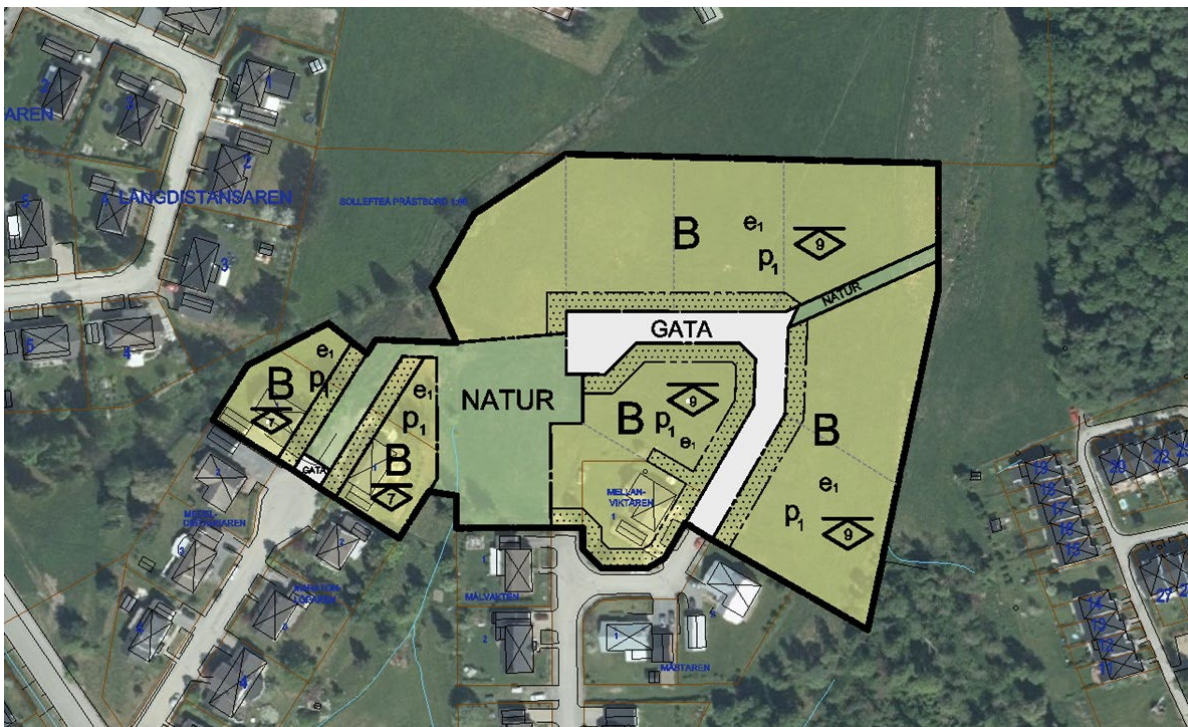


Detaljplan för del av Sollefteå Prästbord 1:66 m fl, VILLATOMTER, Sollefteå kommun



Standardförfarande

PLANBESKRIVNING

Handlingar

Till planen finns följande handlingar:

Planhandlingar:

- Planbeskrivning
- Plankarta
- Fastighetsförteckning
- Undersökning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Planens syfte och huvuddrag

Syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa sju större attraktiva villatomter i stadsdelen Prästbordet samt att ge möjlighet för tre befintliga fastigheterna att utöka sin tomtmark. Behov finns av att utöka kommunens planreserv gällande kommunala villatomter.

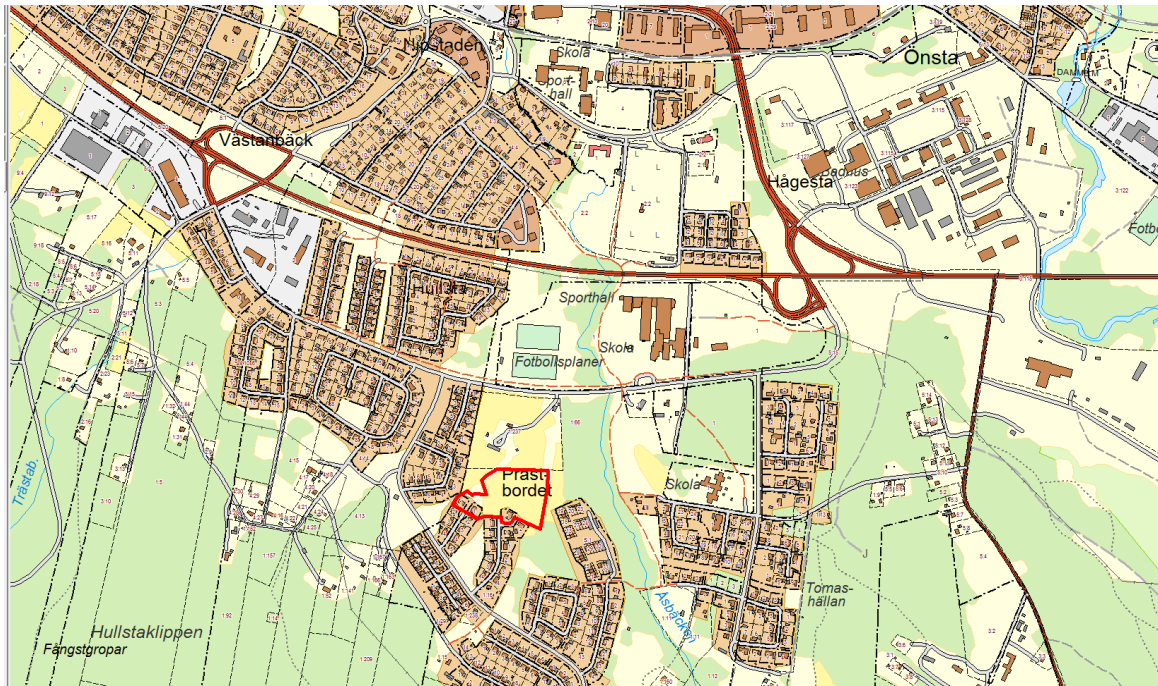
Plandata

Läge

Planområdet är beläget i södra delen av Sollefteå stad, i stadsdelen Prästbordet. Planområdet avgränsas i väst samt i söder av villabebyggelse och i öster av radhusområde vid Falkvägen.

Areal

Planområdet omfattar cirka 2,2 hektar.



Markägoförhållande

Sollefteå kommun är ägare till all mark inom planområdet, förutom de tre privata sedan tidigare bebyggda villatomterna.

Tidigare ställningstagande

Kommunala beslut

Kommunen har tidigare köpt marken för att ha beredskap för att vid framtida behov kunna ta fram nya villatomter.

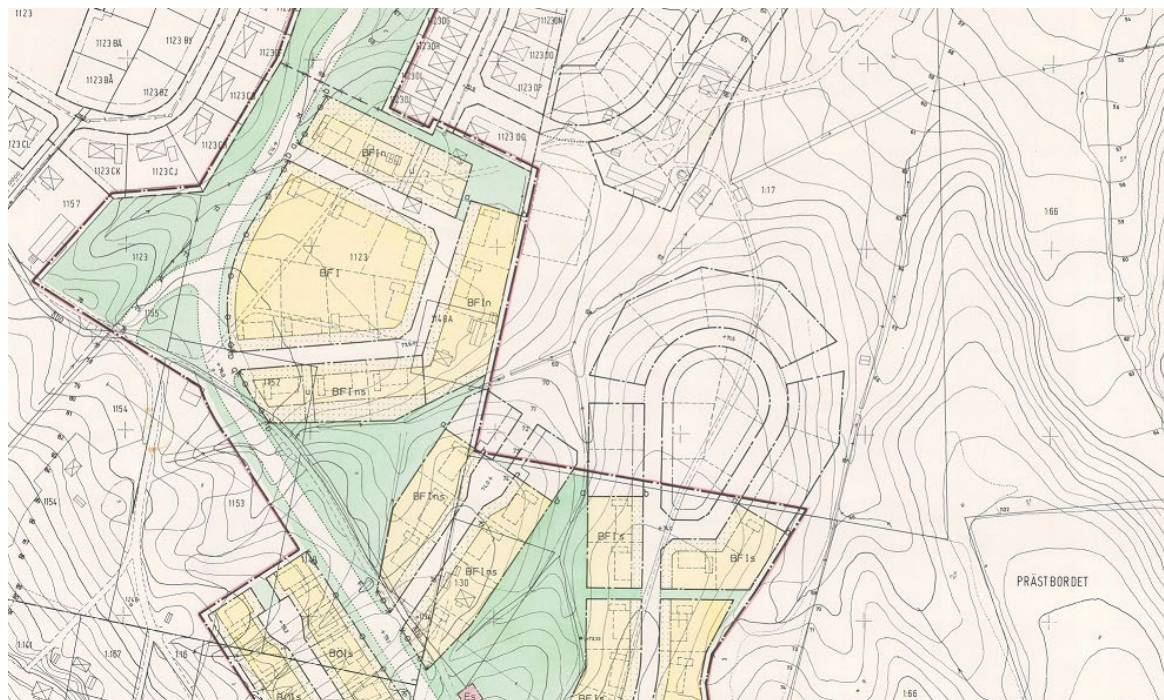
Riksintressen

Inga riksintressen berörs av detaljplaneförslaget.

Översiktsplan

För Sollefteå kommun finns en översiktsplan antagen 2017-08-28. Aktuellt område är utpekade i översiktsplanen som utbyggnadsområde för bostäder.

Detaljplan



För planområdet gäller en mindre del av detaljplan "Prästbordet 1:16 m fl", förslag till ändring och utvidgning av stadsplan som fastställdes 1975-02-26. Större del av planområdet är sedan tidigare inte planlagt. Tidigare skiss för vidare etablering av området föreslog fler och mindre villatomter. Förslaget till ny detaljplan föreslår större villatomter samt ingen rundkörning i området.

Undersökning

Upprättandet av planen bedöms vara förenligt med 3, 4 och 5 kap i miljöbalken. Genomförandet av detaljplanen och dess påverkan på miljön bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan. Detta innebär att det inte finns något krav på en särskild miljöbedömning. En särskild undersökning gällande betydande miljöpåverkan är gjord och finns med i planhandlingarna.

Förutsättningar

Mark och vegetation

Planområdet består av en stor öppen gräsyta. Öster om planområdet består vegetationen mestadels av lövträd, som delvis skärmar av mot bebyggelsen.

Arrende

Idag finns ett jordbruksarrende på planområdet som förlängs årligen. Vid eventuell

bebyggelse av platsen ska ett skriftligt uppsägelseavtal skickas ut sex månader före arrendetidens utgång.

Geotekniska förutsättningar

1975-03-12 gjordes en geoteknisk undersökning. Undersökningen visade att planområdet är lämpligt för småhusbebyggelse.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

Förorenad mark

Inga kända markföroreningar finns inom planområdet. Det finns en upplysningskyldighet vid upptäckt av föroreningar. Skyldigheten gäller för fastighetsägare, verksamhetsutövare eller entreprenörer att meddela upptäckten av föroreningar till tillsynsmyndigheten, i detta fall Miljö- och byggenheten, Sollefteå kommun.

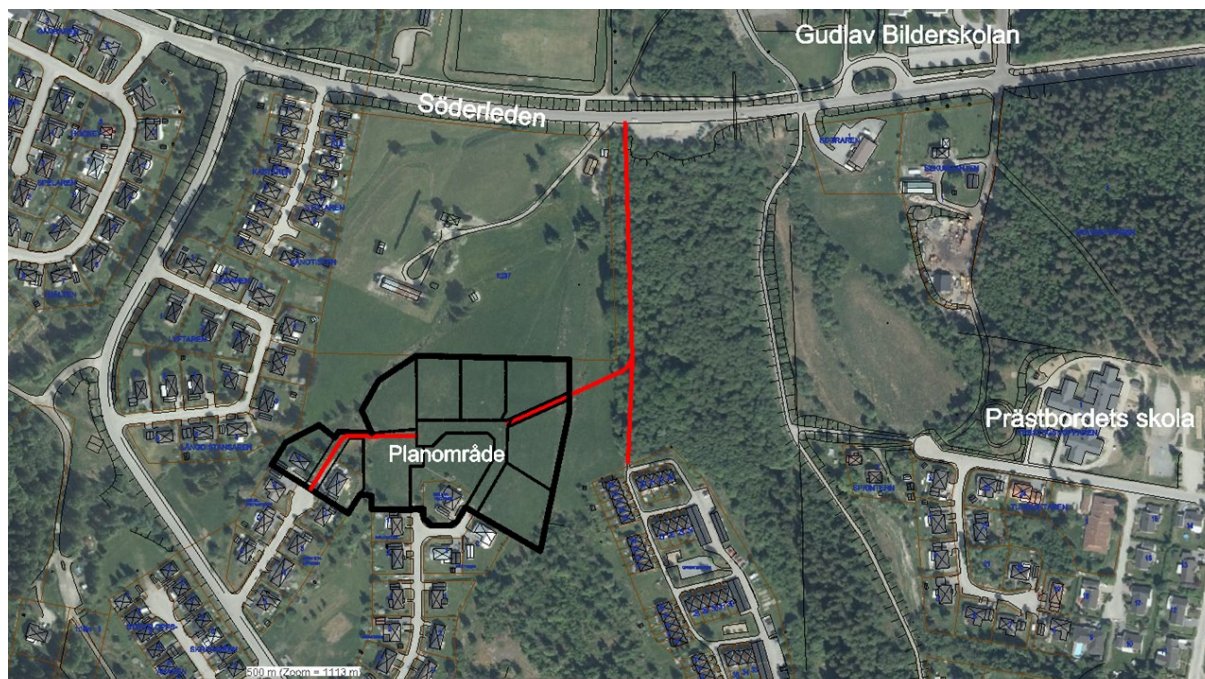
Befintlig bebyggelse

Kringliggande bebyggelse består huvudsakligen av en till en och en halvplans hus, huvudsakligen från mitten på 1970-talet. Utmed Morkullesträcket har bebyggelsen en enhetlig placering mot gatan vilket skapar ett tydligt definierat gaturum.



Vy över området för de nya tomterna samt fastigheten Mellanviktaren 1 som ingår i planområdet.

gång- och cykelväg. Ett nytt gångstråk mot Söderleden enligt förslaget skapar en närmare väg mot GB-skolan och centrum för boende på Hökstigen, Morkullesträcket och Gökvägen.



Rödmarkering visar läge för föreslagen ny gång- och cykelväg

Trafik

Förslaget innebär sju nya villor. För varje bostad räknas ca fem nya bilrörelser per dygn vilket skulle skapa ca 35 nya bilrörelser per dygn på Morkullesträcket.

Parkering och angöring

Parkering sker på separat villatomt.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafik med busslinjer finns vid Söderleden och närmaste busshållplats finns vid Gudlav Bilderskolan, ca 400 m från planområdet.

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde och kommunalt vatten och avlopp finns utbyggt inom planområdet. Ny bebyggelse kommer att anslutas till kommunens system. För närvarande ligger kommunala ledningar inom två av de tilltänkta tomterna. En omläggning av dessa avses att göras och ledningarna nya placeras blir inom gatumarken. En servisledning som i planförslaget sträcker sig inom naturmark och den mark som föreslås tillföras fastigheten Mellanviktaren 1 kommer att slopas.

Dagvatten

Dagvattenledningar finns i området till vilket takvatten och vatten från vägytor kan omhändertas, alternativt kan dagvatten inom planområdet infiltreras naturligt i marken. Diket väster om planområdet ingår i kommunens dagvattensystem. Öppna diken finns både väster och öster om planområdet dit regnvatten kan avbördas vid häftiga regn. I samband med kommande projektering av gatumarken kommer dagvattenhanteringen utredas närmare. Vid kommande bygglovsprövningar ska dagvattenhanteringen redovisas.

Bredband

Fiber finns i anslutning till planområdet.

Avfall

Kommunens renhållningsförordning är vägledande för avfallshanteringen för fastigheterna inom planområdet. Återvinningscentral för glas, plast, plåt och papper finns vid Söderleden, ca 1 km från planområdet. Kommunen samlar även in grovavfall från hushållen två gånger om året.

Brand

Brandskyddskraven enligt kraven i Boverkets byggregler (BBR) ska följas. Behov finns av en ny brandpost på Morkullesträcket för att klara kravet på högsta avstånd mellan brandposter.

Administrativa frågor

Konsekvenser av planens genomförande

Planen innebär sju nya kommunala villatomter i stadsdelen Prästbordet, vilket är positivt för Sollefteås utveckling. Planen bedöms inte innebära några negativa konsekvenser för varken miljön eller hushållning med mark och vatten.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Hanteras med ett standardförfarande. Antagande uppskattas ske under tredje kvartalet 2020.

Genomförandetid

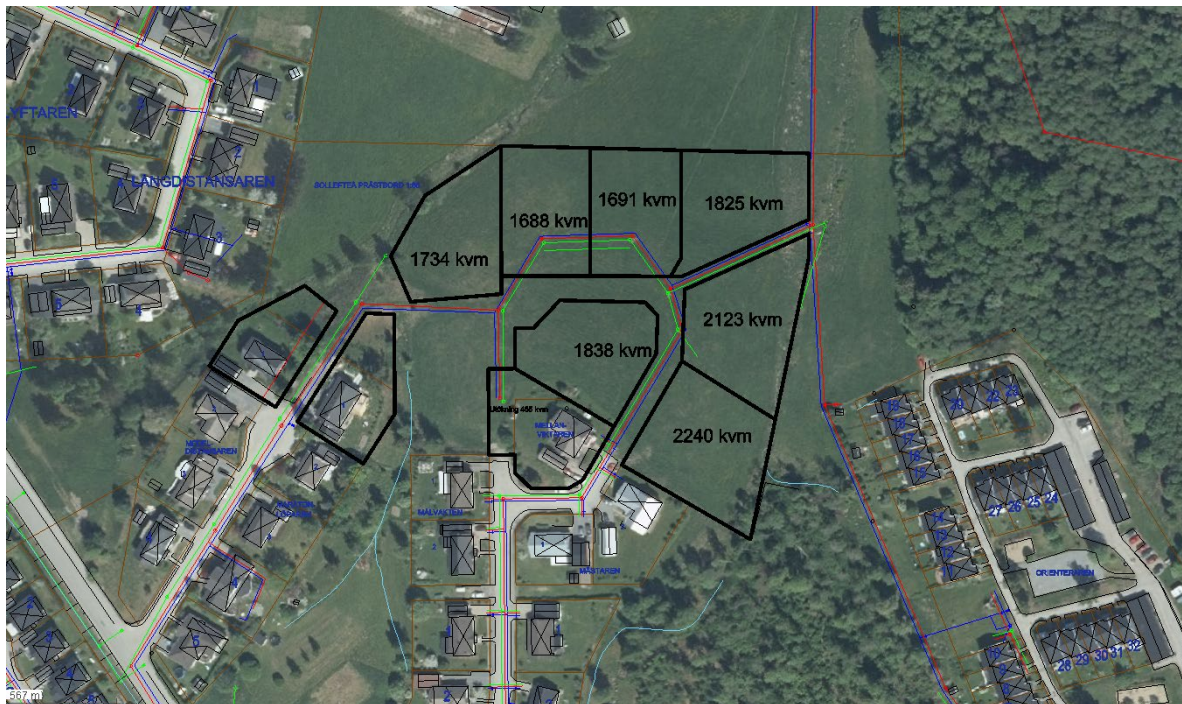
Genomförandetiden är 10 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Fastighetsbildning

Planen innebär att sju nya villatomter avstyckas från Sollefteå Prästbordet 1:66. Planen ger även möjlighet för Medeldistansaren 1, Maratonlöparen 1 och Mellanviktaren 1 att utökas

genom att mark överförs från Sollefteå Prästbord 1:66. Fastighetsbildning avses att utföras utifrån illustrerade tomtgränser på plankartan. Ledningsrätt finns sedan tidigare för kommunen ledningar. En omprövning av ledningsrätten kommer att ske i samband med fastighetsbildning av de nya fastigheterna.

Kommunen ansöker om och bekostar behövliga lantmäteriförrättningar för planens genomförande.



Planekonomi

För att finansiera planarbetet kommer en planavgift att tas ut vid kommande bygglov. Planavgift tas ut endast för huvudbyggnaden.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Kommunen har huvudmannaskap för allmän platsmark inom planområdet.

Medverkande tjänstemän

Denna planbeskrivning är upprättad av Matti Heino planhandläggare på miljö- och byggenheten, Sollefteå kommun.