



Detaljplan för Stora Blåsjön 2:241, 2:25, 2:329 m fl, Strömsunds kommun.



Granskningshandling

Upprättad av
miljö- och byggavdelningen,
Strömsunds kommun,
2019-10-03

Planbeskrivning

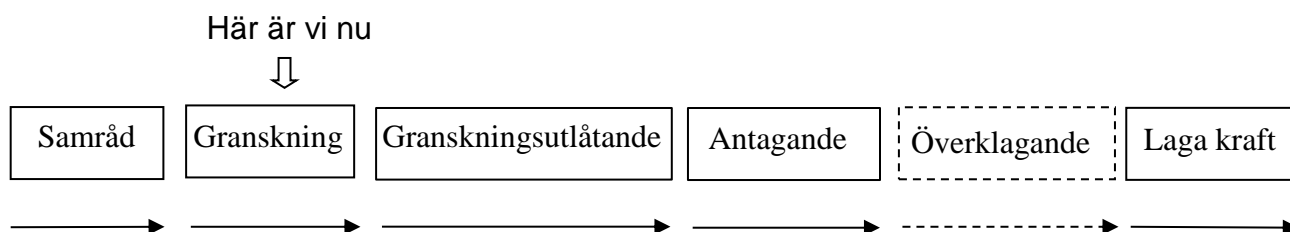
HANDLINGAR

Detaljplanen består av:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Behovsbedömning
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning

PLANPROCESSEN

Planprocessen vid standardförfarande:



Samråd – Sakägare, myndigheter och andra berörda har möjlighet att yttra sig över planförslaget.

Granskning - När ett förslag till detaljplan har varit på samråd och redigerats efter inkomna synpunkter ska det färdiga förslaget, innan det kan antas, vara tillgängligt för granskning under två veckor.

Granskningsutlåtande - Kommunen ska sedan sammanställa de skriftliga synpunkterna från granskningen i ett granskningsutlåtande. Även synpunkterna från samrådet ska inkluderas i granskningsutlåtandet om dessa inte sammanställts tidigare.

Antagande – Kommunfullmäktige 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.

Del av planområdet ingår i ett befintligt planområde detaljplan D 167 fastställd 30 augusti 2012 § 70 av miljö- och byggnämnden. Genomförandetiden på 5 år gick ut den 30 augusti 2017. Planförslaget syftar till att ersätta befintlig detaljplan samt utöka antalet tomtplatser för småhus/fritidshus, både inom och utanför planlagt område.

På grund av marklutning inom området kommer husen mestadels utformas som 1.5 plans suterränghus.

Miljö- och byggnämnden beslutade den 31 januari 2019 § 6, om positivt planbesked. Planarbetet ska påbörjas och handläggas med utökat planförfarande. Nuvarande översiktsplan pekar ut Stora Blåsjön som en av kommunens viktigaste turistorter. Upprättat planförslag syftar till att förstärka Stora Blåsjön med möjligheter till nybyggnation av bostäder som kan öka turismen i området. Såväl befintlig detaljplan som upprättat planförslag anger områdets huvudsakliga användning bostäder.

Den 17 oktober 2019 beslutade miljö- och byggnämnden att planförslaget skulle sändas ut för samråd mellan 22 oktober 2019 till den 20 november 2019. Under samråds tiden inkom yttranden som sammanställts i samrådsredogörelsen.

FÖRENLIGHET MED 3-5 KAP MB

Planförslaget är förenligt med miljöbalkens krav om hushållning med naturresurser enligt kapitel 3, 4 och 5. Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna enligt 5 kap miljöbalken överskrids.

PLANDATA

Läge

Området ligger i Stora Blåsjön i Frostviken, nordväst om sjön Stora Blåsjön. 300 m västerut löper länsväg 819 och 300 m söder om området väg 828. I öster ligger pister för utförsåkning. Området sluttar brant mot söder med lokal lutning över 30°.

Areal

Planområdet omfattar en areal på ca 62 000 m², vilket är en utökning på ca: 20 000 m², gentemot befintlig plan. Av totala ytan kommer ca: 18 500 m² att utgöras av kvartermark bostäder.

Markägoförhållanden

Stora Blåsjön 2:241, 2:243, 2:244, 2:245, 2:247, 2:248, 2:249 ägs av Blåsjöns Framtid Ek Förening, övriga fastigheter är privatägda.

Ingående fastigheter

Stora Blåsjön 2:241 till 2:249, 2:332 till 2:239, 2:323, 2:352, 2:280, del av 2:329 och del av 2:25.

Huvudmannaskap

Inom planområdet är samtliga fastigheter privatägda. Ingående gemensamhetsanläggningar: Stora Blåsjön ga: 7 avloppsledningar, brunnar och kopplingspunkter. ga:8 vattentäkt, vattenledningar och pumphus, ga:9 väg från riksväg 828, som avser vägbana, diken, slänter samt vändplan. Anläggningarna ägs gemensamt av fastighetsägarna enligt anläggningsförrättning 2313-96/97. Området är avsett för bostadsbebyggelse som endast används under delar av året. Således skall huvudmannaskapet för allmänna platser och tekniska gemensamhetsanläggningar fortsatt vara enskilt då det inte ingår i kommunens verksamhetsområde.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Nuvarande översiktsplan, antagen 2014, pekar ut Stora Blåsjön som en av kommunens viktigaste turistorter. I byn finns redan idag omfattande fritidshusbebyggelse, mataffär, skidanläggningar, restaurang mm.

Detaljplan

Del av området är idag detaljplanelagt genom detaljplan D 167.

Planen tillåter fristående bostadshus i en till två våningar, men en byggnadshöjd på 4 respektive 7 m. Exploateringsgraden 20 % av tomtarean.

Riksintressen

Planområdet omfattas av riksintresse för naturvård "Bjurälven-Korallgrottan" samt rörligt friluftsliv "Fjällvärlden i Jämtland".

Miljö- och byggnämnden ser inte någon negativ inverkan på dessa om planen genomförs.

Strategisk miljöbedömning

En bedömning av miljöeffekter enligt MB (miljöbalken) 6 kap. 2 § har gjorts för att se om genomförandet av planen förväntas medföra någon betydande miljöpåverkan.

Slutsatsen är att planen inte medför en betydande miljöpåverkan och att en miljökonsekvensbeskrivning inte behövs enligt miljöbalken 6 kap. 5 § (SFS 1998:808). *Se även behovsbedömning.*

Strandskydd

Strandskydd gäller inom 100 meter från vattendrag. Inom planområdet rinner en liten bäck i sydväst-nordostlig riktning. Området är sedan tidigare bebyggt med fritidshus samt stugor för uthyrning. Strandskyddet är upphävt sedan tidigare i gällande detaljplan. Vid ändring av detaljplan eller upprättande av ny detaljplan ska strandskyddsfrågan omprövas. Genomförandet av planen bedöms ej ge större påverkan på strandskyddet än i tidigare plan, dock får inga nya byggnader uppföras närmare än 2 m från bäckens mittfåra. Vägtrummor får nedläggas i bäcken vid anläggning av vägar och in/utfarter till tomtplatser. Strandskyddet upphävs enligt PBL (plan- och bygglagen) 4 kap 17 §. Som särskilt skäl för upphävande åberopas 7 kap 18 c § punkt 1. "att marken redan är ianspråktagen av bebyggelse på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften".

BEFINTLIGA FÖRUTSÄTTNINGAR

Natur

De fastigheter som planområdet utgör består av mestadels öppen terräng. Området runt omkring är trädbevuxet med främst gran men också en del björk, avverkning har nyligen gjorts i områdets norra del. Planområdet sluttar relativt brant ner mot väg 828. Under marktäcket består marken mestadels av skifferberg.

En inventering av området gjordes under sommaren 2020 avseende skyddade arter, Inventeringen redovisas i bilaga 1.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

Bebyggelseområden

Bostäder

Planområdet är idag bebyggt med 14 st mindre fritidshus uppförda av Graningeverken under 60- 70 talet, dessa har på senare tid ägts och förvaltats av Blåsjöns framtid, och några har sålts till privatpersoner. 5 st nya fritidshus har uppförts de senaste åren.

Tillgänglighet

Planområdet har en påtaglig lutning åt sydväst. Höjdskillnader finns inom området vilket gör att alla byggnader inte kommer att kunna uppfylla kraven beträffande tillgänglighet. Entréer ska kunna nås med bil. Tillgängligheten inne i byggnaderna hanteras i samband med bygglov.

Gator och trafik

Vägar och parkering

Inom området finns idag en tillfartsväg som löper genom hela området. Nya vägar för åtkomst till de tänkta avstyckningarna i sydöst, hitom befintlig, samt till de övre tomtplatserna i norr måste anläggas. Varje fastighet anlägger sina egna parkeringsplatser inom tomtplats, område B. Parkeringsförbud skall råda på lokalgatorna inom området, för underlättande av tillträde för räddningsfordon.

Hälsa- och säkerhet

Buller och lukt

Den tilltänkta bebyggelsen kommer att utgöras av fritidsbostäder och dessa bedöms inte medföra någon nämnvärd ökning av buller eller lukt. Däremot kan en viss ökning av transporter och skotertrafik, orsaka viss olägenhet inom området.

Radon

Marken i planområdet består mestadels av skiffer, troligtvis högradonmark. Radonsäkert byggande ska därför tillämpas om inte korttidsmätning påvisar annat. Radonmätning ska behandlas i samband med bygglov.

Markföroreningar

Inga kända föroreningar av mark finns inom området enligt Länsstyrelsens geoportal.

Erosion, ras och skred

Aktuellt område sluttar relativt brant mot syd- sydväst. Vid tidigare byggnationer har det visat sig att marken är väl lämpad för bebyggande. Brantare områden i nordöst och i planens norra del har ändrats till naturområde, då dessa är mintre lämpade för bostadsbebyggelse.

Insatser från räddningstjänst

Enligt räddningstjänstens insatskarta 151214 Bilaga B är insatstiden strax över 30 min med räddningsinsats från Röyvik, och ca: 1 timme med räddningstjänst från Gäddede. Nya vägar utformas så att räddningsfordon har framkomlighet till nytillkomna fastigheter, vägbredd minst 4 m. Ny väg till den övre delen av planområdet flyttas för att minska väglutningen ner till 8% eller 4,5°. Parkeringsförbud införs på lokalgator inom området.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Spill- och dricksvatten ansluts till befintlig gemensamhetsanläggning i området, som kommer att utökas efterhand då nya områden tas i bruk. Gemensamhetsanläggningen för spillvatten är ansluten till kommunalt reningsverk. Dagvatten infiltreras inom tomt-plats eller avleds till öppna diken. Nytt avskärande dike anläggs i anslutning till nytt vägområde i den norra delen av planen.

Elförsörjning

Blåsjön Kraft AB äger elnätet i området. Flyttning, om dragning och utökning av elnätet bekostas av exploatören, alternativt av köpare i samband med försäljning/avstyckning.

Avfall

Hushållssopor ska lämnas i soptunnor som står uppställda på anvisad plats inom området, dessa töms av kommunen. Grovavfall, farligt avfall och övrigt ska lämnas till behörig mottagare eller vid återvinningscentralen i Junsternäset.

Planförslaget

Planen föreslår att markområdet används till nybyggnation av friliggande suterränghus i som mest två våningar. Närheten till angränsande bostäder och områdets karaktär innebär att området är väl lämpat för att utökas med ytterligare bostäder.

Planförslaget medger en byggrätt på 20 % av den del av fastighetsytan som ligger inom planområdet. En begränsning på två våningar utöver suterrängplan gäller för byggnaderna. Höjden har begränsats till 5,5 meter ovan suterrängplan för huvudbyggnaderna och 3 meter ovan omgivande mark för komplementbyggnader. Maximal taklutning 30°.

Prick mark används i fastigheternas ytterkanter för att skapa ett avstånd mellan husen och vägarna samt för att förhindra att va-ledningar byggs över. Befintliga luftledningar för el går över några av fastigheterna som ska bebyggas, dessa luftledningar måste flyttas eller grävas ned innan byggnation påbörjas, flytt bekostas av exploatören.

Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Tidplan

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

Beslut om samråd beräknas kunna tas i december 2019. Antagande av detaljplanen beräknas kunna ske i miljö- och byggnämnden under 2020.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Avstyckningar av tomtplatser inom kvartersmark bekostas av exploatören, alternativt av köpare i samband med försäljning. Ändring/omprövning av gemensamhetsanläggningar bekostas av exploatören.

Ansvarsfördelning

Miljö- och byggavdelningen upprättar detaljplan, planbeskrivning, behovsbedömning.

Planekonomi

Planavgift enligt gällande taxa tas ut i enlighet med upprättat avtal med Blåsjöns Framtid ekonomisk förening. Lantmäteriförrättningar bekostas av exploatören.

Medverkande tjänstemän

Planhandlingar har upprättats av byggnadsingenjör Håkan Bredin.

Grundkarta har upprättats av Ulrica Holmgen, Arctan, genom fältmätningar under våren 2019.

Håkan Bredin
Byggnadsingenjör