

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Morvikstjärn Norra

Söderhamn, Söderhamns kommun, Gävleborgs län



Beslut om upprättande

2021-11-23 § 87

Beslut om samråd

2023-02-27 § 56

Beslut om granskning

ÅÅÅÅ-MM-DD § xx

Beslut om antagande

ÅÅÅÅ-MM-DD § xx

Laga kraft

ÅÅÅÅ-MM-DD § xx

SÖDERHAMNS KOMMUN

Sektor samhällsservice

826 80 Söderhamn

0270 – 750 00 | kundtjänst@soderhamn.se

INLEDNING

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

HANDLINGAR

Den juridiskt bindande handlingen är plankartan med bestämmelser.

Övriga handlingar är:

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

Till detaljplanen finns även följande utredningar och handlingar:

- Utredning om förhållande mellan markägare och gemensamhetsanläggning

FÖRFARANDE

Detaljplanen handläggs av Enheten för plan, mark och förvaltning med ett standardförfarande och antas av Samhällsservicenämnden i enlighet med Söderhamn kommuns delegationsordning.

Processen för framtagandet av en detaljplan regleras i Plan- och bygglagen (PBL).

De skeden som ingår i ett standardförfarande är följande:

Standardförfarande



Processen för ett standardförfarande. Källa: Boverket.se

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Emilia Wollerstam, planhandläggare

Jonas Ryberg, enhetschef och planarkitekt

SAMMANFATTNING

Detaljplanen för Morvikstjärn Norra syftar till att möjliggöra småhusbebyggelse inom befintliga fastigheter som tidigare har varit planlagda för fritidsbebyggelse. Planen möjliggör en större byggrätt samt en högre byggnadshöjd jämfört med tidigare plan.

Planområdet består av främst av barrskog utan höga naturvärden. Inom en fastighet finns en fornlämning bestående av en kolningsgrop.

Ny bebyggelse kommer att ingå i Midsommarfjärdens samfällighetsförening och anslutas till en gemensam avloppsanläggning.

SAMMANFATTNING AV UNDERSÖKNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Detaljplanen bedöms inte innebära en betydande miljöpåverkan på det sätt som avses i Miljöbalken (1998:808) 6 kap. 2 §.

SÖDERHAMNS KOMMUN

Sektor samhällsservice

826 80 Söderhamn

0270 – 750 00 | kundtjänst@soderhamn.se

Innehåll

INLEDNING	1	Naturmiljö.....	6
HANDLINGAR.....	1	Vattenområden.....	7
FÖRFARANDE.....	2	Strandskydd.....	7
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	2	GATOR OCH TRAFIK.....	8
SAMMANFATTNING.....	3	Gatunät och biltrafik.....	8
SAMMANFATTNING AV UNDERSÖKNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	3	Gång- och cykeltrafik.....	8
PLANENS SYFTE	1	Kollektivtrafik.....	8
PLANDATA	1	Parkering och utfart	8
Lägesbestämning.....	1	KONSEKVENSER.....	9
Areal och nulägesbeskrivning	1	Landskapsbild.....	9
Markägoförhållanden.....	1	Trygghet	9
Platsens historik.....	1	Buller	9
GÄLLANDE DETALJPLAN.....	1	Ekonomiska konsekvenser	9
KOMMUNALA BESLUT.....	2	TEKNISK FÖRSÖRJNING.....	9
Planbesked.....	2	Vatten och avlopp	9
Miljökonsekvensbeskrivning.....	2	Dagvatten.....	9
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR.....	3	Värme, el, avfall och tele.....	9
Översiktsplan	3	ADMINISTRATIVA FRÅGOR	10
Planprogram och fördjupade översiktsplaner.....	3	Tidplan	10
Kommunala strategier.....	3	Huvudmannskap	10
Träbyggnadsstrategi.....	3	Ansvarsfördelning.....	10
Bostadsförsörjningsprogram 2017–2026	3	GENOMFÖRANDEFRÅGOR.....	10
Riksintressen	3	Genomförandetid.....	10
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....	4	Fastighetsbildning, servitut och arrenden	10
Miljö, Mark och Vegetation.....	4	Avtal.....	11
Befintlig bebyggelse.....	4	ÖVRIGT	11
Ny bebyggelse.....	4	PLANBESTÄMMELSER	11
Service	4	Användningsbestämmelser	11
Geotekniska förhållanden.....	4	Allmän platsmark	11
Radon	5	Kvartersmark.....	11
Fornlämningar	5	Vattenområden	11
Lek och rekreation	6	Egenskapsbestämmelser för allmän platsmark	11
		Egenskapsbestämmelser för kvartersmark.....	11

SÖDERHAMNS KOMMUN

Sektor samhällsservice

826 80 Söderhamn

0270 – 750 00 | kundtjänst@soderhamn.se

PLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för småhusbebyggelse.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget cirka 7 kilometer öster om Söderhamn.

Areal och nulägesbeskrivning

Planområdet omfattas en yta om 3,5 hektar och består av 14 avstyckande fastigheter. Hälften av fastigheterna är bebyggda med fritids- eller permanentbostäder medan resterande är skogbeklädda.

Planområdet omfattar även ett mindre naturområde samt den nordligaste delen av Morvikstjärn med en befintlig brygga.

Markägförhållanden

Samtliga fastigheter inom planområdet ägs enskilt.

Platsens historik

Området är en del av fritidsområdet Närby som exploaterades under början av 1980-talet. Fritidsområdet är endast delvis exploaterat och det finns även ett antal permanentboende inom området.

GÄLLANDE DETALJPLAN

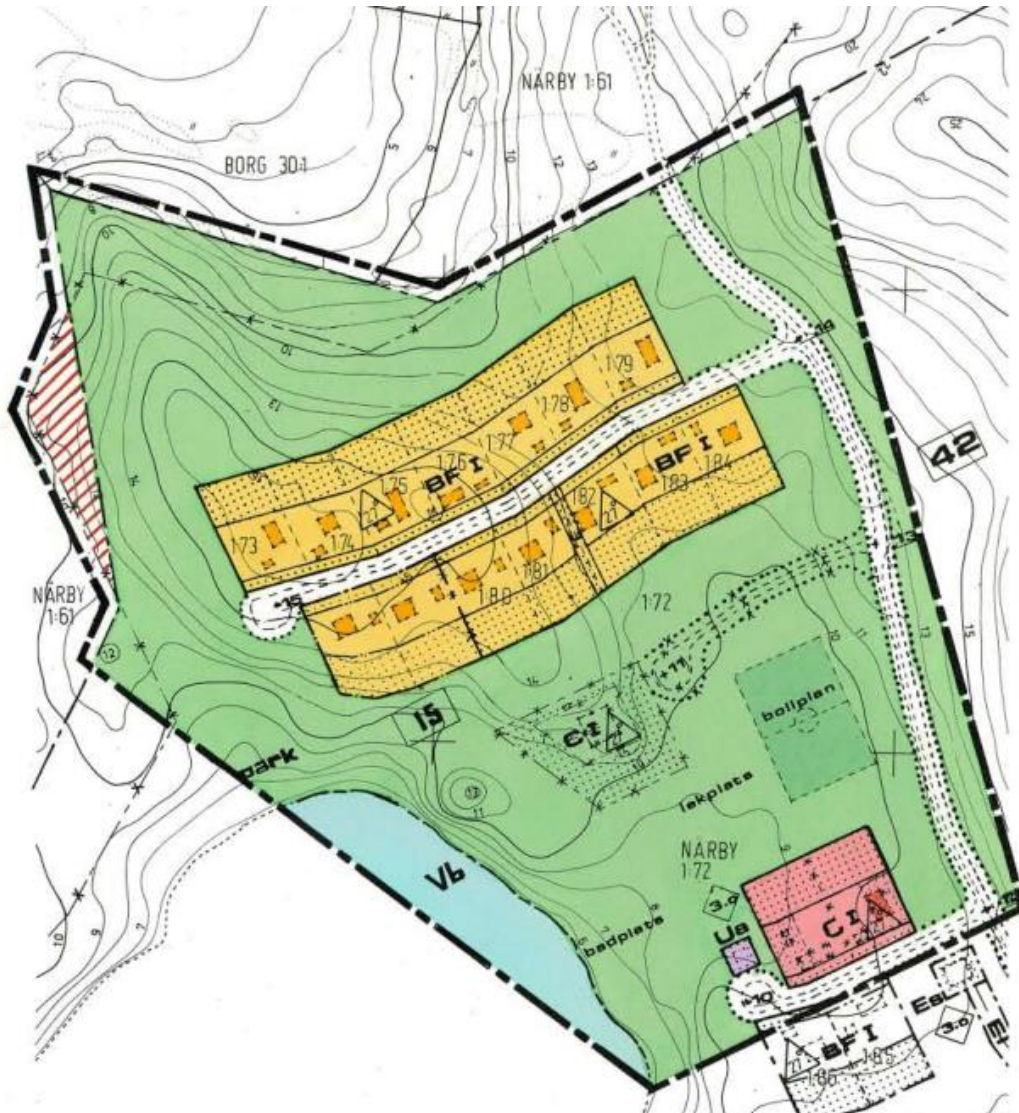
För området gäller detaljplanen Na:20 *Förslag till ändring och utvidgning av byggnadsplan, delplan 1 för Närby 1:72 (f d Närby 1:61 m fl)* som vann lagakraft 31 maj 1983.

SÖDERHAMNS KOMMUN

Sektor samhällsservice

826 80 Söderhamn

0270 – 750 00 | kundtjänst@soderhamn.se



Figur 1. Utdrag ut plankarta för nu gällande plan Na:20

KOMMUNALA BESLUT

Planbesked

Ett positivt planbesked lämnades av Bygg- och miljönämnden 2021-11-23 § 87. Planbeskedet gällde ny detaljplan för samtliga fastigheter inom Midsommarfjärdens samfällighetsförening.

Efter dialog med exploitören så kommer nya detaljplaner istället att tas fram etappvis, med start av Morvikstjärn Norra.

Miljökonsekvensbeskrivning

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

SÖDERHAMNS KOMMUN

Sektor samhällsservice

826 80 Söderhamn

0270 – 750 00 | kundtjänst@soderhamn.se

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Översiktsplan

Den gällande översiktsplanen för området är den kommuntäckande översiktsplanen för Söderhamns kommun antagen av kommunfullmäktige den 26 oktober 2020 § 140. Området är utpekade som tätortsnära landsbygd. Planförslaget bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner.

Detaljplanen bedöms delvis avvika gentemot översiktsplanen eftersom den anger i planeringsriktningarna för attraktiva bostäder att nya bostäder ska placeras i kollektivtrafikhärlägen. Planområdet är beläget 1,3 km från närmaste busshållplats, som endast trafikeras ett par gånger per dag. På grund av det ringa antalet bostäder bedöms avvikelsen vara liten.

Planprogram och fördjupade översiktsplaner

Området omfattas inte av något planprogram eller fördjupad översiktsplan.

Kommunala strategier

Träbyggnadsstrategi

Det är inte motiverat att reglera val av fasadmateriel för bebyggelse i området. I detaljplaner går det inte heller att reglera konstruktionsmateriel. Det går därför inte att redovisa om detaljplanen överensstämmer med träbyggnadsstrategin.

Bostadsförsörjningsprogram 2017–2026

Planen bedöms stämma in väl med bostadsförsörjningsprogrammets intentioner och är en del i kommunens mål för att nå 500 nya bostäder fram till 2026.

Riksintressen

Planområdet omfattas av riksintresse TM0096 väderradar för Totalförsvaret. Detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset.

SÖDERHAMNS KOMMUN

Sektor samhällsservice

826 80 Söderhamn

0270 – 750 00 | kundtjänst@soderhamn.se

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Miljö, Mark och Vegetation

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

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns det idag fem småhus, några av dessa används som permanentbostad medan resterande är fritidshus. Den befintliga bebyggelsen har gemensamt att den är utformad med träfasad dock ser dessa olika ut till färg och form.

I Morvikstjärns norra del finns en befintlig brygga som nyttjas gemensamt av de närboende.

Ny bebyggelse

Detaljplanen möjliggör småhus inom befintliga fastigheter, totalt 14 vid full utbyggnad.

Största sammanlagda byggnadsarea per fastighet regleras till 220 kvadratmeter och högsta nockhöjd är bestämd till sex (6,5) meter.

För fastigheterna belägna på den södra sidan av gatan så regleras mark med förbud att uppföra byggnad (prickmark) 10 meter ifrån fastighetsgränsen. Detta för att säkerställa att utsikt mot Morvikstjärnen inte skymms.

För samtliga fastigheter läggs tre (3) meters förbud mot att uppföra byggnad (prickmark) mot gatan, detta för att säkerställa snöröjning m.m.

Service

Ingen service finns i närområdet. Kommunal service finns i centrala Söderhamn, cirka 7 kilometer ifrån planområdet.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning har genomförts 1978. Marken består främst av morän med inslag av block i de högre partierna. Lågpartier består av lösa sedimentjordar.

SÖDERHAMNS KOMMUN

Sektor samhällsservice

826 80 Söderhamn

0270 – 750 00 | kundtjänst@soderhamn.se



Figur 2. Utdrag ur kartsiktet Fastmark från SGU. Grön färg avser fast mark, röd färg ej fast mark.

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

En fornlämning finns registrerad inom planområdet, på fastigheten Närby 1:79. Fornlämningen L1948:5291 är en kolningsanläggning och är klassad som övrig kulturhistorisk lämning.

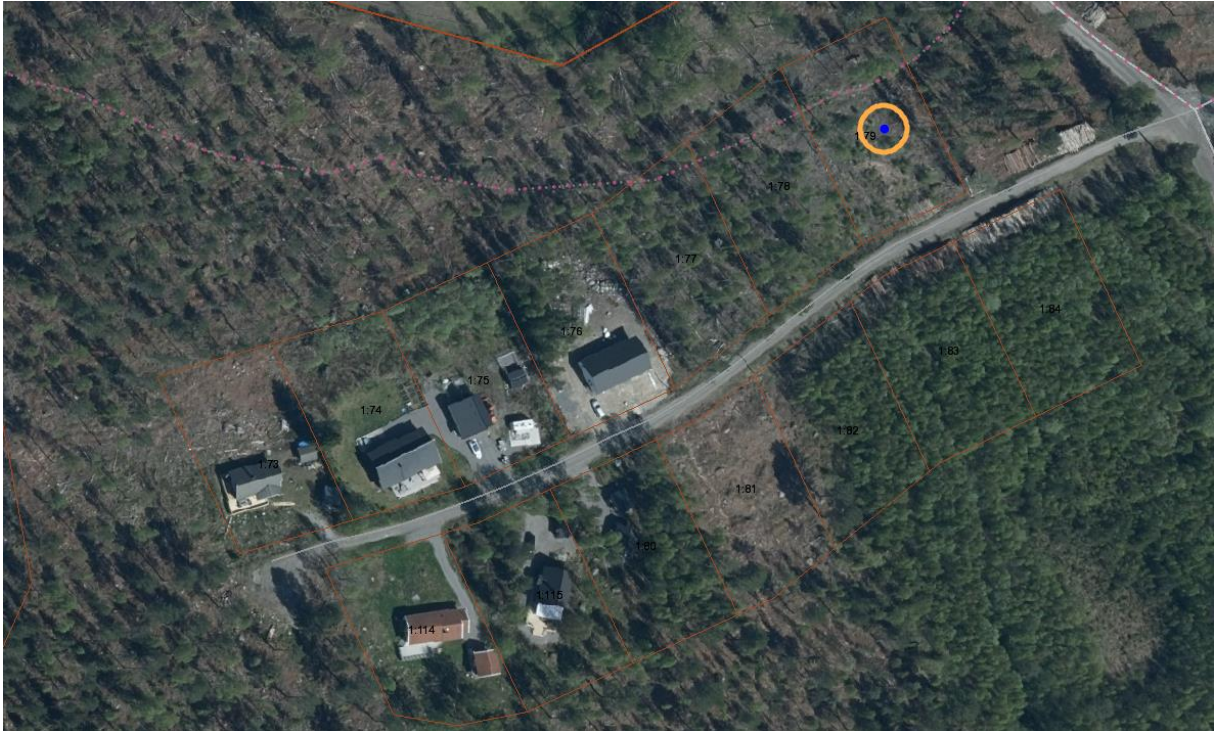
En arkeologisk förundersökning genomförs i samband med planarbetet.

SÖDERHAMNS KOMMUN

Sektor samhällsservice

826 80 Söderhamn

0270 – 750 00 | kundtjänst@soderhamn.se



Figur 3. Lokalisering av fornlämning inom fastigheten Närby 1:79.

Lek och rekreation

Beskriv tillgången till lek och rekreation i och i närheten av området. Om det tillförs eller försvinner så skriv även det här.

I direkt anslutning till planområdet finns Vårdbergsleden, en vandringledd som sträcker sig längs med hela halvön från Forsbacka och Skatön. Delar av leden går idag genom kvartersmark, denna del av sträckan kommer att flyttas för att i stället placeras inom allmän platsmark NATUR.

Naturmiljö

Naturmiljön i planområdet och i närområdet består främst av barrskog utan höga naturvärden. Gallring har genomförts under 2021.

SÖDERHAMNS KOMMUN

Sektor samhällsservice

826 80 Söderhamn

0270 – 750 00 | kundtjänst@soderhamn.se



Figur 4. Foto från platsbesök 2023-01-16

Vattenområden

Två vattenområden finns i anslutning till planområdet. Väster om området finns Rudtjärnen och direkt söder ligger Morvikstjärnen. Den norra delen av Morvikstjärn ingår i planområdet.

Strandskydd

Delar av planområdet omfattas av strandskydd enligt MB 7 kap. 13 §. Strandskyddet är 100 meter ifrån strandlinjen från Rudtjärnen, väster om planområdet och Morvikstjärnen, direkt söder om planområdet.

Strandskyddet upphävs inom kvartersmark (B, bostäder) och allmän platsmark (Gata) med stöd av MB 7 kap. 18 c § pkt 1, att området *redan har tagits i anspråk på ett sådant sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften*. All kvartersmark inom området för strandskydd har ianspråktagits för bostadsbebyggelse och är därmed privatiserade.

För bryggan (W₁, brygga) så upphävs strandskyddet med stöd av MB 7 kap. 18 c § pkt 3, att det *behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området*.

För resterande områden inom planområdet kvarstår strandskyddet.

SÖDERHAMNS KOMMUN

Sektor samhällsservice

826 80 Söderhamn

0270 – 750 00 | kundtjänst@soderhamn.se



Figur 5. Kartbild som visar ungefärlig utbredning av strandskyddszone, i skrafferat grönt.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät och biltrafik

Området försörjs via en enskild väg som förvaltas av Vågsundets vägsamfällighetsförening. Denna ansluter till den statliga vägen 643 som förbinder området med centrala Söderhamn.

Området berörs inte av någon genomfartstrafik utan enbart av trafik till och från respektive fastighet. Ingen trafikmätning har genomförts, årsdygnsmedeltrafiken (ÅDT) uppskattas till att vara lägre än 500.

Gång- och cykeltrafik

Det saknas separat gång- och cykelbana till planområdet.

Kollektivtrafik

Ingen kollektivtrafik finns i anslutning till planområdet, närmaste busshållplats är Utvik, cirka 1,3 kilometer söder om planområdet. Utvik trafikeras av linjebuss 62, turtätheten är gles med enbart ett par avgångar per dag.

Parkering och utfart

Parkeringar anordnas inom respektive fastighet.

SÖDERHAMNS KOMMUN

Sektor samhällsservice

826 80 Söderhamn

0270 – 750 00 | kundtjänst@soderhamn.se

KONSEKVENSER

Landskapsbild

Genomförandet av detaljplanen innebär att sex nya småhus uppförs inom området. Dessa småhus kan vara både större och högre än befintlig bebyggelse, vilket kommer att påverka landskapsbilden. Området kommer att omvandlas från ett fritidsområde till ett område för permanentboende.

Omfattningen av exploateringen är dock begränsad och inga nya bostadsfastigheter tillskapas.

Trygghet

Fler byggrätter och permanentboende i området kan skapa en känsla av ökad trygghet.

Buller

Detaljplanens genomförande kommer att medföra ökad trafikmängd till och från området. Ökningen bedöms dock vara ringa utifrån omfattningen av exploateringen. Det kommer inte att uppstå någon olägenhet ifrån trafikbuller.

Ekonomiska konsekvenser

Detaljplanens genomförande i sig innebär inga ekonomiska konsekvenser. Däremot uppstår en kostnad vid anslutning till Morvikstjärnens gemensamhetsanläggning, denna kostnad bärs av respektive fastighetsägare.

Samhällsekonomiska konsekvenser

En exploatering kan innebära inflyttning till kommun vilket är samhällsekonomiskt positivt.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Området försörjs av kommunalt dricksvatten.

Avlopp hanteras genom en gemensamhetsanläggning som förvaltas av Midsommarfjärdens samfällighetsförening. Ny bebyggelse ansluts till avloppsanläggningen.

Dagvatten

Hantering av dagvatten sker inom respektive fastighet.

Värme, el, avfall och tele

Fastigheten är ansluten till Söderhamn Näras fjärrvärmenät samt till tele- och bredbandsnätet.

SÖDERHAMNS KOMMUN

Sektor samhällsservice

826 80 Söderhamn

0270 – 750 00 | kundtjänst@soderhamn.se

Området omfattas av kommunal renhållning.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Tidplan

Planen handläggs med standardförfarande och beräknas kunna vinna laga kraft under kvartal två 2023.

Huvudmannaskap

All allmän plats inom planområdet har enskilt huvudmannaskap.

Ansvarsfördelning

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

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

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Genomförandetid

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

Fastighetsbildning, servitut och arrenden

Samtliga fastigheter inom planområdet ingår i Midsommarfjärdens samfällighetsförening. Samfällighetsföreningen förvaltar bland annat gemensamhetsanläggningen Söderhamn Närby ga:2. Gemensamhetsanläggningen bildades 1985 genom lantmäteribeslut (akt 21-85/441). Anläggningsbeslutet grundar sig på den byggnadsplan från 1980-11-12 (akt 21-80-1478) som gäller för området. Närby ga:2 består av vägar, bad- och båtplats inklusive båthamn, VA-anläggningar samt park- och strövområden inom byggnadsplanen.

Genom anläggningsbeslutet får de fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningen, indirekt samfällighetsföreningen, rätt att använda och förvalta anläggningar och områden som ingår i gemensamhetsanläggningen.

I fastighetssutraget för Närby ga:2 framgår under rättigheter "utrymme, förmån, officialservitut. Detta innebär enkelt förklarat att ett visst utrymme upplåtits till förmån för fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningen genom ett officialservitut. Ett officialservitut är till skillnad mot ett avtalsservitut ett servitut som bara kan bildas/upphävas genom lantmäteriförrättning.

SÖDERHAMNS KOMMUN

Sektor samhällsservice

826 80 Söderhamn

0270 – 750 00 | kundtjänst@soderhamn.se

Avtal

Genomförande av detaljplanen innebär inte att några avtal upprättas.

ÖVRIGT

Detaljplanen handläggs enligt PBL med tillägg upp till och med SFS 2021:785.

PLANBESTÄMMELSER

Följande planbestämmelser används i detaljplanen.

Användningsbestämmelser

Allmän platsmark

NATUR – Naturmark

Kvartersmark

B – Bostäder

Vattenområden

W – Vattenområde

W₁ – Brygga

Egenskapsbestämmelser för allmän platsmark

a₁ – Huvudmannskapet är enskild för den allmänna platsen

a₂ – Strandskyddet är upphävt

Egenskapsbestämmelser för vattenområde

a₃ – Strandskyddet är upphävt

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

e₁ – Största sammanlagda byggnadsarea är 220 kvadratmeter

SÖDERHAMNS KOMMUN

Sektor samhällsservice

826 80 Söderhamn

0270 – 750 00 | kundtjänst@soderhamn.se

h_1 6,5 – Högsta nockhöjd är 6,5 meter

P_1 – Byggnad ska placeras minst 4,5 meter ifrån fastighetsgräns. Detta gäller huvudbyggnad

P_2 – Byggnad ska placeras minst 1 meter ifrån fastighetsgräns. Detta gäller komplementbyggnad

a_4 – Strandskyddet är upphävt

SÖDERHAMNS KOMMUN

Sektor samhällsservice

826 80 Söderhamn

0270 – 750 00 | kundtjänst@soderhamn.se