

## Detaljplan för del av Sjoutnäset 1:6, Strömsunds kommun



### INGÅENDE HANDLINGAR

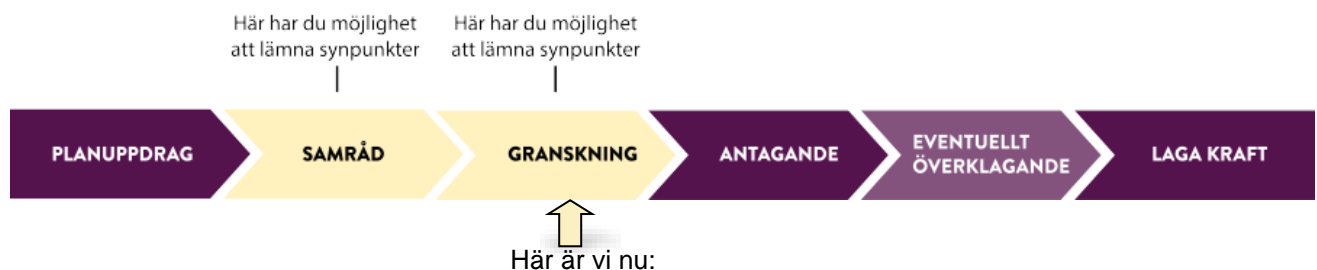
Detaljplanen består av:

- Planbeskrivning
- Grundkarta
- Plankarta med bestämmelser
- Behovsbedömning
- Fastighetsförteckning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan

Upprättad 2022-02-24 av miljö- och byggavdelningen  
Strömsunds kommun

### PLANPROCESSEN

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



*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

Miljö- och byggnämnden

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

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

Aktuellt område utgörs idag av föryngringsytor och med skog i de nordvästra delarna.

Område för vattentäkt i nordväst och en mindre väg i den södra delen.

Befintlig bebyggelse finns i väster och nordöst om tänkt planområde.

Syftet med planläggningen är dels att skapa byggbara tomter, underlag för fastighetsreglering/avstyckning, anordna gemensamhetsanläggningar för vägar, vatten och avlopp. Samt att skapa en trygghet med hjälp planbestämmelser, för de som redan har en fastighet, eller avser att köpa inom eller i anslutning till planområdet.

Miljö- och byggnämnden beslutade den 14 mars 2019 § 20 att positivt planbesked skulle lämnas och planarbete för en ny detaljplan skulle påbörjas.

## PLANDATA

### Läge

Området omfattas idag av varken områdesbestämmelser eller detaljplaner. Planområdet ligger ca: 85 km norr om Strömsund, och ca:75 km rakt väster om Vilhelmina. Sjön Storsjouten och väg 815 ligger ett hundratal meter väster om planområdet, hela området sluttar lätt mot sydväst.

### Areal

Planområdet omfattar endast del av Sjoutnäset 1:6 med en yta på ca 35 400 m<sup>2</sup>.

### Markägoförhållanden

Fastigheten inom planområdet är privatägd.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

### Översiktsplan

Området ingår i den kommuntäckande översiktsplanen för Strömsunds kommun, antagen 2022. Planförslaget är förenligt med den kommuntäckande översiktsplanen då inga motstående intressen kommer att påverkas.

### Detaljplan

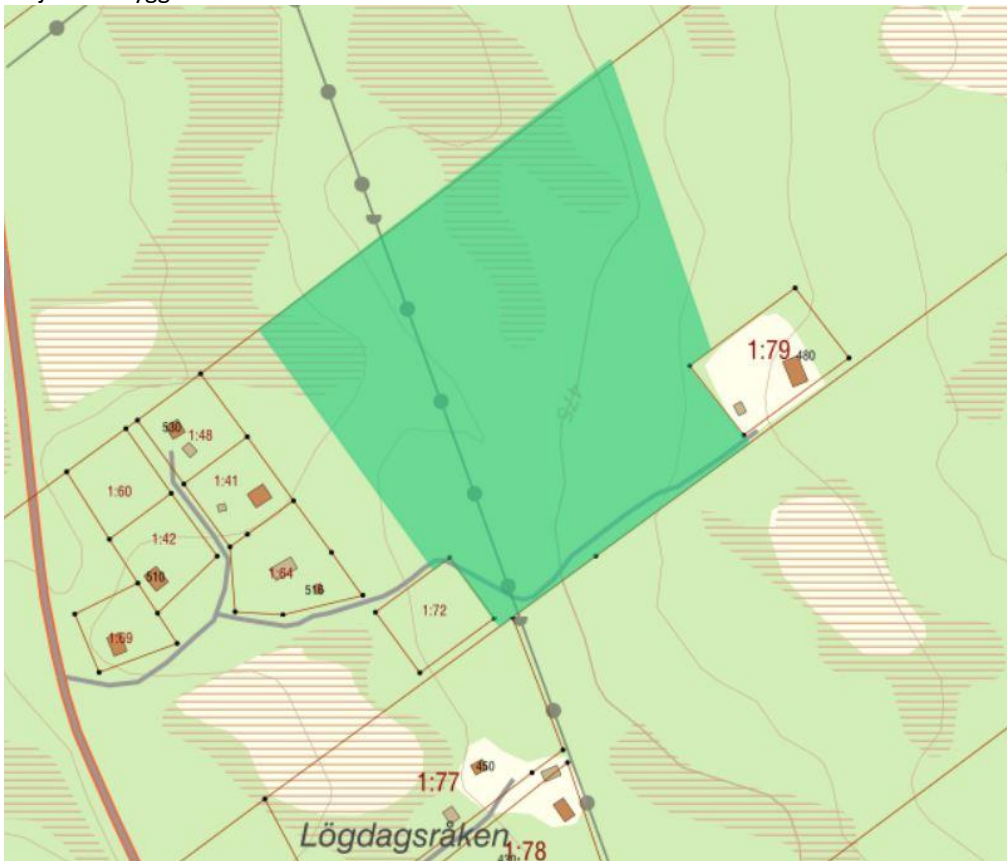
Området omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

## FÖRUTSÄTTNINGAR

### Pågående markanvändning

Planområdet består idag av en föryngringsyta, en etablerad vattentäkt finns i planområdets nordvästra del. En mindre väg löper från sydväst till nordost längs områdets södra del. Avstyckade och bebyggda fastigheter utanför området finns främst i sydväst samt en fastighet i nordöst. En luftburen kraftledning löper i nord-sydlig (numera markförlagd) riktning i områdets västra del.

Miljö- och byggnämnden



Utdrag ur fastighetskartan. Planområdet är markerat i grönt.

### Riksintressen

Inom planområdet finns inga riksintressen, men ca: 250 m i väster finns riksintresse rennärning och friluftsliv enligt miljöbalken 4 kap 6 §. Sjön Storsjouten, i väster omfattas av riksintresse vattenkraft.

### Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta består planområdet av morän, berggrunden av Gabbro och Diabas. Marktäcket varierar mellan 4-10 m till berg, grundvattennivån ligger mellan 4-8 m.

### Underjordiska ledningar

Inom planområdet finns el-ledningar i mark.

### Gator och trafik

Längs planområdets södra del löper en mindre väg som ansluter till statlig väg 815 i väster.

## PLANFÖRSLAG

### Bebyggelse

Planförslaget kommer att medge en exploateringsgrad (byggnadsarea BYA) på 20 % av fastighetsytan. Byggnadens nockhöjd för fristående bostadsbebyggelse inom planområdet 5 m med möjlighet att uppföra byggnader i ett våningsplan med suterrängvåning. Komplementbyggnader får uppföras med en byggnadshöjd upp till 3 m, byggnadsytan för komplementbyggnader ska ingå i totala exploateringsgraden om 20 %.

Miljö- och byggnämnden

## FÖRESLAGNA PLANBESTÄMMELSER

Användning av mark och vatten enligt boverkets bestämmelsekatalog 2018-08-01

*Allmän plats*

GATA

*Lokalgata*

NATUR

*Natur*

### ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

*Kvartersmark*

B

Bostäder

E

Transformatorstation

E<sub>1</sub>

Pumpstation

E<sub>2</sub>

Avloppsanläggning

### ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

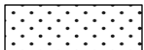
*Egenskapsbestämmelser för allmän plats*

*Huvudmannaskap*

Enskilt huvudmannaskap gäller för allmänna platser inom planområdet

### EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande



Marken får inte förses med byggnadsverk.

*Höjd på byggnadsverk*

h

Högsta nockhöjd över omgivande mark, för bostadsbyggnad 5 m, för komplementbyggnader 3 m.

*Utformning*

f

Endast friliggande enbostadshus..

*Utförande*

b

Huvudbyggnad får utföras med souterrängplan.

*Utnyttjandegrad*

e<sub>20</sub>

Största byggnadsarea är 20 % av fastighetsarean inom användningsområdet.

*ILLUSTRATION*



*Illustrerad fastighetsgräns*

*Genomförandetid*

**GENOMFÖRANDETID**

Genomförandetid 5 år och börjar gälla fr.o.m. laga kraft.

Miljö- och byggnämnden

## Teknisk försörjning

### Vatten och avlopp

Inom planområdet ska ledningar för vatten, spillvatten och el framdragas till tomtgräns, och förläggas inom område GATA. Gemensamhetsanläggningar för väg, vatten och avlopp ska bildas och ägas av ingående tomträttsinnehavare.

### Avfall

Hushållssopor hanteras genom sopkärl tillhandahållna av teknik- och serviceförvaltningen. Grovsopor och farligt avfall omhändertas vid Lidens eller Gäddede återvinningsstation.

### Elförsörjning

Elnätsägare i och utanför planområdet är E.ON.

### Fjärrvärme

Fjärrvärmeledningar finns ej 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 gemensam anläggning (diken), alternativt eget omhändertagande inom tomtplats (stenkista). Enligt naturvårdsverket "En hållbar dagvattenhantering bidrar till att bibehålla vattenbalansen i den urbana miljön genom att dagvattnet infiltreras och fördröjs nära källan och nyttjas som en resurs där det är lämpligt". Då området för lokalgata är litet (ca: 3000 m<sup>2</sup>) ses inga problem med att avleda 40 liter/m<sup>2</sup> /timme (kraftigt skyfall).

### Skyddsåtgärder

Räddningstjänsten i Gäddede och Strömsund har en insatstid på ca: 1,5 timmar, utrymning kan ej ske med hjälp av räddningstjänst.

Brand vatten kan tas ut sjön Storsjouten ca: 250 m sydväst om planområdet.

### Hälsa och säkerhet

Planområdet är enligt SGI inte utpekade som riskområde för ras eller skred. Enligt MRM radonkartering utgör planområdet inte riskområde för markradon.

### Fastighetsbildning/servitut

Inom planområdet finns officialservitut: 2313-11/16.A Väg för utfart, 2313-11/16.C Vattentäkt, 2313-01/37.1-3 Väg och Vattentäkt, 2313-06/58.1-3 Väg och Vattentäkt, 2313-06/61.1-2 Väg och Vattentäkt, 2313-11/3-1-2 Väg och Vattentäkt, 2313-11/16.1-2 Väg och Vattentäkt, 2313-92/33.2-3 Vattenledning och vattentäkt, 23-FRA-148.1 Väg och Vattentäkt samt ledningsrätt RL-2313-00/261 Kraftledning. Servitut 2313.2017/67.1 och /67.2 kommer inte att påverkas vid planläggningen. Vid bildandet av gemensamhetsanläggningar, tomtplatser regleras rättigheter för ingående servitut genom lantmäteriförrättning.

Förrättningar eller andra åtgärder enligt fastighetsbildningslagen bekostas av exploitören.

Miljö- och byggnämnden

## KONSEKVENSER

### Betydande miljöpåverkan

Enligt miljöbalken 6 kap. 6 § ska kommunen göra en miljöbedömning av planer och program om dess genomförande väntas medföra en betydande miljöpåverkan.

All planläggning eller nybyggnation påverkar i mer eller mindre omfattning det område som berörs. I denna plan kommer landskapsbilden påverkas, men bedöms inte påverka i negativ riktning, då området idag redan har viss bebyggelse och största delen utgörs av en föryngringsyta.

Alternativet att inte planlägga området bidrar till oönskade konsekvenser, med risk för att enskilda infiltrationsanläggningar kommer att påverka enskilda vattentäkter. Byggnader kommer att uppföras, utan begränsning i storlek och höjd. Antalet vägar och bebyggelsens utbredning kommer att öka. Tillkommande bebyggelse kommer i viss mån påverka riksintresse rennärning, främst under uppförandet, då del av Storsjouten utgör flyttled mellan sommar och vinterbete.

En bedömning har gjorts utifrån kriterierna i 5 § miljöbedömningsförordning (2017:966) om genomförandet av planen medför någon betydande miljöpåverkan.

Se bilaga1) Undersökning om 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 under 4:a kvartalet 2024.

### Genomförandetid

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

### Huvudmannaskap

För område NATUR och VÄG, vatten och avlopp gäller enskilt huvudmannaskap.

### Ansvarsfördelning

Kostnader i samband med planens genomförande, så som anläggningsarbeten för väg, framdragande av vatten och avloppsledning, anläggande av gemensam infiltrationsanläggning, eventuell flytt eller ändringar av EON's befintliga anläggningar bekostas av exploatören.

### Planekonomi

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

### Medverkande tjänstemän