

PLANBESKRIVNING

tillhörande detaljplan för KVARTERET GLADAN 2-4, 7, 10-14, M.FL.

I SÖDERHAMNS STAD, SÖDERHAMNS KOMMUN, GÄVLEBORGS LÄN.

Upprättad den 17 januari 2002

Utställningsversion

Bygg- och miljökontoret

INLEDNING

Planbeskrivningen 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. Planbeskrivningen har ingen egen rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är, att den skall vara vägledande vid tolkningen av planen.

HANDLINGAR

Plankarta i skala 1:1000 med bestämmelser, planbeskrivning, program, genomförandebeskrivning och fastighetsförteckning.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet är att:

- inom det område som tidigare använts för handelsträdgårdsändamål, möjliggöra en etablering av dagligvaruhandel,
- klargöra omfattningen av hotellverksamheten inom fastigheten Gladan 7, som framfört önskemål om en utökning samt tillbyggnad av fastigheten,
- verksamheten för fastigheten Björnänge 9:2 bibehålls enligt gällande detaljplan samt fastighetens omfattningen klargörs,
- Granskärsspårets funktion som järnvägsspår bibehålls,
- lämplig tillfart från Brädgårdsgatan redovisas.
- riksintresset för kulturminnesvården säkerställs,
- redovisa lämpliga lägen för gång- och cykelvägar.

Huvuddragen är att en ny livsmedelsbutik om ca 1200 m² butiksarea med möjlighet till ca 130 parkeringsplatser avses uppföras inom fastigheten.

Inom Björnänge 9:2 kan handel, kontor samt småindustri - lager med högst 50 m skyddsavstånd till bostäder tillkomma. Fastigheterna får en gemensam utfart mot cirkulationsplatsen.

Gladan 7 kvarligger för hotelländamål, fastigheten utökas mot väster.

Höken 2 ges centrumändamål, dvs bostäder, kontor, etc. fastigheten utökas mot väster.

Gladan 4 ges bestämmelsen Q dvs. användningen anpassad till bebyggelsens kulturvärden.

För Gladan 2 och 3 sker ingen förändring avseende användningsbestämmelsen utan fastigheterna kvarligger som bostäder, Gladan 2 ges en mindre utökning mot norr.

PLANDATA

Lägesbestämning

Området är beläget i västra delen av Söderhamns centrum.

Areal

Området omfattar cirka 2 hektar.

Markägoförhållanden

Kommunen är markägare till större delen av fastigheterna, förutom fastigheterna Gladan 2, 3, 4, 7 längs Västra Tullgatan samt Höken 2.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintresse

Del av området ingår i riksintresse K 603 Söderhamns stad.

Berörda detaljplaner

I:374, Detaljplan för Björnänge 9:2 m.fl. i Söderhamn, antagen av bygg- miljö- och räddningsnämnden 14 juni 1999, avser handel, kontor, småindustri - lager, transformatorstation och infart i berörd del.

I:349, Detaljplan OKB / Ny infart Söderhamn, antagen av kommunfullmäktige den 29 maj 1995, avser järnvägsändamål och infart i berörd del.

I:298, Detaljplan för Gladan 7, 9 m.m. antagen av byggnadsnämnden 8 november 1988, avser handelsträdgård och hotell i berörd del.

I:170, Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för industriområdet väster om Granskärsspåret i Söderhamns Stad, fastställd av Länsstyrelsen 29 oktober 1963, avser allmän plats gata och park i berörd del.

I:166, Förslag till ändring av stadsplanen för del av västra stadsdelen i Söderhamns stad, fastställd av Länsstyrelsen 19 november 1962, avser allmän plats samt handelsträdgård och småindustri i berörd del.

I:93, Förslag till ändring av stadsplanen inom del av Västra stadsdelen i Söderhamn, fastställd av Länsstyrelsen den 3 september 1947, avser handelsträdgård och fristående bostäder i berörd del.

Program för planområdet

Program och samrådsredogörelse till dito bilägges detaljplaneförslaget.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsen uppdrog de 6 juni 2002 till bygg-, miljö- och räddningsnämnd att upprätta detaljplan för området.

Bygg-, miljö och räddningsnämnden uppdrog den 18 juni 2002 till bygg och miljökontoret att upprätta detaljplan för området.

Bygg-, miljö och räddningsnämnden beslutade den 24 september att skicka programmet på samråd samt godkände samrådsredogörelsen den 26 oktober 2002.

KONSEKVENSER FÖR MILJÖN

Motiverat ställningstagande till behov av miljökonsekvensbeskrivning (MKB)

Enligt 5 kap. 18§ PBL skall en miljökonsekvensbeskrivning upprättas, om en detaljplan medger en användning av mark eller av byggnader eller andra anläggningar som *innebär en betydande påverkan* på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten eller andra resurser.

Omgivningsförutsättningarna och den påverkan detaljplanen bedöms innebära på miljön, hälsan och hushållningen har redovisats i denna planbeskrivning.

Bygg- och miljökontoret bedömer att genomförandet av denna plan *inte innebär någon betydande påverkan* i den betydelsen som avses i PBL.

Motiven för detta kan sammanfattas i nedanstående punkter,

Miljö

- Detaljplanen medför ringa påverkan på riksintresseområdet K 603 Söderhamns stad.
- Inga intresseområden vad gäller flora, fauna eller rödlistade arter finns registrerade.
- Planområdet omfattas inte av skydd enligt miljöbalken och är inte beläget inom område som bedömts som ekologiskt särskilt känsligt i kommunens översiktsplan.

Hälsa/säkerhet

- Detaljplanen bedöms ej medföra någon påtaglig förändring av befintlig verksamhet eller dess omfattning som skulle kunna medföra negativa konsekvenser för hälsa och säkerhet.

Hushållning med mark, vatten och andra resurser

- Detaljplanen bedöms inte medföra någon påtaglig skada för riksintressen enligt 3 och 4 kap MB.
- Avsikten att möjliggöra ny verksamhet inom redan ianspråktaget område innebär en god hushållning med mark.

Miljökvalitetsnormer

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

Konsekvenser av planens genomförande

En nyetablering av dagligvaruhandel kommer att medföra omfördelningseffekter för den befintliga dagligvaruhandel i kommunen. Utbudet av dagligvaruhandel är idag koncentrerat främst till Söderhamns centrum och externcentrat E-center. Kunderna till nyetableringen bedöms till största delen utgöras av trafikanter längs Brädgårdsgatan.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Geotekniska förhållanden

Området är tidigare bebyggt, geotekniskundersökning skall föregå ny byggnation.

Mark och vegetation

Området sluttar svagt mot söder, inom den f.d. handelsträdgården finns ett flertal större träd som bör bevaras om det är möjligt.

Öster om handelsträdgården, utgörs marken av villafastigheter med trädgårdar och en hotellfastighet med mestadels hårdgjorda ytor. Väster om, en fastighet som använts för byggverksamhet, med hårdgjorda ytor samt en saneringsbyggnad med vildvuxen trädgård.

(NATUR)

Ett mindre område läggs ut som naturmark med möjlighet till att anlägga en gång- och cykelförbindelse mot Granskärsspåret.

Bebyggelseområden

Bostäder (B)

Längs Västra Tullgatan finns idag två bostadsfastigheter, Gladan 2 och 3.

Bostäderna ligger parallellt med Västra Tullgatan, uthus är placerade i liv med fastighetsgräns mot väster. Plank kan uppföras i fastighetsgräns mot handelstomt efter bygglovprövning. Detaljplanen medger friliggande byggnader i två våningar och högst en tredjedel av fastigheten får bebyggas. Gladan 2 utökas två meter mot norr.

Centrum (C)

Höken 2 används för närvarande för långtidsuthyrning, detaljplanen medger en utökning mot väster för att anpassas mot närliggande fastighet. Inom centrumverksamhet kan även kontor, kommersiell- och offentlig service, hantverk, bostäder och andra ickestörande verksamheter inrymmas.

Handel (H)

Inom Björnänge 9:2 och den f.d. handelsträdgården blir handel tillåten, byggnader begränsas till en våning.

Industri (J₁)

Inom Björnänge 9:2 kan industri och lager som kräver högst 50 meters skyddsavstånd till bostäder tillåtas.

Kontor (K)

Inom Björnänge 9:2 är kontorsverksamhet tillåten.

Hotell (K₁)

Gladan 7 är idag uppförd i två våningar, detaljplanen medger en utökning av fastigheten mot väster, en tillbyggnad i två våningar mot syd och väst samt en påbyggnad av befintlig byggnad till tre våningar.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse (Q)

Detaljplanen redovisar den äldre bebyggelsen Gladan 4, från 1800-talets slut, som kulturhistoriskt värdefull, Q, användningen skall anpassas till byggnadens kulturvärden. Innebörden av "Q" är att marken får användas endast för befintlig, värdefull bebyggelse, men att användningen av byggnaderna är helt fri till bostäder, kontor, handel etc. med den begränsningen, att användningen inte får motverka syftet att bevara byggnaderna som sådana och att det inte får uppkomma betydande olägenheter för omgivningen. Q innebär även att byggnaden inte får förvanskas. Fasader skall bibehållas oförändrade. Fastigheten är idag obodd och i behov av yttre underhåll.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Inom f.d. handelsträdgårdstomten kommer en livsmedelsbyggnad att uppföras och generera ett 20-tal arbetstillfällen. Hotell Linblomman förestås av idag av fastighetsägarna.

All bebyggelse inom f.d. handelsträdgården och Björnänge 9:2 kommer att rivas, förutom bostadshuset på Gladan 13 som kommer att rivas på sikt.

Tillgänglighet

Tillgängligheten för personer med funktionshinder skall beaktas vid iordningställande av den yttre miljön samt byggnader.

Byggnadskultur och gestaltning

Fastighetsägaren till Gladan 7 önskar förbättra och utöka hotellverksamheten dels genom en tillbyggnad åt söder och dels genom att kunna bygga på en våning. En tillbyggnad åt söder innebär att byggnaden kommer nära Brädgårdsgatan.

Ur sikt- och trafiksäkerhetssynpunkt föreslås att en utbyggnad begränsas söderut enligt förslaget. Även ur gestaltningssynpunkt synes en tillbyggnad med dragning åt väster att föredra. Tillbyggnaden, i två våningar, bör ges en lätt karaktär, gärna glasad fasad i avvikande formspråk i förhållande till befintlig byggnad.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät

(INFART)

Brädgårdsgatan ingår i kommunens huvudnät, trafikmängden är cirka 10300 fordon per dygn enligt senaste trafikräkning 2001.

Cirkulationsplatsen på Brädgårdsgatan kommer att utökas med en anslutning mot Björnänge 9:2, detta kräver en justering av den västra anslutningen från Brädgårdsgatan som flyttas cirka 5 meter mot söder.

(LOKALGATA)

Västra Tullgatan ingår i kommunens lokalnät, dvs. främst för alla trafikslag som har sitt mål vid gatan.

Gång- och cykeltrafik.

Brädgårdsgatan har idag gång- och cykelbanor på bägge sidor i avsnittet mellan cirkulationsplatsen och Västra Tullgatan. Öster om cirkulationsplatsen finns gång- och cykelbana på den norra sidan. Gång- och cykelbanans passage över den nya anslutningen mot Björnänge 9:2 kräver en trafiksäker utformning tex. refug, förhöjd, materialval etc. Söder och väster om cirkulationsplatsen kan ett framtida behov av gång- och cykelbana och passage uppstå i samband med utbyggnad av en ny busshållplats på södra sidan av Brädgårdsgatan. I Götgatans förlängning västerut kan en gång- och cykelväg utföras med anslutning mot Granskärsspåret.

Kollektivtrafik

Hållplatser finns idag öster om cirkulationsplatsen på Brädgårdsgatan.

Väster om cirkulationsplatsen saknas dock hållplats på den södra sidan.

Ny hållplats skall anpassas för de funktionshindrades behov.

Parkering, angöring och utfart

Fastigheternas behov av parkering och angöring får lösas inom den egna fastigheten.

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

Eventuellt krävs en tillfällig parkering för handelsetableringens behov, detta kan lösas inom Björnänge 9:2.

Utfart för handelsetablering och Björnänge 9:2 sker gemensamt via anslutning mot cirkulationsplats. Utfartsförbud läggs längs Brädgårdsgatan.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Kommunal VA-anläggning finns i området.

Värme, el, fjärrvärme och avfall

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

I anslutning till Björnänge 9:2 finns en befintlig transformatorstation som ger upphov till magnetiska fält, för att reducera risken för exponering bör transformatorns omgivning ej inbjuda till lek eller långvarig vistelse.

Kommunalt fjärrvärmesystem finns i området.

Området omfattas av kommunal renhållning.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år räknat från den dagen detaljplanen vinner laga kraft.

Tomtindelning

Tomtindelning gällande för förslag till tomtindelning inom Kv. Gladan Västra Stadsdelen i Söderhamns stad, fastställd 1948-07-06, akt 2182-A:10, strider mot detaljplanen och upphör, enligt 6 kap. 11§ plan- och bygglagen, helt att gälla när beslut att antaga detaljplanen vinner laga kraft

Utökad lovplikt

Bygglovpliktens omfattning för Gladan 4 utökas att innefatta omfärgning och underhållsåtgärd som avser byggnadens yttre för särskilt värdefull bebyggelse enligt PBL 3:12, dock att den utökade bygglovplikten skall vara avgiftsbefriad.

Medverkande tjänsteman

Anders Eriksson Administrationschef tekniska kontoret

Birgitta Lindqvist Plantekniker.

Mats Ökvist Stadsarkitekt

Margareta Örn-Liljedahl Samordnare miljö och plan.

BYGG- OCH MILJÖKONTORET

Söderhamn den 17 januari 2003

Dick Nilsson
Planingenjör