



**Söderhamns  
kommun**

Bygg- och miljöförvaltningen  
Plan- och byggavdelningen

## DETALJPLAN FÖR KVARTERET STORBOMMARN I SÖDERHAMN, GÄVLEBORGS LÄN

### GRANSKNINGSUTLÅTANDE

#### REMISSFÖRFARANDE

Bygg- och miljönämnden beslutade 2019-12-17 § 83 att godkänna detaljplan för Kvarteret Storbommarna skickas för granskning enligt Plan- och bygglagen 5 kap. 18 §.

Granskningen pågick mellan 2020-01-07 till 2020-02-14. Underrättelse har i brev eller e-post sänts till berörda intressenter och sakägare innan samrådet. Totalt har tre yttranden har inkommit, varav ett efter att granskningstiden har gått ut.

#### INKOMNA YTTRANDE

##### **Yttranden med synpunkter och erinringar**

Här följer en sammanfattning av framförda synpunkter och planförfattarens kommentarer. Inkomna yttranden i sin helhet finns tillgängliga hos Bygg- och miljöförvaltningen.

#### **Länsstyrelsen Gävleborg**

**2020-02-11**

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen i samband med att den ställts ut för granskning under tiden 2020-01-07 – 2020-02-14.

För planområdet gäller kommuntäckande översiktsplan, antagen 2006. Detaljplanen överensstämmer inte med gällande översiktsplan där det står att gamla Ostkustbanan ska sparas så att framtida möjlighet till trafik ej omöjliggöres.

Dock är en ny översiktsplan under framtagande. I planprogram för Utveckling av Söderhamns centrum, antagen 31 augusti 2015, anges att området kring gamla järnvägsspåret ska användas för lägre tätare bebyggelse. Länsstyrelsen bedömer, likväl som kommunen, att detaljplanen stämmer överens med planprogrammets intentioner.

##### *Bedömning enligt 11 kap 10 § PBL*

Länsstyrelsen kan med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § plan- och bygglagen komma att pröva kommunens beslut att anta detaljplanen. Länsstyrelsen anser att föreliggande planförslag inte tydligt redovisar hur kommunen avser att reglera strandskyddets syfte. Vidare anser Länsstyrelsen att de värden som presenteras i bullerberäkningen ligger högt över vad som anges i

Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Detta kan i sin tur innebära att bebyggelsen blir olämplig för människors hälsa.

## *Synpunkter*

### *Strandskydd*

Länsstyrelsen gör samma bedömning som kommunen gällande särskilt skäl för att upphäva strandskyddet inom kvartersmark för bostäder. Dock avser kommunen genom en administrativ planbestämmelse att upphäva strandskyddet inom hela planområdet. Länsstyrelsens bedömning är att strandskyddet inte ska upphävas mer än vad som anses nödvändigt för att genomföra planen.

Sedan samrådet har planen justerats och en ytterligare användning av vattenområde W1 - Förtöjningsplats har tillförts planen. Planens syfte har även ändrats sedan samrådet. Kommunen anger i föreliggande planförslag att detaljplanen bland annat ska reglera användningen av delar av Söderhamnsån för båtverksamhet. Länsstyrelsens bedömning är att kommunen ska redogöra för vad som avses med W1 – Förtöjningsplats. Kommunen ska även tydligt redovisa vilket/vilka särskilda skäl som avses användas för att upphäva strandskyddet inom W1. Länsstyrelsens bedömning är även att det planlagda området som utgör W1 är omotiverat stort. Kommunen ska föra vidare resonemang kring varför hela området anses nödvändigt för att ianspråkta ytan för W1.

Om inte strandskyddets syfte tydligt säkerställs och upphävandet av strandskyddet inte tydligt redovisas, kan Länsstyrelsen med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § plan- och bygglagen, komma att pröva kommunens beslut att anta detaljplanen.

### *Hälsa och säkerhet*

#### *Buller*

Kommunen anger i planbeskrivningen att bullernivån för planområdet beräknas ligga nära de värden som anges i Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Länsstyrelsens bedömning är att de bullernivåer som kommunen redovisar tydligt överskrider de riktvärden som anges i förordningen. Länsstyrelsen förutsätter att kommunen innan antagande reglerar att riktvärden för buller enligt förordningen uppnås och säkerställs på plankartan och att ett tydligt resonemang redovisas i planbeskrivningen.

Om inte kommunen säkerställer de riktvärden som anges i Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader, kan Länsstyrelsen med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § plan- och bygglagen, komma att pröva kommunens beslut att anta detaljplanen.

### *Riksintressen*

Som kommunen uppger, omfattas planområdet av riksintresse för kulturmiljö. Omkringliggande bebyggelse, både magasinbebyggelsen och villabebyggelsen söder om planområdet, har relativt branta takfall med huvudsakligen sadeltakstyp. Därför förutsätter Länsstyrelsen att kommunen kompletterar plankartan med en utformningsbestämmelse gällande takform.

Planen möjliggör att putsad bebyggelse kan tillkomma. Länsstyrelsen anser att kommunen bör begränsa val av fasadmateriell till träpanel, åtminstone för de två norra byggrätterna.

### *Parkering*

Om kommunen avser att parkeringsplatsen i det nordvästra hörnet ska tillhöra de boende, bör användningen P-PLATS – parkeringsplats regleras under Kvartersmark.

## Kommunens svar

### *Strandskydd*

Avsikten med område W<sub>1</sub> – förtöjningsplats har varit att möjliggöra för enklare angöring för de båtplatser som finns längs med Söderhamnsån. En förtöjningsplats ändrar dock inte karaktären av öppet vatten vilket innebär att de kan anordnas inom området W, under förutsättning att eventuell strandskyddsdispens beviljas. Område W<sub>1</sub> – förtöjningsplats utgår därför ur planen.

För att förtydliga det område som kan bli aktuellt för bryggor i enlighet med Söderhamns kommuns Centrumplan så tillskapas ett nytt, väsentligt mindre, område W<sub>1</sub> – bryggor. Inom detta område avser kommunen upphäva strandskyddet för att möjliggöra för framtida bryggor. Det maximala området utgör 85 m<sup>2</sup>. Det är inte aktuellt att nyttja hela området för bryggor, däremot är det i dagsläget inte känt exakt utformning eller placering av bryggor inom området varav en viss flexibilitet behövs.

### *Buller*

En kompletterande trafikbullerutredning har gjorts med stöd av Trivector. Utredningen visar att bullernivåerna ligger inom riktlinjerna när det gäller den ekvivalenta bullernivån. Däremot överstigs den maximala bullernivån om 70 dbA på uteplatser. Bullerutredningen har gjorts utifrån ett tidigt förslag som skickats in. Det visar att det är möjligt att minska bullernivån vid uteplats till under 70 dbA genom exempelvis bullerskydd eller att en gemensam uteplats anordnas på bullerskyddad plats. I detta läge vill kommunen inte bestämma en exakt teknisk lösning utan ser att samma effekt kan uppnås genom omdisposition av byggnader. Skyddsbestämmelsen formuleras därför som m1 – Åtgärder som säkerställer att buller vid uteplats inte överstiger 70 dbA ska finnas. Information förs in i planbeskrivningen att byggherren måste kunna visa att bullernivån inte överstiger 70 dbA vid uteplatser i samband med ansökan om bygglov.

### *Riksintressen*

Kommunen delar Länsstyrelsens syn att takvinkel bör regleras i plankartan. En bestämmelse om att takvinklar ska vara mellan 20 och 35 grader förs in.

Däremot delar kommunen inte bedömningar fasadmateriäl enbart ska begränsa till trä. Även om det nya området ligger i direkt anslutning till Öster och syftar till att så finns det flera byggnader med putsade fasader i direkt eller nära anslutning till planområdet. Kommunen tror att enhetligheten i val av fasadmateriäl stärker identiteten för området och att det både finns täckning för puts- eller träfasader. Däremot bör en variation i exempelvis färgsättning uppmuntras.

### *Parkering*

Det nordvästra hörnet kommer att kvarstå i kommunal regi för att säkerställa tillträde till befintlig pumpstation. Genom att använda benämning P-PLATS möjliggörs att mark som inte krävs för tillträde till pumpstation kan nyttjas som parkering, exempelvis genom en avtalslösning gentemot boende.

## Fastighetsägare till Rockan 1, Öster 4:6, Öster 4:7 och Öster 4:8 2020-02-13

### *Eventuell påfrestning befintliga hus*

Vi har hört att vid tidigare pålningsarbete på Öster har närliggande byggnader noggrant dokumenterats / videodokumenterats av exploatören före och efter pålningsarbetet – vi kräver att detta görs även gällande våra bostäder. Även att en vibrationsdetektor installeras under byggtiden, så vill att detta tydligt framgår i Bygglovets gällande fastighet Rockan 1 och Öster 4:6, Öster 4:7 samt Öster 4:8.

Fastigheten på Rockan 1 har idag bergvärme och det måste säkerställas att ett eventuellt bygge inte kommer att påverka oss i framtiden. Hur kommer det att behandlas / beaktas?

### *Riksintresset*

När och hur kommer den arkeologiska förundersökningen ske som Länsstyrelsen anges ska göras innan Detaljplanen fastslås? Har tillstånd ansökts av Söderhamns Kommun fått tillstånd denna gång enligt kulturmiljölagen?

### *Miljökonsekvenser*

Hur ser lösningen ut för snöhanteringen och den snömassa som idag lagras på aktuella området? Uppläggning av snö hänvisas till parker och parkeringar? Vart ligger dom parkerna och ska parkeringarna minskas ytterligare?

### *Parkering*

Det finns idag fastigheter som inte har parkeringsmöjligheter på sin tomt, som idag använder sig av den befintliga parkeringen idag till 100%, kommer dessa fastigheter erbjudas parkeringsmöjlighet tillsammans med de andra i planområdet?

Hur många allmänna parkeringar har vi i närområdet idag och vad räknar ni med efter detta bygge? Ni presenterar att parkering kommer ske längs med Södra hamngatan – är det till samma antal som vi har idag? Vi får det till att ca 70 parkeringar försvinner från asfalteringsparkeringen idag och har mycket svårt att se att dessa ska kunna ersättas med kantparkering längs med Södra hamngatan.

Ni presenterar att 500 nya bostäder måste till att detta är en början till att nå detta mål, hur ser behovet för allmänna parkeringar ut när behovet är ökning av 500 lägenheter?

### *Trafik*

Järnvägs promenaden är idag mycket populär vilket vi tror grundas på att det är öppet och trevlig miljö – vid eventuellt byggnation kommer detta vara mellan 2 hus och frihetskänslan och naturkänslan kommer att försvinna – vad kommer då att vara den naturliga vägen?

Kommer det befintliga spåret att tas bort och den nya gångvägen blir där den är idag?

Hur kommer snöhantering ske av denna gångväg med fastigheterna så nära gångvägen?

Tillskapande av gång och cykelbro i förlängning av Stuvaregatan är utpekad i centrumplanen – förstår inte vad detta innebär, vänligen utveckla / kommentera.

### *Generellt*

Då Söderhamns kommun beräknar att 500 fler bostäder ska till inom närtid skulle det vara bra med en helhetssyn och vad är den totala planen för att nå det målen och inte bara ta en del – utan se helheten och därifrån göra en samlad åtgärdsplan.

Kommentarer gällande Planbeskrivningen

*Mark och vegetation*

När kommer fortsatta markundersökning ske?

Hur kommer resultatet och saneringsplanen presenteras för närboende och för exploatören – då detta är något som måste göras innan startbesked ges?

Vem betalar sanering, är det Söderhamns kommun eller exploatören?

*Geotekniska förhållanden*

En kompletterande undersökning skall göras för att fastställa pållängden, kommer den vara till grund för att göra konsekvensanalys för kringliggande bostäder?

Viktigt att detta fastställs och är dokumenterat att ersättning ska betalas ut till närliggande bostäder tar skada vid pålning /byggnation – viktigt att detta anges i bygglov.

*Landskap- och stadsbild*

Ni anger att en mindre torgbildning är planerad gäller detta allmänheten eller endast de som bor i fastigheterna?

*Generellt*

Hur kommer vi fortsättningsvis kunna följa vad som händer på detta område? Hur kommer kommunikation ske framöver till närboende.

Finns det idag en lista/tidsplan/konsekvensanalys på planerade åtgärder som vi kan få ta del av?

**Kommunens svar***Riksintresse och arkeologisk undersökning*

En arkeologisk förundersökning har genomförts i juni 2020. Resultatet av denna kommer att presenteras under tidig höst 2020. Tillstånd för ingrepp i fornlämning hanteras enligt Kulturmiljölagen och det är inom ramen för ansökan till Länsstyrelsen Gävleborg om ingrepp som ett krav på en förundersökning har uppkommit.

*Miljökonsekvenser*

Offentliga platser dimensioneras för snöröjning, exempelvis genom att gång- och cykelvägen genom området görs sex meter bred. Exakt plats för upplägg av snömassor bestäms inte i detaljplaneskedet men i direkt närområde finns grönytor som tidigare fungerat som upplag för snö under vintern.

*Parkering*

Inom planområdet kommer ingen allmän parkering att anordnas, denna kommer att användas. Vid en räkning under hösten 2019 framkom att beläggningen var cirka 30 %.

Allmänna parkeringar finns direkt öster och norr om planområdet. En diskussion pågår inom kommunen om att öppna upp ytterligare parkeringar längre österut längs med Södra Hamngatan. När Södra Hamngatan byggs om kommer 90 nya kantparkeringar att tillföras längs med gatan. Sammantaget kommer antalet parkeringsplatser inom området för Centrumplanen ändras från nuvarande 810 till cirka 770 om förslagen på byggnation i området genomförs fullt ut.

### *Trafik*

Järnvägspromenaden kommer att kvarstå som en allmän plats dit allmänheten har tillträde. Kommunen målsättning är att utveckla och förbättra hela stråket genom exempelvis förbättrad beläggning och belysning. Kommunen kommer att lägga stor vikt vid utformning i projekteringsskedet så att järnvägspromenaden genom området inte upplevs som privatiserad mark. Stråket går igenom centrala Söderhamn och på platsen finns idag en parkeringsplats samt återvinningsstation, kommunens bedömning är att området inte upplevs som en plats med naturkänsla.

Detaljplanen tar inte ställning i frågan om det befintliga spåret kommer att vara kvar i nuvarande form eller inte. Kommunens ambition är att spåret ska vara kvar för att levandegöra järnvägshistorien. En möjlighet är att rälsen integreras

Gång- och cykelvägen ges en bredd på sex meter så att snöröjningsfordon kan röra sig genom området.

Centrumplanen pekar ut lämpliga platser för nya gång- och cykelbroar över Söderhamnsån, en av dessa är i förlängningen på Stuvaregatan.

### *Geotekniska förhållanden*

I detaljplanen har det fastslagits att det är möjligt att bygga på platsen om åtgärder såsom pålning görs. Det är i bygglovet som byggnadernas tekniska egenskaper granskas. Ansvaret vilar på byggherren att säkerställa att byggnation genomförs på ett säkert sätt. Ett byggprojekt av denna omfattning kommer även att ha en särskild certifierad Kontrollansvarig (KA) som självständigt tar fram en Kontrollplan för arbetet där eventuella risker och störningar kan hanteras. En löpande dialog kommer hållas med grannar i samband med bygglovsprocessen.

### *Landskaps- och stadsbild*

Den mindre torgbildningen kommer att vara kvartersmark, det vill säga att kommunen inte kommer äga marken. Syftet är kunna ordna en mindre plantering eller liknande på platsen.

### *Generellt*

Kommunfullmäktige antog 2015 planprogrammet *Utveckling av Söderhamns centrum*, denna tillsammans med *Planprogram för Söderhamnsporten* som antogs 2017 utgör de övergripande riktlinjerna för bebyggelseutvecklingen i Söderhamn stad. Detaljplanen för Kvarteret Storbommarna bygger på inriktningarna i dessa mer översiktliga planer. Båda planerna finns att läsa på Söderhamns kommuns hemsida.

Det finns idag (juni 2020) ingen lista eller tidsplan över planerade åtgärder inom området. I planbeskrivningen finns en genomgång över de konsekvenser som detaljplanen kan medföra.

**Söderhamn Nära****2020-03-17***VA*

Skydd (u-område) för befintlig vattenledning 110 pvc/100 gjutjärn saknas. Skydd (u-område) för befintlig dagvattenkylvert 800 mm btg saknas.

Söderhamn Nära anser att ytan vid avloppspumpstationen inte kan upplåtas till parkeringar då hela utrymmet behövs vid underhåll och byte av pumpar. Ytan behöver också säkras för att inte andra fordon riskerar att komma till skada som t.ex. nedstänkning vid underhåll av anläggningen.

*El*

Vi har en kabel som ligger där byggnaderna planeras att stå. Vi ser inga problem då vi kan flytta alt förlägga en ny då markberedningen påbörjas. Det bästa vore om de är införstådd med att de behöver flytta en kabel åt oss och att det ska ingå i deras uppdrag.

Vi utgår ifrån att man tar hänsyn till befintlig el infrastruktur i projekteringen och att vi blir kontaktad vid frågetecken.

*Bredband*

Vi har ingen infrastruktur i området.

Men har ledningar i närhet för eventuella framtida anslutningar

*FV*

Vi har inget ledningsnät att ta hänsyn till i området idag. Det är ca 90 m från närmaste ledning (korsningen Skepparegatan/Östra Storgatan) fram till planerat område. Kapacitet finns där att bygga vidare på.

*Renhållning*

Avfallshantering avseende rest- och matavfall måste redovisas i tidigt skede för att möjliggöra borttransport. Området bör anpassas till gällande avfallsförordning där fastighetsnära insamling skall erbjudas alla senast 2025.

Kommunen bör tillse att FTI tillhandahålls en helt ny yta för etablering för en ytterligare återvinningsstation då den station som man hänvisar till i detaljplanen inte är lämplig då den kommer att vara underdimensionerad, vilket också uppmärksammats i detaljplanen. Återvinningsstationen CFL ansvaras av Söderhamn Nära och är utformad med underjordsbehållare.

**Kommunens svar**

Område för skydd av ledningar (u-område) utökas så att det även täcker befintlig nord-sydlig vattenledning.

Planbeskrivningen förtydligar med information om befintlig elkabel och att det föreligger exploitören att flytta denna i samband med byggnation.

Kommunen inleder en dialog tillsammans med Förpacknings- och tidningsinsamling (FTI) om ny yta för återvinningsstation. Planbeskrivning kompletteras med denna information.

Följande inkommande handlingar har inte lämnat erinringar emot planförslaget:

- Kommunalförbundet Hälsingland (Räddningstjänsten södra Hälsingland)

## STÄLLNINGSTAGANDE OCH REVIDERINGAR

*Plankarta:*

- Ny bestämmelse  $m_1$  – Åtgärder som säkerställer att buller vid uteplats inte överstiger 70 dBA ska finnas
- Ny bestämmelse Takvinkeln får vara mellan 20 och 35 grader
- Användning  $W_1$  – förtöjningsplats utgår
- Ny användning  $W_1$  – bryggor
- Område för skydd av ledningar,  $u_1$  – Markreservat för allmännyttiga ledningar, utökas.

*Planbeskrivning:*

- Stycket om trafikbuller kompletteras med information ifrån trafikbullerutredningen
- Stycke om renhållning och befintliga ledningar kompletteras

## ÖVRIGA REVIDERINGAR

- Redaktionella ändringar i planbeskrivningen samt ny layout

2020-06-12

Jonas Ryberg  
Verksamhetschef Plan- och byggavdelningen