

GRANSKNINGSSHANDLING  
2019-12-12

## PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Kvarteret Storbommarna  
Söderhamn, Söderhamns kommun, Gävleborgs län



Beslut om planuppdrag

2017-04-25 § 63

Beslut om samråd

2019-04-23 § 31

Beslut om granskning

2019-12-17 § 83

Antagande

Laga Kraft

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

## INLEDNING

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

## HANDLINGAR

Den juridiskt bindande handlingen är plankartan med bestämmelser.

Övriga handlingar är:

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

Till detaljplanen finns även följande utredningar:

- Markteknisk miljöutredning, WSP, 2018-10-25
- Geoteknisk utredning, WSP, 2018-10-23
- Trafikbullerberäkning i programmet Buller VÄG II, 2019-12-01
- Inventering av omkringliggande byggnader, Söderhamns kommun, 2019-04-17

## PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostäder inom Kv. Storbommarna. Regleringarna i planen syftar till att säkerställa att bostadsområdet anpassas till den omgivande bebyggelsen och riksintresset Söderhamn stad. Vidare ska även detaljplanen reglera inriktningen på omkringliggande ytor, inklusive användningen av delar av Söderhamnsån för båtverksamhet och ny gång- och cykelbro.

## HUVUDDRAG

Detaljplanen möjliggör för ny bostadsbebyggelse med stadsradhus inom planområdet. Bebyggelsen anpassas till den övergripande strukturen i närområdet genom färg och skala samt att befintligt gatunät förlängs ut till Södra Hamngatan. Bostadsbebyggelsen varierar mellan 1,5 – 2,5 våningar med små trädgårdar. Planen möjliggör en ”brokig” stadsstruktur som anpassas sig till riksintresset för kulturmiljön och den historiska omgivningen.

Befintlig gång- och cykelväg som korsar planområdet i öst-västlig riktning bevaras. Det f.d. järnvägsspåret, som har ett byggnadsminne, bevaras och integreras i gång- och cykelvägen.

Boendeparkering anordnas inom kvarteret, i planområdets nordvästra del. Enstaka byggnader längs med Södra Järnvägsgatan ges möjlighet till parkering i direkt anslutning till boendet.

## SAMMANFATTNING AV BEHOVSBEDÖMNING

En behovsbedömning genomfördes i december 2017. Kommunen identifierade markföroreningar ifrån tidigare järnvägsverksamhet som en potentiell riskfaktor och att sanering kan komma att bli aktuellt. Det rekommenderades att göra en miljöteknisk undersökning samt en fördjupad geoteknisk undersökning för att säkerställa markens bärighet.

Översvämningsrisken ifrån Söderhamnsån diskuterades också och behovsbedömningen understryker att åtgärder för att få upp marknivån kan bli aktuella.

Området ligger även inom riksintresset för kulturmiljö, Söderhamns stad X 603 samt fornlämningen Söderhamn 26:1. Inverkan ifrån detta måste beaktas i detaljplanen.

Den sammanvägda bedömningen är att planen inte medför betydande miljöpåverkan enligt PBL 4 kap. 34 §.

## PLANDATA

### Lägesbestämning

Planområdet är beläget söder om Söderhamnsån och avgränsas i väst och öst av de två f.d. godsmagasinen. I norr avgränsas området av Söderhamnsåns norra sida och i söder av Södra Järnvägsgatan. Området omfattar cirka 1,2 hektar.

### Markägförhållanden

Området omfattas av fastigheterna Öster 2:10 och Broberg 3:1, vilka båda ägs av Söderhamns kommun. En liten del av stamfastigheten Köpmanstaden 2:2 omfattas även.

### Förfarande

Detaljplanen handläggs av bygg- och miljönämnden med så kallat utökat förfarande enligt Plan- och bygglagen (PBL) 5 kap. 7 § och antas av kommunfullmäktige enligt gällande delegationsordning.

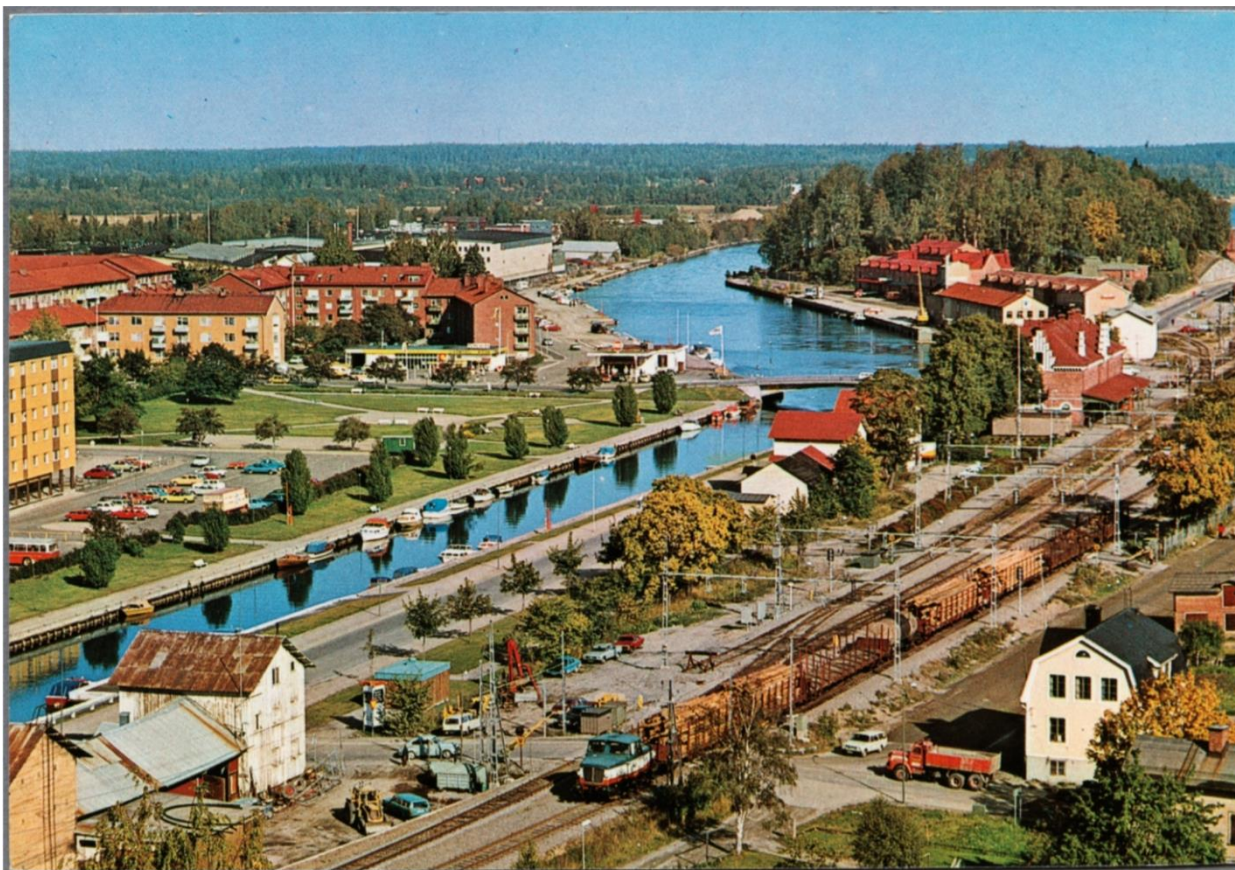
Utökat förfarande



## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Platsens historik

Området har en lång historia av användning och bebyggelse. Historiskt har det funnits sjöbodar i närheten av platsen sedan 1600-talet. Genomförandet av 1876 års stadsplan samt framdragningen av Norra Stambanan innebar dock att den äldre bebyggelsen revs 1885-86. I samband med detta uppfördes godsmagasin på grannfastigheterna. Södra halvan av kvarteret upptogs av järnvägsspår medan den norra delen inlemmades en ny järnvägspark. Från slutet av 1970-talet ombildades den norra delen av kvarteret till parkering. Efter nedläggningen av järnvägen 1997 genomfördes en sanering av området, i samband med detta sänktes marknivån för att minska barriäreffekten mellan stadskärnan och stadsdelen Öster.



Översiktsbild över planområdet, 1975

## Översiktsplaner

Detaljplanen avviker från den kommuntäckande översiktsplanen för Söderhamns kommun antagen av kommunfullmäktige den 27 mars 2006 § 42.

Nu gällande översiktsplan ger följande riktlinjer för användningen av järnvägen

*”Gamla Ostkustbanan mellan Stugsund och Söderhamns Resecentrum sparas som kommunikationsstråk så att framtida möjlighet till trafik ej omöjliggöres.”* (Översiktsplan för Söderhamns kommun, s. 72)

Söderhamns kommun planerar att anta en ny översiktsplan under 2020, där ovanstående inriktning inte längre finns med.

Planområdet omfattas av *Planprogram för Utveckling av Söderhamns centrum* (Centrumplanen), antagen i kommunfullmäktige 31 augusti 2015 § 194. Planen anger följande inriktning för ny bebyggelse söder om Söderhamnsån:

*”Området kring gamla järnvägsspåret ska användas för lägre tätare bebyggelse för att knyta an till befintlig bostadsbebyggelse på Öster. Radhus, parhus eller kedjehus föreslås i max 2,5 våningar. Någon del kan vara något högre, men viktigt är att variera höjden med hänsyn till bakomliggande bostäder. Det är också viktigt att kopplingarna i de anslutande gatorna mot Södra Hamngatan bibehålls.”* (Centrumplanen, s. 24-25)

Detaljplanen bedöms stämma väl överens med intentionerna i Centrumplanen, platsen är också utpekad som lämplig för nya bostäder.

## 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.

En detaljplan kan inte reglera val av byggnadsmaterial, däremot val av material för fasader. I detta fall finns det en blandning av trä- och stenhus i närområdet vilket innebär att det inte är lämpligt att specificera endast ett material för fasader. Söderhamns kommun ser dock positivt på användandet av trä inom detaljplanen. Bygg- och miljöförvaltningen bedömer därför 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.

## GÄLLANDE DETALJPLANER

Planområdet regleras i fyra detaljplaner:

- I:50, *Ändringsplan för delar av delar av stadsdelen Holmäng och Norra stadsdelen inom Söderhamns stad*
- I:283, *Ändring av stadsplan, del av centrum*
- I:387, *Detaljplan för Västra Faxeområdet*
- I:390, *Detaljplan för Köpmantorget*

## RIKSINTRESSEN

Planområdet omfattas riksintresse för kulturmiljövård genom Söderhamns stad, X 603. Kommunens bedömning är att detaljplanen relaterar till följande uttryck för i riksintresset:

*”Söderhamnsån med stenskodda kajer, hamnkontor, hamnmagasin och övrig bebyggelse kopplad till hamnverksamheten. Järnvägsmiljö med stationshus från 1886, särpräglad järnvägsviadukt i nitad fackverkskonstruktion som löper genom staden. Järnvägsmagasin samt lokstallar. Fiskarstaden Öster med rutnätsplan, delvis äldre stadsmönster och småskalig bostadsbebyggelse. Byggnader från tiden före stadsbranden såsom korskyrkan från 1600-talet”*

## KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT

Bygg- och miljönämnden uppdrog 2017-04-25 § 63 till Bygg- och miljöförvaltningen att upprätta detaljplan för området.

Kultur- och samhällsservicenämnden beslöt 2019-05-27 § 53 att namnge området *Kvarteret Storbommarna*.

Antagande av detaljplaner med stort allmänt intresse eller som behandlas genom utökat förfarande beslutas av kommunfullmäktige istället för av Bygg- och miljönämnden.

## 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.

## ANVÄNDNINGSSOMRÅDEN OCH PLANBESTÄMMELSER

Följande användningsområden och planbestämmelser finns i plankartan.

### **Kvartersmark**

*B – Bostäder*

*E<sub>2</sub> – Transformatorstation*

*E<sub>1</sub> – Avloppsanläggning*

### **Allmän platsmark**

*GATA - Gata*

*GÅNG CYKEL – Gångväg, cykelväg*

*GÅNG<sub>1</sub> – Gångväg med enskilt huvudmannaskap*

*PARK - Park*

*W – Vattenområde*

*W<sub>1</sub> – Förtöjningsplats*

### **Egenskapsbestämmelser**

*b<sub>1</sub> – Källare får inte finnas*

*e<sub>1</sub> – Största byggnadsarea för huvudbyggnad är angivet värde i % av fastighetsarean inom användningsområdet.*

*e<sub>2</sub> – Största byggnadsarea per huvudbyggnad är angivet värde i m<sup>2</sup>.*

*f<sub>1</sub> – Sockel ska vara minst 30 centimeter hög*

*f<sub>2</sub> – Fasader ska vara enhetligt utformande av puts eller trä*

*f<sub>3</sub> – Fasader ska målas i ljusa kulörer*

*p<sub>1</sub> – Byggnad ska placeras närmast GATA, GÅNG CYKEL eller GÅNG<sub>1</sub>*

*XX – Maximal höjd över nollplan*



## Administrativa bestämmelser

*u<sub>1</sub> – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar*

*a<sub>1</sub> – Startbesked för bostäder får inte ges förrän marken är sanerad.*

*Strandskyddet är upphävt*

## FÖRUTSÄTTNINGAR, KONSEKVENSER OCH ÅTGÄRDER

### Miljökonsekvensbeskrivning

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

### Natur och skyddade arter

Inga intresseområden vad gäller flora, fauna eller rödlistade arter finns registrerade. Planområdet är inte beläget inom område som bedömts som ekologiskt särskilt känsligt i kommunens översiktsplan.

### Mark och vegetation

Genomförandet innebär mindre förändringar av vegetation inom området.

Området är förorenat ifrån tidigare järnvägsverksamhet. En markteknisk undersökning har genomförts av företaget WSP under hösten 2018. Undersökningen visar att det finns föroreningar inom planområdet men att det inte går att se ett tydligt mönster i förekomsterna. I fem av 12 provgropar har föroreningshalter över riktvärdet för känslig markanvändning (KM) uppmätts och i en provgrop har riktvärdet för mindre känslig markanvändning (MKM) överskridits.

Ett visst åtgärdsbehov finns i området, detta går inte att kvantifiera utan ytterligare undersökningar inför byggnation. Utredningen har dock konstaterat att föroreningarna är möjliga att sanera.

En fullständig redogörelse finns i bilagan *Markteknisk miljöutredning*.

Bestämmelsen *Startbesked för bostäder får inte ges förrän marken är sanerad* innebär att startbesked (rätt att påbörja) byggnation av bostäder inte får ges förens godkänd sanering av marken har gjorts. Med godkänd sanering avses uppfyllande av riktvärden för KM, känslig markanvändning.

Tabell 1. Analysresultat och beskrivande statistik för ämnen som påträffats i halter över Naturvårdsverkets riktvärde för känslig markanvändning (KM). Enhet mg/kg TS.

Ämne		Arsenik As	Bly Pb	Koppar Cu	Kvicksilver Hg	Aromater >C10-C16	Summa PAH med medelhög molekylvikt	Summa PAH med hög molekylvikt
Enhet		mg/kg Ts	mg/kg Ts	mg/kg Ts	mg/kg Ts	mg/kg Ts	mg/kg Ts	mg/kg Ts
Provets märkning	Djup							
PG1	0,6-0,9	5,1	32	41	0,1	< 0,90	0,15	0,15
PG2	0,6-1,0	4	71	31	0,3	< 0,90	1,2	2,6
PG3	0,05-0,6	< 2,0	9,1	12	< 0,010	< 0,90	< 0,075	< 0,11
PG3	0,6-0,9	7,7	90	83	0,13	< 0,90	0,92	1,7
PG4	0-0,5	< 2,0	8,3	9,1	0,018	< 0,90	0,76	0,98
PG5	0-0,5	3,3	20	21	0,013	< 0,90	0,33	0,39
PG5	0,5-1,0	11	20	28	0,029	< 0,90	0,44	0,52
PG6	0-0,5	< 1,9	11	10	0,013	< 0,90	0,37	0,57
PG6	0,5-1,0	< 1,9	4	7,8	< 0,010	< 0,90	0,31	0,19
PG7	0-0,5	8,5	57	47	0,044	< 0,90	2	2,5
PG7	0,5-1,0	4	51	35	0,05	3,7	25	20
PG8	0-0,5	< 2,0	4,2	6,1	< 0,010	< 0,90	< 0,075	< 0,11
Antal		12	12	12	12	12	12	12
Antal över det.gräns		7	12	12	9	1	10	10
Max		11,0	90,0	83,0	0,3	3,7	25,0	20,0
KM**		10	50	80	0,25	3	3,5	1
MKM**		25	400	200	2,5	15	20	10

Resultaten från laboratorieanalyserna (enhet mg/kg TS) jämförs med:

\*\*Naturvårdsverkets generella riktvärden för förorenad mark (NV 5976) känslig markanvändning (KM) och mindre känslig markanvändning (MKM)

Översikt över föroreningar inom planområdet

## Geotekniska förhållanden

Planområdet ingår i den översiktliga geotekniska utredning som genomfördes för Faxområdet år 2000. Utredningen visade på sättningsproblematik och det har därför funnits behov av att göra en mer detaljerad utredning i samband med detaljplanarbetet.

Under hösten 2018 genomfördes därför en geoteknisk utredning för planområdet. Fullständiga uppgifter finns redovisade i bilagorna *PM Geoteknik för detaljplan* och *Markteknisk undersökningsrapport*. Utredningen sammanfattar de behov som behöver göras inom ramen för byggnation på följande sätt:

*”Grundläggning av hus och byggnader inom undersökningsområdet bör göras med pålar. En kompletterande undersökning bör göras för att bestämma pållängder men rekommenderat är att pålning utförs med slagna betongpålar då leran innehåller en hög sulfidhalt samt gyttjelera.*

*En markhöjning inom området kommer innebära mycket stora sättningar, vilket innebär ett problem för befintliga konstruktioner i marken så som ledningar och omgivande konstruktioner på ytan. Om grundläggning av hus sker med pålar innebär det också differenssättningar mellan omgivande mark och de pålade konstruktionerna.*

*Även hårdgjorda ytor kommer att sätta sig olika. För att reducera sättningar på omgivande mark och/eller utjämna sättningsdifferenser bör åtgärder vidtas, till exempel:*

#### **KC-pelare**

*Stadga jorden där hårdgjorda ytor planeras med så kallade Kalkcementpelare.*

#### **Kompensering**

*Avlastning genom bortschaktning av jord som ersätts med till exempel lättfyllning.*

#### **Förbelastning**

*Utläggning av överlast (fyllning) för att i förväg ta ut så stor del av sättningarna som möjligt för att de sättningar som återstår efter borttagandet av överlasten är acceptabla*

*För att minska tjälfarligheten för de hårdgjorda ytorna rekommenderas det att överbyggnaden dimensioneras med hänsyn till tjälfarligheten.”*

Den geotekniska utredningen visar att det är möjligt med byggnation inom planområdet men att det krävs byggnadstekniska lösningar såsom pålning. Dessa frågor löses i bygglovsskedet.

En fullständig redogörelse finns i bilagorna *PM – Geoteknik för detaljplan* och *Markteknisk undersökningsrapport*.

#### **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.

#### **Tekniska anläggningar**

I planområdets nordvästra del finns en pumpstation för vatten och avlopp. I samband med exploatering installeras kolfilter i anläggningen för att minska luft. Ett skyddsavstånd på tio (10) meter har satts till närmaste bostad efter dialog Söderhamn Nära, som ansvarar för vatten och avlopp inom Söderhamns kommun.

Direkt öster om planområdet finns en transformatorstation, avstånd ifrån närmaste bostad är cirka 13 meter. Detta skyddsavstånd uppfyller god elsäkerhetsteknisk praxis enligt Elsäkerhetsverkets rekommendationer i *ELSÄK-FS 2008:1*.

#### **Fornlämningar**

Planområdet ligger inom gränsen för fornlämningen *Söderhamn 26:1, Söderhamn stad*. I samband med järnvägens avveckling år 2000 genomfördes flera markåtgärder i området, bland annat en bortschaktning av banvallen. Detta innebär att marknivån sänktes med cirka 1½ meter.

I enlighet med *Kulturmiljölagen* måste tillstånd för ingrepp i fornlämning inhämtas innan markåtgärder kan genomföras.

### **Service**

Tillgången till samhällsservice är god, avståndet till Söderhamn centrum med utbud av handel och service är cirka 200 meter med goda gång- och cykelförbindelser. Flera skolor och förskolor finns inom 500 meters avstånd från planområdet.

### **Lek och rekreation**

Planområdet är belägen ungefär 200 meter från Stadsparken, där en större lekplats är belägen. Även Gurkparken finns i närheten, som planeras att byggas om till aktivitetspark med bland annat utegym. Öppna grönytor finns även direkt öster om planområdet. Ingen allmän lekplats planeras därför inom planområdet. Närmaste större naturområden är *Östra berget* på 300 meters avstånd.

### **Naturmiljö och strandskydd**

Planområdet omfattas av strandskydd enligt PBL 7 kap. Den övervägande delen av marken inom planområdet är dock redan i anspråkstagen. Södra Hamngatan avskiljer bostadsområdet från Söderhamnsån. Området närmast vattnet utgörs av parkområde, strandskyddet upphävs även här för att medge exempelvis mindre byggnader som kompletteras planerade bryggor och angöringsplatser.

Planbestämmelsen *Strandskyddet är upphävt* innebär att strandskyddet är upphävt inom hela planområdet.

### **Vattenområden**

Planområdets norra del omfattar del av Söderhamnsån, cirka 2900 m<sup>2</sup>.

### **Tillgänglighet**

Tillgängligheten för personer med funktionshinder eller nedsatt rörelseförmåga bedöms vara god, bland annat genom närhet till kollektivtrafik och centrum med ett brett utbud av service.

Den planerade fastigheten bedöms ha god möjlighet att uppfylla kraven i *Boverkets byggregler (BBR), kapitel 3:12*. Ny bebyggelse ska även uppfylla krav på tillgänglighet i BBR, ett tillskott av bebyggelse i Söderhamns kommun som uppfyller dessa regler är positivt.

Förbättringar på allmän platsmark, exempelvis gång- och cykelvägen som går genom området kommer också att öka tillgängligheten.

### **Trygghet**

Detaljplanen bidrar till ökad bebyggelse längs med Södra Hamngatan vilket bidrar till att omvandla stråket mellan stadskärnan och resecentrum till ett stadsstråk. Ökad befolkning i området bidrar till trygghet.

### Byggnaders utformning och gestaltning

Byggnation inom riksintresset för kulturmiljövård ställer höga krav på utformning av byggnader. Målsättningen med den arkitektoniska inriktningen är att området ska harmonisera med dels bebyggelsen på Öster men även upplevas som en del av den något större bebyggelsen längs med Södra Hamngatan.

För att harmonisera med de båda godsmagasinen i direkt anslutning till planområdet tillåter planen högre byggnader närmast Södra Hamngatan högre jämfört med bakomliggande bebyggelse. Byggnadshöjden regleras till 7 respektive 7,5 meter för byggnader i den södra delen och 9,5 meter i den norra delen. Inriktningen är även att byggnation längs med Södra Hamngatan ska placeras i liv med de befintliga godsmagasinen.

Maximal byggnation inom varje yta regleras genom bestämmelsen  $e_1$  – *största byggnadsarea för huvudbyggnader är angivet värde i % av fastighetsarean inom användningsområdet*. Den största byggnadsarean är mellan 25 % och 40 % av den totala ytan. Detta medger en relativt hög exploatering vilket är stämmer överens med hur övrig bebyggelse på Öster ser ut.

Bestämmelsen  $e_2$  – *Största byggnadsarea per huvudbyggnad* reglerar den maximala storleken för varje huvudbyggnad. Syftet med denna bestämmelse att varje byggnadskropp inte ska upplevas allt för storskalig.

Med bestämmelsen  $f_2$  – *Fasader ska vara enhetligt utformande av puts eller trä* avses att fasadmaterialet på byggnader inom planområdet ska utformas med samma material, antingen puts eller trä. Skarvar mellan element i det underliggande materialet ska i möjligaste mån täckas.

Detaljplanen reglerar inte exakt färgsättning av fasader men med  $f_3$  – *Fasader ska målas i ljusa kulörer* avses att val av färgsättning ska harmoniera med och hämta inspiration ifrån omkringliggande bebyggelse på Öster. En varierad färgsättning mellan olika byggnadskroppar uppmuntras.

### Landskaps- och stadsbild

Detaljplanens genomförande innebär en större förändring av stadsbilden längs med Södra Hamngatan. En yta som tidigare var helt kommer att bebyggas med byggnader i 1,5 -2,5 våningar.

I och med byggnationen kommer stadsdelen Öster att förlängas ned mot Söderhamnån. Eftersom området är en del av riksintresset för kulturmiljövård Söderhamns stad så är det viktigt att både den arkitektoniska utformningen av byggnader och områdets topologi införlivas i den befintliga kulturmiljön.

Riksintresset för kulturmiljö uttrycks genom:

*”1600-talets stadskärna i området kring Rådhusorget, som genom senare regleringar givits en regelbunden form. Korskyrka från 1600-talet, gevärsfaktori med byggnader från 1700-talet, trädstadsbebyggelse. Fiskarstaden Öster med äldre bebyggelsemönster. Rymlig rutnätsplan med planteringar från tiden efter stadsbranden 1876 och påkostad 1800-*

*talsbebyggelse. Stenskodda kajer, hamnmagasinet, järnvägsstation samt järnvägsviadukt. Utsiktstorn från 1880-talet.”*

Mest relevant för planområdet är det äldre, oregelbundna bebyggelsemönstret som återfinns på Öster. Området förhåller sig även till hamnmagasinet och järnvägsområdet.

För att bidra till kvartersstrukturen införs en planbestämmelse  $p_1$  – *Byggnad ska placeras närmast GATA, GÅNG CYKEL eller GÅNG<sub>1</sub>*. Bestämmelsen syftar till att byggnader ska placeras närmast allmänna platser. Genom att placera byggnader närmast allmän plats möjliggörs innergårdar som efterliknar strukturen på Öster. Mindre avvikelser, exempelvis byggnader som är något indragna, kan accepteras.

Utformningen av stadsrummet knyter an till de omgivande gatorna genom att dessa förlängs norrut till Södra Hamngatan. Skepparegatan slutar idag vid Södra Järnvägsplanen men denna förlängs nu genom området i form av en gångväg till Södra Hamngatan. Utformningen av gator och GC-vägar bidrar till att skapa en tydlig kvartersstruktur inom området. En mindre torgbildning planeras centralt inom kvarteret, här tillskapas möjlighet för ett antal sittplatser och grönska.

Utsikten förändras något för boende längs med Södra Järnvägsplanen som inte längre får fri sikt ut till Söderhamnsån. På grund av höjdskillnad kommer dock utsikten för fastigheter längre upp på Öster att påverkas mindre.

Detaljplanen säkerställer fri passage för fotgängare och cyklister genom den öst-västliga förbindelsen. Genom att gång- och cykelvägen görs sex meter bred så minskar risken för att den ska upplevas som privatiserad.

Längs med Södra Hamngatan står idag en trädallé bestående ett antal oxlar, planterade cirka 1975. Vid exploatering måste dessa träd avverkas eller flyttas. Trädalléer är skyddade enligt Miljöbalken 7 kap 11 § vilket innebär att tillstånd ska inhämtas hos Länsstyrelsen. Söderhamn kommun avser pröva möjligheten att flytta vissa träd till ny plats. Om trädutredningen visar att flytt inte är möjlig ska nya träd återplanteras. Flytt av träd och återplantering av träd bekostas av exploatören.

### **Kulturhistoriska byggnader**

I direkt anslutning till planområdet tre kvarter inom Öster; Makrillen, Rockan och Ålen samt de två tidigare godsmagasinet; Grosshandlaren 1-12 samt Öster 4:1-4:8.

Ytterligare närliggande kulturhistoriskt värdefulla byggnader finns Östra Storgatan, högre upp på Öster. I närheten finns även den f.d. järnvägsstationen samt kvarteret Syrenen på andra sidan Söderhamnsån.

Närliggande byggnader är övervägande målade i ljusa färger, ofta med ljusgula eller vita färger. Längs med Östra Storgatan finns även ett mindre antal hus målade med falu rödfärg. Ett vanligt inslag är plåttak med relativt skarpa takvinklar, mellan 25° – 35° lutning.

Bilagan *Inventering av omkringliggande fastigheter* innehåller mer information om närliggande byggnader.

## GATOR OCH TRAFIK

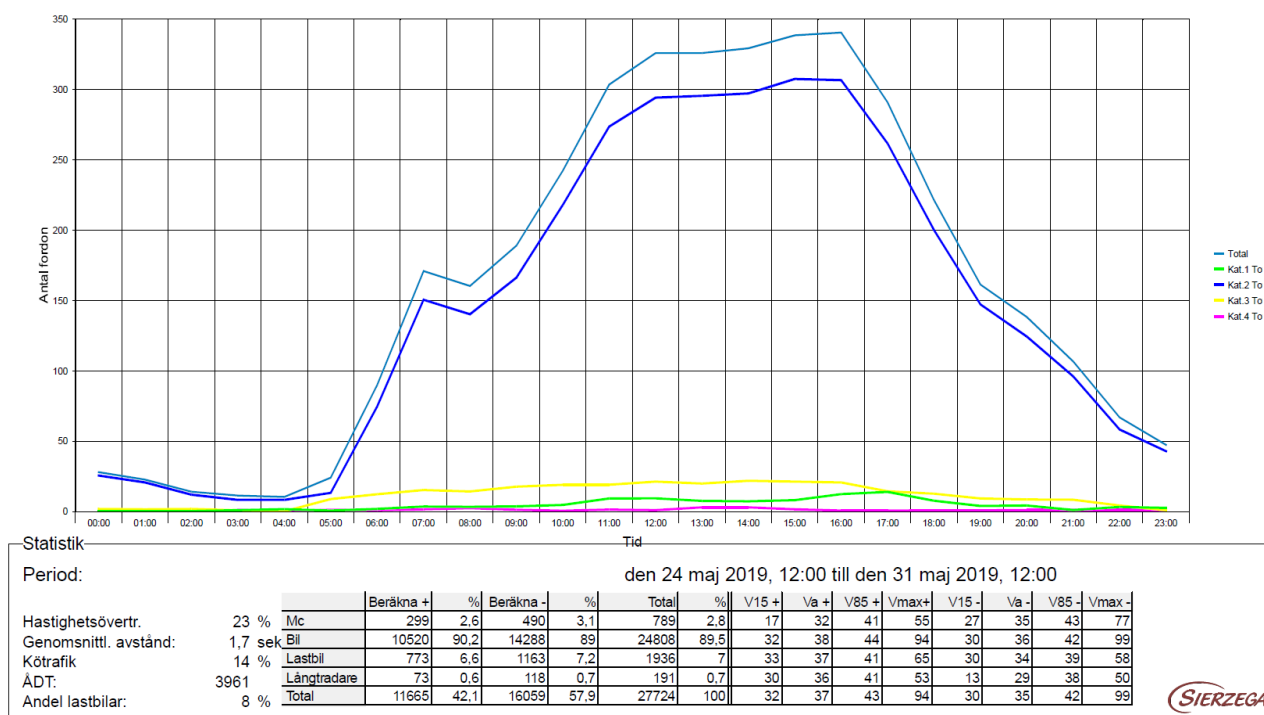
### Gatunät, gång- och cykel- och mopedtrafik

Trafikmätning genomfördes maj 2017 på Södra Hamngatan. Årsmedeldygnstrafiken (ÅDT) beräknades till 3933, varav 39 % var tung trafik. Den tunga trafiken utgörs nästan uteslutande av bussar i linjetrafik. Dessa trafikerar sträckan mellan cirka 05:00 – 22:30. Hastigheten är 40 km/t. Inga trafikmätningar har gjorts på Södra Järnvägsgatan men då denna enbart fungerar som lokalgata för de närmast boende uppskattas ÅDT vara under 500 med en försumbar andel tung trafik.

Bullerberäkning för påverkan ifrån trafik längs med Södra Hamngatan har genomförts med hjälp av programmet Buller VÄG II. Beräkningen bygger på ett preliminärt förslag för placering av byggnader.

Den ekvivalenta ljudnivån vid fasader som vetter mot Södra Hamngatan är beräknad till 65 dBA med en maximal på 86 dBA. Vid tyst sida är ekvivalent ljudnivå beräknad till 57 dBA med en maximal nivå på 78 dBA. Då i närmast uteslutande är buss i linjetrafik som genererar de maximala nivåerna överskrider inte den maximala ljudnivån 70 dBA mellan 22:00 – 06:00. Möjligheten till tysta sidor och innergårdar bedöms som goda, ytterligare vegetation och staket kommer minska påverkan ifrån trafikbuller ytterligare. I bygglovsskedet är det viktigt uppmärksamma placeringen av sovrum och dimensionering av ex. fönster för att minimera påverkan ifrån kollektivtrafiken.

Sammanfattningsvis beräknas bullernivåerna ifrån trafik ligga nära de riktlinjer som anges i *Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader* (2015:216). En redogörelse för påverkan ifrån trafikbuller finns i bilagan *Beräkning trafikbuller*.



Fördelning av trafik över dygnet på Södra Hamngatan

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

Ny bebyggelse förväntas inte ha någon större påverkan på trafikmängden. Genom att framtida parkeringar tillskapas vid Södra Hamngatan minskar behovet för besökare att ta sig in på Öster.

Uppdelningen av gator mellan vägbana och gång- och cykeldel regleras inte i detaljplanen utan inryms i begreppet GATA. Utformningen av gaturummet ska dock följa de riktlinjer som finns i *Planprogram Utveckling av Söderhamns centrum*.

Den befintliga gång- och cykelväg genom området i öst-västlig riktning bibehålls och planeras få en standardhöjning genom bättre beläggning. För GC-vägen gäller kommunalt huvudmannaskap, genom utformning och materialval ska området särskilja sig gentemot kvartersmark för att säkerställa att området inte upplevs ”privatiserat”.

### **Kollektivtrafik**

Närmaste busshållplats är *Söderhamn Järnbron*, belägen 100 meter väster om planområdet. Hållplatsen är knutpunkt för den lokala kollektivtrafiken med avgångar var femtonde minut på vardagar. Regional kollektivtrafik finns vid hållplats Söderhamn Källgatan, cirka 500 meter väster om planområdet. Avståndet till Söderhamns järnvägsstation är cirka 1,5 kilometer längs med den gång- och cykelväg som löper genom planområdet.

### **Parkering, angöring och utfart**

Parkeringsytor anordnas inom fastighetens nordvästra del genom carports. Enstaka bostäder ges möjlighet till egen parkering med utfart mot Södra Järnvägsgatan. Parkeringstalet är en parkering per hushåll. Möjlighet till gästparkering finns dels genom gatuparkering på Södra Järnvägsgatan samt vid allmänna parkeringar direkt öster om planområdet.

Cykelparkering anordnas inom kvartersmark. Vid angöring för i- och avlastning vid varje fastighet kan GÅNG- och CYKEL-områden användas. Ingen regelbunden biltrafik planeras dock inom kvarteret.

## **TEKNISK FÖRSÖRJNING**

### **Vatten och avlopp**

Planområdet omfattas av kommunalt vatten och avlopp.

I det nordvästra hörnet av planområdet finns en befintlig pumpstation, denna bibehålls och planläggs som *E<sub>2</sub> – Avloppsanläggning*. Genom ett skyddsavstånd på 10 meter till närmaste bostadshus säkerställs skydd ifrån buller och lukt. Befintliga VA-ledningar i planområdets sydvästra del som ansluter till pumpstationen säkras genom införandet av ett u-område.



## Dagvatten

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

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

I och med detaljplanens genomförande kommer andelen hårdgjorda ytor öka inom planområdet. För att kompensera detta kan parkeringsytor och andra biytor förses med vattengenomsläpplig beläggning, t.ex. gräsarmeringssten, plattor eller genomsläpplig asfaltbeläggning.

Detaljplanen möjliggör för att inom ytor med kommunalt huvudmannaskap genomföra åtgärder för att hantera dagvatten, exempelvis växtbäddar och fördröjningsmagasin. Dessa åtgärder genomförs i samband med exploatering.

Snömassor inom området kan hanteras genom upplägg på närliggande park- och parkeringsytor.

## Värme, el, avfall och tele

Fastigheten är ansluten till Söderhamn Näras fjärrvärmenät samt till tele- och bredbandsnätet och omfattas av kommunal renhållning.

Befintliga allmännyttiga ledningar säkras genom servitut mellan framtida fastigheter samt markreservat för allmännyttiga ledningar inom kvarteretsmark.

Befintlig återvinningsstation inom planområdet avvecklas, istället för förstärks stationen belägen vid CFL, Södra Järnvägsgatan 7, cirka 500 meter öster om planområdet.

## KONSEKVENSER

### Klimatförändringar

Enligt skriften, ”Översiktlig regional klimat- och sårbarhetsanalys – naturolyckor, Gävleborgs län” kan ett riktvärde för den framtida medelvattennivån i havet kan vara 50-60 cm höjning i länet jämfört med dagens förhållanden och med hänsyn tagen till landhöjningen. Extrema vattenstånd kan bedömas uppgå till 193 cm över dagens medelvattennivå i norra delen av länet och 207 cm för södra delen för perioden 2071-2100. Planområdet är lokaliserat på marknivåer som ligger över riktvärdet för den framtida medelvattennivån i havet.

Planområdet har en höjd på mellan 1,3 och 2 meter över vattennivån. I samband med exploateringen kommer marknivån att fastställas till 2 meter över vattennivå.

Bestämmelsen  $f_1$  – *Sockel ska vara minst 30 centimeter hög* syftar till att skapa ytterligare höjd mellan vattennivåer och byggnaderna. Valet av höjd baseras på lämplig nivå för höjd över vattennivån och möjlighet att utforma tillgängliga entréer.

Även bestämmelsen  $b_1$  – *källare får inte finnas* syftar till att minska känsligheten för översvämningar.

### **Sociala konsekvenser**

Söderhamn kommuns centrumplan och planprogrammet till Söderhamnsporten syftar till att binda ihop området kring resecentrum med stadskärnan. I programmen ingår en ombyggnation av Brädgårdsgatan från trafikled till stadsgata. Genom att tillskapa attraktiva bostäder i gränslandet mellan resecentrum och stadskärnan stärks stadsstrukturen. Ny bebyggelse längs med Brädgårdsgatan bidrar till att skapa ett tydligare stadsrum.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Detaljplanen innebär ekonomiska konsekvenser för Söderhamns kommun utifrån att planeringsinriktningen är höjd standard för gång- och cykelvägen genom området. En exploatering kan även kräva ombyggnad av omkringliggande gator. En försäljning av fastigheten till privat ägare ger ett ekonomiskt tillskott till kommunen. Fastigheten är ännu inte värderad.

Samhällsekonomiskt är det positivt att byggnader som idag inte används får ny verksamhet, fler boende i centrala Söderhamn bedöms också ha positiva ekonomiska effekter.

## **ADMINISTRATIVA FRÅGOR**

### **Tidplan**

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

### **Huvudmannaskap**

Kommunen kvarstår som huvudman för den allmänna platsmarken, enskilt huvudmannaskap blir aktuellt för områden B samt GÅNG<sub>1</sub>.

Syftet med detta är att dessa delar främst serverar boende inom området och har en semi-privat utformning. Fastighetsägaren ansvarar för underhåll av allmän plats med enskilt huvudmannaskap.

### **Ansvarsfördelning**

Kommunen ansvarar för iordningställande och underhåll av allmän plats, GATA, GÅNG och CYKEL samt för markbeläggning, gatubelysning, plantering, städning, snöröjning, mm.

Kommunen ansvarar genom Söderhamn Nära AB för iordningställande och underhåll av bredband, vatten och avlopp, spillvatten, fjärrvärme och el för distribution.

Fastighetsägare ansvarar för iordningsställande kvartermark samt svarar för inhämtande av samtliga för byggnationen erforderliga tillstånd.

Kostnader för fastighetsbildning bärs av exploitören.

## **GENOMFÖRANDE**

### **Genomförandetid**

Detaljplanens genomförandetid är satt till 10 år efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

### **Fastighetsbildning, arrenden och servitut**

I samband med detaljplanens genomförande sammanläggs de delar av fastigheterna Öster 2:10 och Broberg 3:1 som är belägna inom planområdet till en ny fastighet. En ny fastighet tillskapas även kring den befintliga avloppsstationen i planområdets nordvästra del.

Den befintliga ledningsrätten 2182-02/32.1 inom fastigheten Broberg 3:1 avses att upphöra genom ny förrättning.

Servitut upprättas för att lösa del av boendeparkering inom område märkt som P-PLATS samt för allmännyttan ledningar inom kvartersmark.

## **ÖVRIGT**

Detaljplanen handläggs enligt Plan- och bygglagen (2010:900) fram till och med SFS 2018:59.

-----  
Jonas Ryberg  
Verksamhetschef Plan- och byggavdelningen

Söderhamn den 12 december 2019

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