huvudbyggnaderna, välbevarade gårdshus och mindre industribebyggelse. Färgsättningen är ljus färg och vissa pastellkulörer förekommer som ljusrosa och ljusblå. Ett antal byggnader har en välbevarad träpanelarkitektur. Området ger ett till stora delar välbevarat intryck.



(Bild tagen från korsningen Kungsgatan/Timmermansgatan)

Slaktaren 1

Öster om planområdet finns ett 50-talshus med balkonger placerade ut mot Kungsgatan. Slaktaren skiljer sig gentemot omgivande kvarter längsmed Kungsgatan på det sätt att huslinjerna inte placeras i linje med gatan. Istället är det indraget cirka 7,5 meter. På kvarteret Skepparen och västerut längs med Kungsgatan löper huslinjerna längsmed gatan och följer den historiska rutnätsstaden. Färgvalet smälter väl in i omgivningen.



Slaktaren 5 och 7

Fastigheterna består av trävillor med tak av Mansardform. Slaktaren 5 uppfördes någon gång på 1930-40 talet medan Slaktaren 7 uppfördes i början av 1900-talet. Färgerna på husen visar att man behållit en liknande kulör som när husen byggdes, en matt kulör som användes tidigare än de starkare färgerna från 50-talet och framåt. Bilden visar dessutom att huset har en putsfasad som smälter väl in i omgivningen.

*Skepparen 10*

Byggnaden är placerad i gatuliv norr om planområdet vid Timmermansgatan. Med sadeltak och en gul kulör smälter byggnaden väl in med övriga byggnader på kvarteret Skepparen.

*Verkstäderna 2*

Söder om planområdet tvärs över Kungsgatan finns Verkstäderna där ett antal verksamheter håller till idag. I planen kommer inget att beaktas utifrån verkstädernas utformning eller placering.



(Styrmansgatan med blicken mot söder)

Skepparen 5 och 7

Bebyggelsen på Skepparen 7 och 5 är stora och vitmålade med mansard- och sadeltak. Färgvalet är ovanligt i området kring kvarteret Skepparen och i närområdet då detaljerna runt fönster och liknande brukar ha färger som brunt, rött, grått eller grönt.



(Bild från Kungsgatan med blicken mot öster)

Skepparen 1

Byggnaden hör till ett av de äldre husen i området. Med välbevarade detaljer, i form av en god träpanelarkitektur runt regler och fönster, värnar huset om Söderhamns bebyggelsehistorik.

Sammanvägd bedömning av kulturmiljön

För att inte riskera att skada riksintresset ska bebyggelse ha ljusa fasadkulörer som smälter väl in i omgivningen, helst en aningen matt kulör som härstammar från områdets tidigaste epok. Färger som rekommenderas för nybyggnation är vita och gula kulörer. Är merparten av byggnaden en vit kulör kan detaljer målas med matta färger i grönt, brunt och rött. Är merparten en gul kulör bör detaljer målas i vitt. Taken bör vara av mansard- eller sadeltak för att smälta in i omgivningen. Fasaderna bör vara i trä eller puts för att passa väl in i omgivningen. Takform och färg regleras som en egenskapsbestämmelse i plankartan.

Volymen bör anpassas till omgivningen gällande höjden. Placering av bebyggelse ska gå parallellt med Timmermansgatan och Kungsgatan. Bebyggelse ska placeras i linje med befintlig bebyggelse och därmed anpassa sig till det historiska mönstret på en rutnätsstad. Vid Skepparen 1 är byggnaden placerad intill gatan och vid Slaktaren 5 är byggnaden indragen cirka 7,5 meter. Skepparen 8 och 9 är indraget cirka 4,7 meter vilket inte ger en uppfattning om att det varken försämrar rutnätsplanen eller känns för långt från gatan. På gällande plats bör inte huvudbyggnaden vara indragen mer än 1 meter från gatan för att inte riskera att förstöra bebyggelsestrukturen i området. Indraget ger i övrigt möjlighet till minskade bullernivåer och balkonger parallellt med angränsade gator. För att styra kraven kommer höjden och placeringen regleras i plankartan som en egenskapsbestämmelse.

Landskaps- och stadsbild

Byggnaderna bedöms medföra positiv påverkan på landskaps- och stadsbilden eftersom platsen länge stått tom. En byggnation bidrar till en tätare stadskärna och att rutnätsstaden blir mer fullständig.

Användningsområden

Med användningsområden redovisas vilken användning marken har för kvartersmark och allmän plats. Beteckningarna nedan används för att styra användningen i plankartan.

B - Bostäder

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

GATA₁

Huvudgata

GATA₂

Lokalgata

PARK

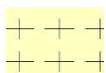
Allmänt grönområde som helt eller till viss del är anlagda och kräver skötsel.

Egenskapsbestämmelser

Med egenskapsbestämmelser regleras exempelvis hur kvartersmark och allmän plats ska ordnas användas eller skyddas. Det kan också inom kvartersmark reglera bebyggelsens omfattning.



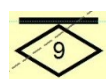
Marken får inte förses med byggnad



Marken får endast förses med komplementbyggnad – En del av innergården förses med rätt att uppföra endast uteplats och förråd.



Körbar förbindelse får inte anordnas – Förbudet gäller från kvartersmark och ut mot Kungsgatan.



Högsta nockhöjd är 9 meter – Nockhöjd är måttet från markhöjd upp till yttertakets högsta del

e₁ 850 – Största exploatering för huvudbyggnad är angivet värde i kvadratmeter byggnadsarea.

P₁ - Byggnad ska placeras parallellt med Kungsgatan eller Timmermansgatan – Byggnaden ska placeras i linje med Kungsgatan samt Timmermansgatan.

P₂ – Byggnad ska placeras minst 1 meter från kvartersgräns – Med kvartersgräns avses det gula området på plankartan som är kvartersmark för bostäder (B).

f₁ - Byggnation ska utformas med sadeltak eller mansardtak – Takformerna motsvarar de former som finns på omgivande bebyggelse.

f_2 – Tillåtna kulörer i NCS är S 0540-Y till S 0580-Y (gulskala), S 0505-Y20R till S 0515-Y20R (gulskala), S 0510-Y10R till S 0520-Y10R (gulskala), S-0500-N till S-2000-N (gråskala), S 1080-Y10R – Färgerna motsvarar färger som finns i området.



(Bilden ovan visar ett urval de tillåtna färgerna)

f_3 – Marken får endast förses med uteplats och förråd med en totalhöjd på maximalt 4 meter.

n_1 – Minst 25 % av kvartersmark ska bestå av vattengenomsläppliga markytor – Med vattengenomsläppliga markytor menas exempelvis grus- eller gräsytor där regnvatten lätt kan tränga igenom. Genom att ha en viss andel av kvartersmark som genomsläppliga ytor minskar riskerna för översvämningar samt att stadens ledningar inte blir överbelastade. För att få fram procenten har bland annat verktyget ”green area factor tool” använts som är ett EU-finansierat projekt.

Service

Området ligger på gångavstånd till Söderhamns centrum där en bred service finns i form av handel, restauranger, kaféer, hälsa etc.

Tillgänglighet

Planen syftar till att främja en god tillgänglighet i bebyggelse och omgivning för personer med funktionsvariation. Tillgänglighetskrav till bostad inom Boverkets byggregler, BBR, ska uppfyllas.

Trygghet

Detaljplanen förstärker gaturummen längs Kungsgatan och Timmermansgatan vilket kan ge en förbättrad trygghetskänsla i området. Planen medger även stora utrymmen för grönytor och innergårdar där ny bebyggelse skyddar utrymmena från vägnas buller och damm.

Barnperspektiv

Området skapas för att ge stora utrymmen åt grönytor som kan främja för lek och andra aktiviteter. I närområdet till planen finns även parker och lekplatser.

Trafikräkning

- Kungsgatan 4500 f/åmd, 50 km/h, 6 % tunga fordon
- Timmermansgatan 500 f/åmd, 40 km/h, 6 % tunga fordon (uppskattad relativt gatutyp)
- Styrmansgatan 500 f/åmd, 6 % tunga fordon (uppskattad relativt gatutyp) (måttligt påverkande på grund av större avstånd)
- Norrtullsgatan 1000 f/åmd, 50 km/h, 6 % tunga fordon (uppskattad relativt gatutyp) (måttligt påverkande på grund av större avstånd)

Bullerutredning

En bullerutredning har genomförts 2018-04-26 av Westin Akustik AB utefter gällande förslag. För mer information bifogas utredningen som ett separat dokument.

Enligt gällande regeringsbeslut från 2017 uppfyller förslaget fasadnivåerna $L_{eqA} < 60$ dBA.

Fasadnivåerna uppfyller förordningen och därmed krävs ingen ljuddämpad sida. Balkonger på den västra byggnadens södra fasad och på den östra byggnadens östra fasad bör förses med heltäckande balkonginglasning i syfte att dels dämpa ljudet, men också för att bortdefiniera balkongerna som varande uteplatser. På den östra byggnadens västra fasad kan balkongerna förses med en L-formad

glasskärm och då uppfylla villkoren för uteplats. På den norra fasaden på den västra byggnaden uppfylls villkoren för uteplats på balkonger utan skärmning.

Uteplatser på markplan kan utan extra skärmning placeras norr om den västra byggnaden. Där finns en stor markyta där både den ekvivalenta och maximala ljudnivån uppfyller förordningens värden för uteplats. Genom en lokal ljuddämpande bullerskärm går det även att utöka området för uteplats mellan byggnaderna i anslutning till Kungsgatan.

Lek och rekreation

I Humleparken sydväst om planområdet finns en lekplats samt stora grönytor. Nära intill ligger Verkstäderna som är kommunens aktivitetshus. Där erbjuds olika aktiviteter som exempelvis bowling och kurser. I övrigt saknas nära tillgång till rekreationsområden i form av naturområden.

Naturmiljö, strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

Vattenområden

Inga vattenområden inom planområdet.

Gator och trafik

Planområdet avgränsas av Kungsgatan i söder, Styrmansgatan i väster och i öst av Timmermansgatan. In- och utfart till fastigheten Skepparen 3 möjliggörs ifrån Timmermansgatan samt ifrån Kungsgatan. Den huvudsakliga infarten för boende och besökare till Skepparen 3 är ifrån Timmermansgatan.

Infart till fastigheterna Skepparen 1 och 5 görs ifrån Styrmansgatan.

I genomförandet av detaljplanen tillskapas ett avtalsservitut mellan fastigheten Skepparen 3 och Skepparen 2 som medger infart ifrån Kungsgatan och parkering inom Skepparen 3.

Gatunät, gång- och cykel- och mopedtrafik

Söderhamns kommun ansvarar för drift och underhåll på de allmänna gatorna.

Kollektivtrafik

Linjebuss 62 kör längs Kungsgatan och busshållsplatsen heter "Verkstäderna". På samma sida av vägen som planområdet trafikeras bussarna i västlig riktning in mot Söderhamns centrum och stannar vid hållplats "Söderhamn järnbron". I motsatt riktning österut är sista hållplatsen "Utvik".

Parkering, angöring och utfart

Parkeringsytorna bör vara vattengenomsläppliga. Regnvatten ska så långt som möjligt filtreras inom området och inte ledas ut på gatorna. Som beläggning vid parkeringarna rekommenderas gräsarmeringssten eller grus. Kantsten rekommenderas ej då det hindrar vattnet att rinna ut över genomsläppliga ytor. För att reglera vattengenomsläpplighet har en egenskapsbestämmelse satts ut i plankarten.

Förbud kommer att gälla för in- och utfarter längs med Kungsgatan då det innebär en säkerhetsrisk att öka antalet. För den gällande stadsplaneringen innebär det att in- och utfarter, i denna plan, ska ske vid sidogatorna Styrmansgatan och Timmermansgatan.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Kommunal VA-anläggning ansluts till området.

Dagvatten

Dagvattnet inom planområdet bör helst hanteras genom infiltration i marken och inte anslutas till ett dagvattennät då det i dagsläget är överbelastat. Därför bör det vara restriktivt med antalet hårdgjorda ytor för att ge utrymme till infiltrationsytor som exempelvis gräs- och grusytor.

Värme, el, avfall och internet

Värme, el och internet ansluts till området. Hushållsavfall sorteras inom fastighet medan övriga avfall sorteras vid en återvinningsstation.

KONSEKVENSER**Sociala konsekvenser**

De sociala konsekvenserna av planen bedöms vara goda. Det ligger på gångavstånd till Söderhamns centrum som har ett brett utbud av service. Där finns bland annat restauranger, kaféer, biograf, och teater. Intill planområdet finns verkstäderna innehållande en bowlinghall, ungdomsverksamheter samt anordnas kurser inom bland annat keramik, smedja, snickarverkstad och syateljé. Åt norr finns grönområden för promenader och rekreation. Närheten skapar en socialt trivsamt miljö att bo i. Vidare kommer Söderhamns utbud av hyresrätter öka och det bidrar till att uppfylla kommunens mål om bostadsförsörjning samt att fler invånare får en boendeplats.

Ekonomiska konsekvenser

Fler invånare kan komma att bosätta sig i centrala Söderhamn vilket på sikt kan bidra till en förbättrad centrumhandel. Områdets attraktivitet kan eventuellt öka.

Konsekvenser för stadens attraktivitet

Kommunen arbetar med att fylla igen lucktomter i staden där tidigare hus har varit placerade men rivits. Det leder till att staden förtätas och att den historiska rutnätsstaden förbättras. De mål man vill uppnå av en förtätning är en mer tillgänglig och attraktiv stad där fler bor centralt nära den service och det utbud som kommunala invånare efterfrågar.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR**Tidplan**

Planen handläggs med standardförfarande och beräknas antas under hösten 2018.

Ansvarsfördelning

Söderhamns kommun har ansvaret för underhåll och drift av allmän plats. Söderhamn NÄRA, som är ett kommunalt bolag, har ansvaret för drift och underhåll av internet, vatten och avlopp, spillvatten, fjärrvärme och el för distribution.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR**Ekonomiska frågor**

Planarbetet beskostas av Faxeholmen AB och utförs av plan-och byggavdelningen på Söderhamns kommun.

Huvudmannaskap

Det kommunala huvudmannaskapet i planen är PARK och VÄG₁. Det enskilda huvudmannaskapet är B (Bostäder).

In- och utfart

För att säkerställa in- och utfartsförbudet längs Kungsgatan tas den asfalterade infarten bort och ersätts av högre kantsten med gräs- och trädplanering. Kultur- och Samhällsserviceförvaltningen får

i samband med planens antagande, i uppdrag att genomföra åtgärden och göra området mer trafiksäkert.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är satt till 5 år efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Eftersom denna plan ändras före genomförandetidens utgång på detaljplan I:432 har berörda fastighetsägare rätt till ersättning för den skada som medför.

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

Fastighetsbildning

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

Fastighetsbildningsåtgärder provas i en lantmäteriförrättning och handläggs av Lantmäteriet.

Efter planen vunnit laga kraft ska Skepparen 2,3,4 och 6 nybildas och styckas av till en fastighet.

Servitut

Ett avtalsservitut upprättas mellan fastigheterna Skepparen 3 och Skepparen 2 som möjliggör infart från Kungsgatan och parkering inom Skepparen 3.

ÖVRIGT

Enligt plan- och bygglagen ska stadsplan gälla som detaljplan, begreppet stadsplan har här använts för att underlätta tolkningen av beskrivningen.

Medverkande tjänstemän

Anders Bloom, landskapsarkitekt
Erika Klang-Westin, miljöutredare
Annika Ottenbäck, trafikingenjör
Jonas Ryberg, planingenjör
Andreas Wallström, planingenjör

Bygg- och miljöförvaltningen Söderhamn den 2018-10-28

Jonas Ryberg
Planingenjör

Anna Tengqvist,
Chef plan- och GIS