

Detaljplan för Långsele 14:6, Verksamhetsområde, Sollefteå kommun



Standardförfarande

Antagen 2024-01-09

Laga kraft 2024-02-07

PLANBESKRIVNING

Handlingar

Till planen finns följande handlingar:

- Planbeskrivning
- Plankarta
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Fastighetsförteckning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan

Planbeskrivning

Planens syfte och huvuddrag

Syfte och bakgrund

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförande av byggnad för verksamhetsändamål inom fastigheten Långsele 14:6 som bland annat angränsar till befintliga verksamheter.

Området är idag obebyggd och nu gällande detaljplan är från 1955 och medger användningen bostad och om olägenhet med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad inte bedöms uppstå även småindustri. I de befintliga planen är byggrätten begränsad till en femtedel av fastigheten och den omfattas även av prickmark, mark som inte får bebyggas. Bebyggelsen enligt ansökan stämmer inte överens med nämnda bestämmelser i gällande detaljplan varför en ny detaljplan behöver tas fram.

Plandata

Läge och areal

Planområdet omfattar fastigheten Långsele 14:6 och är beläget i centrala Långsele. Området gränsar till Klockargatan och enbostadshus i norr samt i öster till åkermark. I söder och väster om planområdet är järnvägsområdet samt två befintliga verksamheter belägna.

Planområdet omfattar cirka 3170 m².



Översiktsskarta över planområdet som utgör den rödmarkerade ytan.

Markägoförhållande

Marken inom planområdet är privatägd.

Tidigare ställningstagande

Kommunala beslut

Kommunstyrelsens utskott för Samhällsutveckling lämnade den 14 november 2022 positivt planbesked till att upprätta ny detaljplan för Långsele 14:6.

Översiktliga planer och program

I Sollefteå kommuns översiktsplan (2017) är området utpekad i en ortskarta över Långsele som en del av ett verksamhetsområde. Ortskartorna finns som bilaga till översiktsplanen och mark som pekats ut för verksamheter visar till stor del redan planlagd mark.

Planförslaget bedöms inte strida mot översiktsplanen.

Detaljplaner

Fastigheten omfattas av en byggnadsplan från 1955. Inom Långsele 14:6 medger den användningen bostad och i de fall olägenhet med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad inte bedöms uppstå även småindustri. Planen reglerar bland annat att en femtedel av tomten får bebyggas och en byggnadshöjd som är högst 7,6 meter.



Utdrag från gällande detaljplan från 1955. Planområdet utgör ytan betecknad med Bj.

Om förslaget till detaljplan för Långsele 14:6 antas upphör tidigare byggnadsplan att gälla inom fastigheten. För resterande områden, utanför förslaget planområde, fortsätter byggnadsplanen från 1955 att gälla, där den inte sedan tidigare ersatts av nyare planer.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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. Det innebär att det inte finns något krav på en särskild miljöbedömning. En undersökning om betydande miljöpåverkan är gjord och finns med bland planhandlingarna. Kommunen har i ett separat beslut tagit ställningstagandet att detaljplanen inte kommer att medföra en betydande miljöpåverkan.

Riksintressen

Planområdet omfattar inget riksintresseområde. Söder om planområdet ligger Långsele station som är en järnvägsknut för Stambanan och Ådalsbanan. Järnvägen utgör riksintresse för kommunikationer. Planområdet angränsar endast till riksintresset. Förslagen detaljplan och dess genomförande bedöms inte påverka järnvägen negativt.

Miljökvalitetsnorm

Miljökvalitetsnormer är bestämmelser gällande kvaliteten på mark, vatten, luft eller miljön i övrigt. Det finns miljökvalitetsnormer (MKN) för buller, vatten och luft.

Miljökvalitetsnormen för buller omfattar kommuner med ett invånarantal som överstiger 100 000 vilket innebär att Sollefteå kommun inte omfattas av det. I kommunens översiktsplan (2017) anges ett ställningstagande att normen för buller inte ska överskridas när nya verksamheter etableras.

Vattenavrinningen inom planområdet kommer öka vid ett genomförande av plan eftersom fastigheten idag består av stor del genomsläpplig mark. Dagvatten från området når till slut Faxälven. Älven passerar området i norr, cirka 70 meter från planområdesgränsen och mynnar cirka 8 km längre ner ut i Ångermanälven. Enligt VISS (vatteninformationssystem Sverige) är Faxälven en kraftigt modifierad vattenförekomst på grund av utbyggnaden av vattenkraft. Vattenförekomstens ekologiska potential klassas som otillfredsställande och den uppnår inte god kemisk status. Dagvatten ska omhändertas lokalt inom fastigheten. Val av dagvattenanläggning utreds och redovisas vidare i bygglovsskedet.

Luftkvalitén i centrala Sollefteå kontrolleras regelbundet genom mätningar. Den senaste mätningen genomfördes vinterhalvåret 2018/2019 och resultatet ger en indikation på att MKN inte överskrids i Sollefteå. Motsvarande mätningar av luftkvalitén har inte genomförts i

Långsele. I detta fall är planförslaget av begränsad omfattning och planen bedöms därför inte medför att miljökvalitetsnormerna överskrids.

Förutsättningar

Mark och vegetation

Planområdet utgör en obebyggd fastighet. En del av den består av en öppen yta med grus och en del av gräsmatta där det står enstaka träd. Fastigheten används som industrimark och yta för mindre upplag.



Bilder över marken och vegetationen inom planområdet.

Geotekniska förutsättningar

Enligt SGU:s jordartskarta består marken inom hela planområdet av lera/silt. Del av området är utpekad i SGU:s karta över områden där det finns förutsättningar för skred i finkornig jordart. Kartverket ger en generell bild över risken för skred som grundas på analys av marklutning och närhet till vatten.

Långsele 14:6 är sedan tidigare planlagd och förslaget till ny detaljplan möjliggör uppförande av en byggnad för verksamheter inom området. Planområdet utgör en begränsad plan yta som är beläget cirka 70 meter från älven. Marken inom planområdet och mot Faxälven är plan, det är endast närmast vattnet som marken börjar slutta nedåt, se bild nedan.

En översiktlig geoteknisk undersökning har tidigare utförts på del av fastigheten Långsele 15:1 med flera som är lokaliserad väster om planområdet, se bild nedan. I ett utlåtande till undersökningen daterad 1979-03-30 anges att syftet med undersökningen bland annat är att i

stort klarlägga grundförhållandena och att den ska ligga till grund för detaljplan. Vidare anges att markbärigheten är begränsad men tillräcklig för en- och tvåvåningshus och att det inte finns någon risk för skred eller skadliga sättningar för motsvarande belastningar (20 kPa).



Planområdet har markerats med röd linje, punkterna visar höjdskillnaden mellan planområdet och Faxälven. Den blåmarkerade ytan utgör ungefärlig avgränsning för den geotekniska undersökningen.

Utifrån förutsättningarna på platsen och undersökningen som gjorts i närområdet är bedömningen att det inte finns risk för ras och skred inom planområdet. Någon ny stabilitetsutredning har därmed inte utförts i samband med planarbetet. Vid bygglov kan kompletterande geoteknisk undersökning krävas som underlag vid val av lämpligt grundläggningssätt.

Radon

Enligt en översiktlig utredning av markradonförhållandena bedöms risken för förhöjda radonhalter vara liten i stort sett hela kommunen. Proverna tagna inom kommunen påvisar normalriskområde vilket innebär att grundläggning av nya byggnader ska ske med

radonskyddat utförande. För lokaler allmänheten har tillträde till ska radonhalten inte överstiga gällande gränsvärde 200 Bq/m³.

Fornlämningar

En möjlig fornlämning finns utpekad inom grannfastigheten samt del av det aktuella planområdet. Det är en by- och gårdstomt. Fornlämningar är skyddade enligt kulturmiljölagen (SFS 1988:950). Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, skall arbetet omedelbart avbrytas till den del fornlämningen berörs. Den som leder arbetet skall omedelbart anmäla förhållandet hos länsstyrelsen.

En arkeologisk utredning har utförts av Västernorrlands museum. Inga fornlämningar eller fynd påträffades under arbetet.

Förorenad mark

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

Vattenområde

Planen omfattar inget vattenområde.

Strandskydd

Del av planområdet ligger inom 100 meter från Faxälvens strandskyddsområde. Från planområdesgräns till älven är det cirka 70 meter. När detaljplaner där strandskyddet är upphävt ersätts med en ny detaljplan återinträder strandskyddet för det området. Det innebär att del av planområdet omfattas av strandskydd.

Fastigheten är lokaliserad i centrala Långsele och omges av bebyggelse för verksamheter och bostäder samt en väg. Inom området har en handelsträdgård bedrivits tidigare och det har varit bebyggt med växthus. Idag används det för mindre upplag och industrimark samt är planlagt sedan tidigare. I Sollefteå kommuns översiktsplan (2017) är fastigheten även en del av ett utpekad verksamhetsområde, i en av de bilagda ortskartorna.

Närmast vattnet är bostadshus belägna. Villatomterna angränsar direkt till varandra och mellan planområdet och tomterna går också Klockargatan. Det innebär att planområdet ligger avskilt från Faxälven.

Bedömningen är därför att det finns skäl att upphäva strandskyddet enligt 7 kap. 18 c § 1 och 2 punkten miljöbalken. Det vill säga att området är ianspråktaget på så sätt att det saknar

betydelse för strandskyddets syften samt att området närmast strandlinjen är väl avskilt från planområdet. I detta fall på grund av en väg och bostadsbebyggelse.

Bebyggelse

Planområdet är idag obebyggt och används som industrimark och mindre upplag.

Planförslaget möjliggör bebyggelse för verksamheter inom Långsele 14:6 och innebär en utveckling av angränsande verksamhetsområde. Byggnaden enligt ansökan utgör ett industrihus, sammanlänkade lokaler för verksamhetsändamål vilket är ett exempel på möjlig bebyggelse enligt planförslaget.

Området ges en högsta byggnadsarea om 1 300 m². Utrymme finns då för infart, parkering framför respektive port samt dagvattenhantering. Längs med fastighetsgränsen i västra, norra och östra delen av planområdet omfattas planen av ett 4,5 meter brett u-område för att säkerställa tillgängligheten till ledningar som finns i marken. Bestämmelsen hindrar också att byggnader uppförs för nära fastighetsgräns och omkringliggande vägar. Mot planområdesgräns i söder finns inga ledningar, där omfattas planen istället av ett område med prickmark, mark som inte får förses med byggnad. Vidare ges området en byggnadshöjd om 8 meter med hänsyn till syftet med detaljplanen samt omgivningen. Omkringliggande detaljplaner medger byggnadshöjd mellan 7-10,8 meter. Bestämmelsen medför heller ingen större förändring inom planområdet eftersom den befintliga byggnadsplanen medger en höjd om 7,6 meter.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet är lokaliserat i centrala Långsele med närhet till både offentlig och kommersiell service. I centrala Långsele är bland annat ICA Nära och Bolist lokaliserade, längs Hamrevägen. I Långsele finns även förskolor samt en låg- och mellanstadieskola och i västra delarna är till exempel idrottsplats, badplats och camping beläget.

Tillgänglighet

Vid ny- och ombyggnation ska plan- och bygglagens krav på tillgänglighet uppfyllas. Utomhusmiljön ska vara tillgänglig för rörelsehindrade både då det gäller lutningar och markbeläggning. Detta bedöms vid bygglovsprövningen.

Gator och trafik

Detaljplanen omfattar inga vägar för varken bil, gång eller cykel. Planområdet nås från Klockargatan som ansluter till Hamrevägen, vilken är vägen som går genom centrala Långsele. Ett genomförande av planen bedöms inte medföra förändringar som innebär att trafiksituationen inom området försämrats.

För att nå planområdet kan den befintliga infarten från Klockargatan användas. Denna är lokaliserad vid det norra hörnet av fastigheten, se bild nedan. Infartsvägen kan då följa fastighetsgränsen för att även nå portar på södra sidan om den möjliga byggnaden.

I det östra hörnet av planområdet, vid korsningen Klockargatan och Pumpgatan, sträcker sig Klockargatan över fastighetsgränsen, se bild nedan. Det är en kommunal gata som hamnar inom området med prickmark enligt planförslaget. Vid full utbyggnad av planförslaget kan vägsträckningen behöva justeras för att inte bebyggelse och väg direkt angränsar till varandra. Eventuell justering ska inte påverka framkomligheten på vägen. Fastighetsägaren ska i så fall kontakta Tekniska enheten, Sollefteå kommun, för att åtgärda det.



Översiktbild på planområdet som utgör ytan med beteckningen 14:6.

Gång- och cykelväg

Planområdet omfattar inga gång- och cykelvägar (GC-väg). GC-väg finns längs Hamrevägen som går genom centrala Långsele. Även öster om planområdet där Klockargatan tar slut vid järnvägen finns en gång- och cykelväg för att ta sig till andra sidan järnvägen under en viadukt.

Parkering

Parkering anordnas inom planområdet. Högsta exploateringsgrad möjliggör parkering utanför byggnaden som planeras uppföras.

Buller och störningar

Verksamheter som etableras kan medföra buller i området och dess omgivning. I en vägledning från Naturvårdsverket presenteras riktvärden för industri- och annat verksamhetsbuller. Riktvärdena utgör en utgångspunkt och vägledning vid bedömning i det enskilda fallet och gäller för olägenhetsbedömning vid bostäder, skolor, förskolor och vårdlokaler. Riktvärdena gäller utomhus, vid fasad, uteplats och andra ytor för utevistelse i närheten av bostaden.

Buller från trafiken inom ett verksamhetsområde ska normalt betraktas som industribuller enligt Naturvårdsverkets vägledning. I vissa fall kan det dock vara bedömningsgrunderna för trafikbuller som ska användas i stället.

Tabell 1. Ljudnivå från industri/verksamhet, frifältsvärde

	L_{eq} dag (06-18)	L_{eq} kväll (18-22) samt lör-, sön- och helgdag (06- 18)	L_{eq} natt (22-06)
Utgångspunkt för olägenhetsbedömning vid bostäder, skolor, förskolor och vårdlokaler	50 dBA	45 dBA	40 dBA

Riktvärden för industri- och verksamhetsbuller.

Utöver buller från verksamheter kan buller och störningar som påverkar omgivningen bland annat uppkomma tillfälligt under byggskedet. Även ökad trafik till följd av exploatering kan påverka bullersituationen. Planområdet omges närmast av bostadshus och även Långsele bangård och andra verksamheter. Vid etablering av verksamheter inom planområdet ska riktvärdena för buller följas.

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom Sollefteå kommuns verksamhetsområde för vatten och avlopp. Ny bebyggelse kommer anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnetet. Vid anslutning till det kommunala VA-nätet tas en avgift ut.

Dagvatten

Exploatering av planområdet innebär att andelen hårdgjorda ytor kommer öka vilket i sin tur medför en ökad vattenavrinning. Dagvatten från området når till slut Faxälven som går cirka 70 meter norr om planområdet.

Dagvatten ska omhändertas lokalt inom fastigheten. Det är av betydelse att Faxälven skyddas från förorenat dagvatten varför det behöver renas innan det når älven. Vatten får inte heller avledas mot Trafikverkets fastighet, diken, trummor eller andra anläggningar eftersom de är dimensionerade efter järnvägens behov. Val av dagvattenanläggning utreds och redovisas närmare i bygglovsskedet.

El och tele

Det finns markförlagda låg- och mellanspänningskablar inom och intill planområdet. Dessa är lokaliserade längs med fastighetsgränsen. Inom området för ledningarna har plankartan kompletterats med ett u-område, markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Bestämmelsen innebär att marken reserveras för allmänna underjordiska ledningar och får inte ianspråkta på ett sätt som hindrar att marken används för det ändamålet.

Innan markarbeten påbörjas inom planområdet ska kontakt tas med ledningshavare. För ledningar i mark får byggnad eller annan anläggning inte, utan ledningsägarens medgivande och instruktioner, uppföras på närmare avstånd än 3 meter från ledningen. Utan ledningsägarens medgivande får inte heller upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför ledningen så att reparation och underhåll försvåras. Vid flytt eller ändring av ledningar är det den som initierar flytten som normalt bekostar åtgärden.

Bredband

Bredband finns i anslutning till planområdet och möjlighet finns att ansluta fastigheten till det.

Avfall

Kommunens renhållningsförordning är vägledande för avfallshanteringen inom planområdet.

Hälsa och säkerhet

Räddningstjänst

Vid exploatering av området ska brandskyddskraven enligt Boverkets byggregler (BBR) följas.

Det finns två brandposter öster om planområdet. Den närmsta är belägen cirka 100 meter från området.

Tiden från att räddningstjänsten larmats tills räddningsarbetet påbörjats kallas insatstid och för planområdet är den normalt cirka 10,5 minuter enligt räddningstjänsten Höga kusten-Ådalens handlingsprogram 2020–2023. I BBR:s allmänna råd är tillräckligt snabb insatstid normalt högst 10 minuter. Enligt Boverkets byggregler ska byggnader bland annat vara åtkomliga för

räddningsinsatser. För en byggnad bör avståndet mellan uppställningsplats för räddningsfordon samt byggnadens angreppspunkt inte överstiga 50 meter. Detta för att räddningstjänsten inte ska behöva bära slang och annat material långa sträckor. Uppställningsplats utgör ofta en allmän väg eller motsvarande körbar yta. Om det inte är möjligt att anlägga en uppställningsplats tillräckligt nära ska en särskild räddningsväg anordnas. Denna ska vara skyltad och framkomlig för räddningstjänstens fordon. Inom planområdet är bedömningen att kraven gällande framkomlighet kan uppnås. Detta redovisas närmare under bygglovsskedet.

Farligt gods

Länsstyrelsen Västernorrland har tagit fram en vägledning för riskhantering vid transportleder för farligt gods (2022). Enligt vägledningen bör en riskbedömning tas fram vid planläggning inom 150 meter från väg eller järnväg som är transportleder för farligt gods. Vid avstånd över 150 meter är riskerna normalt tillräckligt låga. Förutom avstånd påverkas risknivån även av markanvändning samt risken för olycka. Planerad användning för fastigheten är Z-verksamheter. Enligt vägledningen klassas det som en mindre känslig markanvändning. Inom sådana områden vistas ofta ett färre antal människor, det är vakna samt har förmåga att inse fara och utrymma på egen hand.

Planområdet ligger 150 meter från Stambanan som är rekommenderad transportled för farligt gods. Det finns stickspår in till bangården och en verksamhet som är lokaliserade närmare planområdet. Verksamheten Railcare T AB som exempelvis renoverar lok använder spåren in till bangården för att loken ska nå deras verkstad. Stickspåren används inte av tåg som transporterar farligt gods.

För planområdet bedöms riskerna med hänsyn till farligt gods som låga på grund av att avståndet mellan planområdet och den förbipasserande järnvägstrafiken överstiger 150 meter samt planerad markanvändning klassas som mindre känslig. Detaljplanen medför därför inga regleringar om riskreducerande åtgärder. Om riskreducerande åtgärder ändå vidtas ska de inte lokaliseras på Trafikverkets fastighet, vägområdet eller säkerhetszonen. Uppförande och underhåll ska kunna ske inom planområdet.

Ras och skred

Del av området ligger inom ett område som pekats ut som aktsamhetsområde med förutsättningar för skred i finkornig jordart av SGU (Sveriges geologiska undersökningar). Bedömningen är att risken för ras och skred är liten inom planområdet. En geoteknisk undersökning som tidigare genomförts i närområdet visar att risken för skred är marginella inom planområdet. Vid bygglov kan en kompletterande geoteknisk undersökning krävas som underlag vid val av grundläggning, se avsnitt om *Geotekniska förutsättningar*.

Höga vattenstånd och skyfallsregn

Risken för översvämningar på grund av höga vattenflöden i Faxälven bedöms vara liten. Området är lokaliserat cirka 70 meter från Faxälven och höjdskillnaden är cirka 10 meter. Översvämning kan dock även uppstå när stor mängd nederbörd faller under kort tid. Vid höjdsättning av marken inom planområdet ska hänsyn tas till kraftigt regn. Vidare ska dagvatten inom planområdet hanteras genom lokalt omhändertagande av dagvatten. Höjdsättning av mark samt val av dagvattenanläggning redovisas vidare i bygglovsskedet.

Administrativa frågor

Konsekvenser av planens genomförande

Fastigheten omfattas idag av en byggnadsplan som reglerar att bebyggelse får uppföras för bostadsändamål och om ingen olägenhet uppstår även småindustri. Antas detaljplaneförslaget innebär det att fastigheten får bebyggas för verksamhetsändamål. Planen medför att större del av fastigheten får bebyggas, 1 300 m² istället för en femtedel av fastigheten som befintlig detaljplan medger. Det innebär också möjlig utveckling av verksamhetsområdet som pekas ut i kommunens översiktsplan. Om förslaget till ny detaljplan inte antas fortsätter befintlig byggnadsplan att gälla.

Planprocessen

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (SFS 2010:900). Det eftersom planen inte strider mot kommunens översiktsplan och länsstyrelsen granskningsyttrande över denna, inte är av betydande allmänintresse eller i övrigt av stor betydelse samt inte antas medföra betydande miljöpåverkan.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Antagande uppskattas ske under tredje kvartalet 2023.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Fastighetsrättsliga frågor

Den fastighetsrättsliga åtgärd som detaljplanen medför är bildande av ledningsrätt inom området betecknat med u₁ -markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Ledningar

Kostnader i samband med eventuell flytt eller ändring av ledningar i samband med planens genomförande bekostas av exploatören.

Planekonomi

Upprättande av detaljplan bekostas av sökanden enligt upprättat planavtal.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Detaljplanen omfattar ingen allmän platsmark.

Medverkande tjänstemän

Denna planbeskrivning är upprättad av Fanny Sundelin planhandläggare på miljö- och byggenheten, Sollefteå kommun.