

## Detaljplan för del av Salvian 2, Strömsunds kommun



### GRANSKNINGSHANDLING

Upprättad av miljö- och  
byggavdelningen

Strömsunds kommun

2019-02-06

# PLANBESKRIVNING

## HANDLINGAR

Detaljplanen består av:

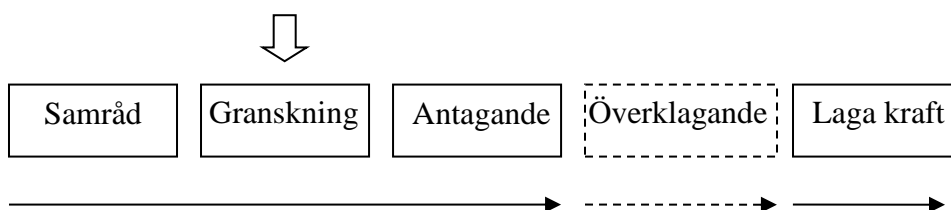
- Planbeskrivning och genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Behovsbedömning
- Fastighetsförteckning

## 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

En detaljplan visar en samlad bild av ett områdes markanvändning och hur miljön avses att förändras eller bevaras.

Befintligt planområde ingår i detaljplan B 80 fastställd 29 april 1974 § 247 av Strömsunds kommunfullmäktige.

Planområdet utgörs av område för allmänt ändamål A, på platsen låg delar av Strömsunds sjukstuga invigd 1949, med förlossning, akutvård, folktandvård, storkök och med över 100 vårdplatser. Byggnaderna revs i slutet av 2002. Största delen av området utgörs av gräsmatta med inslag av ett fåtal barr och lövträd. Norra delen brukas idag som parkeringsyta, en gång- och cykelväg löper genom området.

Syftet med ändringen är att pröva förutsättningarna för att möjliggöra uppförande av veterinärklinik LC med försäljningsytor och restaurangutrymmen, samt område C centrum, butiker, kontor, samlingslokaler, gym eller restauranger.

Miljö- och byggnämnden beslutade den 13 september 2018 § 61 att positivt planbesked skulle lämnas och planarbete för en ny detaljplan skulle påbörjas.

## PLANDATA

### Läge

Planområdet ligger i norra delen av Strömsunds samhälle, som begränsas av ett parkområde och fjärrvärmeverk i öst, Strömsunds hälsocentral i söder, Strömbacka/Granbacken i norr och Europaväg 45 (E45) i öst.



*Foto från Europaväg 45 mot nordväst.*





*Foto från Europaväg 45 mot sydväst.*

### **Areal**

Planområdet omfattar en areal på ca 12 500 m<sup>2</sup>.

### **Markägoförhållanden**

Fastigheterna inom planområdet ägs av Strömsunds kommun.

## **TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE**

### **Översiktsplan**

Området ingår i den kommuntäckande översiktsplanen för Strömsunds kommun, antagen 2014 samt den fördjupade översiktsplanen för Strömsunds tätort, antagen 1990. Detaljplanen är förenlig med både den kommuntäckande översiktsplanen och den fördjupade översiktsplanen för Strömsunds tätort.

### **Detaljplan**

För området gäller byggnadsplan B 80 för Strömsunds samhälle (bredgård 1:299, 1:603 m.fl.) Strömsunds kommun, Jämtlands län fastställd 29 april 1974.

## **FÖRUTSÄTTNINGAR**

### **Pågående markanvändning**

Planområdet består idag av en gräsbevuxen yta med en mindre björkallé i den sydöstra delen, samt enstaka björkar och tallar i anslutning till befintlig gång- och cykelväg. För björkallén råder generellt biotopskydd, dispens för fällning av träd ansöks hos länsstyrelsen. I nordöstra delen finns befintliga parkeringsplatser, strax söder om dessa finns en busshållplats med väntkur. Hela området inom fastigheten Salvian 2 är till stor del platt med en lätt lutning mot söder.



Utdrag ur fastighetskartan. Planområdet är markerat med blått.

### Riksintressen

Inom planområdet finns inga riksintressen, men områdets östra del gränsar mot Lövbergavägen, europaväg 45, som utgör riksintresse transporter och rekommenderad väg för farligt gods.

### Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta består planområdet av morän, men delar av området utgörs av rivningsrester. Provgropar visar på att större betongrester, armeringsjärn finns i marken, dock låg förekomst av organiskt material. Innan grundläggning och ledningsdragnings bör krossning av större betongfraktioner ske, armering rensas och återfyllas med homogeniserade fyllnadsmassor.

### Underjordiska ledningar

Inom planområdet har Strömsunds kommun spill- och dagvattenledningar. Längs den nordöstra delen, strax söder om Strömbacka ligger fjärrvärmeledningar (U område) som går vinkelrätt mot E 45, viker av och följer E45 i sydlig riktning. För markförlagda elledningar till parkbelysning och motorvärmastolpar saknas uppgifter. Trafikverkets elledningar för vägbelysning längs E45 finns dragna utanför planområdet.

### Gator och trafik

Längs planområdets östra sida, strax utanför planområdet går europaväg E 45. Lövbbergavägens förlängning ansluter till Strömbacka samt till Granbacken och fjärrvärmeverket i planområdets nordvästra del. En gång- och cykelväg löper från sydost, delar sig och mynnar vid Strömbacka respektive vid fjärrvärmeverket.

## PLANFÖRSLAG

### Bebyggelse

Planförslaget kommer att medge en exploateringsgrad (byggnadsarea BYA) på 20 % av fastighetsytan. Byggnadshöjden inom hela planområdet 6.5 m med möjlighet att uppföra byggnader i 2 våningsplan. Källare medges ej. Byggnader ska uppföras rationsäkert.

### Gator och trafik

Planförslaget innebär att en ny tillfartsväg anläggs i planens sydöstra del, som ansluter till befintlig in/utfart till Strömsunds hälsocentral. Nytt vägområde reserveras över befintliga fjärrvärmekulvertar. Del av befintlig gång- och cykelväg bibehålles för anslutning till LC område. Ny anslutning till befintlig GC väg anläggs 47 m norrut strax ovanför LC område. Utfartsförbud längs planområdets östra del fram till befintlig in/utfart vid Strömbacka. För att skapa ett säkerhetsavstånd mot E45 läggs park och prickmark in längs vägen.

### Teknisk försörjning

#### **Vatten och avlopp**

Spill- och färskvatten ansluts till kommunalt VA.

#### **Elförsörjning**

Elnätsägare utanför planområdet är E.ON.

Reservkraftsledningar finns i norra u-området, samlagda med fjärrvärmekulvert.

#### **Fjärrvärme**

Fjärrvärmeledningar finns inom planområdet.

#### **Optofiber**

Inga ledningsstråk för optofiber finns inom planområdet

### Geotekniska frågor

Geoteknisk undersökning utförs i samband med bygglovsprövning. (se geotekniska förhållanden)

### Dagvattenhantering

Ansluts till kommunalt dagvattensystem.

### Skyddsåtgärder

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

Två brandposter finns i direkt anslutning till planområdet i norr och öster.

### Fastighetsbildning/servitut

Inom området finns en samfällighet Bredgård s:11. Den avses att tillföras Salvian 2, samt den nybildade fastigheten med användningsbeteckning LC, i samband med avstyckning från Salvian 2. Servitut för tillfartsväg över Salvian 3 ska upprättas.

## KONSEKVENSER

### 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 i 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. Markanvändningen förändras till viss del men i en mindre omfattning. Någon miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas.

### Förenlig med 3 – 5 kap. miljöbalken

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

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

### **Tidplan**

Detaljplanen hanteras enligt 5 kap. plan- och bygglagens regler för standard planförfarande.

Antagande av detaljplanen beräknas kunna ske i mars 2019.

### **Genomförandetid**

En genomförandetid på fem år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

### **Huvudmannaskap**

Generellt kommunalt huvudmannaskap för allmänna platser, vägar och VA. Inom område LC gäller enskilt huvudmannaskap för gårdsgata och GC-väg.

### **Ansvarsfördelning**

Miljö- och byggavdelningen upprättar detaljplan.

Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av E.ON´s befintliga anläggningar bekostas av exploitören.

### **Planekonomi**

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

### **Medverkande tjänstemän**

Planhandlingar har upprättats av Håkan Bredin och Fabian Neugirg

Håkan Bredin  
Byggnadsingenjör

Fabian Neugirg  
GIS ingenjör