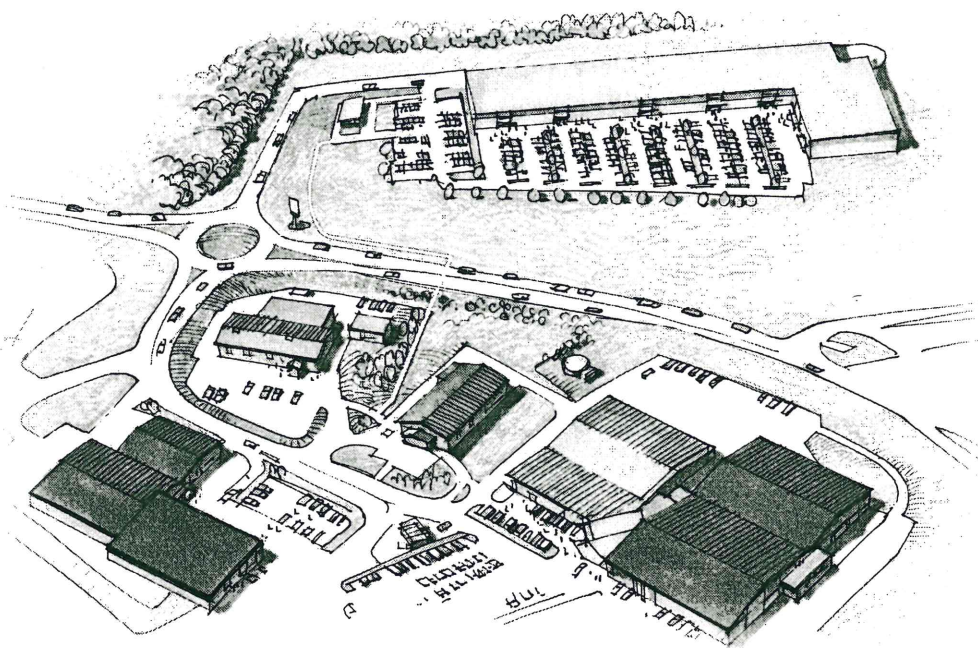


SÖDER HAMN!

BYGG-, MILJÖ- OCH RÄDDNINGSNÄMNDEN
Bygg- och miljökontoret

PLANBESKRIVNING

Upprättad den 2005-08-23, reviderad 2005-10-07.



Antagandeversion

Detaljplan för E-Center norr, Sundbo området,
Söderala-Sund 1:20

i

Söderhamn, Söderhamns kommun.

J:399

INLEDNING

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

HANDLINGAR

Antagandehandlingarna består av:

- plankarta i skala 1:1000 med tillhörande bestämmelser samt illustration,
- planbeskrivning (denna handling),
- genomförandebeskrivning,
- behovsbedömning,
- program och dito samrådsredogörelse,
- samrådsredogörelse,
- utlåtande
- fastighetsförteckning.

Sammanfattning av planbeskrivning

Syftet är att tillrättalägga för en framtida utveckling av E-center med ett område för handel, industri – lager och kontorsverksamhet norr om riksväg 50. Området består idag av gles skogsmark.

Planförslaget medger att 30% av tomt används för byggnation, totalt cirka 22000 kvadratmeter byggnadsyta. Resterande del av tomt används för anordnande av parkering, behandling av dagvatten, mm. Området kommer att etableras i omgångar, i en första etapp avses en etablering av handel med såväl sällanköps- som dagligvaror omfattande cirka 10000 m² byggnadsyta. Tillfart till området sker via ny lokalgata från befintlig cirkulationsplats på riksväg 50. Busshållplatser utförs strax öster om cirkulationsplatsen tillsammans med en gångpassage i plan som sammanbinder området med befintligt handelsområde. Söder om riksväg 50 utförs gång- och cykelförbindelse som på sikt sammanlänkar sträckan Söderala – Ina med befintligt nät mot staden. I anslutning till lokalgatan utförs gång- och cykelväg till området.

	Påverkan	Konsekvens	Åtgärd
Dagvatten	Hårdgjorda ytor för tak-, parkering- och körytor. Föroreningsrisk.	Minskade infiltrationsområden. Ökad och snabbare avrinning till Söderhamnsån.	Byggnade av fördröjnings- och reningsmagasin.

PLANDATA

Planeområdet är beläget cirka 2 kilometer väster om Söderhamns centrum och omfattar cirka 13 hektar.

Området gränsar i norr och i öster mot de privatägda fastigheterna Söderala – Sund 2:35, 2:56 – 57 samt 11:2, i söder mot Söderala – Sund 1:24, 1:26 – 27, 1:29 – 31 och i väster mot Söderala – Sund 2:4.

Markägoförhållanden

Kommunen äger all mark inom planområdet.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintresse

Inga riksintressen finns i området.

Översiktliga planer

I gällande översiktsplan ÖP1990 anges området som förändringsområde. Dvs. område där mark- eller vattenanvändningsförändringar är att vänta. Exempel är expansionsområden för tätorter och arbetsområden.

Kommunens översiktsplan omarbetas för närvarande, området ingår i område för fördjupad översiktsplan, Ö1 Söderhamn. Enligt samrådsversionen daterad maj 2004 är kommunens mål avseende näringsliv:

kommunen skall

- ge näringslivet goda verksamhetsbetingelser och utvecklingsmöjligheter.
- Verka för ökad sysselsättning och en breddning av näringslivet.
- Skapa gynnsamma förutsättningar för företag och organisationer att etablera sig och vidareutvecklas.
- Upprätthålla en hög beredskap för nyetableringar och omlokaliseringar genom god tillgång på industrimark och övriga markresurser.

I planeringen skall:

- Ett intensivt markutnyttjande eftersträvas inom tidigare planerade men ej utbyggda verksamhetsområden.
- Kollektivtrafikförsörjningen av arbetsområden särskilt beaktas.
- Arbetsplatser i möjligaste utsträckning integreras med bostadsbebyggelse och i övrigt lokaliseras så att de inte stör.

Störande eller i övrigt olämpligt lokaliserade verksamheter och verksamhetsområden på sikt omlokaliseras eller omvandlas till ej störande verksamheter.

Detaljplaner

Någon detaljplan för exploateringsområdet finns ej. Riksväg 50 och närliggande naturmark omfattas av följande detaljplaner:

I:247, Sunds industriområde, KF 78-03-20

I:322, Sund 1:20 m.m. OBS-varuhus, KF 90-12-17

I:356, Södra trafikplatsen vid E4 Söderala – Sund 1:20 m. fl. KF 96-08-18

I:363, Söderala – Sund 1:25, 1:26, 1:27, m. fl., KF 97-08-25.

Handelsutredning

AB Handels Utredningsinstitut har 2001 genomfört en konsekvensanalys över Faxområdet och Köpmantorget för detaljhandeln i Söderhamn.

Sammandrag av rapportens slutsats: Den beräknade ökningen av konsumtionsutrymmet i Söderhamns kommun är relativt liten och kommer sannolikt inte att täcka den idag befintliga handeln och eventuella nyetableringars omsättning, med de omsättnings- och lönsamhetskrav som finns i detaljhandeln. Det beräknade ökade konsumtionsutrymmet i detaljhandeln i Söderhamn är praktiskt taget obefintligt. Planerna på att etablera ny detaljhandel får sannolikt stora omfördelningseffekter. Detta behöver inte tala emot planerna att etablera ny detaljhandel i kommunen. Konkurrensen detta kan medföra leder (initialt) till ett större utbud av varor och det kan även ge lägre priser, vilket är gynnsamt för konsumenterna.

Det är inom sällanköpsvaruhandeln som köpkraften förväntas öka i Söderhamn. Det är således inom denna del av detaljhandeln som nyetableringar torde ha störst utsikt att nå framgång. Att den befintliga handeln bedöms kunna möta den prognostiserade ökningen av köpkraft i Söderhamn motsäger inte att eventuella nyetableringar skall kunna "slå sig in" på denna marknaden. Denna konkurrens skulle kunna ha en positiv effekt på sällanköpsvaruhandeln i Söderhamns stadskärna.

Dagligvaruhandeln i Söderhamns kommun har ett högt försäljningsindex, vilket vittnar om att Söderhamn redan har ett stort inflöde på dagligvarusidan. Att öka detta index ytterligare torde vara svårt. Dagligvaruhandeln i Söderhamn bedöms även ha en bra sammansättning och god variation, speciellt med tanke på utbudet. Dessutom får

dagligvaruhandeln i Söderhamn anses vara konkurrensutsatt, med två större dagligvarubutiker i E-center och två större butiker i stadskärnan.

Program för planområdet

Program och tillhörande samrådsredogörelse bilägges detaljplaneförslaget.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsen uppdrog den 2 september 2004 till bygg-, miljö och räddningsnämnden att upprätta detaljplan inom den kommunalägda marken med inriktning kontor, industri och handel.

Kommunfullmäktige godkände 2004-10-25 ett optionsavtal med TK Projekt AB.

Bygg-, miljö och räddningsnämnden uppdrog den 12 november 2004 till bygg- och miljökontoret att upprätta detaljplan för området.

Bygg-, miljö- och räddningsnämnden beslutade den 14 december 2004 att godkänna programmet för samråd.

Bygg-, miljö- och räddningsnämnden beslutade den 1 mars 2005 att godkänna redogörelsen för programmet samt det fortsatt arbete med detaljplanen.

Bygg-, miljö- och räddningsnämnden beslutade den 24 maj 2005 att godkänna detaljplanen för samråd.

Bygg-, miljö- och räddningsnämnden beslutade den 23 augusti 2005 att godkänna detaljplanen för utställning.

Miljöbedömning

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

Bygg- och miljökontoret samt ledningsstaben har vid upprättandet av detaljplanen genomfört en behovsbedömning / avgränsning av miljökonsekvensbeskrivning och bedömt att konsekvenserna av planens genomförande på miljön, hälsan eller hushållningen med mark och vatten och andra resurser inte blir betydande.

Vid samrådet framförde länsstyrelsen bland annat synpunkten att planen kan medföra att det lokalt blir försämrat grundvatten och att all hårdgjord yta innebär att infiltrationsförhållanden ändras. Ökningen av hårdgjord yta resulterar även i att dagvattnet ökar dramatiskt. Kommunen gör bedömningen att dagvattnet ska tas om hand lokalt vilket är bra, däremot anser länsstyrelsen att dagvattendammar bör uppföras för att nå en bättre rening av dagvattnet innan det når recipient. Länsstyrelsen anser att dessa frågor bör behandlas i en miljökonsekvensbeskrivning MKB som då kan avgränsas till endast dessa frågeställningar.

Bygg- och miljökontoret har under utställningen bedömt att de åtgärder som redovisas i detaljplanen avseende behandling av dagvatten innebär att det ej föreligger en betydande miljöpåverkan. Samråd har skett med länsstyrelsen avseende denna bedömning. Detaljplanen revideras så att text om miljökonsekvensbeskrivning utgår.

Under rubriken "FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR, KONSEKVENSER OCH ÅTGÄRDER" beskrivs de förändringar som sker vid genomförandet, deras konsekvenser samt förslag till åtgärder.

Miljö

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

Hälsa/säkerhet

Nödvändigt skyddsavstånd (100 meter) mellan befintliga bostäder och bensinstation regleras genom särskild planbestämmelse (p₁). Skyddsavstånd för industri- och lagerverksamhet har begränsats till högst 50 meter. Byggnadsfritt område för riksväg 50 kan upprätthållas. Säkerhetsavstånd till jordledning får beaktas i den fortsatta planeringen. Lokalisering av nya verksamheter medför generellt ett ökat behov av varu-, gods- och tjänstetransporter och/eller att det sker en förändring i befintligt transportmönster. Transporterna bedöms öka mest på väg E4 och riksväg 50. Förändringen bedöms dock vara av sådan omfattning att det ej medför några negativa konsekvenser avseende trafiksäkerhet, buller och avgaser längs dessa vägar. Enligt genomförd geoteknisk undersökning föreligger inga stabilitetsproblem inom området. Då radonrisk föreligger får lämplig metod beaktas vid val av grundläggning så att ett radonsäkert utförande uppnås.

Hushållning med mark, vatten och andra resurser

Planområdet ligger inte inom något riksintresseområde.

Detaljplanen innebär att mark som idag används för skogsbruk tas i anspråk för handel, kontor och industriverksamhet. Avvägningen mellan olika allmänna intressen har gjorts i den kommuntäckande översiktsplanen från 1990, området anges där som förändringsområde.

Miljökvalitetsnormer

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

Miljömål

Kommunen har idag ett lågt sällanköpsvaruindex, genom att förstärka E-center inom detta segment, är förhoppningen att det bidrar till en ökad handel på hemmaplan och medför att det totala trafikarbetet i regionen minskar. Genom en förbättrad och utökad kollektivtrafik ges barn och andra fordonslösa en bättre tillgänglighet till området. Sammantaget bedöms påverkan på de nationella miljömålen vara positiv.

Alternativ lokaliseringsplats

Någon annan plats har ej varit aktuell för lokalisering, de handelsaktörer som vill etablera sig i Söderhamn har enbart E-center som tänkbar plats. Med detta som bakgrund används ett nollalternativ som referens för att tydliggöra skillnaderna i jämförelse med exploateringsalternativet. Nollalternativet är beskrivning av nuläget i området och vad som kan tänkas ske om planen inte kommer till stånd. Dvs. ingen etablering av verksamheter sker norr om riksväg 50, inget byggande av vägar, parkeringar, etc. Skogsmarken blir kvar och landskapsbilden förblir opåverkad. Möjliga förändringar i nollalternativet är att när skogen avverkas blir följden att dagvattnet ökar och avrinningen blir snabbare.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR, KONSEKVENSER OCH ÅTGÄRDERTopografi – vegetation – friluftsliv

Från cirka + 17 metersnivån på riksväg 50 i söder reser sig marken brant upp mot norr till en större platå på nivån cirka + 24 meter, högsta höjd är drygt + 27 meter. Vegetationen är präglad av den blockiga moränen, glest bevuxen med ett 45-årigt bestånd av mindre tallar, inslag av asp, björk och gran, undervegetation av vitlav, renlav, islandslav samt husmossa och blåbärsris. Vegetationen inom område betecknat (**NATUR**) skall bibehållas i möjligaste mån samt skötas enligt upprättad skötselplan, reklam i form av skyltar, banderoller, etc. bör ej placeras inom naturområde. Området ingår i ett område som bedöms ha mindre betydelse för det rörliga friluftslivet pga. sitt inklämda läge mellan länsbanan och riksväg 50 samt kuperade och blockiga terräng. Väster om cirkulationsplatsen på riksväg 50, finns en kraftledningsgata mot Gunnarbo som är skyltad som skoterled, enligt uppgift har leden ej utnyttjats. Skoterleden går idag öster och utanför planområdet längs Sundbovägen.

Planområdet topografi och nivåskillnad till riksväg 50 kräver att höjdsättningen av byggnader och tillhörande anläggningar särskilt uppmärksammas, ett flertal faktorer påverkas och styrs därav. Tex. längd och lutning på lokalgata, gång- och cykelförbindelse, över- eller underskott av schaktmassor – med eventuellt behov av externa täkter eller platser för tillfällig eller permanent uppläggning av överskottsmassor. Även planområdets möjlighet till naturlig integration med omgivande marker påverkas – branta slänter, stödmurar, etc.

Vägledande för skötselplanen är att alla ingrepp i vegetationen skall ske efter det att byggnaden uppförts. Dels för att skydda och bevara undervegetation, spara mesta möjliga av vegetationen mot bostadsfastigheter i öst och i björkslutningen i sydost. Det är även viktigt att nyplantering sker av träd och buskar inom exploaterade ytor vid planens genomförande.

Geotekniska förhållanden

Oversiktlig geoteknisk undersökning finns utförd för området 1982-02-11, av AIB. Marken består till övervägande del av morän. Moränen är rikblockig i ytan och moränmassans sammansättning sandig, siltig (tjälfarlighetsgrupp II). Måktigheten bedöms som relativt stor i lågpunkterna, medan berg kan påträffas ytligt inom höjdpartierna. Berg i dagen har emellertid ej påträffats vid fältarbetena. Då undersökningen är översiktlig bör detaljerade undersökningar utföras i samband med projektering.

Området är tidigare bebyggt, geoteknisk undersökning skall föregå ny byggnation.

Radon

Söderhamns kommun betecknas som högriskkommun för markradon och bebyggelsen skall utföras radonsäkert. Ingen bostadsbebyggelse avses inom planområdet.

Fornlämningar

Utanför planområdet i anslutning till södra fastighetsgränsen på Söderala – Sund 2:57 ligger en förhistorisk gravhög. Det är viktigt att området avgränsas och skyddas mot skador och intrång vid genomförandet.

Bebyggelseområden

Planområdet är obebyggt förutom en äldre saneringsmogen barack i nordost. I området föreslås att verksamheter för handel, industri-lager, kontor samt en bensinstation får uppföras (GHJ,K). Skyddsavstånd till bostäder krävs med 50 meter för industri-lager och 100 meter för bensinstation (p.). Någon begränsning av tomtytans storlek har inte föreslagits utan får avgöras i fall till fall. Byggnadsytan begränsas till 30% för att tillräckliga ytor för parkering, upplag, dagvattenbehandling mm skall erhållas. Främst storskaliga byggnader med byggnadshöjder upp till 8 meter tillkommer i området, enstaka mindre byggnader för tex. snabbmat samt bensinstation kan komma att uppföras. Utbudet blir fullskalig handel, dvs. inga begränsningar av sortimentet. Med anledning av det avtal som träffats mellan kommunen och TK Projekt AB kommer planområdet att i en första etapp exploateras med handel. Inom kvarvarande del bedöms exploatering av verksamheter ske under längre tid.

Gestaltning

Planområdet är mycket attraktivt för etableringar av verksamheter. Med hänsyn till den exponering som dessa får för trafikanter på E4 och riksväg 50 måste stor omsorg ägnas åt landskaps- och stadsbildsanpassning vid planeringen. Fasadmaterial som ger ett stadsmässigt intryck bör användas. Lämpliga material är till exempel tegel, gärna rött eller slammat. Även andra stenmaterial eller puts är lämpliga. Flaggstänger och skyltstolpar bör uppsättas i ordnad form mot huvudgata och lokalgata inom kvarteretsmark.

Landskaps- och stadsbild

Skogsmarken kommer att bebyggas med storskaliga byggnader omgivna av parkeringsytor. De lokala konsekvenserna för landskapsbilden blir stora. Genom att planområdet knyts samman med E-center söder blir landskapsbilden längs riksväg 50 mera stadsmässig. Exploateringens påverkan kan begränsas genom planerad utformning

av byggnaders exteriör och skala. Även utformning av grön- och parkeringsytor har stor betydelse. Skyltning av butiker och företag bör ske i en skala som är anpassad till besökande och trafikanter inom området för handel, industri – lager och kontor.

Säkerhet

Generellt ökar risken för olyckor med farligt gods vid anläggande av bensinstationer, även industri- och handelsverksamhet kan bidra till en ökad risk beroende på verksamhetens inriktning och typ av varusortiment.

Service

I centrala Söderhamn finns post, bank, mm.

Tillgänglighet

Resenärer med lokal- och regionaltrafik får en relativt god tillgänglighet med centralt belägna busshållplatser strax öster om cirkulationsplatsen på riksväg 50. Hållplatserna anpassas för de funktionshindrades behov. Hållplatsen medför även en möjlighet för fastighetsägarna inom E-center söder att öka det områdets tillgänglighet genom att utföra en gångförbindelse inom egen fastighet (utanför planområdet). Hållplats för lokaltrafik kommer på sikt att utföras centralt i området med mycket god tillgänglighet för resenärer. Kommunen avser att utöka antalet busslinjer samt öka turtätheten till området.

Sociala effekter

En nyetablering av handel kommer dels att medföra en ökad konkurrens och omfördelningseffekter för den befintliga handeln i kommunen. Handel i kommunen är koncentrerad främst till Söderhamns centrum och E-center söder, ett flertal av kommunens tätorter har idag tillgång till främst dagligvaruhandel. Konsekvenserna av en utökad handel i området är svår att överblicka. Vilken typ av handel kommer att etableras – vilka effekter ger den pågående utbyggnaden av externa köpcentra i närliggande kommuner, mm, ett flertal scenarier kan vara möjliga, till exempel:

- A. Den ökade konkurrensen kan på längre sikt medföra en glesare butiksstruktur, desto sämre utgångsläge får de konsumenter som inte har tillgång till bil eller är fysiskt rörelsehindrad att välja mellan butikstyper, sortiment, prisnivåer m.m.
- B. Etableringen kan på sikt medföra en konkurrenssituation till befintligt E-center söder med flyttning av företag mellan områdena eller i värsta fall nedläggning.
- C. Etableringen kan även medföra att E-centers roll som handelsplats förstärks mot andra externa köpcentra i regionen.

Kommunen har bedömt scenario C som mest troligt.

Störningar och påverkan

Södra delen av planområdet påverkas av vägtrafikbuller från riksväg 50. Även tillkommande verksamheter kan ge upphov till ett ökat buller, främst genom fordonstrafik. Någon risk att gällande riktvärden för bostäder överskrids vid normal verksamhet bedöms ej föreligga för närliggande bostad nordost om planområdet. Vid anläggande av ljuspunkter skall risken för bländning av trafikanter och närliggande bostäder särskilt uppmärksammas.

Industri- och lagerverksamheten begränsas till verksamheter som ej kräver längre skyddsavstånd än 50 meter till bostäder, bl. annat för att motverka eventuella miljörelaterade störningar för kontors- och handelskunder. Vid iordningställande av exploateringsområdet skall närliggande bostäder samt vattentäcker särskilt uppmärksammas så att risken för eventuella störningar och skador minimeras. Då moränen innehåller mycket silt kan den vid schaktning vid nederbörd bli flytbenägen. Schaktningen bedöms komma att orsaka buller och vibrationer i området på grund av den höga schaktbarhetsklassen samt sprängningsarbeten av moränblock kommer sannolikt att förekomma.

Gator och trafik

Vägverket är väghållare för riksväg 50 (**HUVUDGATA**), ett byggnadsfritt avstånd om 30 meter gäller. Mellan väg 533, Söderala och cirkulationen passerar 7990 fordon/årsdygn

enligt mätning från 2001. Riksväg 50 planeras i framtiden att ombyggas till trefältig väg mellan Glössbo och Söderhamn. Utvecklingen av E-center medför att riksväg 50 öster om cirkulationsplatsen bör ges en stadsgatukaraktär. WSP samhällsbyggnad Falun har tagit fram en utredning med tre alternativ hur sträckan kan gestaltas med en fortsatt god framkomlighet längs riksväg 50, hastigheten 70 km/h och cirka 12000 fordon varav 15% tung trafik. Efter samråd med Vägverket har ett slutligt alternativ **(D)** framtagits.

Alternativet innehåller gångpassage i plan samt busshållplatser varav den på södra sidan har utökats till reglerhållplats. Körytan minskas från 13,5 till 8 meter, allé samt friliggande gång- och cykelbana. Befintlig refug förlängs cirka 100 meter mot öster och kompletteras med stängsel. Se illustration.

Kommunen är väghållare för **(LOKALGATA)**. I lokalgatans norra del bör diken – slänter anpassas och ges en utformning som underlättar virkestransporter från grannfastigheter.

Gång- och cykeltrafik

På riksvägens södra sida utförs en gång- och cykelväg, som på sikt skall knyta samman förbindelsen (Söderala - Ina) i väster med de befintliga gång- och cykelvägar som leder in mot staden via gång- och cykeltunnel väster om E4. Längs lokalgatan utförs en som bland annat medger möjlighet att knyta samman E-center söder med exploateringsområdet, utförande av gång- och cykelväg inom E-center söder kräver dock privat initiativ.

Gångpassage över riksväg 50 sker i plan. En planskild lösning behöver långa ramper – lutningar för att klara nivåskillnaden, de oskyddade trafikanterna skulle troligen uppleva denna lösning som en omväg och därmed ändå korsa vägen i plan.

Kollektivtrafik

Nya busshållplatser utförs öster om cirkulationsplatsen, den centrala placeringen ökar tillgängligheten till området. I anslutning till busshållplatsen på södra sidan utförs en reglerhållplats. Befintliga hållplatser vid gång- och cykeltunnel kvarligger (utanför planområdet). På sikt skall en kollektivtrafikanläggning utföras inom kvartersmark norr om u-området, anläggningen kan få en temporär utformning i avvaktan på att området är färdig exploaterat.

Parkering, angöring och utfart

För verksamheterna erforderlig parkering skall ske på kvartersmark. Vid viss verksamhet kan gemensamma lösningar för parkering, utfart, etc. sökas och regleras genom avtal eller servitut. En lastgata avses i sydvästlig-nordöstlig riktning och läggs ut som område för gemensamhetsanläggning (g).

Parkeringsnorm 2005 rekommenderar följande behovstal:

Lokaltyp	bilplatser per 1000m² vy
Kontor	20
Handel	30

Vatten och avlopp

Planområdet ansluts till kommunens vatten- och avloppsnät som finns vid Sundbovägen. För kommande behov läggs ett ledningsreservat (u) längs den östra plangränsen och norrut innan det vinklar av västerut parallellt med gemensamhetsanläggningen för godsgata.

Värme, el och avfall

Området avses att anslutas till fjärrvärme (b₂) och den befintliga 10 kV- luftledningen ersätts av jordledning. Förläggning avses i samma ledningsreservat som för VA-anläggning. I anslutning till kraftledningen med nordvästlig riktning planeras det för en transformatorstation som ger upphov till magnetiska fält. För att reducera risken för exponering bör transformatorns omgivning ej inbjuda till lek eller långvarig vistelse. Området omfattas av kommunal renhållning.

Avrinningsområdet samt avledningssystemet

Avrinningsområdet avgränsas i öster av väg E4, i väster av ett höjdparti mellan Länslan i norr och riksväg 50 i söder, dessa utgör även nordlig och sydlig avgränsning. Geologin inom avrinningsområdet består mestadels av en blockig morän med stora block i markytan. Moränen är i huvudsak sandig i övre delarna och mot djupet siltig. I hela området täcks moränen av organisk jord med en mäktighet av 0,2 – 0,4 m. Avledningssystemet övergår från genomsläppliga jordar vid planområdet till tätare silt- och lerbaserade material med begränsade infiltrationsmöjligheter ner mot Söderhamnsån. Större delen av avledningssystemet utgörs av öppna diken som är viktiga för infiltrationen och reningen. I anslutning till E 4 och Söderhamnsporten – Resecentrum är avledningssystemet delvis kulverterat för att avslutas med en översilningsyta mot Söderhamnsån.

Påverkan

Mängden dagvatten beror av en rad faktorer. Naturligtvis är nederbördsmängden och markförhållanden avgörande. Vart dagvattnet hamnar beror på om det kan omhändertas lokalt, tex. i en damm, infiltreras, leds till närmaste recipient eller kommer via spillvattennätet till reningsverk. Föroreningsmängden i dagvattnet beror av andra faktorer, tex. vilket område den avrunna vattenmängden kommit ifrån, hur intensivt regnet varit och hur lång tid som förflutit sedan tidigare regntillfälle. Dessutom varierar föroreningsmängderna avsevärt inom ett och samma tillfälle så att största andelen av föroreningar kommer i början av regnet. Inom avrinningsområdet bedöms i dagsläget trafiken på E4 och riksväg 50 utgöra den största källan till föroreningar som påverkar dagvattnet, även jordbruksfastigheterna samt skogsmarken bidrar men i mindre omfattning. Exploateringen kommer att medföra ett tillskott av föroreningar främst från körytor och parkeringar.

Åtgärder

Inom planområdet kan dagvatten omhändertagas lokalt i befintlig jord (**b₁**). Infiltrationskapaciteten i moränen är dock begränsad men bedöms vara tillräckligt god. Utförandet av fördröjnings- och reningsmagasin (**b₄**) kräver en detaljerad projektering med beaktande av jordens genomsläpplighet, nederbördsmängd, storlek, olyckssäker utformning, etc. Öppna magasin ger ofta ett positivt tillskott i närmiljön samt är lätta att underhålla. Dagvatten från körytor och parkeringar avleds till busk- och trädplanteringar inom dessa ytor samt till naturmark som kan utnyttjas som översilningsyta. Parkeringsytor bör förses med vattengenomsläpplig beläggning, tex. gräsarmeringssten, plattor eller genomsläpplig asfaltbeläggning. Kantsten som hindrar vattnet att rinna ut över genomsläppliga ytor undviks. De slänter som uppstår vid uppfyllnad för parkeringsytor, byggnader, mm skall utföras så att de kan nyttjas som översilningsytor. Dagvatten från tak kan avledas direkt till fördröjnings- och reningsmagasin, tak av koppar och zink undviks. Dagvatten från bensinstation (**b₃**) skall anslutas till oljeavskiljare. Dagvattenmängderna från TK's exploatering vid 10 minuters 2 årsregn har beräknats till 30 l/s från lastgatan i västra delen av området (exakt vart det leds bort kräver närmare analys med tanke på kommande exploatering i väst). 40 l/s från parkeringsytorna söder om byggnaden (leds ut mot slänten i söder), 115 l/s från övriga parkeringsytor (leds ut mot östra slänten) och 116 l/s takvatten som leds ner till svackan i sydost.

Uppföljning

Exploatör ansvarar för att vattenprov tas i avledningssystemet mellan Sundbovägen och riksväg 50 samt att grundvattennivån kontrolleras inom infiltrationsområdet. Samråd får ske med bygg- och miljökontoret om lämpliga platser. Referensprov på dagvatten samt grundvattennivå tas innan utbyggnad sker samt 2 och 5 år efter antagande av planen. Bygg- och miljökontoret ansvarar för granskningen av provet.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden föreslås vara 15 år från den dagen detaljplanen vinner laga kraft.

Övrigt

Befintligt E-center, söder om riksväg 50 har i beskrivningen benämnts "E-center söder". Med planområde avses området inom detaljplanens plangräns. Med exploateringsområde avses område redovisat som kvartersmark i detaljplanen.

Behovsbedömning: den bedömning kommunen gör om planens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan eller inte, en bedömning av behovet av en miljöbedömning.

Miljöbedömning: den procedur planen ska genomgå om dess genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan, en bedömning av miljöpåverkan.

Miljökonsekvensbeskrivning: det dokument som ska upprättas inom miljöbedömningen där den betydande miljöpåverkan identifieras, beskrivs och bedöms.

Mellankommunalt intresse

Program samt detaljplaneförslag har remitterats till närliggande kommuner, inga erinringar mot förslaget har framförts.

Medverkande tjänsteman

Birgitta Lindqvist Plantekniker.

Ingemar Olofsson Tf förvaltningschef.

Mats Ökvist Stadsarkitekt.

Margareta Örn-Liljedahl Samordnare miljö och plan.

REVIDERING

Text under rubrik, Handlingar.

Text under rubrik, Sammanfattning av planbeskrivning.

Text under rubrik, Kommunala beslut i övrigt.

Text under rubrik, Miljöbedömning.

Text under rubrik, Alternativ lokaliseringsplats.

Text i rubrik, Förutsättningar, Förändringar, Konsekvenser och Åtgärder.

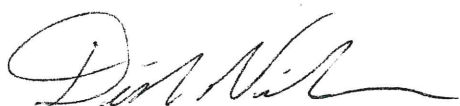
Text under rubrik, Avrinningsområdet samt avledningssystemet.

Text under rubrik, Åtgärder.

Plankartan tillförs bestämmelse b₄.

BYGG- OCH MILJÖKONTORET

Söderhamn den 23 augusti 2005, reviderad den 7 oktober 2005.



Dick Nilsson
Planingenjör

Antagen KF 2005-11-28 §189
Laga kraft 2005-12-23

SÖDERHAMNS KOMMUN		
Bygg-, miljö- och räddningsnämnden		
2005 -08- 25		
Diariet	Handl.nr	Diarietpl.
2004/0625		

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Tillhörande detaljplan för E-Center norr, Sundboområdet, Söderala-Sund 1:20 i Söderhamn, Söderhamns kommun, Gävleborgs län

Upprättad den 23 augusti 2005.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Ansvar för genomförande

Markägaren har ansvaret för att detaljplanen genomföres inom kvartersmark för bensinstation, handel, industri och kontor. Markägaren, Söderhamns kommun, kan överlåta utförandet genom upplåtelse eller överlåtelse av marken till annan fysisk eller juridisk person. För genomförande av allmän plats, se nedan under rubriken "Huvudman".

Beträffande sprängningsarbeten hänvisas till planbeskrivningen.

Huvudman

Söderhamns kommun är huvudman för allmän plats bestående av huvudgata, lokalgator och naturmark. Kommunen iordningställer (till exempel genom avtal med exploatör) och upplåter mark för lokalgata med gång- och cykelväg till allmänt begagnande samt ansvarar för driften. Marken för huvudgata utgör allmän väg (riksväg 50). Vägverket är väghållare och har i princip samma ansvar för genomförandet av planen i denna del som huvudmannen (kommunen) har för genomförandet av lokalgata.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år räknat från den dag beslut om antagande av detaljplanen vinner laga kraft.

Fastighetsbildning

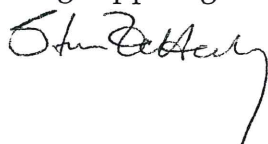
En eller flera fastigheter bestående av kvartersmark för bensinstation, handel, industri och kontor kan avstyckas från Söderala-Sund 1:20. Bildas flera fastigheter kan lastgata inrättas som gemensamhetsanläggning för fastigheterna.

Servitut innebärande rätt att utföra, underhålla och förnya anläggning för omhändertagande av dagvatten inom naturmark bör bildas vid avstyckningen av kvartersmarken eller genom att avtal om servitut (som inskrives) träffas av fastighetsägarna.

Inom områden för underjordiska ledningar kan ledningsrätt enligt ledningsrättslagen prövas upplåtas eller frivilliga avtal träffas mellan ledningsägaren och markägaren. Inom kvarter för kraftledning kan ledningsrätt prövas. Rättigheten torde dock redan vara tryggad genom servitutsavtal. Utmed planområdets nordligaste avgränsning medges att utfartsrätt upplåtes för till planområdet angränsande fastigheter samt att inom samma område rättighet upplåtes för underjordiska ledningar.

Söderhamn den 25 augusti 2005.

Enligt uppdrag



Sture Zetterberg, Lantmäterimyndigheten Gävleborgs län

Antagen KF 2005-11-28
§189
Laga kraft 2005-12-23