

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för vårdboende på fastigheten Broberg 3:1 m.fl Söderhamns kommun, Gävleborgs län



Figur 1: Planområdet i vit markering. Kartan visar planområdets relation till sitt närområde.

Beslut om upprättande

2021-02-22 KF §63

Beslut om samråd

2022-06-21 § 82

Beslut om förnyat samråd

ÅÅÅÅ-MM-DD § xx

Beslut om granskning

ÅÅÅÅ-MM-DD § xx

Beslut om antagande

ÅÅÅÅ-MM-DD § xx

Laga kraft

ÅÅÅÅ-MM-DD § xx

SÖDERHAMNS KOMMUN
Bygg- och miljöförvaltningen

826 80 Söderhamn

0270 – 750 00 | kundtjänst@soderhamn.se

INLEDNING

Framtagandet av detaljplan för ett nytt vård- och omsorgsboende grundas på ett kommunfullmäktigebeslut om att bygga ett nytt och modernt vård- och omsorgsboende i ett plan med 4 avdelningar med 9 vårdplatser i vardera.

Parallellt med att ny detaljplan tas fram ska kommunen genomföra en upphandling av en aktör som både bygger vård- och omsorgsboendet samt hyr ut dess lokaler till kommunen.

Tidigare så har en funktionsutredning tagits fram av kommunen som tillsammans med detaljplanens bestämmelser kommer att ligga till grund för de funktionskrav som kommer ställas i den kommande upphandlingen.

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: I samband med planarbetet görs en undersökning. Undersökningen är ett stöd för kommunens ställningstagande i beslutet huruvida planens genomförande medför en betydande miljöpåverkan eller inte. Om undersökningen visar att det finns risk för 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.

SÖDERHAMNS KOMMUN

Bygg- och miljöförvaltningen

826 80 Söderhamn

0270 – 750 00 | kundtjänst@soderhamn.se

Till detaljplanen finns även följande utredningar och handlingar:

- Grundkarta – 2022-04-07
- Dagvattenutredning – Sweco 2023-03-02
- Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik - Sweco, 2023-03-06
- Projekterings PM Geoteknik - Sweco, 2023-03-06
- Utökad miljöteknisk utredning – Sweco, 2023-03-02
- Skyfallsutredning – Sweco 2023-02-27
- PM Buller – Sweco, 2023-02-24
- Antikvarisk konsekvensanalys – Hille 2023-02-16

FÖRFARANDE

Detaljplanen handläggs av Bygg- och miljöförvaltningen med ett utökat förfarande och antas av Kommunfullmäktige i enlighet med Söderhamn kommuns delegationsordning. Processen för en detaljplan regleras i plan- och bygglagen (PBL).

Detaljplanen var ute på samråd under perioden 2022-07-01 till 2022-08-31. Under den här perioden inkom yttranden från bland annat privata fastighetsägare i närområdet samt från berörda myndigheter. Yttrandena har föranlett sådana ändringar av detaljplanen så att ett förnyat samråd aktualiserats. Denna handling är således en del av ett förnyat samråd. Yttrandena kommer att sammanställas efter genomfört samråd och presenteras till granskning. Skedet som detaljplanen befinner sig i just nu är därför samråd. De skeden som ingår i ett utökat förfarande är följande:



Figur 2. Illustration av detaljplaneprocessen

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Jonas Ryberg, enhetschef, plan, mark och förvaltning

Erika Klang-Westin, markförvaltare

Christina Englund, uppdragsledare, Sweco

Johan Lilja och Emelie Sjöström, planeringsarkitekter, Sweco

SAMMANFATTNING

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.

Detaljplanen möjliggör ett genomförande av ett vård- och omsorgsboende för 36 platser i ett första skede enligt den kravställning som finns från kommunfullmäktige i dess beslut. Detaljplanen möjliggör även för ytterligare vårdplatser eller annan liknande verksamhet i händelse av att det tillkommer behov som inte kan förutses.

Detaljplanen reglerar tillkommande byggnaders höjd och ytanspråk på platsen på ett sätt som bedöms som väl avvägt och utgör en lämplig exploatering inom planområdet. Nya

SÖDERHAMNS KOMMUN

Bygg- och miljöförvaltningen

826 80 Söderhamn

0270 – 750 00 | kundtjänst@soderhamn.se

byggnaders anpassning till omgivande kulturmiljö hanteras genom att exempelvis införa bestämmelser om att fasader ska uppföras i trä, samt att befintligt spår inom området ska bevaras. Cykelväg inom planområdet ligger kvar i sitt nuvarande läge.

Detaljplanen reglerar även minsta grundläggningsnivå för byggnader, för att byggnader inte ska översvämmas.

SAMMANFATTNING AV UNDERSÖKNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Söderhamns kommuns samlade bedömning är att ett genomförande av detaljplanen inte kan anses försämra förutsättningarna för någon enskild växt- eller djurart eller dess habitat i sådan utsträckning att det ska anses leda till betydande miljöpåverkan i den mening som avses i miljöbalken 6 kap. Bedömningen är vidare att ett genomförande av detaljplanen inte kan anses skapa negativa kumulativa effekter som påverkar människor, naturmiljö eller kulturmiljö i sådan utsträckning att det ska antas leda till betydande miljöpåverkan i den mening som avses i miljöbalken 6 kap.

Planen antas inte medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalkens 6 kapitel behöver därför inte göras. Utförlig argumentation som ligger till grund för bedömningen återfinns i separat handling benämnd som *undersökning om betydande miljöpåverkan*.

Innehåll

INLEDNING.....	1	Geotekniska förhållanden.....	15
HANDLINGAR.....	1	Radon	16
FÖRFARANDE.....	3	Fornlämningar.....	16
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	3	Lek och rekreation	16
SAMMANFATTNING	3	Naturmiljö	17
SAMMANFATTNING AV UNDERSÖKNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	4	Strandskydd	17
PLANENS SYFTE	1	Vattenområden och recipient	17
PLANDATA	1	Buller	17
Lägesbestämning.....	1	GATOR OCH TRAFIK	19
Areal och nulägesbeskrivning.....	1	Gatunät och biltrafik.....	19
Markägoförhållanden.....	1	Gång- och cykeltrafik	19
Platsens historik	2	Kollektivtrafik.....	19
GÄLLANDE DETALJPLANER	4	Parkering och utfart.....	19
KOMMUNALA BESLUT.....	7	KONSEKVENSER	20
Miljökonsekvensbeskrivning	7	Landskaps- och stadsbild	20
KOMMUNALA STYRDOKUMENT	7	Tillgänglighet.....	20
Översiktliga planer	7	Trygghet	20
Program för planområdet	8	Jämlikhet.....	20
Träbyggnadsstrategi	9	Barn.....	20
Bostadsförsörjningsprogram 2017–2026	9	Riksintresse för kulturmiljövård.....	21
RIKSINTRESSEN	9	Ekonomiska konsekvenser.....	21
Kulturmiljö.....	9	Samhällsekonomiska konsekvenser ...	22
Totalförsvaret	10	TEKNISK FÖRSÖRJNING.....	22
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	10	Vatten och avlopp.....	22
Föroreningar i mark.....	10	Dagvatten.....	22
Befintlig bebyggelse	12	Befintligt.....	22
Ny bebyggelse	12	Förändring av flöden och föroreningar	22
Illustrationsplan 4 avdelningar	14	Åtgärdsförslag.....	22
Illustrationsplan full exploatering ...	14	Åtgärdsförslag platsmark norr om järnvägen	23
Service	15	Åtgärdsförslag platsmark söder om järnvägen	23
		Avledning av dagvatten	24
		Regleringar i plankarta.....	25

SÖDERHAMNS KOMMUN

Bygg- och miljöförvaltningen

826 80 Söderhamn

0270 – 750 00 | kundtjänst@soderhamn.se

Bedömning av påverkan på MKN för recipient	25
Skyfall	26
Värme, el, avfall och tele	27
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	28
Tidplan	28
Huvudmannaskap	28
Ansvarsfördelning	28
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	28
Genomförandetid	28
Fastighetsbildning, servitut och arrenden	28
Kostnader	28
Avtal	29
ÖVRIGT	29
PLANBESTÄMMELSER	30
ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN - ALLMÄN PLATS	30
ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN – KVARTERSMARK	30
EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS	30
EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK	31
GENOMFÖRANDETID	32

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för ett vård-och omsorgsboende och byggnader som kan husera liknande verksamheter med liknande behov. Syftet är vidare att tillkommande bebyggelse ska fungera väl med de värden som omkringliggande bebyggelse har med betoning på dess kulturvärden.

Detaljplanen syftar också till att säkerställa en god dagvattenhantering för området.

PLANDATA

Lägesbestämning

Området är beläget öster om Spårgatan och söder om Faxholmsgatan.

Areal och nulägesbeskrivning

Planområdet har en area av cirka 31 500 m². Området utgörs av större öppna ytor bestående huvudsakligen av gräs, grus och buskar samt mindre träd. En gång och cykelväg passerar längs och igenom området i nordostlig riktning. Längs med gång och -cykelvägen löper ett gammalt järnvägsspår som idag inte är i bruk.

Mot områdets nordvästra gräns längs med Faxholmsgatan finns ett godsmagasin med anknytning till historisk järnvägsverksamhet som tidigare har funnits inom området. Byggnaden är 100 meter lång och är idag ett gym och rehabiliteringscenter. Norr om planområdet ligger Faxeholmen. Faxeholmen är en upphöjning i landskapet om 140x120 meter. Faxeholmen är ett område med lämningar från ett medeltida fäste, en borg.

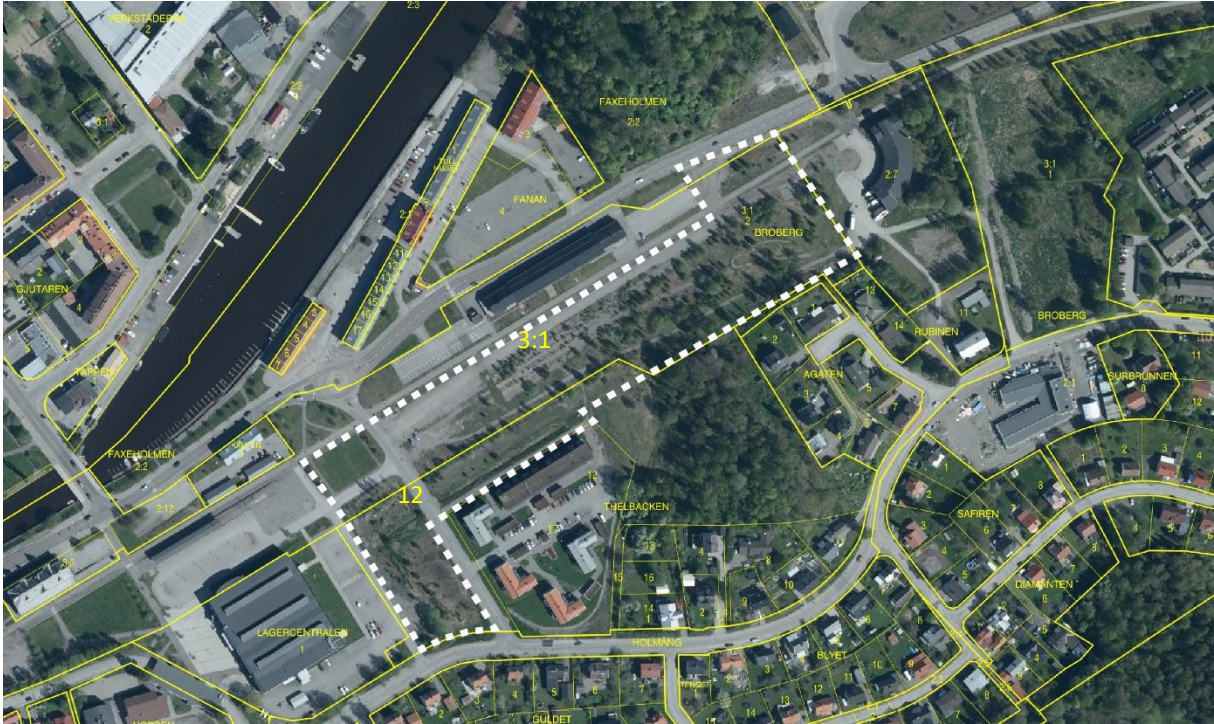
Direkt öster om planområdet finns en byggnad som tidigare har varit lokstallar. Byggnaden inhyser nu olika verksamheter.

Söder om planområdet finns villor och ett mindre skogsområde på en höjd. Här finns även en pulkabacke.

Markägoförhållanden

Följande fastigheter ingår i planområdet:

Fastighet	Ägare
Söderhamn Broberg 3:1	Söderhamns kommun
Söderhamn Faxeholmen 2:2	Söderhamns kommun
Söderhamn Thelbacken 12	Söderhamns kommun



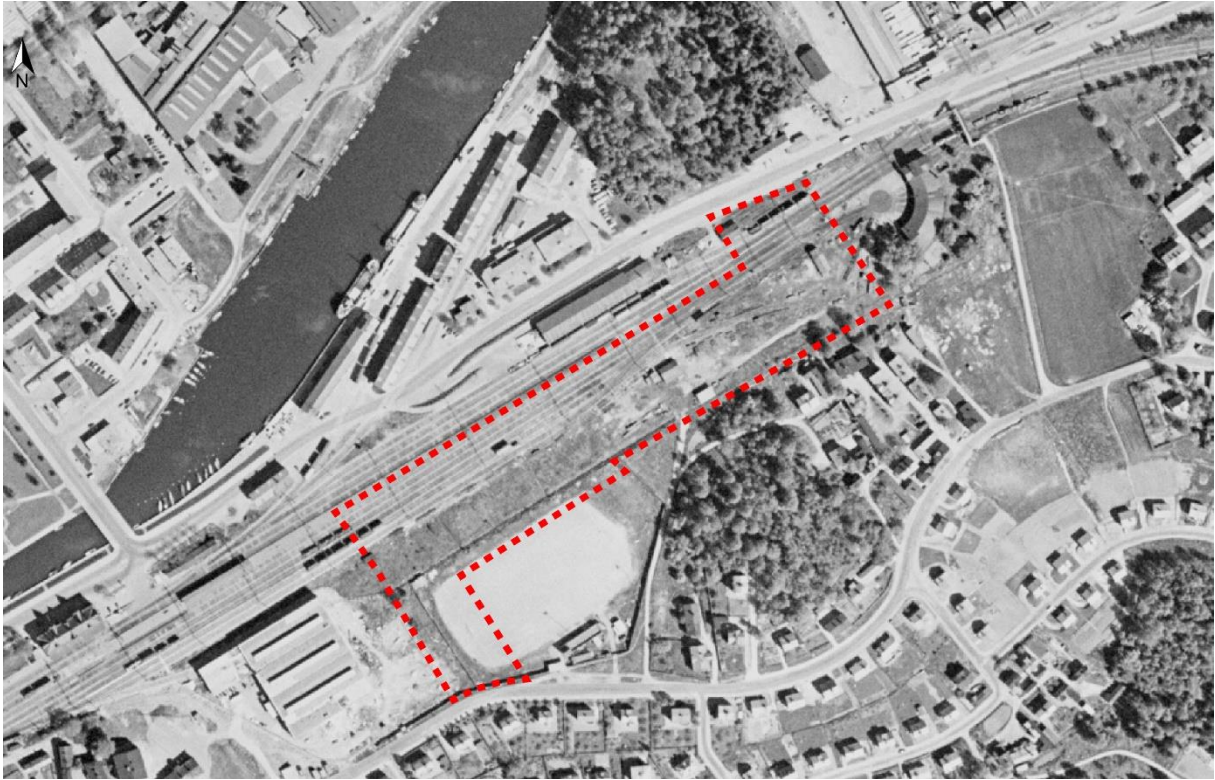
Figur 3. Planområdet i förhållande till befintliga fastigheter. Planområdet är ungefärligt utritat med vit streckad linje.

Platsens historik

Platsen har tidigare utgjort banområde med flera spår och flera mindre byggnader. Ytorna för planområdet har sedan 1930-talet varit järnvägsområde (Figur 4 och Figur 5).



Figur 4. Ekonomiska kartan, 1957. Lantmäteriet. Söderhamn 110-7. Ungefärligt planområde visas med vit streckad linje.



Figur 5. Flygfoto från 1960. På platsen finns flertalet spår och mindre byggnader. Röd markering utgör ungefärlig planområdesgräns.

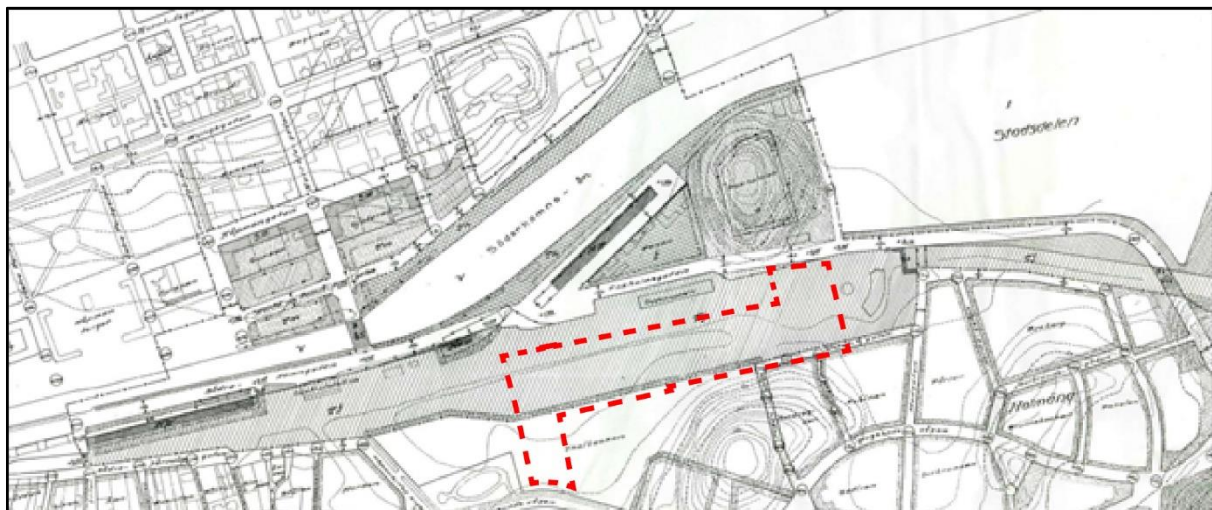
GÄLLANDE DETALJPLANER

Detaljplanen berör fyra detaljplaner (Figur 6). De delar som berörs av planförslaget kommer att upphävas och ersättas med planförslaget vid dess laga kraft.



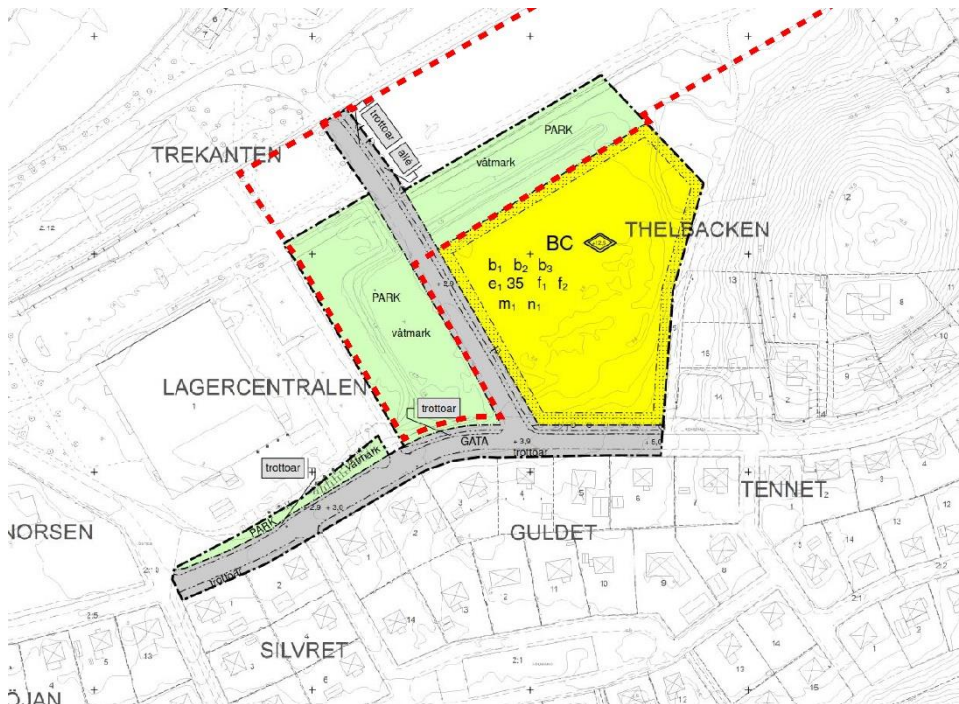
Figur 6. Planmosaik. Aktuellt planområde visas i vitt och berör 4 olika detaljplaner.

Planförslaget omfattar del av Detaljplan för delar av stadsdelen Holmäng, SPL 2182-1:50, fastställdes av Länsstyrelsen 1937. Detaljplanen reglerar området till järnvägsändamål (TJ-järnvägsområde) (Figur 7).



Figur 7. Detaljplan för delar av stadsdelen Holmäng. Förslaget planområde visas ungefärligt med röd streckad linje.

Planförslaget omfattar del av Detaljplan Faxevallen, Thelbacken 12 mfl., DP 2182-P16/4, laga kraft 2016-04-25. Genomförandetiden är 5 år. Den del av detaljplanen som omfattas av detta planförslag regleras som PARK våtmark - Anlagd våtmark med funktion som dagvatten-, utjämnings-, fördröjningsmagasin och GATA – Lokaltrafik. Inom GATA regleras även allé - Marken är avsedd för enkelsidig allé, och trottoar - Marken är avsedd för gångbana (Figur 8). Det nu gällande planförslaget bekräftar användningen i gällande plan, förutom egenskapsbestämmelser för allé, trottoar och våtmark. Syftet att reglera denna mark i planförslaget är att säkerställa omhändertagande av dagvatten.



Figur 8. Detaljplan Faxevallen, Thelbacken 12 mfl. Föreslaget planområde visas ungefärligt med röd streckad linje.

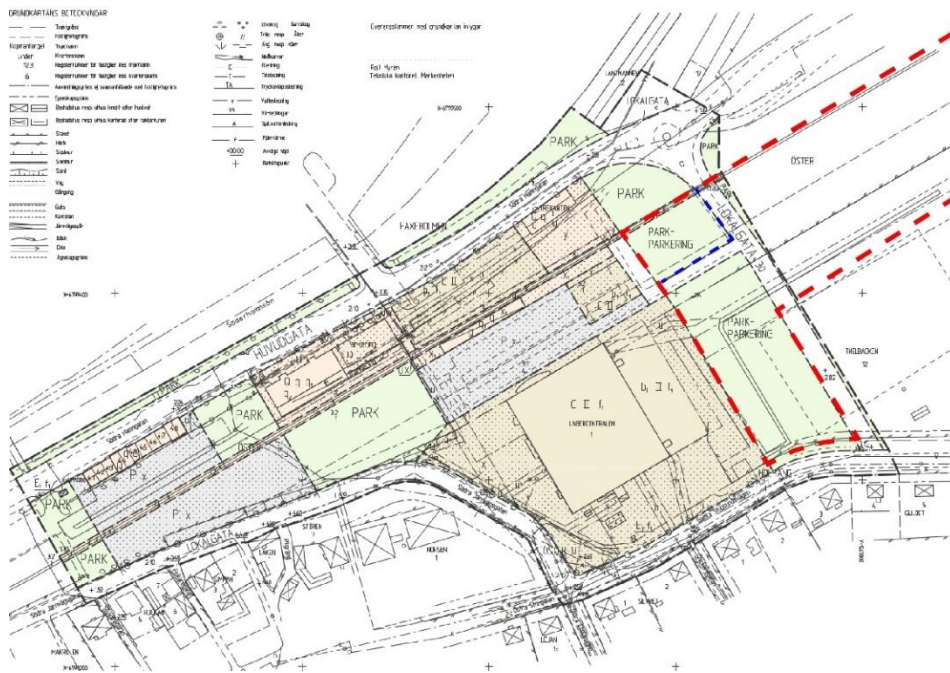
Planförslaget omfattar del av Detaljplan för f.d. SJ godsmagasin, Fanan 4, Broberg 3:1. Markanvändningen i den del av planområdet som omfattas av planförslaget regleras med P b₁g (Figur 9). Där gäller P -Centrumändamål, ej handel, dessförinnan tillfällig parkering, b₁ - Dagvatten omhändertas lokalt, och g - Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning. Det nu aktuella planförslaget reglerar park och parkering på denna yta, vilket delvis bekräftar gällande användning. Syftet att reglera även denna mark är att kunna skapa tillräckliga ytor för dagvattenhantering och parkering.

Detaljplanen vann laga kraft 2012-09-24 och genomförandetiden är 15 år, genomförandetiden gäller således än. En detaljplan får inte ändras eller upphävas före genomförandetidens utgång om någon fastighetsägare motsätter sig det, enligt 4 kap. 39 § 1 st. plan- och bygglagen. Då regleringarna i planförslaget överensstämmer med syftet i gällande detaljplan, bedöms det vara möjligt att genomföra planförslaget trots genomförandetiden. Söderhamns kommun är fastighetsägare och motsätter sig inte att detaljplanen upphävas och ersätts med planförslaget.



Figur 9. Detaljplan för f.d. Sjö godsmagasin, Fanan 4, Broberg 3:1. Föreslaget planområde visas ungefärligt med röd streckad linje.

Del av Detaljplan för västra Faxeområdet Öster 3:1, 3:2 mfl. omfattas av planförslaget (Figur 10). Detaljplanen antogs 2002 och genomförandetiden är 15 år. Del av detaljplanen är upphävd och ersatt med detaljplan för Faxeullen, Thelbacken 12 mfl. (Figur 10). Den del av detaljplan för västra faxeområdet öster som ersätts i och med detta planförslag visas med blå streckad linje. Inom detta område regleras markanvändningen som park-parkering - anlagd park med parkeringsmöjlighet. I planförslaget regleras markanvändningen inom området som PARK med dagvattenhantering. Syftet att reglera denna mark är att säkerställa tillräcklig dagvattenhantering.



Figur 10. Del av detaljplan för Västra Faxeområdet Öster 3:1, 3:2 mfl. som omfattas av planförslaget. Föreslaget planområde visas i röd streckad linje.

KOMMUNALA BESLUT

Kommunstyrelsen beslutade 2021-02-02 (§9) att föreslå att kommunfullmäktige skulle besluta om att ge planuppdrag till bygg- och miljönämnden för att påbörja arbetet med en ny detaljplan för del av fastigheten Broberg 3:1 samt del av fastigheten Faxeholmen 2:2 söder om Faxholmsgatan med ändamål att bygga nytt vård- och omsorgsboende. Sedan uppdraget gavs så har planområdet kommit att omfatta även Thelbacken 12.

Kommunfullmäktige beslutade 2021-02-22 (§63) att ge planuppdrag enligt kommunstyrelsens rekommendation.

Miljökonsekvensbeskrivning

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

KOMMUNALA STYRDOKUMENT

Översiktliga planer

Planområdet omfattas av översiktsplanen för Söderhamns kommun, antagen av kommunfullmäktige den 26 oktober 2020.

I översiktsplanens markanvändningskarta pekas området ut med huvudsaklig användning *Bostäder*.

I översiktsplanen är Faxholmsgatan utpekad som ett *Stadsstråk*. Stadsstråk beskrivs i översiktsplanen som ett gatustråk som binder samman stadskärnan och stadsdelarna så att Centrala Söderhamn ska upplevas som en helhet. Vidare beskrivs de även som platser/stråk

SÖDERHAMNS KOMMUN

Bygg- och miljöförvaltningen

826 80 Söderhamn

0270 – 750 00 | kundtjänst@soderhamn.se

där det ska vara lätt att röra sig för gångtrafikanter, cyklister och bussresenärer, med en större täthet av trafikanter och med en större potential att utveckla trygga befolkade gator och bebyggelse. Det beskrivs även att: Bebyggelse med bostäder, väl gestaltade offentliga rum och en kontinuitet av stadslivskvaliteter och verksamheter prioriteras längs stadsstråken.

En förtätning av bebyggelsen i ett centrumnära läge överensstämmer med översiktsplanens intentioner.

Kommunens bedömning är att markanvändningen som föreslås i detaljplan är förenlig med översiktsplanens intentioner.

Vidare framgår det i översiktsplanens planeringsinriktning för klimatanpassning och stigande havsnivåer att nyetablering av sammanhållna bebyggelse och anläggningar och samhällsviktig verksamhet som kan påverkas negativt av havets nivå ska ges en lägsta grundläggningsnivå på 3 meter räknat från 2018 års havsnivå.

Kommunens bedömning är att föreslagen byggrätt enligt detaljplan står i viss konflikt med detta ställningstagande från översiktsplanen, då detaljplanen reglerar nivåerna till 2,5 meter.

Program för planområdet

Planområdet omfattas delvis av planprogrammet *Planprogram för utveckling av Söderhamns centrum*, antaget av kommunfullmäktige 2015. Enligt planprogrammet ska det finnas en cykelkoppling i planområdets norra delar, parallellt med Faxholmsgatan, söder om godsmagasinet. I planprogrammet anges den del av planområdet som omfattas av planprogrammet som *park*.



Figur 11: Karta från planprogrammets sida 24. Park i grönt och tillkommande bebyggelse i rött. Planområdesgräns för planprogram i röd streckad linje. Ungefärlig planområdesgräns för detaljplan i svart heldragen linje.

SÖDERHAMNS KOMMUN

Bygg- och miljöförvaltningen

826 80 Söderhamn

0270 – 750 00 | kundtjänst@soderhamn.se

Då de delar av föreliggande detaljplan som omfattas av planprogrammet i planprogrammet planeras att vara park är föreliggande detaljplan inte fullt ut förenlig med planprogrammet när det kommer till markanvändning.

Den samlade bedömningen är att detaljplanen inte fullt ut är förenlig med gällande kommunala ställningstaganden i form av översiktsplan och planprogram. Därför ska detaljplanen handläggas med ett utökat förfarande.

Träbyggnadsstrategi

Som del av kommunens träbyggnadsstrategi, antagen av kommunfullmäktige 2018, anges att detaljplaner ska utformas så att det blir möjligt att bygga i trä. Föreliggande detaljplan ges en bestämmelse som ställer krav på att fasaderna huvudsakligen ska utföras i trä. Detta ger viss flexibilitet i ett genomförandeskede och möjliggör även mindre inslag av andra material. Bygg- och miljöförvaltningen bedömer att detaljplanen uppfyller intentionerna 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.

Detaljplanen bidrar inte direkt till måluppfyllelsen i bostadsförsörjningsprogrammet, men här finns heller ingen konflikt.

RIKSINTRESSEN

Kulturmiljö

Planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljövård (X 603). Riksintresset motiveras av hur Söderhamns historia speglas i byggnader och strukturer från 1600-talet till 1900-talets början. Kommunen har låtit göra en antikvarisk konsekvensanalys (Hille hus och Historia ab, 2023-02-16), där det framkommer att riksintresset spänner över ett stort geografiskt område, över en lång tidsepok och har många olika uttryck. Planområdet berörs av riksintresset genom närheten till järnvägen. Järnvägen är ett av riksintressets värdebärare och gäller järnvägs miljön med stationshuset, järnvägs viadukten som löper genom staden, järnvägs magasin och lokstallar. I den antikvariska konsekvensanalysen framkommer det även att ytan inom planområdet har inte varit bebyggd mer än med tillfälliga förråd och skjul under tiden järnvägen användes. Det finns därmed inga byggnader som berörs av det aktuella planförslaget. De värden som berörs är järnvägs miljön i allmänhet och den tidigare bangården i synnerlighet. En stor del av järnvägen har tagits bort då den inte längre används, men läsbarheten av kulturmiljön anses ändå vara hög. Obrutna siktlinjer gör det är möjligt att göra en visuell koppling mellan de historiska byggnaderna och på så vis skapa en upplevelse av järnvägs miljön som den huvudsakligen sett ut under lång tid. Stationshuset och viadukten är byggnadsminnesförklarade, godsmagasinet och lokstallet skyddas i

SÖDERHAMNS KOMMUN

Bygg- och miljöförvaltningen

826 80 Söderhamn

0270 – 750 00 | kundtjänst@soderhamn.se

gällande detaljplaner. Bangården har till stor del försvunnit och det krävs kunskap för att förstå kulturmiljön, vilket gör att den tidigare bangården har ett relativt lågt kulturhistoriskt värde.

Placeras ny bebyggelse för nära järnvägen och godsmagasinet riskeras siktlinjen mellan stationsbyggnaden och lokstallet att försvinna, vilket skulle påverka det visuella sammanhanget och således riksintresset negativt. För att undvika detta regleras marken närmast järnvägen med ett ca 10 meter brett område av prickmark - marken får inte förses med byggnad.

Fasadmaterial på Söderhamns historiska byggnader söder om ån är huvudsakligen trä, med undantag för lokstall, smedjor och andra byggnader med krav på brandsäkerhet. För att ny bostadsbebyggelse ska samspela med byggnadernas historia och inte riskera att skada riksintresset, regleras b₂ - fasader ska huvudsakligen utformas i trä.

Spåret inom planområdet är identitetsskapande och bedöms vara en skyddsvärd del av platsens historia. Den kvarvarande del av järnvägsspåret skyddas därför med en q-bestämmelse i plankartan.

Den antikvariska konsekvensanalysen har utgått från planförslaget i samrådet 2022-05-24. Till detta förnyade samråd har detaljplanen justerats med ovanstående bestämmelser för att möta rekommendationerna i konsekvensanalysen. Kommunen gör bedömningen att ett genomförande av detaljplanen med dess regleringar inte medför negativa konsekvenser för det som utpekats som del av riksintresse inom och i direkt anslutning till planområdet.

Totalförsvaret

Planområdet ligger inom riksintresseområde för totalförsvaret (3 kap 9 § miljöbalken), påverkansområde för väderradar (TM0096). Höga objekt kan störa väderradar. Detaljplanen ligger inom sammanhållna bebyggelse och medger inte byggnader eller objekt över 45 meter, varför detaljplanen inte antas medföra påverkan på riksintresset.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Föroreningar i mark

En markundersökning har genomförts 2022 och kompletterats 2023. I den första utredningen gjordes 8 borrhål varav tre inom planområdet. I denna framgår att förhöjda föroreningshalter som överstiger tillämpade riktvärden för KM (Känslig Markanvändning) påträffades i merparten av de analyserade proverna. Föroreningarna är sannolikt förknippade med tidigare järnvägverksamheten. Inga flyktiga föroreningshalter påträffades och inom aktuella undersökningsområdet ligger samtliga halter av påträffade ämnen under riktvärden för MKM (Mindre Känslig Markanvändning).

I den kompletterande undersökningen gjordes 12 provpunkter i två delområden (Figur 12). Delområde 1 utgörs av mark som tidigare varit spår område till historisk bangård och delområde 2 utgörs av mark belägen söder om tidigare spår område. Resultatet av jordprovtagningen påvisar ställvisa inslag av metaller i halter över Naturvårdsverkets generella riktvärden för MKM (mindre känslig markanvändning) i två punkter belägna inom delområde 1, nära befintligt järnvägsspår. Metallhalter över gällande riktvärden för KM

SÖDERHAMNS KOMMUN

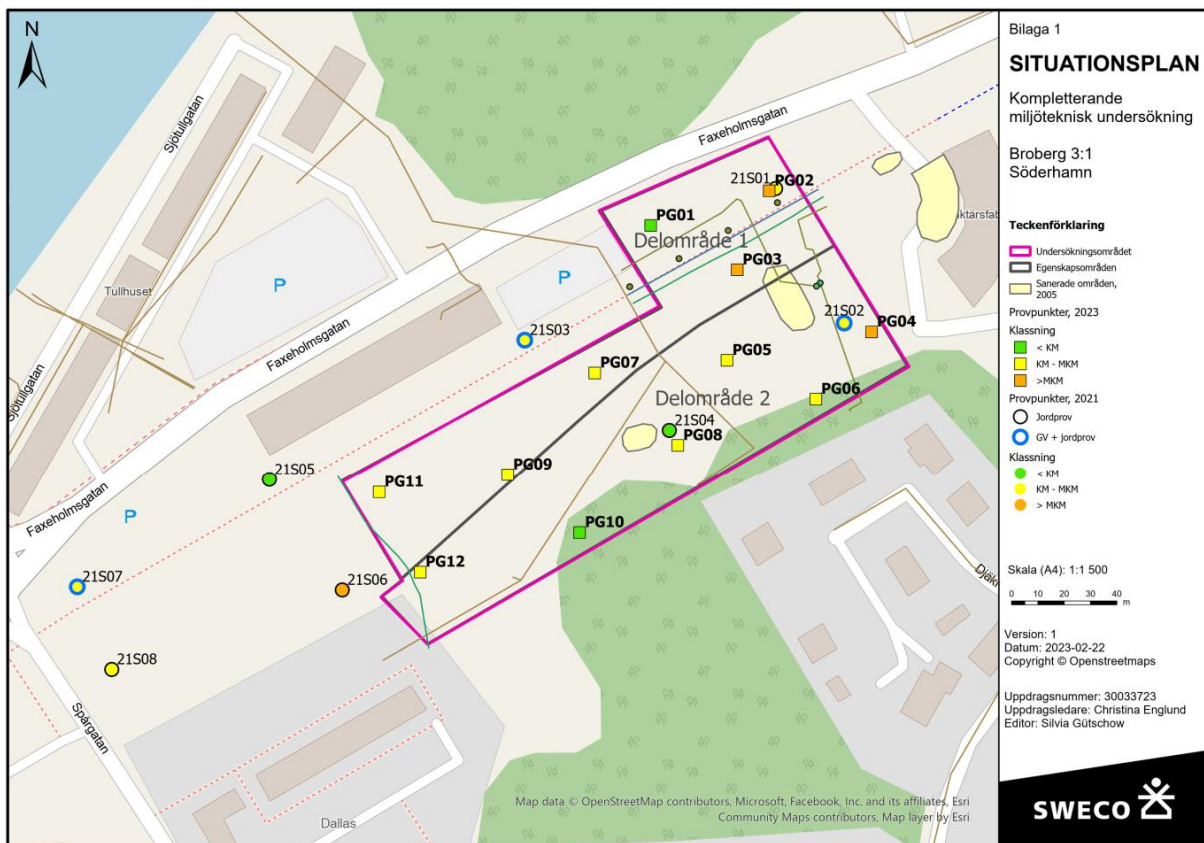
Bygg- och miljöförvaltningen

826 80 Söderhamn

0270 – 750 00 | kundtjänst@soderhamn.se

(känslig markanvändning) påvisas i fyllnadsmassor i åtta av tolv provtagningspunkter spridda över detaljplaneområdet. I tre av tolv provpunkter utspridda över undersökningsområdet har alifater och aromater påvisats i halter över gällande riktvärden för KM. PAH:er har påvisats över gällande riktvärden för KM i nio av tolv provpunkter utspridda över detaljplaneområdet. I en av dessa provpunkter PG04, belägen i östra hörnet av delområde 2 påvisas PAH-M och PAH-H över MKM.

Fyllnadsmassorna varierar mellan 0-2 meter i mäktighet. I delområde 1 är markytan topografiskt högre och fyllnadslagret är generellt mäktigare än i delområde 2. Förorening har påvisats i översta metern inom båda delområdena.



Figur 12, Delområden i kompletterande miljöteknisk undersökning.

I undersökningen har två prover analyserats i syfte att bedöma misstanke om sulfidjord. Analysen påvisade att det finns försurningspotential i prov på nivån 1,5-2,0 mmy från punkten PG03 vilken är belägen i norra delen av delområde 1, nära befintligt spår. Det var i undersökningen inte möjligt att bedöma hur stor försurningsrisken är samt hastighet, för att göra det behövs ett kompletterande lakttest. I det andra provhålet, PG12, belägen i sydvästra delen av delområde 2, påvisades ingen indikation på försurningspotential. Problem med eventuell försurning uppstår först när massorna exponeras för syre, till exempel vid schaktarbete. Om man planerar att genomföra schakt ner i naturligt material, rekommenderas det i undersökningen att fler kompletterade prover tas på sulfidjord i

respektive delområde och genomför laktester på dessa för att få en tydligare bild av den eventuella försurningspotentialen och dess möjliga konsekvenser. I Undersökningen har två grundvattenprover tagits och ingen påvisar föroreningshalter över gällande bedömningsgrunder.

Förorening har påvisats i ytliga fyllnadsmassor inom merparten av detaljplaneområdet. I utredningen rekommenderas att för att nå känslig markanvändning (KM) bör åtgärden vara att avhjälpa ytliga massor med föroreningsinnehåll som överstiger KM i syfte att reducera exponeringsrisken för framtida boende i området. Ett annat alternativ är att bygga barriärer och/eller öka avståndet mellan förorenade massor och byggnader/parkmark för att minska exponeringen för människor. Samt utesluta möjliga exponeringsvägar som tex odling av ätbara växter, markytor som kan damma och uttag av vatten inom detaljplaneområdet. Den miljötekniska undersökningen har inte detekterat flyktiga föroreningar över MKM och rådande markföroreningar tycks inte ha någon större påverkan på grundvattnet nedströms fastigheten, utifrån de två grundvattenprov som analyserats. Till följd av detta är det möjligt att argumentera för att eventuellt lämna kvar förorenade massor. För att kunna göra en bedömning om det är försvarbart att lämna kvar massor och fylla upp området inför anläggande av planerat vårdboende rekommenderas att ta fram en riskbedömning för omgivningspåverkan och potentiell exponering.

Markföroreningarna behöver hanteras i ett exploateringskede. I detaljplanen villkoras startbesked genom bestämmelsen a₁ - startbesked får inte ges för vård förrän markföroreningar är sanerade eller på annat sätt avhjälpta. Syftet, att säkra människors hälsa, uppnås men tillvägagångssättet är flexibelt.

Befintlig bebyggelse

Inga befintliga byggnader finns idag inom planområdet. I direkt anslutning till planområdet finns järnvägsmagasinet och lokstallarna uppförda i mitten av 1880-talet. Godsmagasinet har liggande faluröd träpanel med svart trapetskorrugerat plåttak och är skyddad av skyddsbestämmelse (q) och rivningsförbud enligt 8 kap. 13§ i PBL. Lokstallarna är en tegelbyggnad med delvis synligt tegel och består bitvis av faluröd träfasad, taket är belagt med takpapp. Byggnaden är skyddad av (q) värdefull byggnad och rivningsförbud. Eventuella ändringar av fasad ska ske med kulturvärdena i beaktning. Idag hyser byggnaderna andra verksamheter men deras karakteristiska utförande präglar platsen och bör tas i beaktning vid framtida exploateringar i och runt om planområdet.

Hur tillkommande bebyggelse förhåller sig till befintlig bebyggelse finns beskrivet under rubriken *Riksintressen*.

Ny bebyggelse

Vid exploatering av planområdet bör byggnader uppföras i samspel med omkringliggande bebyggelse. Material som tegel och trä speglar omgivningarna i godsmagasin och lokstallar. I den antikvariska konsekvensanalys som gjorts anges att historiska byggnader med krav på brandsäkerhet har uppförts i tegel, medan övrig historisk bebyggelse är i trä. Ny bostadsbebyggelse bör därför utformas i trä, vilket regleras i plankartan. Det är också en fördel om stora volymer delas upp i delvolymer för att anpassas i skala till omgivande bebyggelsemiljön.

SÖDERHAMNS KOMMUN

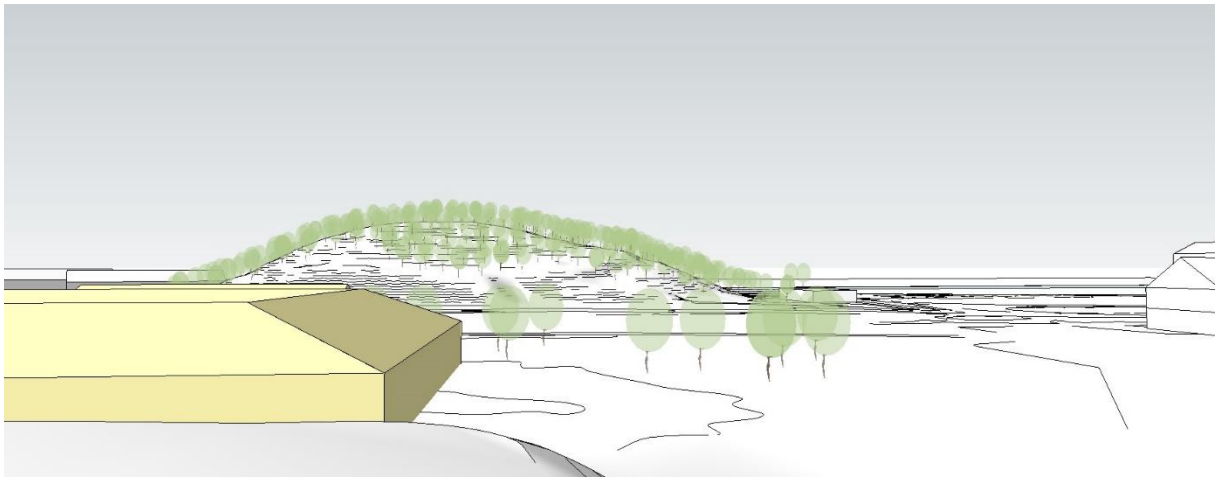
Bygg- och miljöförvaltningen

826 80 Söderhamn

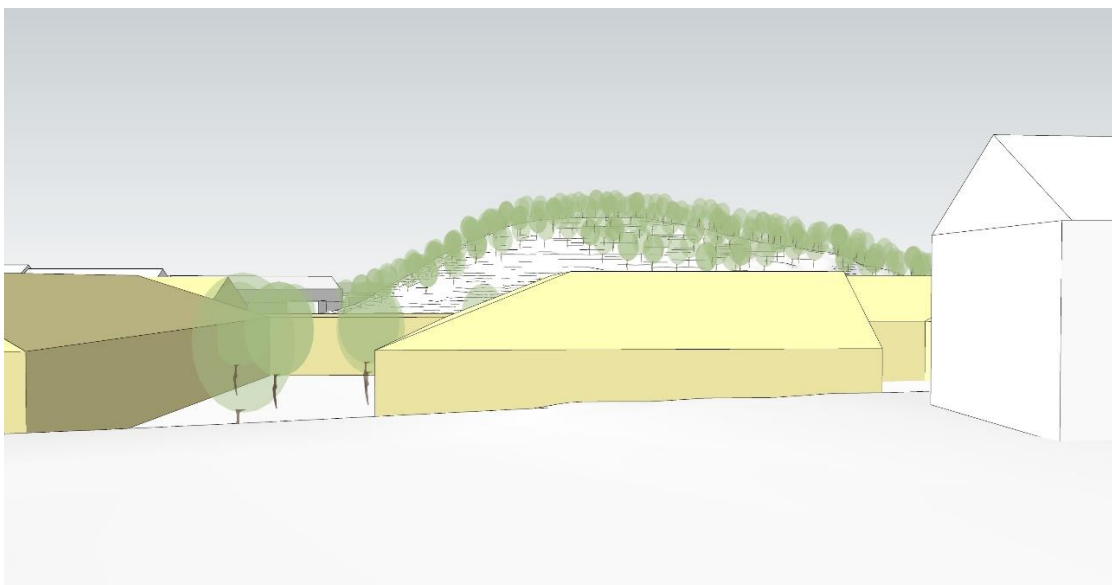
0270 – 750 00 | kundtjänst@soderhamn.se

Tillkommande bebyggelse förhåller sig till befintlig bebyggelse genom att reglera in materialval i form av trä. Vidare regleras även nockhöjd till maximalt 7 meter. Bestämmelsen gällande nockhöjd var i samrådet 2022-05-24 reglerad till 8 meter. Bestämmelsen har justerats till 7 meter i det nu förnyade samrådet till följd av samrådsyttrande.

Det nya vård- och omsorgsboendet kommer att påverka vyn för villabebyggelsen söder om planområdet, utmed Djäknegatan. Då villorna ligger förhållandevis högt i förhållande till planområdet bedöms påverkan vara acceptabel. En volymstudie visar nytillkommen bebyggelse om den byggs upp till maximalt tillåten nockhöjd, 7 meter. Bilderna nedan visar vyn om en person står på tomten till Djäknegatan 9 och 11. Den visuella kontakten med Faxeholms fornborg är bevarad och hammagasinens syns fortfarande över nya byggnaders tak.



Figur 13. Vy över östra delen av planområdet från tomten tillhörande Djäknegatan 11. Ny bebyggelse visas i gult.



Figur 14. Vy från över planområdet från tomten tillhörande Djäknegatan 9. Ny bebyggelse visas i gult.

Illustrationsplan 4 avdelningar

Illustrationsplanen nedan visar ett exempel på hur platsen kan bebyggas med utgångspunkt i föreliggande detaljplan. Illustrationsplanen nedan redogör för vilka ungefärliga ytor som krävs för att möta det behov som skrivs fram med 4 avdelningar och 9 vårdplatser i varje avdelning. Exakt utformning och placering av byggnaderna styrs inte i detaljplanen. Exemplet nedan ska ses som en av många tänkbara alternativ på hur platsen slutligen kan bebyggas med stöd i detaljplanen.



Figur 15. Illustrationsplan med fyra avdelningar.

Illustrationsplan full exploatering

Illustrationsplanen nedan visar ett exempel på hur platsen kan bebyggas med utgångspunkt i den detaljplan som nu ställs ut för granskning. Illustrationsplanen nedan redogör för ett exempel på när byggrätten nyttjas till sin fulla. Detaljplanen medger alltså en något större exploatering än det behov som kommunen har i dagsläget. Exakt utformning och placering av byggnaderna styrs inte i detaljplanen. Exemplet nedan ska ses som en av många tänkbara alternativ på hur platsen slutligen kan bebyggas med stöd i detaljplanen.



Figur 16. Illustrationsplan med fullt nyttjad byggrätt.

Service

Planområdet ligger cirka 800 meter från Söderhamn Centrum.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk utredning har genomförts på området och har uppdaterats till det förnyade samrådet. Av utredningen framgår att exploatering av området kräver förstärkningsåtgärder på grund av förekomst av lösa och sättningkänsliga jordar. Mark inom delar av området måste höjas med hänsyn till risk för översvämning, vilket ger upphov till marksättningar. Byggnader erfordrar generellt grundläggning med pålar där risken för sättningsskillnader mellan pålgrundlagda byggnader och omgivande mark måste beaktas.

De geotekniska förutsättningarna varierar dock inom området. I det nordöstra delen av området är marken fastare, jorddjupet grundare och det finns eventuellt möjlighet för ytlig grundläggning med platta.

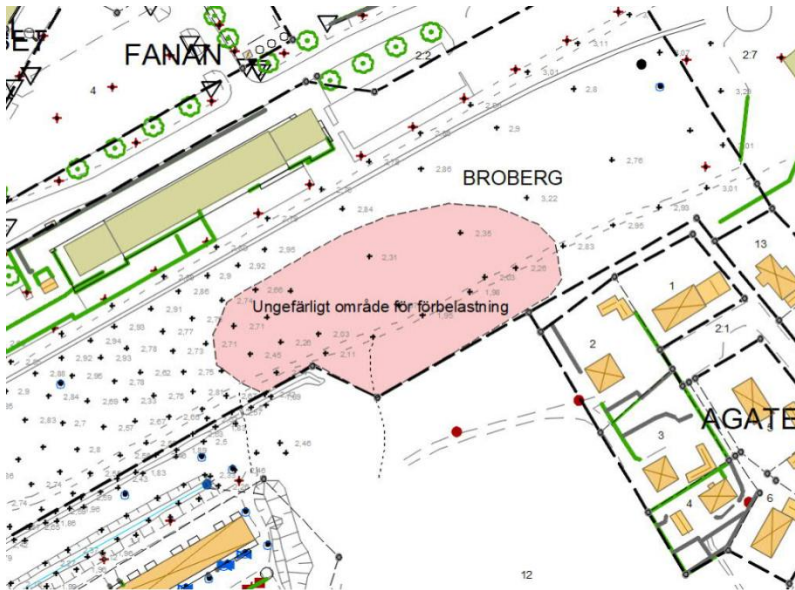
Då området skall projekteras för framtida översvämningrisker behöver marken höjas till nivå minst +2,85 meter. Det innebär en höjning av ca 1 meter jord inom lokala lågpunkter. Höjning av mark ovan befintlig marknivå kommer att ge upphov till lastökning och därmed sättningbildning. Den totala sättningen bedöms kunna uppgå till 8–16 cm. En åtgärd för att ta ut en del av den totala sättningen på förhand är att innan exploatering förbelasta områden med en befintlig lägre marknivå än +2,85 meter (Figur 17). Lastupplag får ej ske närmare befintligt järnvägsspår än 10 meter för att inte järnvägsspår ska påverkas.

SÖDERHAMNS KOMMUN

Bygg- och miljöförvaltningen

826 80 Söderhamn

0270 – 750 00 | kundtjänst@soderhamn.se



Figur 17. Skiss på område för förbelastning.

När byggnaders lägen och utformning bestämts bör en geoteknisk granskning utföras för att bedöma om kompletterande undersökningar krävs som underlag till val och dimensionering av geokonstruktioner.

Sammanfattningsvis bedöms att marken ur ett geotekniskt perspektiv är lämplig för den bebyggelse som prövas genom detaljplan, men att byggnader behöver pålas och markens sättningbenägenhet behöver hanteras.

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.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Lek och rekreation

Inom planområdet finns ingen programmerad yta för lek och rekreation. Dock finns uppvuxen natur och stig genom området som används som genväg mellan Spårgatan och Lokstallarna och vidare mot Gamla Stugsundsvägen. Direkt söder om planområdet finns en sluttning mot nordväst som används som pulkbacke.

Planförslaget innebär att planområdets nordöstra del tas i anspråk och bebyggs. Ett vård- och omsorgsboende kan behöva inhägnas beroende på vilken sorts verksamhet som den kan komma att inrymma, hur den organiseras och hur fastighetsägaren eller verksamhetsutövaren väljer att nyttja byggrätten. Detta innebär att stråket/genvägen över området för kvartersmark med vårdändamål inte längre kommer kunna nyttjas. Pulkabacken

SÖDERHAMNS KOMMUN

Bygg- och miljöförvaltningen

826 80 Söderhamn

0270 – 750 00 | kundtjänst@soderhamn.se

kan nå från väster genom redan anlagd gångväg inom parkområdet. Gångvägen regleras inte särskilt i detaljplanen utan inryms inom användningen PARK.

Naturmiljö

Området vittnar om ett tidigare brukat industriområde, där unga björkar bildar klungor av skog i övergång från asfalt, grus och gräs. Platsen karaktäriseras utav större öppna ytor av gräs och grus. Ung lövskog i sydlig riktning med några enstaka barrträd.

Inga rödlistade arter finns registrerade.

Strandskydd

Området omfattas inte av strandskydd.

Vattenområden och recipient

Ytvattenrecipient för planområdet är Söderhamnfjärden (WA64950345). Planområdet avrinner inte mot någon grundvattenförekomst. Enligt den senaste klassificeringen har Söderhamnsfjärden otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Miljökvalitetsnormen (MKN) god ekologisk status har en tidsfrist till 2027, exkluderande påverkanskällor från jordbruk som har en längre tidsfrist. Även MKN för god kemisk status har en tidsfrist till 2027.

Dagvattnets påverkan på recipientens status kan närmast kopplas till påverkanskällan urban markanvändning för vilken Länsstyrelsen har bedömt att totalfosfor, koppar, PAH:er och metaller utgör risk för sänkt status i recipienten. Exploateringen av planområdet bedöms inte påverka möjligheten att följa MKN i recipienten med föreslagna reningsåtgärder, se avsnitt Dagvatten.

Buller

Riktvärden för buller från trafik regleras i förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader och framgår av nedanstående tabell.

	Ekvivalent ljudnivå [dBA]	Maximal ljudnivå [dBA]
Ljudnivå utomhus vid fasad (frifältsvärde)	60 ¹	
Ljudnivå utomhus vid uteplats i anslutning till bostad	50	70 ²

Figur 18. Riktvärde för trafikbuller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnation av bostäder eller väsentlig om byggnad av trafikleder.

Om värdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad ändå överskrids bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå³ inte överskrids vid fasaden.

¹ För bostäder om högst 35 m² är riktvärdet vid fasad 65 dBA.

² Värdet får överskridas fem gånger per timme mellan kl. 06-22, dock aldrig med mer än 10 dBA.

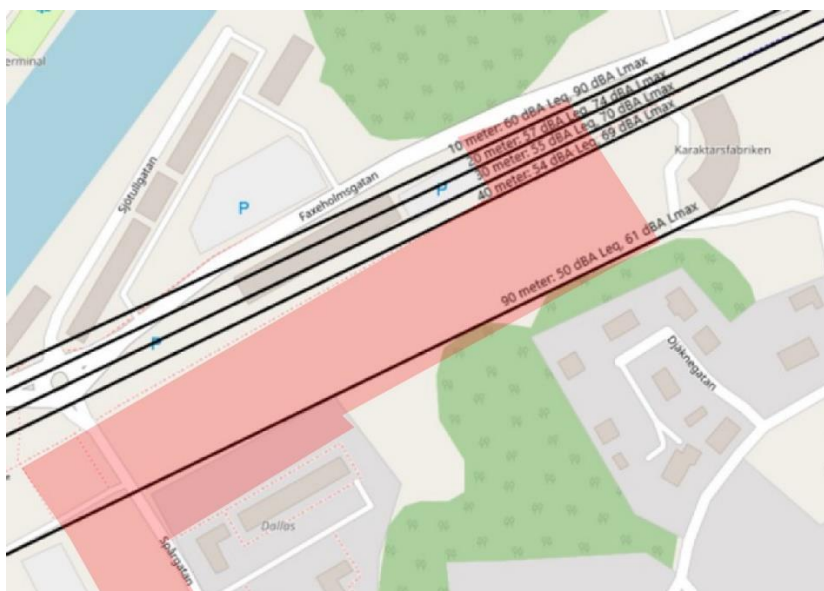
³ Gäller nattetid (kl. 22-06).

En översiktlig bullerutredning har genomförts för att detaljplanens lämplighet utifrån buller. Buller uppkommer från Faxholmogatan, där hastighetsbegränsningen är 40 km/timmen. Beräknad ÅDT, årsmedeldygnstrafik, är 3952 fordon. Undersökningen är gjord för både hård mark, så som asfalterad mark, och mjuk mark som gräs.

Avstånd från vägmitt (m)	Ekvivalent ljudnivå (dBA)		Maximal ljudnivå (dBA)	
	Mjuk mark	Hård mark	Mjuk mark	Hård mark
10	60	60	80	80
20	55	57	74	74
30	51	55	68	70
40	48	54	64	68
90	41	50	53	61

Figur 19. Maximala och ekvivalenta bullernivåer efter avstånd från Faxholmogatan.

Vid ett avstånd om 40 meter över mjuk mark eller 90 meter över hård mark uppfylls kraven för uteplats i anslutning till bostad (tabell 2). Maximal ekvivalent ljudnivå uppnås 10 meter från Faxholmogatan, oberoende av mark. I detaljplanen regleras prickmark - marken får inte förses med byggnad, inom kvartersmark för vård närmast Faxholmogatan. Det innebär att ny bebyggelse placeras på mark där bullernivåerna inte blir högre än under 48 eller 54 dBA Leq och under 68 dBA max. Bullernivåerna överskrider således inte riktvärden för bostadsbebyggelse. Är marken mjuk kan även uteplats anläggas. Baserat på den översiktliga bullerberäkningen kan det konstateras att planområdet är lämpligt för bostäder ur ett bullerperspektiv. Det bedöms vidare att de kriterier som är tillämpliga för bostäder i det här fallet ska vara tillämpliga även för vårdboende.



Figur 20. Bullernivåer för respektive avstånd över hård mark. Ungefärlig plangräns i rött område.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät och biltrafik

Faxholmsgatan ligger direkt norr om planområdet. Denna väg kommer att nyttjas för in- och utfarter till kvartersmark för vård samt till parkering. Spårgatan skär genom planområdet i nord-sydlig riktning. Via denna kan angöring ske till planerad parkeringsyta i hörnet Spårgatan/Faxholmsgatan.

Gång- och cykeltrafik

Det finns en gång och cykelväg som går genom planområdets nordöstra delar i öst-västlig riktning. Denna regleras i detaljplan med bestämmelsen GCVÄG. Del av denna cykelväg, som även ska fungera som angöring till vårdboende, regleras som GATA₁.

Kollektivtrafik

Söderhamn Faxeholmen busshållplats för linje nummer 1 och 63 finns cirka 50 meter från det område som kan bebyggas för vårdändamål.

Parkering och utfart

Befintliga parkeringsplatser finns i direkt anslutning till planområdet vid det gamla godsmagasinet, som bland annat inhyser verksamheten "Rehabmagasinet" längs med Faxholmsgatan.

Detaljplanen medger att parkeringsplatser byggs i planområdets norra delar längs med Faxholmsgatan. I planområdets södra del, med angöring från och utfart till Spårgatan finns ytterligare en avsatt parkeringsyta.

Vid framtagandet av detaljplan har kommunen utgått från att det krävs 7 parkeringar per 1000 BTA vård. Det ger ett totalt parkeringsbehov på 35 platser om byggrätten nyttjas maximalt. På ytan i områdets norra delar, som planläggs för ändamålet, finns möjlighet att inrymma cirka 40 parkeringsplatser. Parkeringsplatsen vid Spårgatan rymmer 64 parkeringsplatser. Det finns möjlighet att anlägga parkeringsplatser för rörelsehindrade i direkt anslutning till framtida byggnads entréer. Om det i ett bygglovsskede visar sig att fastighetsägaren vill disponera byggrätten på ett annat sätt än det som redogörs för i illustrationsplanen är det möjligt.

Utfart kommer att ske mot Faxholmsgatan. Utfart kommer här att delas med godsmagasinet där Rehabmagasinet nu huserar sin verksamhet. Utfart planläggs med allmän platsmark GATA₁. Detta garanterar angöring även till de verksamheter som är aktiva i Rehabmagasinet som redan idag nyttjar denna utfart.

KONSEKVENSER

Landskaps- och stadsbild

Den exploatering som möjliggörs av planförslaget bedöms inte skapa någon negativ effekt på landskaps- eller stadsbilden. Nya byggnader kan anpassas väl till den siluett och den miljö som finns utefter vägar och omgivande höjder. Exemplet nedan ska ses som en av många tänkbara alternativ på hur platsen kan bebyggas med stöd i detaljplanen.



Figur 21. Vy från öster med lokstallarna i förgrunden och Faxeholms fornborg till höger. Gula byggnader är ett exempel på hur ny bebyggelse kan utformas med stöd av detaljplanen.

Tillgänglighet

Tillgängligheten inom planområdet för människor och djur som har kunnat passera genom planområdet kommer att påverkas negativt. Ett genomförande av detaljplanen innebär att den kvartersmark som planeras för vård kommer bli otillgängligt för allmänheten. Det kommer dock fortsatt finnas möjlighet att röra sig i cykel- och gångstråket och i den parkmark som ligger i planområdets västra delar. Denna planläggs som allmän platsmark.

Trygghet

Ett genomförande av detaljplanen kommer att leda till att fler människor kommer att söka sig till området. Den typ av verksamhet som planeras är i drift dygnet runt. Fler människor kommer att röra sig längs gång- och cykelvägen och i dess närhet. Ett genomförande av detaljplanen bedöms därmed leda till en ökad trygghetskänsla såväl direkt på platsen som för förbipasserande exempelvis på gång- och cykelvägen.

Jämlikhet

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte ge några konsekvenser ur ett jämlikhetsperspektiv.

Barn

Ett genomförande av detaljplanen kan till viss del ha negativ påverkan ur ett barnperspektiv, då det är rimligt att anta att det finns barn som nyttjar området för lek. Delar av planområdet planläggs som parkmark och kan nyttjas av barn för lek, vilket är en positiv konsekvens. Ett genomförande av detaljplanen innebär en ökad trygghet vilket bedöms ge positiva effekter för barn och ungdomar.

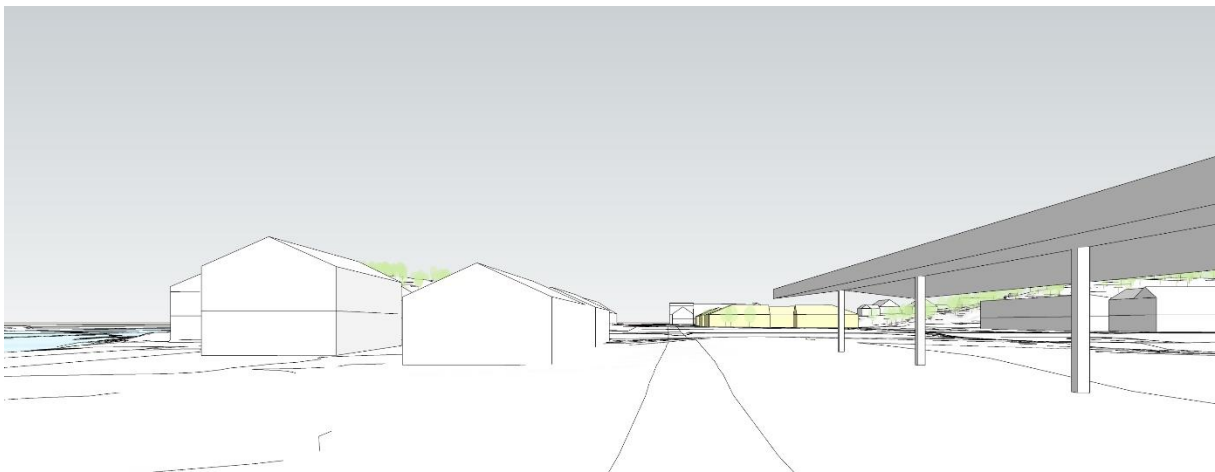
Riksintresse för kulturmiljövård

I den antikvariska konsekvensanalysen görs bedömningen att de delar av riksintresset som berörs av denna detaljplan huvudsakligen är byggnader och strukturer som härleds till järnvägen, såsom järnvägsspår inom planområdet, samt lokstallar och godsmagasin i direkt anslutning till planområdet. Att den idag försvunna bangården bebyggs påverkar endast kulturmiljön marginellt. Det krävs i dagsläget både kunskap och tolkningsförmåga för att förstå vad som funnits här tidigare. I relation till järnvägsmiljöns övriga delar har den tidigare bangården därför ett lågt kulturhistoriskt värde.

Siktlinjen mellan lokstallarna och stationsbyggnaden är dock viktigt för bevarandet av riksintresset. Genom att reglera marken närmast järnvägen med prickmark, marken får inte förses med byggnad, bevaras siktlinjen och inga negativa konsekvenser uppkommer (Figur 22). Även marken mellan Faxholmsgatan och kvartersmark för vård regleras som parkering, gata, GC-väg och dagvattenhantering vilket lämnar fri sikt.

Spåret inom planområdet är det sista kvarvarande inom planområdet. Spåret är identitetsskapande och bedöms vara en skyddsvärd del av platsens historia. Spåret ges en skyddsbestämmelse i detaljplanen.

Sammanfattningsvis bedöms att ett genomförande av detaljplanen med dess regleringar inte medför negativa konsekvenser för det som utpekats som del av riksintresse inom och i direkt anslutning till planområdet.



Figur 22. Byggrätten begränsas mot järnvägsspåren så att den idag obrutna siktlinjen mellan stationsbyggnaden och lokstallet säkerställs. På så vis bevaras ett viktigt visuellt sammanhang i kulturmiljön. Ny bebyggelse visas i gult.

Ekonomiska konsekvenser

Ett genomförande av detaljplanen kan innebära att ett vård- och omsorgsboende byggs på platsen. Inom planområdet regleras allmän platsmark såsom park, gång- och cykelväg, gata samt parkering. Kommunen ansvarar för utbyggnad och skötsel av dessa platser. Planlagd gång- och cykelväg är idag utbyggd, övriga allmänna platser behöver anläggas och byggas ut i och med genomförandet av detaljplanen.

Inom kvartersmark ansvarar fastighetsägaren/exploatör för hantering av dagvatten samt sanering av föroreningar innan byggstart. Detta bekostas av exploatör.

SÖDERHAMNS KOMMUN

Bygg- och miljöförvaltningen

826 80 Söderhamn

0270 – 750 00 | kundtjänst@soderhamn.se

I och med genomförandet av detaljplanen kommer åtgärder i omgivande ledningsmark att krävas. Dagvattenledning kommer att behöva flyttas till område väster om aktuellt planområde.

Samhällsekonomiska konsekvenser

Planförslaget möjliggör att tillgodose ett angeläget allmänt intresse och växande behov, dvs att skapa boende för äldre i ändamålsenliga lokaler. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte i övrigt ge några omfattande samhällsekonomiska konsekvenser utöver de kostnader som nämns ovan.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Befintliga ledningar för kommunalt vatten finns i Djäknegatan söder om planområdet. Här finns förutsättningar att koppla in den bebyggelse som möjliggörs genom detaljplan. Vatten till godsmagasinet samt till lokstallarna går i servisledningar i de östra delarna av planområdet. Detaljplanen reglerar inget u-område över befintliga servisledningar. Om byggnad eller annan anläggning ska placeras på ett sätt så att servisledningarnas draging inte längre är lämplig behöver detta hanteras genom att de antingen flyttas eller hanteras genom exempelvis servitut. Se karta i följande avsnitt för information om vattenledningar.

Befintliga ledningar för avlopp finns väster om planområdet. Här finns förutsättningar att koppla in den bebyggelse som möjliggörs genom detaljplan.

Dagvatten

Befintligt

En dagvattenutredning har tagits fram av Sweco på uppdrag av Söderhamns kommun. I utredningen framgår att det finns befintliga dagvattenledningar som bedöms behöva flyttas för att den bebyggelse som prövas i detaljplanen ska vara genomförbar. Fastigheterna Lagercentralen 1 och Thelbacken 17 väst och sydväst om planområdet avrinner till diken i parkmark som avleds via dagvattenledningarna genom planområdet till recipient knappt 300 meter nedströms.

Förändring av flöden och föroreningar

Enligt beräkningar i dagvattenutredningen kommer flödet vid exploatering av planområdet vid ett dimensionerande 20-årsregn öka från 220 l/s till 320 l/s. Vid beräkningen har en klimatfaktor på 1,3 använts för den planerade situationen. Dagvatten och skyfall behöver hanteras inom detaljplanen för att minska risk för översvämningar och utsläpp i recipient.

Åtgärdsförslag

I enlighet med Söderhamns kommuns dagvattenstrategi är utgångspunkten att allt dagvatten som uppstår på hårdgjorda ytor på kvartersmark respektive allmän mark i möjligaste mån ska passera någon form av kvalitetshöjande funktion (sedimentation, filtrering, infiltration och/eller biologisk/kemisk process). Lokala åtgärder med öppna dagvattenanläggningar fördröjer och minimerar avrinningen samt utjämnar flöden och fastlägger föroreningar.

SÖDERHAMNS KOMMUN

Bygg- och miljöförvaltningen

826 80 Söderhamn

0270 – 750 00 | kundtjänst@soderhamn.se

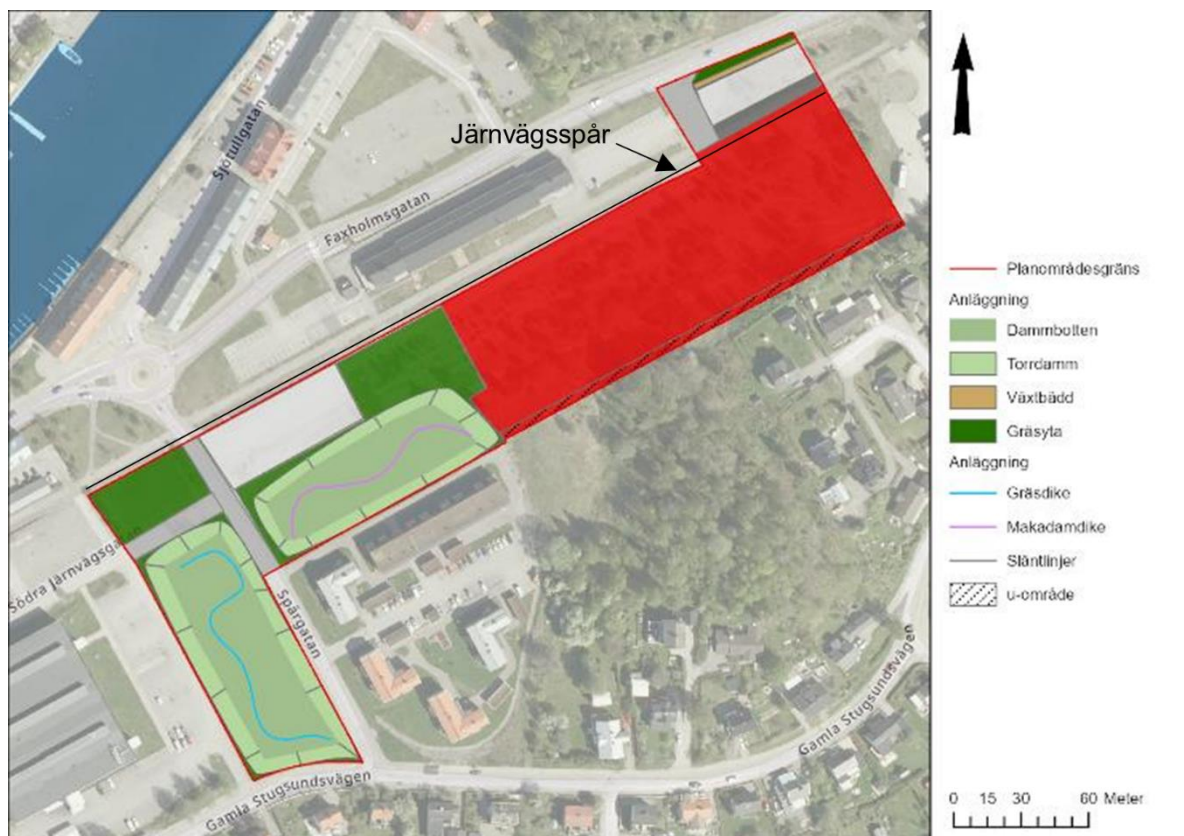
En översiktlig dimensionering av föreslagna lösningar redovisas med avseende på att flödet ut från planområdet inte ska öka vid ett 20-årsregn. Vidare presenteras lösningsförslagen för två delområden: allmänna platsmarken norr om järnvägsspåret och kvartersmarken söder därom.

Åtgärdsförslag platsmark norr om järnvägen

Parkering, infart och andra körbara ytor utgör de mest förorenande ytorna inom planområdet, varför rening av dagvattnet är den främsta funktionen hos anläggningar i anslutning till dessa ytor. Avvattningsstråk anläggs kring parkeringsytan i det norra området som leder till grönyta för rening och fördröjning. Makadamdike, svackdike eller växtbädd/biofilter är lämpliga anläggningstyper, där växtbädd ger den största reningseffekten.

Åtgärdsförslag platsmark söder om järnvägen

Allt dagvatten som uppkommer på kvartersmark ska avledas till en anslutningspunkt vid parkmark och omhändertas där. I dagvattenutredningen föreslås att ett svackdike eller en dagvattenledning anläggs vid kvartersmarkens södra gräns, vid Thelbacken (Figur 23). Diket kan omhänderta tillrinningsvatten från naturmark och ett fåtal villatomter inom tillrinningsområdet utanför plangräns. Syftet med diket är att leda bort vatten som idag leds in i områdets östra hörn och även leda bort vatten som rinner till planområdet från Thelbacken.



Figur 23. Föreslagen dag- och skyfallshantering.

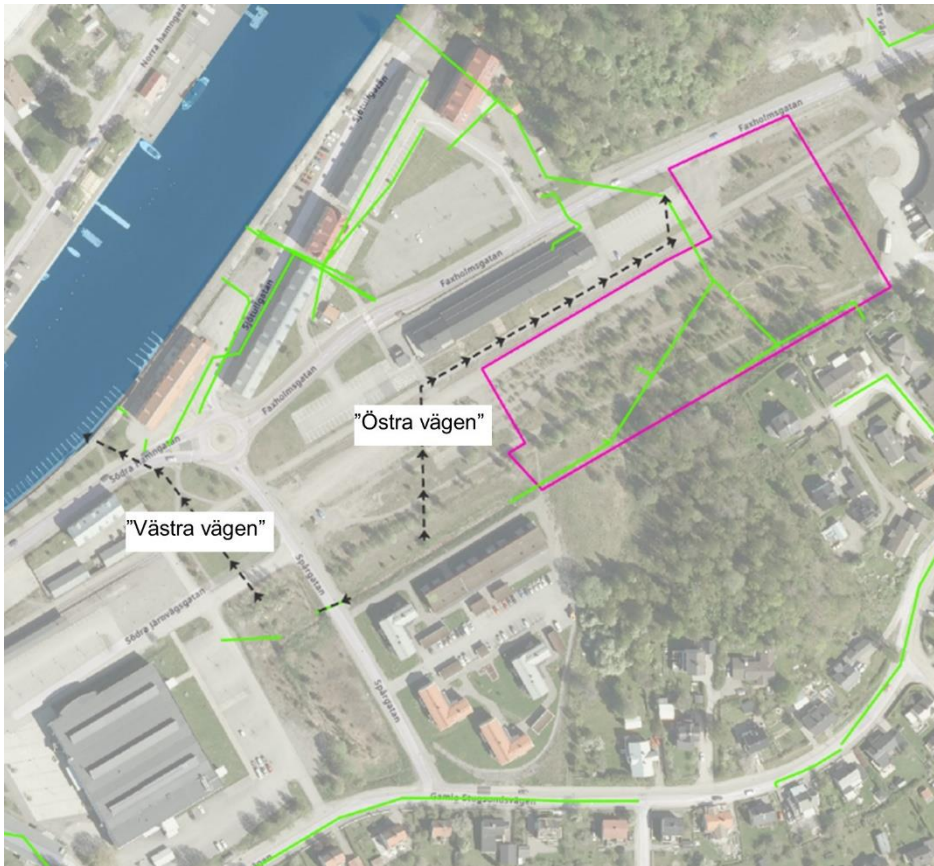
I planområdets södra del finns parkmark med ett större gräsdike och omkringliggande gräsytor. Ytan är planlagd för våtmark/park i detaljplanen Faxevallen, Thelbacken 12 m.fl. men har inte realiserats fullt ut. Ytan kan användas som en anläggning för rening och fördröjning av dagvatten från planområdet. Utöver detta föreslås torrdammar att anläggas i västra delen av parkmarken för att hantera skyfallsflöden. Dammarna sammankopplas med en befintlig vägtrumma vid Spårgatan. Dammarna bör ha flacka slänter om högst 1:3 lutning och kunna magasinera 4 700 m³ vatten. Befintligt gräsdike i den västra dammen kan behållas, se blå linje i Figur 23. I den östra parkmarken bedöms reningsbehovet vara större och det befintliga diket kan ersättas med ett gräsbeklätt makadamdike, se rosa linje i Figur 23.

Vid anläggning av torrdamm sänks marknivån. För att dagvattenhanteringen ska kunna omhänderta skyfall får inte torrdammen vattenfyllas med grundvatten. För att undvika detta regleras n_1 – markens höjd får inte vara lägre än + 1,2 meter över noll planet, i detaljplanen. Regleringen tar hänsyn till förväntade framtida förhöjda havsvattennivåer.

En våt damm kan vara ett alternativ för dagvattenhantering inom en del av planområdet ur ett reningsperspektiv. Dock medför en våt damm högre underhållskostnader och även en säkerhetsrisk.

Avledning av dagvatten

Dagvattenanläggningen i parkmarken behöver anslutas till dagvattennätet och befintliga dagvattenledningar som korsar kvartermarken bör slopas och ledas om. Två alternativ för anslutningspunkt har identifierats och möjliga nya sträckningar av dagvattenledningar som avvattnar området benämns västra respektive östra vägen (Figur 24). Båda alternativ bedöms vara genomförbara och tillräcklig för att inte skapa kapacitetsproblem vid anslutning till befintliga ledningar.



Figur 24. Alternativa rinnvägar från anläggning i parkmark.

Regleringar i plankarta

I plankartan regleras dagvattenhantering med två egenskapsbestämmelser för att möta de åtgärdsförslag som presenteras i dagvattenutredningen. Dagvatten₁ - Hantering av dagvatten, regleras i planområdets nordöstra del inom användningen GATA₁. Område för dammar regleras med dagvatten₂ - Inom användningen PARK ska sammantaget 4700 m³ vatten hanteras i öppna dagvatten-, utjämning- eller fördröjningsmagasin. Inom denna yta regleras även egenskapsbestämmelsen n₁ - Markens höjd får inte vara lägre än + 1,2 meter över nollplanet, för att säkerställa att nödvändiga schaktningar inte görs till ett djup som frigör sulfidjord. Inom användningen P-PLATS vid parkmark regleras genskapsbestämmelsen genomsläpplig₁ för dagvattenhantering.

Bedömning av påverkan på MKN för recipient

Befintlig mark har väldigt låga föroreningsnivåer och en även begränsad exploatering leder till en ökning av föroreningsbelastningen relativt dagens värden. Med de reningsåtgärder inom planområdet som har undersökts beräknas en viss ökning av fosforbelastning ske.

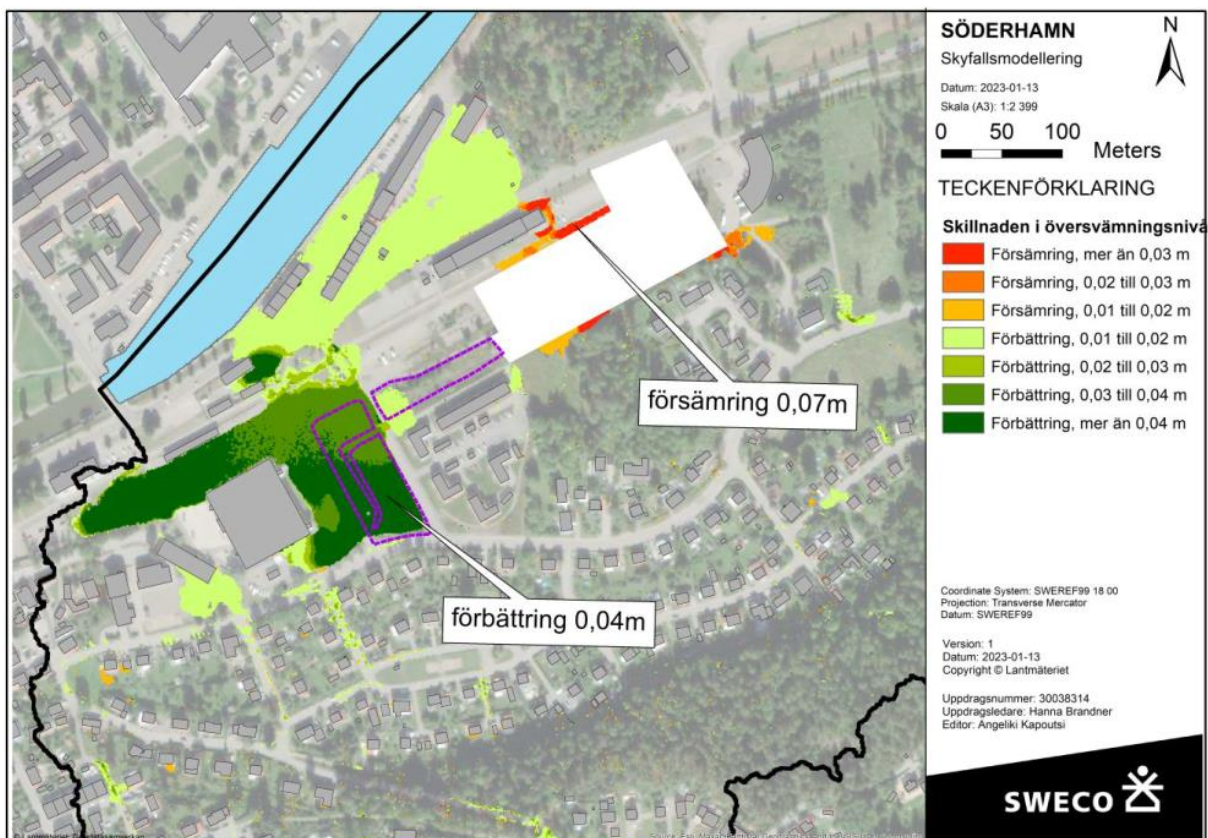
Beräknade mängder av MKN för fosfor ökar något efter rening i föreslagna anläggningar inom planområdet. Söderhamnfjärdens status för fosfor är måttlig vilket visar på att mindre ökning kan accepteras så länge det inte leder till att halten i recipienten ökar så pass att mycket den hamnar i en sämre statusklass.

Resultatet visar på en liknande bild avseende föroreningshalter. Efter rening inom planområdet ökar halterna av fosfor något. Halterna ligger dock under gränsen för låga halter enligt Riktvärdesgruppens (2009) föreslagna riktvärdeshalter för dagvattenutsläpp

Exploateringen av planområdet bedöms inte påverka möjligheten att följa MKN i recipienten med föreslagna reningsåtgärder. Den föreslagna reningen är omfattande i förhållande till planområdets karaktär och de utgående föroreningshalterna ligger långt under applicerbara riktvärden. Ytterligare reduktion av föroreningshalterna och -belastningen medför oproportionerliga reningsåtgärder för ett område som har en mycket liten påverkan på recipienten. Det bedöms inte vara samhällsekonomiskt rimligt att genomföra mer åtgärder än vad som har föreslagits.

Skyfall

En skyfallsutredning har genomförts av Sweco på uppdrag av Söderhamns kommun. Utredningen är gjord efter ett klimatanpassat 100-årsregn med avdrag för ett 5-årsregn. Tre scenarier har modellerats, befintligt förhållande, efter exploatering utan åtgärder och med åtgärder. Modelleringen visar på en förbättring av situationen gällande översvämningsrisk från befintlig situation till efter exploatering med åtgärder (Figur 25). Enligt modellen förväntas en försämring på 0,07 m i nordost, vilket troligen beror på att modellen har en generell höjning på +3 meter och inte tar hänsyn till nivåskillnader. Försämringen antas kunna försvinna vid en mer genomtänkt höjdsättning.



Figur 25. Översvämningsnivå efter exploatering med åtgärder.

Åtgärder som föreslås i skyfallsutredningen är en medelsänkning av marknivån inom rosa område (Figur 25) med 0,7 meter i genomsnitt, totalt 4700 m² schakt. Sänkning bör ej göras under havsnivå, då havs- och/eller grundvatten då kan strömma in. Grundläggningsnivån bör vara 2,85 meter, enligt utredningen i samråd med Länsstyrelsen Gävleborg.

För att säkerställa att människor eller byggnader inte kommer till skada på grund av skyfall och översvämning regleras b_1 – Lägsta grundläggningsnivå för byggnadskonstruktion är minst 2,85 meter över angivet nollplan. Inom användningen PARK ska funktioner för hantering av dagvatten inrymmas. Detta regleras med användningen PARK - Inom användningen ska funktioner som dagvatten-, utjämnings-, och fördröjningsmagasin finnas som sammantaget hanterar 4700 m³ dagvatten. På så vis kan en adekvat höjdsättning och hantering göras utifrån befintliga förhållanden.

Värme, el, avfall och tele

Fastigheten kan anslutas till Söderhamn Näras fjärrvärmenät samt till tele- och bredbandsnätet.

Området omfattas av kommunal renhållning. Avfallshantering behöver finnas på fastigheten.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Tidplan

Planen handläggs med utökat förfarande. Detaljplanen var ute på samråd under perioden 2022-07-01 till 2022-08-31. Under samrådsskedet inkom yttranden som har föranlett att plangränsen justerats och planen behöver därför samråd igen. Den tidplan som angavs i samrådshandlingarna har därför behövt revideras och förlängas. Granskning bedöms kunna ske andra tredje 2023. Ett antagande bedöms kunna ske fjärde kvartalet 2023. Tidplanen ovan bygger på den kunskap som kommunen har om projektet i det skede planen befinner sig i nu.

Huvudmannaskap

All allmän platsmark inom planområdet ges ett kommunalt huvudmannaskap.

Ansvarsfördelning

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

Fastighetsägare ansvarar för iordningsställande av kvartersmark på ett sätt så att den blir lämplig för den bebyggelse som möjliggörs genom detaljplanen.

Kommunen ansvarar för skötsel och underhåll av mark som i detaljplanen regleras till allmän platsmark.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är satt till 5 år (60 månader) från och med det att detaljplanen vunnit laga kraft.

Fastighetsbildning, servitut och arrenden

Kommunen äger all mark som omfattas av planområdet. Kommunen kan efter lagakraftvunnen detaljplan, genom fastighetsbildning, skapa ny fastighet som omfattar kvartersmarken inom området. En sådan fastighetsbildning bedöms dock ej som nödvändig för planens genomförande utan beror på hur kommunen i ett senare skede väljer att förvalta verksamheten.

Vattenledningarna i de östra delarna av området behöver hanteras genom servitut. Vid eventuell flytt av dessa ledningar behöver de hanteras genom servitut på den nya platsen.

Kostnader

Flytt av ledningar bekostas av den som söker en sådan åtgärd, om det inte finns avtal eller rättigheter.

Kommunen bekostar upprättande av föreliggande detaljplan och tillhörande utredningar.

Avtal

Planens begränsade omfattning av allmän platsmark gör att kommunen bedömer att det inte behövs något exploateringsavtal.

ÖVRIGT

Detaljplanen handläggs enligt PBL (2010:900) med tillägg upp till och med SFS 2020:76.

Jonas Ryberg, enhetschef, plan, mark och förvaltning

PLANBESTÄMMELSER

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN - ALLMÄN PLATS

GATA₁ – Lokalgata

Bestämmelsen syftar i denna detaljplan till att ge möjlighet till infarter till det som denna detaljplan möjliggör, samt garantera möjlighet till angöring till pågående verksamheter godsmagasinet.

GCVÄG – Gång- och cykelväg

Bestämmelsen syftar i denna detaljplan till att ge fortsatt möjlighet till gång- och cykelväg. Bestämmelsen bekräftar den gång- och cykelväg som redan finns.

P-PLATS – parkering

Bestämmelsen syftar i denna detaljplan till att förse vårdboendet med parkeringsplatser men även möjliggöra för samnyttjade parkeringar med andra verksamheter inom närområdet. Parkering används även som infiltreringsyta för dagvatten, se nedan.

PARK

Bestämmelsen syftar i denna detaljplan huvudsakligen till att hantera dagvatten. Parkytorna kan även användas som friyta.

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN – KVARTERSMARK

VÅRD - Vård

Bestämmelsen syftar i denna detaljplan till att skapa möjlighet att uppföra vårdboende. Ett vårdboende är till för de som har ett omfattande behov av vård och omsorg. Bestämmelsen ger möjlighet för flertalet olika liknande verksamheter som kan kategoriseras under användningen "VÅRD". Bestämmelsen skapar en stor flexibilitet inför ett eventuellt förändrat behov om kommunens förutsättningar och behov förändras.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

n₁ – markens höjd får inte vara lägre än + 1,2 meter över nollplanet.

Bestämmelsen syftar i denna detaljplan till att reglera så att grund- eller havsvatten inte strömmar i planområdet eller att sulfidjord exponeras, till följd av en för djup schaktning. Samtidigt som det är möjligt att sänka marken för dagvattenhantering.

dagvatten₁ – Hantering av dagvatten

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att ytan för parkering ut mot Faxholmsgatan kan iordningställas för hantering av dagvatten.

dagvatten₂ – Inom användningen PARK ska sammantaget 4700 m³ vatten hanteras i öppna dagvatten-, utjämning- eller fördröjningsmagasin.

Bestämmelsen syftar till att skapa tillräcklig yta för dagvattenhantering inom planområdet, för att undvika översvämning och förhöjda utsläpp till recipient.

genomsläpplig₁ – Marken ska vara genomsläpplig.

Bestämmelsen syftar till att hantera dagvatten genom att säkerställa genomsläppligheten för parkeringsytan vid parkmarken i planområdets västra del.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Prickad mark - Marken får inte förses med byggnad

Bestämmelsen syftar i denna detaljplan till att reglera bort möjligheten att bygga byggnader på det område som idag utgör spårområde inom detaljplan. Syftet med bestämmelsen vid spåret är att garantera att dessa spår fortsatt blir möjliga att se och uppleva. Syftet är även att behålla siktlinjen mellan lokstallarna och stationshuset, vilket är viktigt för bevarandet av kulturmiljön.

H₁ – Högsta nockhöjd är 7 meter

Bestämmelsen syftar i denna detaljplan till att hålla nere volymen och samtidigt skapa flexibilitet inför eventuella ventilationstrummor och andra uppstickande byggnadselement som underlättar ett genomförandeskede.

n₂ – markens höjd får inte vara lägre än + 1,2 meter över nollplanet.

Bestämmelsen syftar till att reglera så att grund- eller havsvatten inte strömmar i planområdet eller att sulfidjord exponeras, till följd av en för djup schaktning.

U₁ – markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Bestämmelsen syftar till att säkra underjordiska ledningar och tillgången till dessa.

Q₁ – järnvägsspår ska bevaras

Bestämmelsen syftar till att säkra att järnvägsspåret bevaras.

o₁ – Minsta takvinkel är 18 grader

Bestämmelsen syftar till att reglera minsta takvinkel. Detta då det bedöms vara en viktig anpassning till omkringliggande kulturmiljöer.

b₁ – Lägsta grundläggningsnivå för byggnadskonstruktion är minst 2,85 meter över angivet nollplan

Bestämmelsen syftar till att byggnader ska anläggas på en sådan höjd att de kan klara eventuella översvämningar.

b₂ – Fasader ska huvudsakligen utföras i trä

Bestämmelsen syftar till att reglera så att bebyggelsen knyter an till sin omgivning och dess kulturhistoriska byggnader på ett lämpligt sätt.

e₁ – Största byggnadsarea är 5000 m²

Bestämmelsen syftar i denna detaljplan till att reglera en maximal möjlig byggrätt. Kommunens behov i ett första skede är att bygga ett vård- och omsorgsboende med 36 platser. Bestämmelsen möjliggör för detta samt en möjlighet för eventuell ytterligare utbyggnad av vårdavdelningar, vilket skapar förutsättningar för att möta ett eventuellt framtida utökat behov.

a₁ – Startbesked får inte ges för vård förrän markföroreningar är sanerade eller på annat sätt avhjälpda

Syftet med bestämmelsen i denna detaljplan är att säkerställa att marken antingen saneras från markföroreningar eller att markföroreningarna på annat sätt avhjälpas. Utredning visar att det finns markföroreningar. Utredning visar också att marken är förorenad på ett sådant sätt att den ska anses lämplig för bebyggelse om lämplig åtgärd införs. Lämplig åtgärd kan exempelvis vara att sanera eller att innesluta föroreningarna. Även annan åtgärd som bedöms vara lämplig ska anses vara sådan att den lever upp till kravet i bestämmelsen. Bestämmelsen omfattar startbesked som kan knytas till användningen vård. Andra startbesked än startbesked som kan knytas till användningen vård bör kunna ges om det bedöms lämpligt ur ett riskperspektiv, exempelvis uppställning av tillfälliga bodar under byggtid.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 60 månader (5 år) och börjar gälla från och med det att detaljplanen vinner laga kraft.