

Detaljplan för Hammerdal 4:33, Strömsunds Kommun



Samrådshandling

Upprättad av miljö- och
byggavdelningen
Strömsunds kommun

2018-07-03

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Detaljplanen består av:

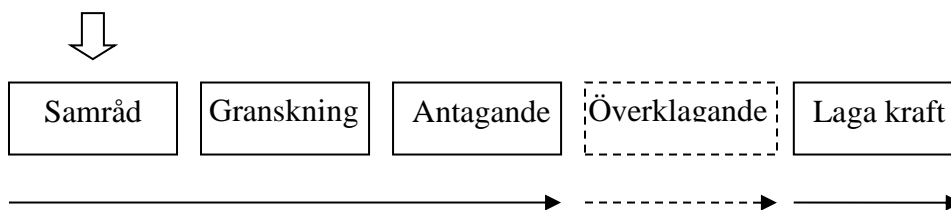
- Planbeskrivning och genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Behovsbedömning
- Fastighetsförteckning

PLANPROCESSEN

Planarbetet sker i en process där berörda sakägare får möjlighet att lämna sina synpunkter på planförslaget. Figuren illustrerar planprocessen och var i processen som planarbetet är just nu. Planändringen handläggs med standard förfarande enligt plan- och bygglagen (2014:900).

Planprocessen vid standard planförfarande:

Här är vi nu:



Samråd – Miljö- och byggavdelningen arbetar fram ett preliminärt planförslag. Sakägare, myndigheter och andra berörda har möjlighet att yttra sig över planförslaget. Samrådstiden är vanligtvis ungefär 3 veckor.

Granskning – Planförslaget sänds ut för granskning under minst 2 veckor. Därefter sammanställs och utvärderas de synpunkter som inkommit under samråds- och granskningstiden. Eventuellt görs ändringar med anledning av synpunkterna.

Antagande – Miljö- och byggnämnden antar detaljplanen.

Laga kraft – Detaljplanen vinner laga kraft ungefär en månad efter antagandet, om ingen överklagar beslutet

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Det finns en stor bostadsbrist runt om i Sverige och på vissa orter inom Strömsunds kommun. En efterfrågan på bostäder finns i centrala delarna av Hammerdals samhälle. Genom att skapa förutsättningar för bebyggelse i form av flerbostadshus inom planområdet skapas ett ökat underlag för befintlig service.

Planområdet har tidigare varit bebyggt med bostäder men som revs på 1990-talet. Syftet med detaljplanen är att skapa möjlighet till ökad bebyggelse inom planområdet. Planförslaget innebär att prickmark tas bort exploatörens önskemål samt upprätter korsmark för placering av carport. Planens användning B (bostäder) kommer inte att förändras.

Miljö- och byggnämnden beslutade den 3 maj 2018 att positivt planbesked skulle lämnas och planarbete för en ny detaljplan skulle påbörjas.

PLANDATA

Läge

Planområdet ligger i de centrala delarna av Hammerdals samhälle, i korsningen Myrstigen och Hantverkargatan.

Areal

Planområdet omfattar en areal på cirka 3300 m².

Markägoförhållanden

Fastigheten ägs av Håkan Ottossons Bygg AB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktsplan

Området ingår i den kommuntäckande översiktsplanen för Strömsunds kommun, antagen 2014 samt den fördjupade översiktsplanen för Hammerdals tätort, antagen 1995. Detaljplanen är förenlig med både den kommuntäckande översiktsplanen och den fördjupade översiktsplanen för Hammerdals tätort.

I den kommuntäckande översiktsplanen för Strömsunds kommun, antagen 2014 lyfts Vision 2030 fram. Inom område *leva, bo och vistas* ska man prioritera att planera för trygga, attraktiva och tillgängliga bostadsområden.

Vidare under rubriken *ställningstagande bebyggelse i tätort* nämns följande: att befintlig infrastruktur som vägar, vatten och avlopp bör användas i möjligaste mån. Att ny bostadsbebyggelse bör lokaliseras till attraktiva lägen med god tillgänglighet till skola och service och att bostadsområden, centrumområden, parker och allmän utemiljö utformas så att den upplevs som trygg och säker för kvinnor och män, flickor och pojkar.

Detaljplan

Byggnadsplan (B50) för Hammerdals samhälle (Stg 113 mm), Hammerdals kommun, fastställd 29 maj 1969.

Bostadsförsörjningsplan

I riktlinje för bostadsförsörjning för Strömsunds kommun, antagen 2017 konstateras att befolkningen kommer växa i Hammerdals tätort.

Vidare dras slutsatsen att behovet av flerbostadshus finns i kommunen. För äldre och funktionsnedsatta finns behov av flerbostadshus centralat i tätorter som är integrerade

med övriga invånare och med en god närhet till service. För ungdomar finns behov av små billiga lägenheter i tätorterna och för nyanlända lägenheter i olika storlekar och som huvudsak är billiga och integrerade med övriga grupper.



Utdrag ur fastighetskartan. Planområdet är markerat med blått.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Pågående markanvändning

Planområdet består av en gräsbevuxen yta med ett fåtal träd norr i området.

Riksintressen

Riksintresse Natura 2000 ca: 600 m från planområdet och riksintresse skyddade vattendrag (Ammerån) finns inom planområdet. Ammerån ligger ca 12,5 km från planområdet. Den nya detaljplanen bedöms inte påverka befintliga intresse negativt då uppförda byggnader inom planområdet kopplas till kommunalt VA.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta består planområdet av moränlera alternativt lerig morän. Tidigare rivningslov för fastigheten visar på att material från rivning kan ha använts som fyllnadsmassor.

Underjordiska ledningar

Strömsunds kommun har spill- och färskvattenledningar draget till planområdet. Dagvatten- och elledningar finns dragna inom planområdet. Fjärrvärmeledning finns inte dragen inom planområdet.



Foto taget från Hantverkargatan mot söder.

Gator och trafik

Precis utanför planområdet löper Myrstigen i nord- sydlig riktning och Hantverkargatan i väst – östlig riktning.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Vatten och avlopp ansluts till kommunalt VA-nät.

Elförsörjning

Inom planområdet är E.ON elnätsägare och en matar ledning löper genom området lagd i nord-syd riktning.

Fjärrvärme

Det finns inga fjärrvärmeledningar inom planområdet.

Geotekniska frågor

Fastigheten är gammal rivningstomt. I samband med bygglovsprövning ska markprover tas för att se om marken innehåller fyllnadsmassor. Vid eventuellt påträffande av fyllnadsmassor, ska provtagning ske för att fastställa om fyllnadsmassor innehåller miljöfarliga ämnen (PCB eller blåbetong). Om prover visar förekomst av farliga ämnen ska miljö- och byggavdelningen underrättas. Rivningslovet visar på ingen asbest.

Dagvattenhantering

Ansluts till kommunalt dagvattensystem.

PLANFÖRSLAG

Bebyggelse

Exploatören avser att på fastigheten uppföra två flerbostadshus i två våningsplan. Byggrätten är begränsad till 25% av fastighetsytan. Parkeringsplatser får uppföras inom område för prick mark, garage eller carport får uppföras inom kors-mark, med en begränsning i byggnadshöjd till 3 m.

Gator och trafik

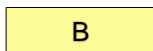
Planförslaget innebär inga tillkommande vägar, tillfart till området förläggs till västra delen av planområdet, och ansluter Myrstigen.

FÖRESLAGNA PLANBESTÄMMELSER

enligt boverkets bestämmelsekatalog 2018-08-01

Användning av kvartersmark

Kvartersmark



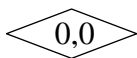
Bostäder, syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för byggnation av flerbostadshus med hyres- eller bostadsrätter. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 5 § punkt 3 PBL

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Utformning

e_{0,25}

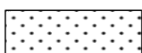
Största byggnadsarea [BYA] är angivet värde i procent av fastighetsarean. Syftet med bestämmelsen är att styra i vilken omfattning fastigheten får bebyggas, genom att tillåta största sammanlagda byggnadsarea. Bestämmelsen har lagstöd i 4 kap 11 § punkt 1 PBL



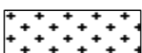
Högsta byggnadshöjd över omgivande mark, angivet i meter. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra byggnation av bostäder till angiven högsta byggnadshöjd 7 m och byggnation av komplementbyggnader till en högsta höja av 4 m . Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 11 § punkt 1 PBL.

f

Bostadsbebyggelsen skall uppföras fristående. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 16 § punkt 1 PBL.



Prick mark, marken får inte förses med byggnad. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 11 § punkt 1 PBL och 16 § punkt 1.



Korsmark, på marken får endast komplementbyggnad placeras. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 11 § punkt 1 PBL och 16 § punkt 1.

Huvudmannaskap

Inom planområdet finns inga allmänna platser.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetid 5 år från den dag då beslutet att anta planen vinner laga kraft.

KONSEKVENSER

Förenlig med 3-5 kap. miljöbalken

Detaljplanen bedöms vara förenlig med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt miljöbalken.

Behovsbedömning

Enligt miljöbalken 6 kap. 11 § ska kommunen göra en miljöbedömning av planer och program om dess genomförande väntas medföra en betydande miljöpåverkan. En behovsbedömning har gjorts enligt bedömningskriterierna i bilaga 2 och 4 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar för att se om genomförandet av planen medför betydande miljöpåverkan.

Detaljplanen hanteras med ett standard planförfarande. Förutsättningar för att kunna använda standard planförfarande är att planen är av begränsad betydelse och saknar intresse för allmänheten samt att den inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Planområdet har tidigare varit bebyggt med 4-par kedjehus. Skillnaden blir att prickmark minskas för friare placering av byggnader samt tillägg av korsmark i områdets södra del för möjliggörning av carport. Planområdet ligger i ett område med blandad bebyggelse. Landskapsbilden bedöms påverka i en mindre omfattning. Någon miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas.

Skyddsåtgärder

Räddningstjänsten i Hammerdal har en insatstid på 0-10 minuter ut till planområdet enligt insatskarta (2015) från Räddningstjänsten Jämtland.

Två brandposter finns i anslutning till planområdet på Myrstigen och Hantverkargatan.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Tidplan

Detaljplanen hanteras enligt plan- och bygglagens regler för standard planförfarande.

Beslut om granskning beräknas kunna tas i mars 2020. Antagande av detaljplanen beräknas kunna ske i april 2020.

Genomförandetid

Detaljplanen ges en genomförandetid på fem år från den dag detaljplaner vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Inom planområdet finns inga allmänna platser.

Kommunen är huvudman för dag- tapp och spillvatten strax utanför planområdet.

Ansvarsfördelning

Miljö- och byggavdelningen upprättar detaljplan med tillhörande planbestämmelser.

Planbeskrivning, behovsbedömning, fastighetsförteckning.

Ombesörjer utskick och annonsering i samband med samråd och granskning. Redovisar och bemöter yttranden i samrådsredogörelse och granskningsutlåtande.

Lantmäteriförrättningar eller andra åtgärder enligt fastighetsbildningslagen bekostas av exploatören.

Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av E.ON´s befintliga anläggningar, ändring eller nybyggnation av tillfartsvägar, förläggning av VA, dagvatten till anslutningspunkt bekostas av exploatören.

Planekonomi

Planavgift enligt gällande taxa tas ut i enlighet med upprättat avtal med sökanden.

Medverkande tjänstemän

Planhandlingar har upprättats av byggnadsingenjör Håkan Bredin

Håkan Bredin
Byggnadsingenjör