

Berörda sakägare
Länsstyrelsen i Jämtlands län
Övriga berörda myndigheter och
kommunala förvaltningar

Underrättelse om granskning av förslag till detaljplan för Kullsta 1:132

Förslag till detaljplan har upprättats för Kullsta 1:132. Planområdet ligger ca 1 km sydväst om centrala Hammarstrand.

Gällande plan medger markanvändning i form av handel, kontor, restaurang och vandrarhem. Planförslaget syftar till att möjliggöra att befintlig byggnad på fastigheten även ska kunna användas för bostadsändamål samt att utöka byggrätten för framtida ändamål.

Detaljplanen var utsänt för samråd mellan 2018-03-19 till 2018-04-12. Yttranden som kom in har sammanställts i en samrådsredogörelse. Detaljplanen har därefter kompletterats enligt samrådsredogörelse, 2018-05-15.

Detaljplanen sänds nu ut för granskning mellan 2018-05-25 till 2018-06-18.

Synpunkter på planförslaget ska lämnas skriftligt **senast 2018-06-18** antingen till Ragunda kommun, Bygg- och miljökontoret, Box 150, 844 21 Hammarstrand, eller via e-post till bygg.miljo@ragunda.se.

Planhandlingar finns tillgängliga på:

- Ragunda kommun, Kommunhuset, Centralgatan 15, Hammarstrand.
Öppet mån-fre 08:00-17:00, stängt lunchtid mellan kl 12:00-13:00

- www.ragunda.se/detaljplaner

Förfrågningar besvaras per telefon av Bygg- och miljöchef, Göran Hansson, 0696/68 21 65 eller stadsarkitekt Ulf Alexandersson 070-6774595.

Den som inte framfört skriftliga synpunkter under granskningstiden kan förlora rätten att senare överklaga beslutet att anta detaljplanen.

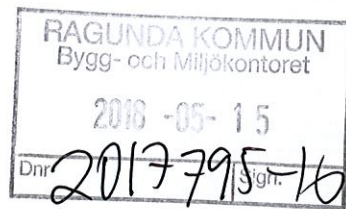
Bygg- och miljökontoret

2018-05-24

Bygg- och miljökontoret

Centralgatan 15 • Box 150 • 844 21 Hammarstrand • TEL 0696-68 20 00 • FAX 0696-68 20 05

POSTGIRO 2 22 30-7 • BANKGIRO 267-8761 • www.ragunda.se • bygg.miljo@ragunda.se



GRANSKNINGSHANDLING 2018-05-15

DETALJPLAN FÖR KULLSTA 1:132

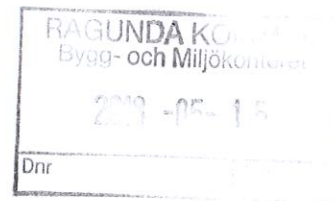
Kullsta, Hammarstrand

Ragunda kommun

Jämtlands län

Plan 2017.0795, Standardförfarande i enlighet med bestämmelserna i plan- och bygglag (2010:900), fortsättningsvis PBL, uppdaterad till och med SFS 2017:568.

Upprättad 2017-12-27



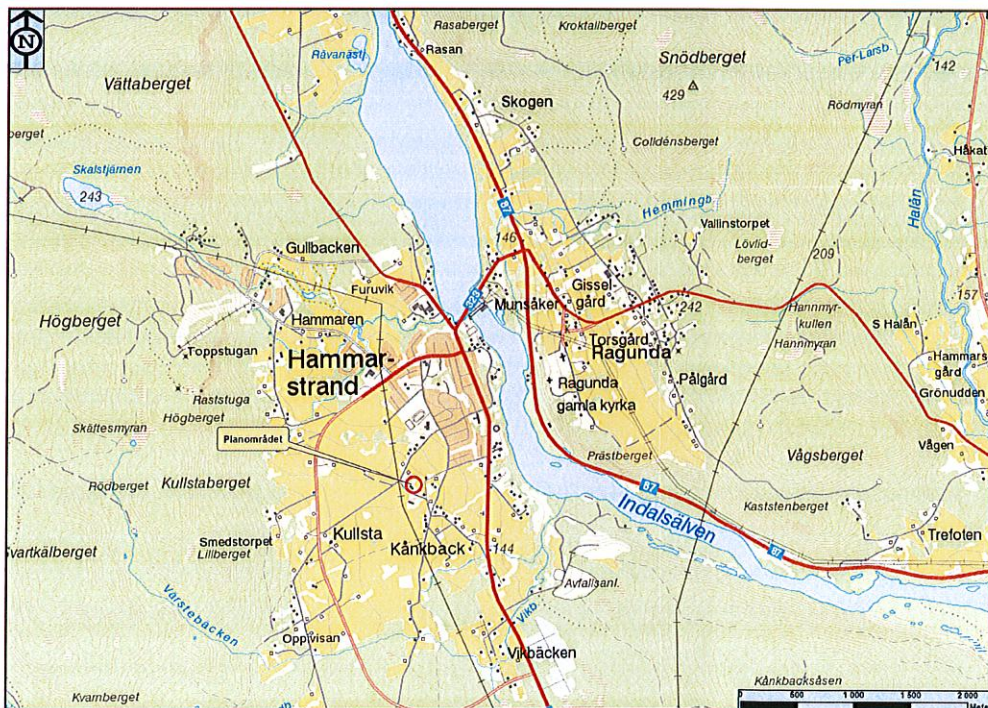
PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Detaljplanen består av plankarta med planbestämmelser, planbeskrivning och fastighetsförteckning.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planförslaget syftar till att möjliggöra att den befintliga byggnaden på fastigheten Kullsta 1:132 även ska kunna användas för bostadsändamål. Planen syftar vidare till att utöka byggrätten på fastigheten för framtida ändamål. Gällande plan för fastigheten medger markanvändning i form av handel, kontor, restaurang och vandrarhem.



Karta 1: Planområdets lokalisering

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Riksintressen

Området ligger inom ett större riksintresse för kulturmiljövård i enlighet med miljöbalken 3:6 (1998:808), härafter MB. Enligt MB 3:6 ska kulturvärden så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljön. Ett genomförande av planförslaget bedöms inte påverka riksintresset, vilket baseras på två faktorer. Den ena faktorn är att planförslaget förvisso medger ändrad markanvändning gentemot den som råder idag, dock bedöms den ändrade markanvändningen inte föranleda skada på kulturmiljön. Den andra faktorn är att planförslaget enbart omfattar Kullsta 1:132 och är således av begränsad omfattning. Att byggrätten på fastigheten ökas bedöms inte riskera skada på kulturmiljön. Planförslaget bedöms därmed vara förenligt med det skydd som MB 3:6 ger för kulturmiljön.

Skyddade områden

Planen är inte belägen inom något skyddat område.

Strandskydd

Cirka 20 meter väster om befintlig bebyggelse redovisar primärkartan ett dike som anlagts för avvattningsändamål. Diket är artificiellt för avvattning och bedöms därmed inte besitta strandskydd.

Förenlighet med miljöbalken

Detaljplanen bedöms inte strida mot miljöbalkens allmänna mål och hänsynsregler eller dess grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vatten. Planen bedöms vara förenligt med lokaliseringsprincipen i MB 2:6.

Miljö kvalitetsnormer

Enligt 5 kap MB ska gällande miljö kvalitetsnormer (föreskrifter om kvaliteten på mark, vatten, luft eller miljön i övrigt) iakttas vid planering och planläggning.

5 gällande förordningar om miljö kvalitetsnormer finns idag:

Luftkvalitetsförordning (SFS 2010:477)

Olika parametrar i vattenförekomster (SFS 2004:660)

Olika kemiska föreningar i fisk- och musselvatten (SFS 2001:554)

Omgivningsbuller (SFS 2004:675)

Kvantitativ status och kemisk grundvattenstatus (SGU-FS-2008:2)

Förordningen SFS 2010:477 omfattar luftkvalitet vad avser kväveoxid, kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, ozon, bensen, partiklar, arsenik, kadmium, nickel och bly. SFS 2004:660 behandlar förvaltning av kvalitén på vattenmiljön. SFS 2001:554 åsyftar bland annat gräns- och riktvärden för fiskvatten enligt förordningens bilaga 1 och för musselvatten enligt bilaga 2. SFS 2004:67 syftar till att harmonisera bullerarbetet inom EU vad avser bedömning och hantering av omgivningsbuller. SGU-FS-2008: avser grundvattenförekomsternas kvantitativa status och deras kemiska grundvattenstatus.

Dessutom fastställs de värden som ska gälla som utgångspunkt för att vända uppåtgående trender, uttryckt som koncentration av vissa förekommande förorenande ämnen.

HVMFS 2013:19 är Havs- och vattenmyndighetens föreskrifter om klassificering och miljö kvalitetsnormer. Föreskriften innehåller bedömningsgrunder som ska användas vid klassificering av ekologisk status i ytvattenförekomster och gränsvärden för klassificering av kemisk ytvattenstatus. Föreskriften fyller miljö kvalitetsnormerna (SFS 2004:660) med innehåll.

Huvudavrinningsområdet för planområdet är Indalsälven (SE699645-153388) enligt Vatteninformationssystem Sverige, herefter VISS. Indalsälven har enligt VISS en otillfredsställande ekologisk status och den kemiska statusen uppnår inte god. Det finns risk att kvalitetskravet god ekologisk status inte kan uppfyllas till 2021.

Riskbedömningen baseras på bedömningen att vattenförekomsterna idag inte uppnår god ekologisk status och att status inte kommer att förbättras utan att åtgärder genomförs för att kunna uppnå miljö kvalitetsnormen.

Vattenförekomsterna riskerar också att inte uppnå god kemisk status till år 2021 på grund av kvicksilver och statusen förväntas inte förbättras inom närtid. I EG:s ramdirektiv för vatten (2008/105/EG samt 2013/39/EU) anges gränsvärdet för kvicksilver i biota till 20 mikrogram per kilogram ($\mu\text{g}/\text{kg}$).

Gränsvärdet för kvicksilver överskrids i Sverige för samtliga sjöar, vattendrag och kustvatten.

Det finns ingen grundvattenförekomst inom planområdet eller i dess omedelbara närhet.

Markanvändningen i planförslaget bedöms inte påverka statusen på Indalsälven. Den utökade byggrätten på fastigheten är av begränsad omfattning och ett bebyggande av fastigheten i enlighet med planens intentioner bedöms inte heller påverka Indalsälven. Sammanfattningsvis bedöms ett plangenomförande inte medföra några potentiella risker för överskridandet av gällande miljö kvalitetsnormer.

Miljökonsekvenser

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra någon betydande miljö påverkan. En särskild miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt reglerna i MB 6:11, har således inte bedömts vara erforderlig. Behovsbedömning görs i särskilt avsnitt i planbeskrivningen.

PLANDATA

Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet omfattar cirka 9 200 m² och utgörs av en enda fastighet, Kullsta 1:132. I närheten av planområdet löper den mindre vägen *Kullstavägen*. Fastigheten omges av landsbygdbeskydd och öppna ytor. Kullsta 1:132 ägs av bolaget Kullsta 1:132 AB som också är exploatör.

Planområdet är beläget cirka en kilometer sydväst om centrala Hammarstrand.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I översiktsplanen ser kommunen generellt positivt på tillkommande bebyggelse både inom och utanför tätorterna. Nybebyggelse bör dock främst ske i eller i direkt anslutning till tätorterna och byarna enligt översiktsplanen. Vidare anges det i översiktsplanen att det råder problem med minskat invånarantal, sned åldersfördelning och en allt sämre ekonomisk bärkraft. Ett genomförande av planen bedöms vara förenlig med översiktsplanens intentioner och skapar förutsättning för ökad befolkningstillväxt.

Detaljplan

Planområdet omfattas av detaljplan 2303-P10/3 som vann laga kraft 2009-11-25. Planens syfte är att tillåta markanvändning i form av bland annat handel, restaurang och vandrarhem eller liknande. Planen tillåter att en maximal byggnadsarea på 700 m². Användning för bostadsändamål tillåts inte. Ett genomförande är således inte möjlig utan att gällande plan upphävs och ersätts med en ny. Genomförandetiden för gällande plan löper ännu. Eftersom genomförandetiden inte har gått ut får planen som huvudregel inte ändras eller upphävas om någon berörd fastighetsägare motsätter sig det, vilket följer av PBL 4:39 1 st.

Den nya planen medför följande ändringar gentemot gällande plan: I planen tillåts nu även markanvändning för bostadsändamål.

Av bestämmelsen d₁ följer att minsta tillåtna fastighetsstorlek är 2 000 m². Bestämmelsen har införts för att förhindra indelning i allt för små fastigheter så att eventuell framtida fastighetsbildning är i enlighet med den på orten.

Byggrätten utökas och den nya planen tillåter en största total byggnadsarea av 1 500 m², se planbestämmelse e₁. Det innebär en exploateringsgrad av cirka 16 % av fastigheten.

Planprogram

Upprättande av särskilt planprogram har inte bedömts som nödvändigt eftersom planen är av begränsad omfattning.

Kommunala beslut i övrigt

Bygg- och miljönämnden beslutade 2017-11-16 i BMN 74 § att medge planbesked för området. Planen handläggs med standardförfarande i enlighet med PBL uppdaterad till och med SFS 2017:568. Samråd av planförslaget beslutades av bygg- och miljönämnden 2018-03-07 BMN 23 §.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Vegetationen utgörs av gräsmark med en ridå av träd som vetter mot Kullstavägen.

Geotekniska förhållanden, radon

Enligt Sveriges geologiska undersökning (SGU) utgörs berggrunden i området av granit, syenitoid, nefelinsyenit. Jordarterna i planområdet består av lera och silt.

Enligt översiktsplanen är planområdet beläget inom ett lågriskområde gällande förhöjda radiumhalter. Vid nybyggnation ansvarar byggherren för att byggnaderna uppförs så att gränsvärdet för radon inte överskrids.

Fornlämningar

Enligt Riksantikvarieämbetet, fornminnesregistret, finns fornlämningen RAÅ Ragunda 7:1 inom planområdets östra del. Denna indikerar att ett fynd av ett mynt gjorts på platsen. Noggrannhet vad gäller plats för fyndet, ålder etc. saknas. Länsstyrelsen har i samrådet bedömt att lämningen, enligt kändedom, inte behöver skyddas vid eventuell exploatering. Framkommer nya fynd vid exploatering ska arbetet omedelbart upphöra och länsstyrelsen ska kontaktas.

Genomförandet av planförslaget bedöms inte påverka lämningen inom Kullsta 1:132.

Risk och säkerhet

Det finns inga indikationer på risker för ras eller skred i området. Det finns inte heller några kända förekomster av höga vattenstånd eller översvämningar finns i anslutning till området.

Cirka 20 meter väster om planområdet går en 220 kV kraftledning som tillhör stamnätet för el. Planförslaget har utformats så att bostäder inte kan anläggas närmare än 50 meter från kraftledningen. Detta säkerställs genom korsprickning av kvartersmark för bostäder. Inom korsprickad mark kan endast komplementbyggnader såsom uthus och garage uppföras. En magnetfältberäkning har utförts av Svenska Kraftnät. Beräkningen visar att planförslaget är utformat med tillräckligt avstånd mellan kraftledning och bostäder, vilket medför att magnetfältsvärdet 0,4 mikrotessla innehålls.

Planens genomförande bedöms inte medföra risk för att säkerheten i området äventyras.

Störningar

Planområdet ligger i landsbygdsmiljö med begränsade störningar från omgivningen. Mindre trafik passerar längs med Kullstavägen. De riktvärden som anges i 3 § i förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader bedöms inte överskridas. Det innebär att bullernivån vid bostadsbyggnads fasad inte väntas uppnå 60 dBA ekvivalent ljudnivå. Vidare bedöms inte ekvivalent ljudnivå om 50 dBA och 70 dBA

maximal ljudnivå överskridas vid uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Under byggtiden kan vissa anläggningsarbeten medföra buller i anslutning till området. Eventuellt buller bedöms inte medföra överskridande av gängse normer. En genomförd plan bedöms inte medföra olägenheter i form av luftföroreningar eller sanitära problem. Exploateringen ger marginell ökning av trafiken i området. Den ökade trafiken är inte av sådan omfattning så att olägenheter uppstår.

På andra sidan Kullstavägen, cirka 100 meter söder om planområdet, finns en jordbruksverksamhet inom nötdjursproduktion. Denna verksamhet kan periodvis generera buller från trafik med tunga maskiner samt sprida viss lukt genom hantering av gödsel m.m. I lagen saknas avståndsangivelser för hur nära bebyggelse får lokaliseras till djurhållning, utan bedömning får göras i varje enskilt fall. Viss ledning kan dock tas från MÖD 2006:32 om att omgivningspåverkan från djurhållning i flera fall bör accepteras på landsbygden. Likaså bedömdes ett avstånd på 100 meter från djurhållning till nybyggnation av två bostadshus vara tillräckligt långt i ett mål som Kammarrätten bedömde i målnr/dnr 2008-5776. För att säkerställa tillbörligt avstånd mellan bostäder och jordbruksföretaget innehåller planförslaget korsmark i västra delen av Kullsta 1:32. Inom korsmarken får inga bostäder uppföras, endast uthus och garage tillåts.

Planförslaget är utformat med beaktande av den pågående markanvändningen i området. Sammantaget bedöms detaljplanens genomförande medföra en marginell och begränsad störning för omgivningen.

Markföroreningar

Det finns inga kända förekomster av markföroreningar i området.

Bebyggelse

Bostäder, byggnadskultur och gestaltning

Fastigheten är sedan tidigare bebyggd med huvudbyggnad och gårdsbyggnader. Byggnaderna upptar cirka 500 m² på fastigheten och utgörs av åtta lägenheter.



Bild 1. Visar befintlig bebyggelse.

Exploatörens intentioner är att renovera nuvarande åtta lägenheter samt tillskapa ytterligare två lägenheter inom den befintliga bebyggelsen. Befintlig huvudbyggnad omfattar två våningar och är av ett äldre karaktär. I planförslaget tillåts en största total byggnadsarea av 1 500 m² och bebyggelsen kan uppföras i maximalt två våningar. Av bestämmelsen d₁ framgår att den minsta fastighetsstorleken är 2 000 m², illustrationskartan visar ett exempel på möjlig fastighetsbildning och fördelning av byggrätten. Omledning av diket krävs för att placera bebyggelsen enligt illustrationen.

Kommersiell service

Cirka en kilometer nordöst om planområdet är centralorten Hammarstrand belägen där allehanda service såsom bensinstation, livsmedelsbutik och restauranger etcetera återfinns.

Tillgänglighet

Planområdet är flackt med tillhörande stora ytor vilket främjar tillgängligheten.

Friytor

På fastigheten finns det stora flacka ytor som möjliggör olika former av lek och rekreation. Fotbollsplan och idrottsplats finns cirka en halvkilometer norr om planområdet vid Kullstaskolan.

Gator och trafik

Angöring

Planområdet angörs från väg Kullstavägen som löper strax söder om området.

Parkering

Parkering för bebyggelsen finns anordnad inom kvartersmark.

Räddningstjänstens insatstid

I Hammarstrand finns en räddningstjänststation som har beredskap dygnet runt. Insatstiden för räddningstjänsten till området är 10 minuter.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet är anslutet till kommunalt vatten och avlopp. Inom norra delen av Kullsta 1:132 redovisar planförslaget ett u-område, markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Inom u-området går en vattenledning som försörjer fastigheter i området.

Dagvatten

Dagvatten omhändertas lokalt på fastigheten.

Brandvattenförsörjning

En brandpost i det kommunala nätet finns strax nordväst om Kullsta 1:132. I denna brandpost finns möjlighet för uttag av brandvatten.

Värme

Befintlig byggnad uppvärms med olja. Arbetet pågår för att ansluta till bergvärme.

El, tele, bredband

Fastigheten är ansluten till el- och telenätet. Fastigheten är dock inte ansluten till fiber, men ska anslutas. Fibernät är framdraget i närheten.

Avfall

Planområdet omfattas av renhållning med sophämtning av hushållsavfall. Det finns en återvinningsstation för förpackningar vid Centralgatan i Hammarstrand. Vid Vikbäcken, cirka två kilometer utanför Hammarstrand, finns återvinningscentral för övrigt sorterat avfall och farligt avfall.

Behov av miljöbedömning

Nedan redovisas en behovsbedömning genomförd enligt de kriterier som finns uppräknade i bilaga 2 och 4 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar för att se om planen medför någon betydande miljöpåverkan. Sammanställningen utgör också en samlad beskrivning av planens konsekvenser på naturvården, kulturmiljön och landskapsbilden.

Planens karaktäristiska egenskaper

Omfattning, förenlighet med andra projekt	Planförslaget omfattar cirka 9 200 m ² och är sedan tidigare detaljplanlagt. Det finns inga andra kända projekt i planområdets närhet.
Utnyttjande av mark	Planområdet nyttjas inte aktivt i dagsläget. Tidigare har befintlig byggnad på fastigheten används som serviceboende.
Avfall, föroreningar, störningar	En genomförd plan alstrar normalt hushållsavfall. En marginell ökning av trafiken på vägarna i området tillkommer. En genomförd plan medför mindre störningar i området.
Hållbar utveckling, miljömål	Planförslaget medger att området får användas för bostadsändamål och att fastigheten tillges en ökad byggrätt. Det möjliggör i sin tur en ökad inflyttning till Hammarstrand och därmed ökat skatteunderlag för kommunen.

Projektets lokalisering och den befintliga miljöns känslighet

Nuvarande markanvändning	Marken är planlagd som kvartersmark för handel, hantverk, kontor, restaurang, vandrarhem eller liknande. Ingen verksamhet bedrivs idag på fastigheten.
Skyddade områden	Området besitter inget skydd.

Typ av påverkan och det område som kan antas bli påverkat

Naturmiljö	Planområdet har en blandning mellan öppen terräng och högbevuxna träd. En skogsridå vetter mot Kullstavägen.
Kulturmiljö och landskapsbild	I planområdets närhet karakteriseras landskapsbilden av landsbygdsmiljö med stora öppna ytor och jordbruksmark. Fornlämningen RAÄ Ragunda 7:1 finns i östra delen av planområdet. Genomförande av planen påverkar inte lämningen.
Vatten	Ett genomförande av planen bedöms inte påverka yt- eller grundvatten i området.
Riksintressen	Riksintresse för kulturmiljövård (MB 3:6) finns i området. Planförslaget är av begränsad omfattning och bedöms vara förenligt med riksintresset.
Miljökvalitetsnormer	Plangenomförandet bedöms inte medföra några potentiella risker för överskridandet av gällande miljökvalitetsnormer, eftersom exploateringsanspråket är av ringa omfattning.
Hälsa och säkerhet	Det föreligger ingen förhöjd risk för översvämning, skred/ras, erosion etc. i området. Planförslaget är utformat med tillräckligt avstånd mellan kraftledning och bostäder. Plangenomförandet bedöms inte äventyra en säker trafikmiljö. Planen är inom lågriskområde för radon.
Sammantagen påverkan	Genom planområdets utformning och lokalisering bedöms exploateringen vara förenlig med områdets natur-, kultur- och landskapsbildsvärden.

Ställningstagande

Beskrivningen av planens konsekvenser enligt ovan visar att dess genomförande inte får någon betydande miljöpåverkan i området. Planen bedöms därför inte föranleda behov av miljöbedömning i enlighet med 6:11. Upprättande av en särskild miljökonsekvensbeskrivning enligt reglerna i MB behövs således inte.

PLANENS GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planförslaget kan skickas ut på samråd under vårvintern 2018. Därefter hålls planen tillgänglig för granskning under tre veckor. Om inga allvarliga invändningar inkommer kan planen antas sommaren 2018.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Exploatören svarar för kostnader för genomförandet av planen. Inom Kullsta 1:132 har

en vattenledning flyttats och lagts i ny sträckning enligt planförslaget. Kommunen har genomfört flyttning av vattenledningen och står för kostnaderna.

Exploateringsavtal

Planen är av begränsad omfattning och ett exploateringsavtal med kommunen kommer därmed inte att upprättas.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsindelning, fastighetskonsekvenser

Inom planområdet finns utrymme för Kullsta ga:2, Kullsta-Kånkbacks vägsamfällighet. Det finns dock inte längre någon väg i planområdet och förutsättningarna är inte sådana att det är aktuellt med väg. Mark som är upplåten för ga:2 används således inte för vägändamål utan används enbart av fastighetsägaren. Om planen genomförs i enlighet med illustrationen måste anläggningsservitutet i berörd del upphävas. Det kan antingen göras genom en omprövningsförrättning enligt bestämmelserna i anläggningslag (1973:1149) 35 § eller genom fastighetsbildning. Om det görs bör gemensamhetsanläggningen förläggas i vägens faktiska sträckning.

Det finns ett officialservitut, serv 1 på plankarta, för väg som belastar Kullsta 1:132 till förmån för Kullsta 1:117, se akt 23-RAG-2731.1. Servitutet avser ett sex meter brett område för rätt till väg över Kullsta 1:132. Området som omfattas av servitutet har reglerats som prickad kvartersmark för bostäder, vilket innebär att marken inte får förses med byggnad. På så vis inskränks inte servitutet vid ett plangenomförande. Servitutet kan nyttjas för att underhålla vattenreservoaren på Kullsta 1:117.

Rättighet för nytt läge av vattenledningen kan bildas genom avtalsservitutet mellan ledningsägaren och fastighetsägaren för Kullsta 1:132. Alternativt kan ledningsrätt bildas genom lantmäteriförrättning.

Initiativ till nödvändiga lantmäteriförrättningar tas och bekostas av exploitören. Kommunen svarar för kostnader för bilade av servitut/ledningsrätt avseende vattenledningen.

TEKNISKA FRÅGOR

Vatten, avlopp och dagvatten

Fastigheten är sedan tidigare ansluten till kommunalt vatten och avlopp. Dagvatten omhändertas lokalt inom fastigheten.

Värme

Bebyggelsen värms upp individuellt.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har upprättats på uppdrag av Kullsta 1:132 AB av Arctan AB genom Jon Månsson och Richard Söderlund.

Planen har upprättats i samråd med Bygg- och miljönämnden i Ragunda kommun.

Planförfattare

Jon Månsson, samhällsplanerare och Richard Söderlund, miljöingenjör, Arctan AB.

Planhandläggare

Göran Hansson avdelningschef vid Bygg- och miljönämnden, Ragunda kommun.

SAMRÅDSREDOGÖRELSE 2018-05-15

DETALJPLAN FÖR KULLSTA 1:132

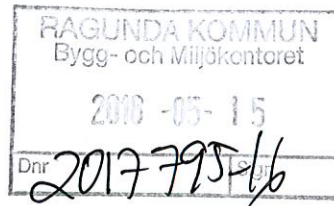
Kullsta, Hammarstrand

Ragunda kommun

Jämtlands län

Plan 2017.0795, Standardförfarande, plan- och bygglag (2010:900), uppdaterad till och med SFS 2017:568

Upprättad 2017-12-27



FÖRFARANDE

Ärendet handläggs med standardförfarande enligt plan och bygglagen (PBL) 2010:900. Kompletta planhandlingar, upprättade 2017-12-27 har sänts till berörda sakägare enligt fastighetsförteckning samt till myndigheter och övriga. Planförslaget har varit ute på samråd under tiden 2018-03-19 - 2018-04-12.

INKOMNA SKRIVELSER UNDER SAMRÅD

Myndigheter m.fl.

1. Lantmäteriet
2. Länsstyrelsen
3. Räddningstjänsten, ingen erinran
4. Sametinget, ingen erinran
5. Svenska Kraftnät
6. Trafikverket, ingen erinran

Övriga

7. Hammarstrand Ragunda LRF

REDOVISNING AV SYNPKUNKTER OCH KOMMENTARER TILL DESSA

1. Lantmäteriet

Gemensamhetsanläggningen, Kullsta ga:2, vore lämplig att ompröva vilket också anges i planhandlingarna. Det är dock osäkert om någon är villig att ta för kostnaden för det och att det därmed blir genomfört. För att inte riskera att området som är upplåtet för Kullsta ga:2 blir bebyggt och en olycklig situation uppstår, föreslår Lantmäteriet att prickmarken utökas något för att säkerställa att det inte bebyggs på marken som är upplåten för

gemensamhetsanläggningen. I akten där Kullstag ga:2 bildades framgår inte vägbredden. Det kan emellertid vara rimligt att anta att ett utrymme om 5 meters bredd uppläts för vägen.

Kommentar: Det är inte aktuellt att anläggningsservitutet för väg över fastigheten kommer att användas. Om marken på fastigheten som är upplåten för gemensamhetsanläggningen prickas hindrar det stora delar av planens intentioner. Eftersom rättigheten inte brukas idag och historiskt sett inte har brukats är bedömningen att det är olämpligt att låsa fast planen till sträckningen för ga:2. I samrådsförslaget hade, som det senare visat sig, endast delar av ga:2 prickats. Dessa delar lämnas nu oinskränkt och enbart förgårdsmarken prickas.

Lantmäteriets synpunkter medför ändring av planen.

2. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i PBL 11:10 och nu kända förhållanden att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas.

Kommunen bedömer att planförslaget inte innebär betydande påverkan på miljön och att en särskild MKB därmed inte behöver upprättas. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt.

På den aktuella fastigheten finns en fornlämning registrerad i FMIS, Raä Ragunda 7:1. Planförslaget har tagit hänsyn till denna lämning genom att kvartersmarken för bostäder har tillförts prickmark vilket medför att marken inte kan förses med byggnader. Länsstyrelsen bedömer att lämningen inte utgörs av sådant värde så att marken behöver undantas för bebyggelse. Därmed finns inget behov av att avsätta ett fornlämningsområde i den östra delen av fastigheten. Det finns därför inga hinder för att genomföra planförslaget, trots att exploateringen kan beröra lämningen. Framkommer det nya fynd eller äldre konstruktioner vid exploatering, ska dock länsstyrelsen kontaktas omedelbart.

Kommentar: Prickmarken inom kvartersmark för bostäder utgår i sydöstra delen av fastigheten.

Länsstyrelsens synpunkter medför ändring av planen.

5. Svenska Kraftnät

Strax väster om planförslaget går en luftburen kraftledning, 220 kV-ledning, tillhörande stamnätet för el. Vid all nyprojektering av 220 kV- och 400 kV-växelströmsledningar i det svenska stamnätet, tillämpar Svenska Kraftnät, en magnetfältspolicy som innebär att de utgår från 0,4 mikrotessla som högsta magnetfältsnivå vid bostäder eller där människor vistas varaktigt.

Svenska Kraftnät har på uppdrag av exploitören genomfört en beräkning av magnetfältet vid ledningen som går väster om planförslaget. Beräkningen visar på att ett avstånd om 40 meter mellan bostäder och ledningens mittfas krävs för att magnetfältsvärdet 0,4 mikrotessla ska innehållas.

Kommentar: Planförslaget är utformat med prickmark så inga bostäder kan uppföras inom det avstånd som Svenska Kraftnät anger för att magnetsfältsvärdet 0,4 mikrotessla ska innehållas.

Svenska Kraftnäts synpunkter medför ingen ändring av planen.

7. Hammarstrand Ragunda LRF

LRF poängterar att granne med fastigheten är ett jordbruk med djurhållning. Det kan periodvis vara mycket trafik med tunga maskiner och buller. Dessutom av och till lukt av djur och gödsel. Även om det redan finns inskrivet att det bör accepteras på landsbygden måste det tydligt framgå att sådant är fallet.

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras med information enligt LRF:s anvisning. Plankartan föres med korsmark, marken får med undantag av uthus och garage inte föreses med byggnader, för att öka avståndet mellan bostäder och jordbruksföretaget.

LRF:s synpunkter medför ändring av planen.

ÄNDRINGAR EFTER GENOMFÖRT SAMRÅD

Följande ändringar har gjorts efter samrådet:

- Planbeskrivningen kompletteras med information om att det periodvis kan förekomma störningar från jordbruksföretaget som finns i närområdet
- Plankartan ändras så att prickmarken utgår i det område där fornlämningen Raä Ragunda 7:1 finns registrerad
- Plankartan föreses med korsmark, marken får med undantag av uthus och garage inte föreses med byggnader, i västra delen av planområdet. Korsmarken syftar till att reglera avståndet mellan bostäder och jordbruksföretaget.
- Plankartan ändras så att prickmark avseende sträckningen för Kullsta ga:2 tas bort. Planbeskrivningen kompletteras även med mer utförliga uppgifter om att rättigheten bör upphävas i berörd del.

FÖRSLAG TILL BESLUT

Bygg- och miljönämnden rekommenderas besluta:

- Att anta denna skrivelse som kommunens samrådsredogörelse
- Att sända ut planen för granskning

2018-05-15

Jon Månsson, Richard Söderlund
Planförfattare, Arctan AB

Göran Hansson, chef på bygg- och miljönämnden, Ragunda kommun

Ulf Alexandersson, stadsarkitekt, Ragunda kommun

RAGUNDA KOMMUN
Bygg- och Miljökontoret

2018-05-15

Dnr: 2017 0795-16

