



SAMRÅDSHANDLING

Diarienummer: B-2020-395

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för del av Söderala-Sund 1:20

Söderhamn, Söderhamns kommun, Gävleborgs län.



Beslut om planuppdrag

2020-06-23 § 143

Beslut om samråd

2022-03-29 § 39

Beslut om granskning

Antagande

Laga kraft

INLEDNING

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

HANDLINGAR

Den juridiskt bindande handlingen är plankartan med bestämmelser.

Övriga handlingar är:

- **Planbeskrivning:** Planbeskrivningen redovisar de förutsättningar och de syften planen har och är vägledande vid tolkningen av den, exempelvis vid bygglovsprövning. I planbeskrivningen klargörs även bakgrunden till de avvägningar som gjorts mellan olika intressen och de eventuella avsteg som tagits från översiktliga planer och allmänna standardkrav. Planbeskrivning och illustrationer har ingen rättsverkan, dessa skall underlätta förståelsen av planförslagets innebörd.
- **Undersökning av betydande miljöpåverkan:** I samband med planarbetet ska omständigheter som talar för och emot en betydande miljöpåverkan av planens genomförande utredas. För detaljplaner som påbörjas efter 1 april 2020 ska ett undersökningssamråd ske med länsstyrelsen och andra kommuner som kan antas bli berörda utifrån sitt särskilda miljöansvar. Efter undersökningen ska frågan om betydande miljöpåverkan avgöras genom ett särskilt beslut och redovisas i planbeskrivningen. Om resultatet av undersökningen visar att planen kan antas ha betydande miljöpåverkan ska en miljökonsekvensbeskrivning upprättas i samband med 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 är sakägare.

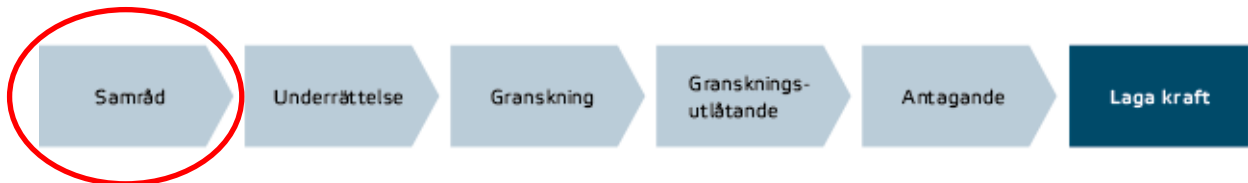
Till detaljplanen finns även följande utredningar och handlingar:

- VA- och dagvattenutredning, Söderhamnsporten, 2020-01-10, Tyréns AB
- PM geoteknik, översiktlig utredning, 2018-10-25, Tyréns AB
- PM trafikutredning Söderhamnsporten, 2019-12-02, Tyréns AB
- PM dagvattenutredning, Söderhamnsporten etapp 2, 2022-01-21, Lektus AB
- PM geoteknik, Söderhamnsporten etapp 2, 2022-01-21, Lektus AB
- MUR geoteknik, Söderhamnsporten etapp 2, 2022-01-21, Lektus AB

FÖRFARANDE

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

Standardförfarande



Processen för ett standardförfarande. Källa: Boverket.se

SAMMANFATTNING

Ett planprogram för Söderhamnsporten har tagits fram år 2017 och för det aktuella planområdet anges möjligheter för fossilfri tankstation alternativt småskalig service och handelsverksamhet. Verksamhetsområdet ska bidra till att generera aktivitet på platsen samt stärka Söderhamnsporten som ett stadsstråk.

Syftet med planförslaget är att möjliggöra handel-, kontor- och centrumverksamhet.

Inom planområdet för föreliggande detaljplan regleras markanvändningarna handel [**H**], kontor [**K**], centrumverksamhet [**C**], parkmark [**PARK**] samt lokalgata [**GATA**]. Inom kvartersmarken medges 3 markanvändningar (*H, K, C*) vilka bidrar till att skapa en flexibel detaljplan som kan möta olika framtida marknadsbehov.

Högsta totalhöjd regleras till 10 meter, vilket motsvarar 2,5 våningar [**h₂**]. Maximal byggnadsarea (*BYA*) är 40% av fastighetsarean inom användningsområdet vilket motsvarar ungefär 2800 m² [**e₁**]. Minst en entré per huvudbyggnad ska anordnas mot Söderhamnsporten eller resecentrum [**b₂**].

Minst 15% av fastighetsarean skall vara genomsläpplig [**b₁**]. Teknisk anläggning [**E₁**] säkerställer att dagvattenanläggning skall anläggas mellan allmän plats (*parkmark*) samt kvartersmark. Dessa åtgärder syftar till att säkerställa rening och infiltration av dagvatten. Egenskapsbestämmelse [**SKYDD₁**] säkerställer att makadamdike eller svackdike skall anläggas längs ny lokalgata, samt på allmän plats (*parkmark*) mellan befintlig väg och kvartersmark. Detta fyller funktionen som skyddsåtgärd vid olycka med farligt gods. Fördröjningsmagasin säkerställer att dagvatten från lokalgata samt kvartersmark kan renas och infiltreras [**fördrojning₁**].

Inom parkmark säkerställs att gång- och cykelförbindelse skall finnas [**gc-väg**].

Kvartersmarken är belägen som närmast cirka 70 meter från Söderhamnsån och i detaljplanen upphävs strandskyddet för kvartersmarken [**a₂**] samt för lokalgata [**a₁**]. Som särskilt skäl för upphävande åberopas att området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området (7 kap. 18 c§ punkt 5 miljöbalken).

Intill det aktuella planområdet finns detaljplan för Söderhamnsporten etapp 1. Denna medger ny rondell, ny lokalgata samt kvartersmark. I syfte att skapa en trafiksäkeranslutning till det aktuella planområdet så har in- och utfartsförbud reglerats utefter den redan antagna detaljplanen för Söderhamnsporten etapp 1. Detta säkerställer en god trafiklösning och framkomlighet.

Bestämmelserna i detaljplanen följer Boverkets allmänna råd (BFS 2020:5).

UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

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

Söderhamn kommun gjorde den slutgiltiga bedömningen att detaljplanens genomförande inte medför en betydande miljöpåverkan såsom det avses i PBL 4 kap. 34 §. Därmed att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) inte ska göras. Länsstyrelsen Gävleborg delar denna uppfattning (Dnr 258-2021).

INNEHÅLL

INLEDNING	1	GATOR OCH TRAFIK	9
HANDLINGAR.....	1	Gatunät och biltrafik.....	9
FÖRFARANDE.....	2	Gång- och cykeltrafik.....	9
SAMMANFATTNING.....	3	Kollektivtrafik.....	10
UNDERSÖKNING AV BETYDANDE		Parkering och utfart	10
MILJÖPÅVERKAN	3	TEKNISK FÖRSÖRJNING.....	10
PLANENS SYFTE	1	Vatten och avlopp	10
PLANDATA	1	Dagvatten.....	11
Areal och lägesbestämning.....	1	Värme, el, avfall och tele.....	13
Nulägesbeskrivning.....	1	KONSEKVENSER.....	13
Markägförhållanden.....	3	Hälsa och säkerhet	13
Platsens historik.....	3	Landskaps- och stadsbild	13
.....	3	Tillgänglighet.....	14
.....	3	Trygghet	15
.....	3	Buller	15
GÄLLANDE DETALJPLANER.....	3	Jämlikhet	15
KOMMUNALA BESLUT.....	4	Barn.....	15
Miljökonsekvensbeskrivning.....	4	Ekonomiska konsekvenser	15
KOMMUNALA STYRDOKUMENT	4	Miljökvalitetsnormer, MKN	16
Översiktliga planer	4	ADMINISTRATIVA FRÅGOR	16
Planprogram.....	4	Tidsplan.....	16
Träbyggnadsstrategi.....	4	Huvudmannaskap.....	16
Bostadsförsörjningsprogram 2017–2026		Ansvarsfördelning.....	16
.....	4	GENOMFÖRANDEFRÅGOR.....	17
Dagvattenstrategi	5	Genomförandetid.....	17
RIKSINTRESSEN	5	Fastighetsbildning, servitut och	
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH		arrenden	17
FÖRÄNDRINGAR.....	5	MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.....	17
Miljö, Mark och Vegetation.....	5	PLANBESTÄMMELSER	18
Bebyggelse	6		
Störningar och risker	6		
Service	7		
Geotekniska förhållanden.....	7		
Radon	7		
Fornlämningar	8		
Lek och rekreation	8		
Naturmiljö, strandskydd.....	8		
Vattenområden	9		

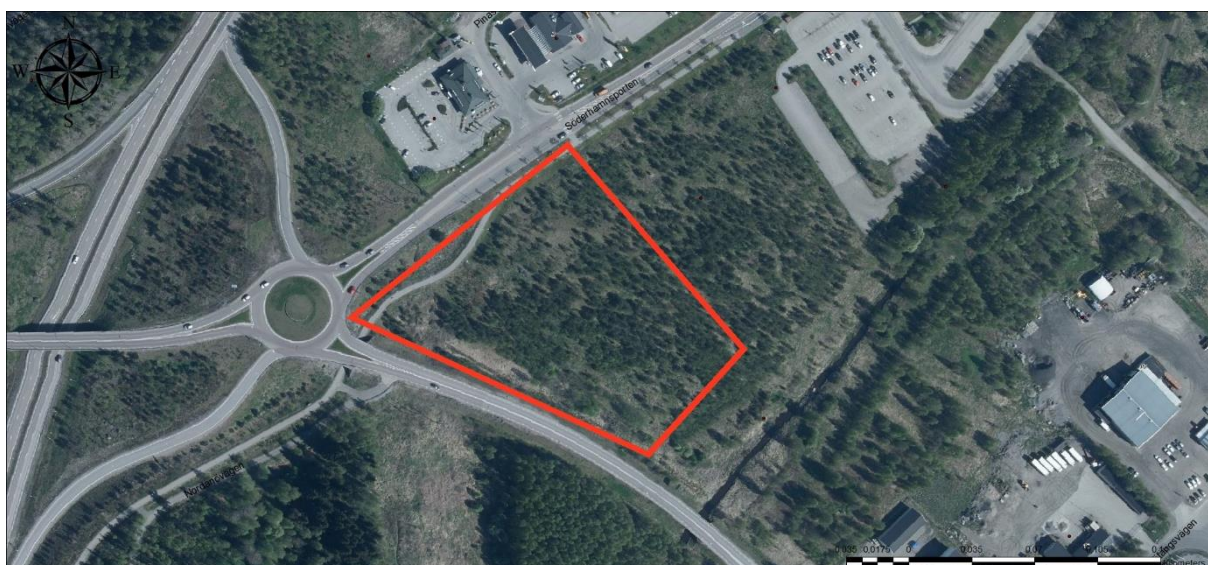
PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra etablering av handel-, kontors- och centrumverksamhet i området. Avsikten är även att säkerställa god tillgänglighet inom området för såväl fordon som för gång- och cykeltrafikanter.

PLANDATA

Areal och lägesbestämning

Planområdet är ca 1,6 hektar och ligger i Söderhamnsporten, omkring 1,5 km från centrala Söderhamn. Planrådets avgränsning framgår av nedanstående bild, för tydligare avgränsning se plankartan.



Planrådets avgränsning.

Nulägesbeskrivning

Planområdet består till stor del av en naturbeklädd yta. En naturinventering har gjorts och inga betydande naturvärden eller invasiva arter har påträffats. Utöver de blandade barr- och lövträden finns en GC-väg som går igenom planrådets nordvästra del. Denna GC-väg utgör en viktig förbindelse mellan stadskärnan och externhandelsområdet E-center. I planrådets östra del finns även en ny anlagd lokalgata med tillhörande svackdike och GC-stråk.

Utanför planrådets norra del finns huvudgatan Söderhamnsporten som utgör led för farligt gods och väster om planområdet finns Södra Tvärleden som också utgör led för farligt gods. Planområdet är beläget i närheten av motorväg E4 samt järnväg Ostkustbanan. Utanför planrådets södra del finns Söderhamnsån.



Bilderna ovan visar den nya lokalgatan i syd- och nordlig riktning [i planområdets östra del], samt befintlig GC-väg [i planområdets nordvästra delen].

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

Markägoförhållanden

Planområdet utgör en del av fastigheten Söderala-Sund 1:20, som ägs av Söderhamns kommun.

Platsens historik

Platsen har tidigare nyttjats som jordbruksmark. När Ostkustbanan byggdes om (trafikstart år 1997) lades massor från järnvägsbygget upp inom planområdet. Enligt uppgift kom massorna från utgrävning av lösa jordar ner till berg där nuvarande järnväg går. Kommunens bedömning är att massorna är från jungfrulig mark.



Flygbild över planområdet 1960 (överst) och 1970 (underst).

GÄLLANDE DETALJPLANER

Större delen av planområdet är inte planlagt.

Detaljplan I:373. Laga kraft 1995. Detaljplanen medger allmän plats [GATA] längs med huvudgatan Söderhamnsporten.

Detaljplan I:447. Laga kraft 2020. Detaljplanen medger allmän plats [GATA] längs med ny lokalgata.

KOMMUNALA BESLUT

Kommunstyrelsen beslutade den 2020-06-23 § 143 i ärende B-2020-395, att ge bygg- och miljönämnden i uppdrag att upprätta detaljplan för området.

Miljökonsekvensbeskrivning

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

KOMMUNALA STYRDOKUMENT

Översiktliga planer

I den gällande översiktsplanen beskrivs Söderhamnsporten som en entré till Söderhamn. Söderhamnsporten utgör en viktig strategisk plats där nya etableringar ska välkomnas.

Detaljplanen överensstämmer med intentionerna i Söderhamn kommuns översiktsplan, laga kraft 2020.

Planprogram

I oktober 2017 antog kommunfullmäktige ett planprogram för Söderhamnsporten.

Planprogrammets inriktning är att omvandla området till en hållbar och levande stadsdel där sambandet mellan resecentrum och stadskärnan stärks. Planprogrammet kan sammanfattas i begreppen; Funktionsblandad stad, stärkta kopplingar, attraktiva offentliga platser, resecentrum som nav, ny stadsfront och signaturbyggnader som annonserar staden.

I planprogrammet anses det aktuella planområdet både vara lämpligt för fossilfri tankstation alternativt etablering av mindre verksamhet såsom service och handel. Det framkommer som viktigt att markanvändningen ska bidra till att generera mer aktivitet på platsen samt att Söderhamnsporten stärks som stadsstråk.

Detaljplanen bedöms överensstämma med planprogrammets inriktningar och principer.

Träbyggnadsstrategi

Den 23 april 2018 antogs Söderhamns kommuns träbyggnadsstrategi där syftet är att göra Söderhamn till en av Sveriges ledande kommuner för hållbar byggnation, hållbar samhällsplanering och vårdande av kulturarv. I varje detaljplan ska prövning ske huruvida det är lämpligt att bygga i trä eller inte på varje specifik plats. Anses det inte vara lämpligt bör en motivering ges.

Bygg- och miljöförvaltningen bedömer att detaljplanen uppfyller intentioner i träbyggnadsstrategin. Det är positivt om ny bebyggelse inom planområdet uppförs med träfasad.

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.

Bygg- och miljöförvaltningen bedömer att detaljplanen möjliggör flera funktioner som är efterfrågade utifrån en ökad bostadsmarknad.

Dagvattenstrategi

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

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

Bygg- och miljöförvaltningen bedömer att detaljplanen uppfyller intentioner i dagvattenstrategin. Detaljplanen reglerar användningar och egenskaper i plankartan där dagvatten kan infiltreras och absorberas.

RIKSINTRESSEN

Planområdet ligger inte inom några områden utpekade som riksintressen i enlighet med miljöbalken. Omkring 200–300 meter från planområdet finns både Ostkustbanan samt statlig väg E4, dessa är utpekade riksintressen för kommunikation och infrastruktur (MB 3:8).

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte komma att påverka riksintressena negativt.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Miljö, Mark och Vegetation

Utöver befintligt vägområde (Söderhamnsporten) så utgörs planområdet i huvudsak av oexploaterad mark. En översiktlig naturinventering har genomförts i juni 2020 och inom området finns yngre tall och enstaka lövträd. Inga intresseområden vad gäller flora, fauna eller rödlistade arter finns registrerade inom planområdet. Planområdet ligger inte inom område som bedömts som ekologiskt särskilt känsligt i kommunens översiktsplan. Inga invasiva arter har påträffats i området.

Längs med huvudgatan Söderhamnsporten finns en dubbelsidig allé av skogslönn som planterades i samband med byggandet av huvudgatan. Allén är belägen mellan GC-vägen och huvudgatan. Allén är skyddad i enlighet med Miljöbalken 7 kap. 11§.

Inga potentiellt förorenade områden har identifierats inom planområdet. Ingen markmiljöprovtagning har genomförts som underlag till detaljplanen av de massor som ditförts från bygget av nya Ostkustbanan i slutet av 1990-talet.

Om markföroreningar påträffas ska dessa hanteras i enlighet med miljöbalkens bestämmelser.

Bebyggelse

I dagsläget finns ingen bebyggelse inom planområdet. Utanför planområdet på andra sidan Söderhamnsporten, finns bland annat en drivmedelsstation, biltvätt och snabbmatsrestaurang. Ingen byggnad i planområdets närhet bedöms besitta några kulturhistoriskt värdefulla karaktärsdrag.

Störningar och risker

En drivmedelstation är belägen på den norra sidan av huvudgatan Söderhamnsporten. Avståndet från anläggningen till närmaste planerad byggnad överstiger 70 meter.

Minst tillåtna avstånd från drivmedelsstation till verksamhet av den typ som planeras inom detaljplanen redovisas nedan. I samtliga fall överstiger avståndet till planerad bebyggelse det minsta tillåtna avståndet.

Objekt/Risk källa	Påfyllnings-anslutning till cistern	Mätarskåp	Pejlförskruvning	Cistern-avluftningens mynning
Plats där människor vanligen vistas (t.ex. bostad, kontor, gatukök, butik, servering, busshållplats), verksamheter och objekt med stor brandbelastning, verkstad eller annan lokal där gnistbildande verksamhet eller öppen eld förekommer	25	18	6	12

(*Hantering av brandfarliga gaser och vätskor på bensinstationer*, Myndigheten för Samhällsskydd och beredskap, 2015)

Faktiska avstånd ifrån drivmedelstation vid Söderhamnsporten.

Objekt/Risk källa	Påfyllnings-anslutning till cistern	Mätarskåp	Pejlförskruvning	Cistern-avluftningens mynning
Plats där människor vanligen vistas (t.ex. bostad, kontor, gatukök, butik, servering, busshållplats), verksamheter och objekt med stor brandbelastning, verkstad eller annan lokal där gnistbildande verksamhet eller öppen eld förekommer	46	62	50	48

(*Hantering av brandfarliga gaser och vätskor på bensinstationer*, Myndigheten för Samhällsskydd och beredskap, 2015)

Service

Söderhamns centrum med stort utbud av samhällsservice ligger ca 1,5 km bort från planområdet. I närområdet finns restauranger, handel, resecentrum och andra verksamheter.

Geotekniska förhållanden

Intill det aktuella planområdet blev detaljplanen Söderhamnsporten etapp 1 antagen av bygg- och miljönämnden den 2020-12-22 §95. För den första etappen har Tyréns AB 2018 gjort en översiktlig geoteknisk utredning som även berör delar av det aktuella planförslaget för Söderhamnsporten etapp 2.

Resultaten från den marktekniska undersökningen, från etapp 1, visar att området består av ett mycket heterogent lager av fyllnadsmaterial med en varierande mäktighet på cirka 0–2,5 meter från markytan. Översta lagret av fyllningen består av stenig grusig sand, grusig sand och grusig siltig sand ner till cirka 0,5–1,5 meter under markytan. Detta underlagras i sin tur av varierande och mycket lokala lager av kohesionsjord med innehåll av silt, lera och viss utsträckning sulfidjord på ett djup cirka 1,5–6 meter under markytan. Fyllnings- och kohesionsjordarna underlagras av moränjord, huvudsakligen sandig siltig morän. Berg har inte påträffats vid utförda undersökningar.

Rekommendation grundläggning för etapp 1

För grundläggning av byggnader rekommenderas en grundläggningsnivå på cirka 2-4 meter under befintlig markyta. Inslagen av de sättningsbenägna jordlagren (kohesionsjordar med silt och lera) bör utskiftas innan grundläggning av byggnader sker på den underliggande moränen.

Kompletterande undersökningar/utredningar bör utföras när byggnaders lägen och laster är fastslagna för att i detalj klargöra grundläggningsförutsättningarna.

Resultatet från den marktekniska undersökningen, för etapp 2, visar att området består av fyllnadsmaterial av varierande karaktär. Under fyllnadslagret förekommer kohesionsjord av silt och lera som underlagras av morän. Jordbergsondering indikerar en 10 meters mäktighet med förekomst av friktionsjord med block i botten. Det förekommer även naturligt lagrad jord av sulfidhaltig lera och silt.

Rekommendation grundläggning

Grundläggnings och markarbeten skall dimensioneras, planeras, utföras och kontrolleras i geoteknisk kategori 2 (GK2) och säkerhetsklass 2 (SK2).

Inför grundläggning av byggnader föreslås kompletterande geoteknisk undersökning för att fastställa rådande förhållanden i tänkt placering, detta för att kunna fastställa vilken grundläggningsmetod som är bäst lämpad. Om pålning blir aktuellt krävs en kompletterande undersökning för att fastställa pållängder och lämplig pålningsmetod.

Kompletterande undersökning bör utföras när byggnaders läge och last är fastslagna för att i detaljplan klargöra förutsättningar och lösningar.

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.

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

Fornlämningar

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

Lek och rekreation

Ingen lekplats finns i närområdet. Inom planområdet är tillgången till grönområde säkerställd genom parkmark.

Naturmiljö, strandskydd

Planområdet ligger i närheten av Söderhamnsån, som närmast cirka 55 meter, och omfattas därför av det generella strandskyddet om 100 meter från strandlinjen. Strandskyddet regleras i miljöbalkens 7:e kapitel och syftet är att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur och växtliv.



Strandskydd 100 meter markeras ungefärligt med rosa linje. (Källa Lantmäteriet. Bearbetat av Tyréns AB)

Kommunen har möjlighet att upphäva strandskyddet i en detaljplan om det finns särskilda skäl samt om intresset av detaljplanen väger tyngre än strandskyddets syften.

Motivet till att strandskyddet behöver upphävas i det här fallet är att utvecklingen enligt detaljplanen tillgodoser kommunens behov av tätortsutveckling med långsiktiga fördelar för samhället. Detaljplanen är i linje med både översiktsplan och planprogram och omnämns vara en del av Söderhamns kommuns mest angelägna områden att utveckla kommunen i. Vid detaljplanens genomförande upphävs strandskyddet för kvartersmark och lokalgata. Upphävandet regleras på plankartan med administrativ bestämmelse **(a₁)** **(a₂)**.

Det särskilda skäl som åberopas är därför att *området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området*, 7 kap. 18 c§ pkt 5 miljöbalken.

Upphävandet av strandskyddet bedöms inte påtagligt påverka växt- och djurliv eller försämra allmänhetens tillträde till området.

Vattenområden

Inga vattenområden är belägna inom planområdet.

Cirka 55 meter utanför planområdets södra gräns finns Söderhamnsån. Det pågår ett separat park- och vattenvårdsarbete angående Söderhamnsån i Söderhamnsporten i syfte att stärka förbättra både park- och vattenmiljön.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät och biltrafik

Söderhamnsporten ingår delvis i planområdet i norr och är en del av stadens övergripande huvudnät för biltrafik. För trafikanter från E4 söderifrån är Söderhamnsporten den huvudsakliga infarten till Söderhamn. Som underlag för detaljplanen har två trafikutredningar utförts (Tyréns AB 2019 respektive 2020).

Trafikmätningar från år 2014 visar att årsmedelsdygnstrafiken, ÅDT, på Söderhamnsporten vid korsningen Pinassvägen är 10 740 fordon/dygn. Andelen tung trafik uppmättes till 3 procent. Maxtimmen inträffar klockan 16–17 och utgör knappt 10 procent av den totala trafiken. Skyltad hastighet på Söderhamnsporten är 40 km/tim. Södra Tvärleden/väg 642 är en statlig regional väg. Trafikflödet uppmättes 2016 till 5 310 ÅDT varav den tunga trafiken utgjorde 9 procent. Skyltad hastighet på Södra tvärleden är 70 km/tim.

Vid detaljplanens genomförande kan antalet trafikanter, med bil, kollektivtrafik, cyklister och fotgängare öka.

Farligt gods

I angränsning till det aktuella planområdet finns huvudgatan Söderhamnsporten samt Södra Tvärleden (*väg 643*). Dessa vägar är utpekade som rekommenderad väg för farligt gods. Parkmark och prickmark på plankartan säkerställer att ingen byggnad kan uppföras närmare än cirka 32 meter från Södra Tvärleden och cirka 17 meter från Söderhamnsporten.

Egenskapsbestämmelse [**SKYDD**₁] finns i plankartan på parkmark mellan befintlig väg och kvartersmark, samt på ny lokalgata. Denna skyddsåtgärd säkerställer att svackdike eller makadamdike skall anläggas där egenskapsbestämmelsen finns. Att skyddsåtgärden anläggs är en förutsättning för detaljplanens genomförande.

I ett senare bygglovskede skall byggnaders tekniska egenskaper provas, exempelvis hur fasad på byggnad har förmåga att motstå strålningseffekter ifrån pölbrand etc.

Gång- och cykeltrafik

Längs med Söderhamnsporten finns en separerad gång- och cykelväg. GC-vägen knyter samman området med centrala Söderhamn öst och handelsområdet E-center i väst. Ett genomförande av detaljplanen förväntas alstra mer cykeltrafik jämfört med dagens situation.

Närområdet har länge karaktäriserats av externhandel där primärt bilen har använts som färdmedel. I planprogrammet för Söderhamnsporten framkommer en ambition om att

omvandla externhandelsområdet till ett stadsstråk med inslag av urban karaktär. Här ska dessutom GC-trafikanter vara prioriterade framför bilen. För att succesivt bryta ned befintlig platsidentitet som externhandelsområde måste GC-trafikanternas framkomlighet säkerställas. I plankartan säkerställs därför att GC-väg skall anläggas på allmän plats [**gc-väg**]. Utöver detta är den nybyggda lokalgatan samt rondellen dimensionerad för en separat GC-väg samt överfart.

Inom kvartersmarken är ambitionen att cykelparkering ska finnas vid entré till huvudbyggnad. Cykelparkeringarna kan med fördel förses med tak och även inrymma cykelvagn.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger i närheten av Söderhamns resecentrum med både regionaltåg- och fjärrtågtrafik. Ett flertal regionala busslinjer angör också resecentrum. Lokalbusslinje 1 går längs Söderhamnsportens och förbinder området med E-center och Söderhamns centrum.

Hållplatser för busstrafik finns även på Söderhamnsporten vid befintlig cirkulationsplats utanför resecentrum.

Parkering och utfart

Söderhamns kommun har ingen fastställd parkeringsnorm. För att uppskatta antalet parkeringsplatser som en etablering kan komma att alstra så har följande antaganden gjorts:

- Cirka 30 p-platser för bil per 1000 BTA (bruttoarea) handel, kontor eller centrumverksamhet

I detaljplanen regleras inte BTA (dvs summan av area för alla våningsplan) men det bedöms vara rimligt att anta att kommande byggnaders BTA inom planområdet kommer att uppgå till cirka 3 000 m². Om 3000 m² BTA används för handel, kontor eller centrumverksamhet innebär det ett behov på cirka 90 p-platser.

I första hand ska parkering lösas inom den egna fastigheten. Vid behov ser Söderhamns kommun att det kan vara möjligt att lösa parkeringsfrågan även utanför fastigheten. I kommande bygglov kommer parkeringsfrågan att hanteras närmare.

I plankartan säkerställs att minst 15% av markytan ska vara genomsläpplig. Ett sätt att uppnå detta är att arbeta med permeabla parkeringsytor som kommunen ser väldigt positivt på.

I och med lokalgatans utformning ges möjlighet till varumottagning både från öst och syd.

I detaljplanen regleras utfartsförbud från kvartersmarken mot en del av lokalgatan. Detta förhindrar köbildning ut mot Söderhamnsporten. Detta utfartsförbud är även anpassat utefter detaljplanen för Söderhamnsporten etapp 1.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Nya byggrätter kommer att anslutas till kommunalt vatten och avlopp.

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

Planområdet utgörs till stor del av en naturbeklädd yta och därmed finns en god infiltration av vatten. Vid detaljplanens genomförande kommer delar av den befintliga gröna ytan att hårdgöras. Det är därför viktigt att dagvattenstrategin är vägledande vid utformningen av utomhusmiljöer.

Som underlag till detaljplanen har en dagvattenutredning genomförts av Lektus AB, 2022. Utredningen indikerar på att både svackdiken och makadamdiken är lämpliga åtgärder för att kunna rena och infiltrera dagvatten inom lokalgatans område. För att hantera dagvatten inom kvartersmarken är makadammagasin, makadamdiken, svackdiken, biofilter, vegetationsklädda tak och permeabla parkeringsytor lämpliga åtgärder.

Planområdet lutar nedåt i sydvästlig riktning och det finns en naturlig lågpunkt i planområdets västra del och denna yta kan användas för rening av dagvatten. Även hantering av snömassor skulle kunna lämpa sig här. Ytan mellan Södra Tvärleden samt kvartersmarken utgörs av cirka 28 meter parkmark. Ytan mellan huvudgatan Söderhamnsporten och kvartersmarken utgörs av cirka 15 meter parkmark. Dessa delar kan med fördel användas för hantering av dagvatten utöver det som regleras i plankartan.





Illustrationerna ovan visar makadamdike, biofilter, genomsläpplig beläggning samt svackdike.



Illustrationerna ovan visar vegetationsklädda tak.

Kommunen anser att dagvatten bör hanteras lokalt i sådan stor utsträckning som möjligt. Dagvatten från lokalgatan bör kunna hanteras inom lokalgatan. Dagvatten från kvartersmarken bör kunna hanteras inom kvartersmarken. Lokalgatan är dimensionerad för ett svackdike eller makadamdike och en av dessa skyddsåtgärder skall anläggas längs med lokalgatan. På kvartersmarken måste delar av markytan vara genomsläpplig för att kunna hantera dagvatten på ett föredömligt sätt. Kommunen ser väldigt positivt på anläggning av biofilter, vegetationsklädda tak samt genomsläppliga parkeringsytor. Eftersom kommunen i nuläget inte med säkerhet vet placering av framtida byggnader eller utformning av kvartersmark, så regleras i plankartan att minst 15% av kvartersmarken skall vara genomsläpplig.

Söderhamns kommuns bedömning är att åtgärderna i plankartan [*Parkmark, anläggning av svackdike, makadamdike samt fördröjningsmagasin, 15% genomsläpplighet*] stämmer väl överens med den kommunala dagvattenstrategin samt den externa dagvattenutredningen. På grund av planområdets höjdskillnader kan det även vara motiverat att delar av allmän plats [**Park**] kan användas för ytterligare rening och infiltration vid behov eftersom denna yta utgör en lågpunkt.

Värme, el, avfall och tele

Fastigheten kan anslutas till fjärrvärmenät samt till el- och bredbandsnätet. Längs med Söderhamnsporten finns huvudledning för fjärrvärme samt el- och optokabel.

I planområdets nordvästra del finns en luftburen ledning som ägs av Ellevio och Trafikverket. Ledningarna är belägna på allmän plats [**park**] i plankartan.

KONSEKVENSER

Hälsa och säkerhet

Genomförandet av detaljplanen kommer inte leda till risk för hälsa och säkerhet. Däremot är planområdet beläget intill Södra Tvärleden samt huvudgatan Söderhamnsporten som båda är rekommenderade leder för farligt gods. Kommunen har i detta skede säkerställt skyddsåtgärd svackdike mellan kvartersmarken och de befintliga vägarna.

I planområdets nordvästra del finns luftburna ledningar. Genom markanvändning park samt reglering av byggnads placering på kvartersmark har kommunen i plankartan säkerställt att ingen byggnad kan uppföras närmare än 20 meter från ledningarna.

Landskaps- och stadsbild

Vid detaljplanens genomförande ges möjlighet till att modernisera entrén till Söderhamn. Tydliga körfält, lägre hastigheter, enkelsidiga trädalléer och prioriterad framkomlighet för GC-trafikanter bidrar till att gatuområdet ges ett mer stadsmässigt uttryck.

Detaljplanen medger även att byggnader kan placeras mot huvudgatan Söderhamnsporten vilket kan stärka det stadsmässiga uttrycket som kommunen eftersträvar. Ny bebyggelse ska även förses med entréer antingen mot huvudgata eller resecentrum i syfte att bemöta GC-trafik samt biltrafik från både E4 och riksväg 83.

Intill planområdet finns detaljplan för *Söderhamnsporten etapp 1*, här medges att byggnad får uppföras med cirka 3-4 våningar. Eftersom det aktuella planområdet har ett strategiskt och estetiskt viktigt läge är det viktigt att byggnadshöjden noga beaktas.

I planförslaget regleras byggandens totalhöjd till högst 10 meter. Detta innebär att byggnad kan uppföras med cirka 2,5 våningar, vilket är lägre än vad som medges i intilliggande detaljplan för *Söderhamnsporten etapp 1*. Söderhamn kommun tar ställning för att regleringen av höjd är lämplig och väl anpassad utefter sin omgivning. Regleringen om 10 meter i totalhöjd bidrar också till en stegvis ökning av den urbana karaktären.



Illustration över Söderhamnsporten där det aktuella planförslaget finns på den vänstra sidan.



Illustration över Söderhamnsporten där det aktuella planförslaget finns närmast på den höra sidan.

Tillgänglighet

Den delen av planområdet som består av kvartersmark är relativt plant och tillgängligheten bedöms kunna ordnas på ett tillfredsställande sätt.

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

I kommande bygglovskede säkerställs att en god tillgänglighet uppnås inom området utifrån Boverkets byggregler (BBR). Prövningen omfattar både byggnader och omgivande markytor. Bland annat ska entréer till byggnader utföras utan stora nivåskillnader eller andra hinder samt att parkeringsplatser för rörelsehindrade ska finnas i nära anslutning till entréerna.

Trygghet

Detaljplanens genomförande bedöms komma att bidra till ökad känsla av trygghet eftersom fler människor kommer att röra sig i området under stora delar av dygnet. Människors känsla av trygghet handlar bland annat om att åstadkomma en miljö med genomtänkt belysning och växtlighet, samt att byggnader placeras på ett sådant sätt att mörka och undanskymda vrår undviks.

Buller

Ett genomförande av detaljplanen kan leda till ökad trafik vid Söderhamnssporten eftersom ny verksamhet medges. Ökad trafik medför ökade bullernivåer.

Den markanvändning som medges [Handel, Centrumändamål, Kontorsverksamhet] är inte särskilt känsligt för buller såsom permanentbostäder. Inga bostäder eller övrig bullerkänslig verksamhet finns i närområdet.

Ingen bullerutredning har gjorts och ingen bullerutredning avses att genomföras i kommande planprocess.

Jämlikhet

En uttalad målsättning med detaljplanen är att området ska vara tillgängligt för alla olika typer av transportslag; gång- och cykel, kollektivtrafik och bil. Syftet med detta är bland annat att inte exkludera personer som exempelvis inte har tillgång till egen bil.

Barn

Detaljplanen berör barns livsmiljö i den mening att barn kan vistas i området, tillsammans med vuxna, antingen för att besöka parkområdet eller den kommande verksamheten på kvarteretsmarken.

Den parkmiljö som säkerställs i plankartan planeras att utvecklas till ett framtida rekreativt område. Inom kvarteretsmark är inriktningen att lämpliga och säkra gångpassager ska finnas. Säkra gång- och cykelvägar till och från planområdet är en prioriterad målsättning för utvecklingen av hela Söderhamnssporten.

Ekonomiska konsekvenser

Detaljplanens genomförande medger en möjlig dag- och nattekonomi. Detta bedömer kommunen vara mycket positivt.

Söderhamn kommun är fastighetsägare för området och har delvis för avsikt att sälja den planlagda kvarteretsmarken. I så fall ska marken värderas utifrån tillåten bruttoarea och kostnad för fastighetsbildning åligger exploatören. Dessa frågor ska vidare utredas under planprocessen.

Miljökvalitetsnormer, MKN

Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel som infördes med miljöbalken 1999 för att komma till rätta med miljöpåverkan från diffusa utsläppskällor från till exempel trafik och jordbruk. För Söderhamns kommun är det MKN för utomhusluft (SFS 2010:477) och för vattenförekomster (SFS 2004:660) som är relevanta.

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.

Den generella bedömningen för Söderhamn är att kommunen klarar MKN för luft med avseende på kvävedioxid och partikelhalter. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte komma att påverka möjligheten att upprätthålla normen. Det bland annat eftersom gaturummet längs Söderhamnsporten inte kommer att vara utformat på ett sådant sätt att partiklar kommer att fastna och utgöra en hälsorisk. Däremot kan genomförandet av detaljplanen bidra till att fler människor åker bil eller buss till den verksamhet som detaljplanen medger. Dessa resor med bil orsakar utsläpp och därför är det särskilt viktigt att området tillgängliggörs på ett bra sätt för fotgängare och cyklister.

Vattenförekomst

Dagvattnet från planområdet rinner till Söderhamnsån och via den vidare ut till Söderhamnsfjärden. Söderhamnsån är känslig för ökad avrinning. I nuläget stiger vattennivån snabbt vid stora regn. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte komma att negativt påverka huruvida MKN för vattenförekomsterna kommer att kunna uppnås. Det beror bland annat på att området kommer att anslutas till det kommunala vatten- och avlopps nätet samt att erforderlig rening av dagvattnet kommer att ske.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Tidsplan

Planen handläggs med standardförfarande. Detta eftersom planen inte strider emot gällande översiktsplan. Förslaget beräknas kunna vinna laga kraft till hösten 2022.

Detaljplanen handläggs enligt Plan- och bygglagen med tillägg upp till och med SFS 2020:76.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom området. Vid genomförandet av detaljplanen kommer kvartersmarken att säljas och därför ha enskilt huvudmannaskap.

Ansvarsfördelning

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

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

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Genomförandetid

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

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

Fastighetsbildning, servitut och arrenden

En fastighetsbildning kommer ske vid detaljplanens genomförande där kvartersmarken blir en egen fastighet. Denna fråga ska utredas vidare under planprocessen.

Det finns inga servitut eller arrenden inom planområdet.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Lars Eriksson, planarkitekt

PLANBESTÄMMELSER

Allmän plats

- [PARK] – Parkmark.
- [GATA] – Lokalgata med kommunalt huvudmannaskap.
- [GC-väg] – Gång och cykelväg skall anläggas.
- [fördröjning₁] – Fördröjningsmagasin skall anläggas
- [a₁] – Strandskyddet upphävs för allmän plats.
- [SKYDD₁] – svackdike eller makadamdike skall anläggas.

Kvartersmark

- [H] – Detaljhandel.
- [K] – Kontorsverksamhet.
- [C] – Centrumändamål.
- [e₁] – Största byggnadsarea är 40 % av fastighetsarean inom användningsområdet (cirka 2800 m²).
- [h₁] – Högsta totalhöjd är 10 meter (cirka 2,5 våningar).
- [b₁] – Minst 15% av fastighetsarean skall vara genomsläpplig.
- [b₂] – Minst en entré per huvudbyggnad ska anordnas mot Söderhamnsporten eller resecentrum.
- [Prickmark] - Byggnad får inte uppföras närmare än 2 meter från användningsgräns och byggnad får heller inte uppföras närmare än 20 meter från luftburna ledningar
- [a₂] – Strandskyddet upphävs för kvartersmark.
- [E₁] – Teknisk anläggning för dagvatten