

Detaljplan för del av Hågesta 3:115 Verksamhetsområde, besöksanläggning och sällanköpshandel Sollefteå kommun



Standardförfarande

PLANBESKRIVNING

Handlingar

Till planen finns följande handlingar:

- Planbeskrivning
- Plankarta
- Fastighetsförteckning
- Undersökning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Trafikutredning
- Dagvattenutredning
- VA-utredning
- Riskanalys Hågesta 3:122
- PM Geoteknik och Markteknisk undersökningsrapport (MUR)

Planens syfte och huvuddrag

Syfte

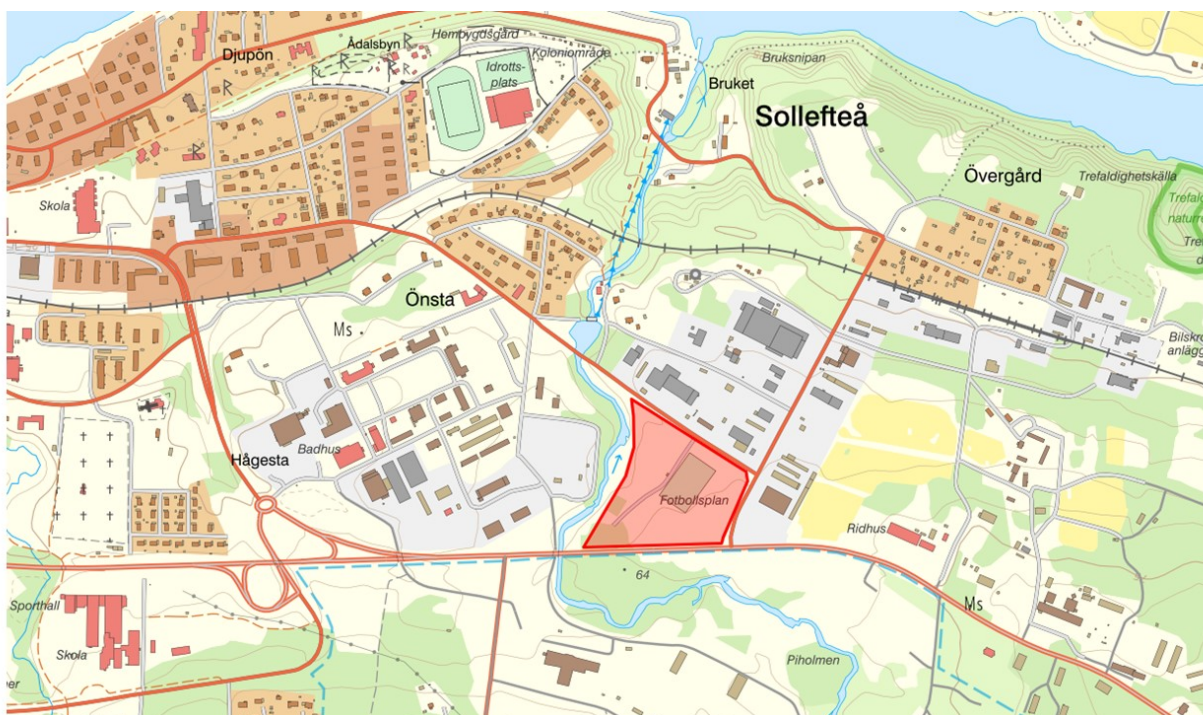
Syftet med detaljplanen är att möjliggöra etablering för verksamheter, sällanköpshandel och besöksanläggning och därmed utveckla det befintliga handels- och verksamhetsområdet på Hågesta.

Plandata

Läge och areal

Planområdet omfattar en del av fastigheten Hågesta 3:115 och är lokaliserat i den sydöstra delen av Sollefteå tätort. Hågestaområdet utgör idag ett befintligt handels- och verksamhetsområde. Norr och öster om området är Övergård industriområde beläget där det finns verksamheter och butiker. Söder om angränsar riksväg 90 samt i väster Bruksån och resterande del av Hågestaområdet.

Planområdet omfattar cirka 6 ha.



Figur 1. Översiktskarta över planområdet.

Markägoförhållande

Marken inom planområdet är i privat ägo.

Tidigare ställningstagande

Kommunala beslut

Kommunstyrelsens utskott för Samhällsutveckling lämnade 11 oktober 2021 positivt planbesked till att upprätta ny detaljplan för verksamheter, besöksanläggningar och sällanköpshandel inom området.

Översiktliga planer och program

I kommunens översiktsplan (2017) anges bland annat att bostäder, handel, verksamheter och mindre lätt industri ska prioriteras på Hågestaområdet. I övrigt finns inga andra specifika ställningstagande för området. Översiktsplanen omfattar även generella ställningstaganden som till exempel att lokalt omhändertagande av dagvatten ska prioriteras eller att betydelsefulla naturvärden ska skyddas. Detaljplanen bedöms inte strida mot kommunens översiktsplan.

I den fördjupade översiktsplanen för Sollefteå stad (2005, reviderad 2015) anges bland annat att Hågestaområdets struktur ska främja förnyelse och planeras för utveckling och etablering av både små och stora verksamheter. Att öka antalet arbetsplatser och servicen är en målsättning för Hågesta. Vidare anges att verksamheter som konkurrerar med centrum bör undvikas om det är möjligt. En annan generell rekommendation för handel och tjänster anger att centrum bör hållas samlat och att nyetableringar som kräver mer plats än vad som finns att erbjuda i centrum bör lokaliseras i nära anslutning till det.

Planområdet omfattas även av Planprogram för Hågesta (2002) som anger att:

- Det goda kommunikationsläget vid genomfarten och närheten till Övergårds industriområde gör att området är attraktivt för framtida exploateringsområde. Vid lokalisering av verksamheter till området skall stor hänsyn tas till Bruksån. Växtligheten närmast ån skall bevaras och möjligheten för allmänheten att ta sig längs med hela dess sträckning skall säkerställas.

Hågestaområdet utgör idag handels- och verksamhetsområde. Detaljplanen skapar förutsättningar för bland annat ny sällanköpshandel och verksamheter att etablera sig inom tätorten och erbjuder utrymme för handelsverksamheter som kräver större ytor vilket endast finns i begränsad utsträckning i centrum. Handeln begränsas också till att inte omfatta handel med livsmedel för att främja en handelsstruktur där all dagligvaruhandel inte koncentreras till

en del av tätorten. Hågestaområdet är även utpekad för framtida etableringar i kommunens översiktsplan, FÖP för Sollefteå stad samt planprogrammet för området. Detaljplanen anses därför kunna komplettera handeln i Sollefteå på lämpligt sätt och bidra till utvecklingen av Hågestaområdet och i förlängningen hela tätorten. Detaljplanen bedöms därför inte strida mot den fördjupade översiktsplanen för Sollefteå stad eller planprogrammet för området.

Detaljplaner

Området ligger utanför detaljplanelagd mark och omfattas inte sedan tidigare av någon gällande detaljplan.

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. Längs med den södra planområdesgränsen går riksväg 90 som är av riksintresse för kommunikationer. Inom ett område om 25 meter från vägen kommer ingen bebyggelse få uppföras enligt detaljplanen.

Då området planeras bebyggas för handels- och verksamhetsändamål samt besöksanläggning förväntas antalet besökare in till området öka och även trafikmängden längs riksväg 90 påverkas. Infart till området föreslås ske från Övergårdsvägen samt Storgatan. För att nå planområde förväntas dock många ansluta från riksvägen. En trafikutredning har tagits fram i samband med planarbetet. Enligt denna kommer de beräknade trafikflödena från exploateringen inte medföra framkomlighetsproblem som påverkar riksväg 90. Bedömningen är således att genomförandet av planen inte kommer påverka riksintresset negativt.

Miljökvalitetsnorm

Det finns miljökvalitetsnormer (MKN) för luft, vatten och buller. 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.

Gällande MKN för luft anges vidare i översiktsplanen att Sollefteå har en god luftkvalité som kontrolleras regelbundet genom mätningar. Vid mätning 2013 underskreds MKN för luft.

Dagvatten från planområdet når till slut Bruksån. Den framtagna dagvattenutredningen redovisar åns status. Enligt miljökvalitetsnormen för vatten har ån en måttlig ekologisk status, en orsak till det är att ån är reglerad. Målet är att år 2027 uppnå god ekologisk status. Målsättningen för ytvattenstatusen i Bruksån är att uppnå god kemisk status vilket inte är fallet idag. Det beror på att gränsvärdena för kvicksilver och PBDE överskrids, orsaken är dock atmosfärisk deposition och är fallet för alla vatten i Sverige. Enligt den dagvattenutredning som tagits fram är bedömningen att föreslagna dagvattenlösningar, som omfattar lokalt omhändertagande av dagvatten, är tillräckliga för att inte påverka Bruksån negativt, se avsnitt om dagvatten. Detaljplanen bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids.

Förutsättningar

Mark och vegetation

Planområdet består till stor del av obebyggd mark bestående av öppen gräsyta. En björkallé är planterad i en rad längs med riksväg 90 och ner längs Övergårdsvägen. Även vid Bruksån finns träd och annan växtlighet. Byggnation pågår i nordöstra delen, mot Bruksån, där en padelhall beviljats bygglov. Centralt i området finns det sedan tidigare en fotbollsplan som nyttjats av fotbollsklubben Sollefteå GIF. Denna kommer avvecklas i samband med att området bebyggs.



Figur 2. Översiktsbild på marken och vegetationen inom planområdet.

Geotekniska förutsättningar

Enligt SGU:s jordartskarta består marken inom hela planområdet av silt.

För en del av området, i nordväst där padelhallen ska byggas, har det tidigare utförts en geoteknisk undersökning. Undersökningen visar att det översta lagret mark består av ett tunt lager mulljord. Därefter på 0,7–2 meters djup följer finsandig silt med karaktär av torrskorpa samt på 1,3–3 meters djup siltig lera och lerig silt med torrskorpa. Ner till fast botten som är på ett djup mellan 9,2–11 meter består marken av friktionsjord.

Översiktliga stabilitetsberäkningar har utförts för området som omfattats av den geotekniska undersökningen. Säkerhetsfaktorn ska vara lika med eller större än 1. Inom det utredda området visar beräkningsresultatet att säkerhetsfaktorn är mellan 2,3–4,1, vilket innebär att marken inte har stabilitetsproblematik.

Krav på ytterligare geoteknisk undersökning inom resterande del av området har inte ställts i samband med planarbetet. Kommunens bedömning är att undersökningen är tillräcklig för att bedöma markens lämplighet i detaljplanen. Frågan kommer däremot beaktas vidare i bygglovsskedet när placering av nya byggnader fastställs. Vid bygglov kan därför en utförligare geoteknisk undersökning krävas för att noggrannare fastställa markens beskaffenhet.

Radon

Enligt en översiktlig utredning av markradonförhållandena bedöms risken för förhöjda radonhalter vara liten i stort sett i 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.

Naturmiljö

Direkt angränsande planområdet är Bruksån belägen. Ån är utpekad naturvårdsobjekt av länsstyrelsen och håller höga naturvärden. Ett vattendrag med tillhörande kantzon där vegetationen bevars fyller flera viktiga funktioner i miljön. Dessa områden tillför bland annat föda i form av insekter, löv och barr till vattenlevande organismer, bidrar med skugga och död ved samt kan stabilisera strandkanten. Skogen intill vattendrag har ofta en hög artrikedom och att bevara kantzonen främjar därmed även den biologiska mångfalden.

Från Bruksån och i anslutning till planområdet finns rapporteringar om arterna flodpärlmussla, nordfladdermus och vattenfladdermus. Flodpärlmusslan är en rödlistad art klassad som starkt hotad. Nordfladdermus och vattenfladdermus är klassad som nära hotad

respektive livskraftig i Sverige. Samtliga tre arter är skyddsvärda och skyddade genom artskyddsförordningen (SFS 2007:845).

Både ån och skogen intill den är viktiga miljöer för flera vatten- och landlevande djur och växter. För att skydda den betydelsefulla naturmiljön och de arter som finns inom området ställs krav på dagvattenhanteringen för att inte den ökade avrinningen från området ska försämra statusen i Bruksån och medföra negativ påverkan på exempelvis flodpärlmusslan. Enligt dagvattenutredningen som tagits fram finns lösningar som medför tillräcklig rening av dagvattnet innan det når Bruksån, se avsnitt om dagvatten. Även strandskyddet och en kantzön med vegetation bibehålls närmast ån vilket bidrar till att bevara det gröna stråk som följer Bruksån och därmed främja naturmiljön samt de växter och djur som lever och vistas där.

Biotopskydd

Längs med riksväg 90 och Övergårdsvägen är en rad björkar planterade. Träden mäter över 20 cm i brösthöjd och omfattas därmed av det generella biotopskyddet för alléer enligt 7 kap. 11 § miljöbalken. Alléer är viktiga för flera växt- och djurarter och fungerar bland annat som tillflyktsorter, spidningskorridorer och ledlinjer för dessa. Björkallén bör därför i möjligast mån bevaras. Längst med riksväg 90 medges ingen bebyggelse inom 25 meter från vägen och hela allén går nära vägdikena i utkanten av planområdet. Träden behöver således inte avverkas vid uppförande av byggnader eller anläggande av parkeringar eller andra körbara ytor. Allén bedöms därmed inte påverkas av bebyggelsen inom detaljplaneområdet.

En gång- och cykelväg är utpekad längs med riksvägen i kommunens Cykelplan för Sollefteå stad (2000), eftersom marken inte får bebyggas närmast riksväg 90 bedöms utrymme finnas för både en cykelväg och allén. För att en cykelväg ska kunna fortsätta vidare över Övergårdsvägen kan dock enstaka träd i allén behöva avverkas. För att få göra det måste en ansökan om dispens från biotopskyddet först lämnas till länsstyrelsen.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. 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.

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.

Skoterled

Inom Sollefteå tätort är skotertrafik förbjuden med undantag för möjligheten att nå vissa bensinstationer. Idag nyttjas planområdet som överfart till OKQ8 som nås via en skoterled som går på södra sidan om riksväg 90 och under vägen via en gångtunnel.

Överfarten går idag mitt över området vilket innebär att den inte längre kan följa samma sträckning när området bebyggs. I Sollefteå kommun är det skoterklubbarna som ansvarar för uppförande och underhåll av skoterlederna och det regleras genom avtal med berörda fastighetsägare. Hur framtida överfart får ske löses därför genom överenskommelse mellan fastighetsägaren och skoterklubben som är ansvarig över berörd led och regleras inte vidare i detaljplanen.

Vattenområde

Planen omfattar inget vattenområde.

Strandskydd

Planområdet gränsar till Bruksån i både väster och söder vilket innebär att stor del av planområdet omfattas av strandskydd om 100 meter. Dispens har tidigare lämnats för byggnationen av padelhallen. Strandskyddet avses upphävas inom den del av planområdet där bebyggelse avses uppföras. I den västra delen av planområdet bibehålls strandskyddet inom området närmast ån.

För den södra delen av området bedöms särskilda skäl föreligga enligt 7 kap. 18 c § 2 punkten miljöbalken för att upphäva strandskyddet. Riksväg 90 sträcker sig förbi planområdet och avskiljer den planerade etableringen väl från Bruksån i söder. Mellan riksvägen och ån fortsätter strandskyddet och gälla och där kvarstår också utrymme för fri passage. Växt- och djurlivet samt friluftslivet bedöms därför inte påverkas av detaljplanen i den delen av området.

I den västra delen av planområdet avses strandskyddet delvis upphävas. Där är bedömningen att det finns särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c § 5 punkten miljöbalken för att upphäva strandskyddet. Planområdet är en del av en större fastighet som ingår i handels- och verksamhetsområdet på Hågesta. Det angränsar även till befintligt industriområde på Övergård där det också finns både verksamheter och handel idag. Inom planområdet pågår även byggnation av en besöksanläggning i form av en padelhall. Möjliggörande av fler handels- och verksamhetsetableringar är en utveckling av Hågestaområdet och bedöms vara av betydelse för utvecklingen av området och för hela Sollefteås tätortsutveckling. Det kan bidra med arbetstillfällen och service till såväl kommunens invånare som besökare. I planprogrammet för Hågesta (2002) är planområdet utpekade som lämpliga för framtida

exploatering på grund av sitt attraktiva läge nära riksväg 90. Vidare syftar även planområdet till att ersätta mark för verksamheter som i dagsläget är belägna söder om riksväg 90, på mark som försvaret planerar ta i anspråk under sin återetablering. Bedömningen är således att utvecklingen av området är ett sådant angeläget allmänt intresse som anges i 7 kap. 18 c § punkt 5 miljöbalken. För att skydda tillgängligheten till ån samt dess naturvärden bibehålls strandskyddet närmast ån vilket möjliggör fri passage.

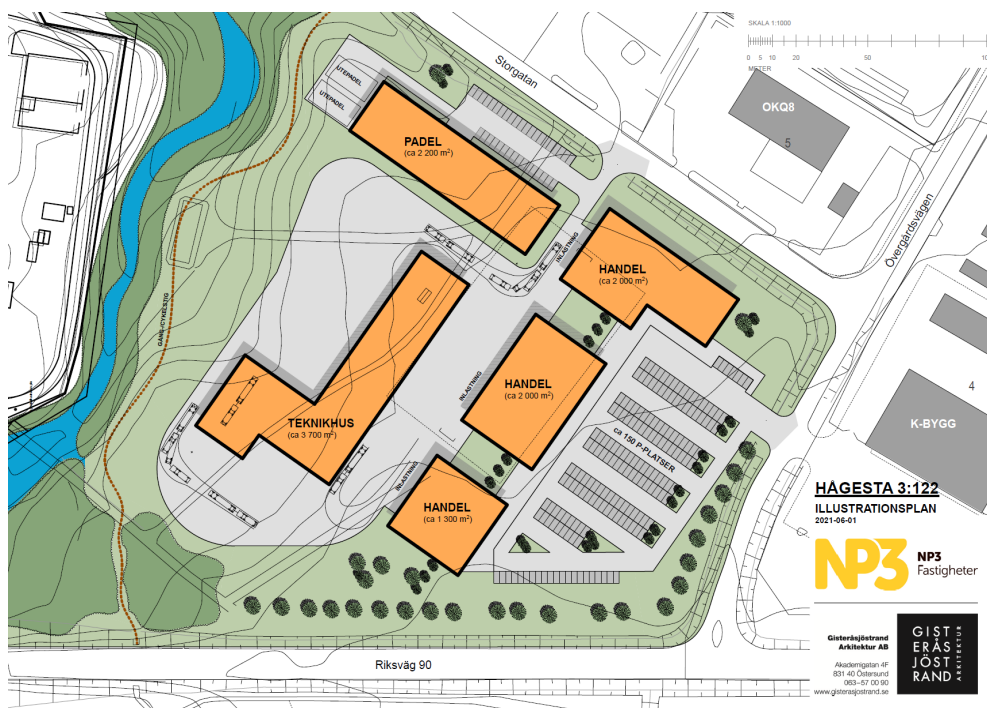
Vegetationen inom det strandskyddade området fyller flera viktiga funktioner för djur- och växtlivet. Det är därför viktigt att först samråda med miljö- och byggenheten, Sollefteå kommun, om mindre röjningsåtgärder önskas för att öka tillgängligheten.

Bebyggelse

Planområdet är idag till stor del obebyggd. En fotbollsplan med tillhörande byggnad har funnits inom området. Bygglov har beviljats för en padelhall som har börjat byggas i den nordvästra delen av planområdet mot Storgatan. Anläggningen kommer bestå av en byggnad om drygt 2100 m², två utomhusbanor mot Bruksån samt en parkeringsyta mot Storgatan.

Detaljplanen möjliggör bebyggelse för verksamheter, sällanköpshandel och besöksanläggningar inom hela området. Den nya bebyggelsen planeras bestå av flera byggnader för något av ovan nämnda ändamål. För att möjliggöra exploateringen ges området en största byggnadsarea om 13 000 m². Padelhallen blir cirka 12 meter hög och med beaktande av den och omgivande byggnader ges området en högsta nockhöjd om 14 meter.

En illustration över hur möjlig exploatering kan komma att se ut har tagits fram. Enligt illustrationen kan den nya bebyggelsen komma att bestå av ett handelsområde för sällanköpshandel bestående av tre byggnader. Parkering kan anläggas framför byggnaderna mot Övergårdsvägen där infarten lokaliseras. Varumottagning sker då på baksidan om byggnaderna. Illustrationen visar också padelhallens placering mot Bruksån samt möjlig lokalisering av en byggnad för verksamheter. Verksamhetsbyggnaden omges av asfalterade ytor med utrymme för lastbilar och andra stora fordon. In- och utfart till denna del av området planeras ske från Storgatan.



Figur 3. Illustration över möjlig exploatering av planområdet.

Gröna ytor bidrar till många värden på en plats. Inom planområdet är det dels viktigt för att uppfylla kravet på en god dagvattenhantering. Vidare har det till exempel positiva effekter på buller, ger skugga samt stärker ekosystemtjänster och de estetiska värden på en plats. Planförslaget innebär att andelen hårdgjord yta ökar markant i jämförelse med idag. Det bör därför eftersträvas att bevara så mycket som möjligt av träd och andra gröna ytor inom området.

Handel

Planområdet planeras för sällanköpshandel och utesluter handel med livsmedel. Användningsbestämmelsen handel preciseras därför till detaljhandel utom handel med livsmedel i detaljplanen.

Planområdet angränsar till Hågestaområdet där det finns en livsmedelsbutik och ytterligare en är under byggnation. För att hålla en god handelsstruktur inom tätorten anses det inte lämpligt att koncentrera flertalet livsmedelsbutiker inom samma område. Livsmedelsbutiker bör i stället lokaliseras på olika platser nära där människor bor så fler invånare får kortare avstånd till dagligvaruhandel som besöks ofta. Centrumhandel är viktig och att värna om den lyfts i kommunens översiktliga planer. Sällanköpshandel kan dock omfatta många olika typer av varor och tjänster. Detaljplanen ger förutsättningar att skapa ett område för handel som inte är lämpligt att lokalisera i centrala Sollefteå. Till exempel handelsverksamheter som kräver

större ytor än vad som finns att tillgå i centrum eller handel med vissa typer av varor. Vidare finns befintliga handelsverksamheter både på Hågesta och det angränsande området Övergård. För en fortsatt utveckling av Hågestaområdet och handeln inom hela tätorten bedöms planområdet därmed lämpligt för bland annat sällanköpshandel.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet är en utveckling av befintligt handels- och verksamhetsområde på Hågesta där exempelvis livsmedelsbutik, badhus och gym samt verksamheter finns. Planområdet angränsar även till Övergårds industriområde. Där finns bensinstation, bygghandel, klädbutik samt andra verksamheter belägna. Detaljplanen innebär möjlighet att öka serviceutbudet i Sollefteå tätort eftersom den möjliggör nya etableringar för verksamheter, handel och besöksanläggningar.

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 bygglövsprövningen.

Gator och trafik

Planområdet avgränsas av riksväg 90 i söder, Storgatan i norr och Övergårdsvägen i öster. Riksväg 90 har en hastighetsbegränsning om 80 km/h och för de två andra vägarna är den 50 km/h. Två infarter planeras för att nå området, en från Storgatan och en från Övergårdsvägen. Förutsättning finns då att kunna separera den tunga trafiken som behöver köra in till det planerade verksamhetsområdet samt lastintag till handelsverksamheter från persontrafiken inom det möjliga handelsområdet.

En trafikutredning har tagits fram för att utreda de förändrade trafikflödena till följd av en exploatering och dess påverkan på befintliga vägar. Planområdet beräknas alstra cirka 1200 fordon i årsmedeldygnstrafik (ÅDT) utifrån den trafik som beräknas för padelhallen, teknikhuset och handelsområdet enligt illustrationen över området. Enligt beräkningarna som genomförts innebär trafikökningen inga framkomlighetsproblem på Storgatan eller Övergårdsvägen. De är breda och har god kapacitet att ta emot trafikflödena som väntas. Enligt utredningen bör infarten vid Storgatan vara minst åtta eller nio meter bred samt ha stor korsningsradie eftersom stora trailerfordon och andra lastbilar kommer trafikera korsningen.

Korsningen från riksväg 90 till Övergårdsvägen är idag en trevägskorsning med väjningsplikt från Övergårdsvägen. Från riksvägen är korsningen utformad med ett separat vänstersvängsfält. Enligt de beräkningar som utförs i trafikutredningen blir belastningsgraden låg i samtliga riktningar i korsningen. I utfart till riksvägen beräknas högst belastning om

0,16. Under maxtimme beräknas kölängden till 0,2 fordon och denna siffra kan även vara lägre några minuter under maxtimmen. För korsningar med liknande utformning gäller att belastningen inte ska överstiga 0,6 under dimensionerad timme eller 1,0 under maxtimme. Enligt trafikutredningen bedöms utformning av befintlig korsning vid riksväg 90 och Övergårdsvägen klara den förväntade trafikmängden efter exploatering. Utifrån resultaten i trafikutredningen bedöms därför detaljplanens genomförande inte påverka riksväg 90 negativt. Även övriga vägar ska klara av trafiken som beräknas av exploateringen.

Gång- och cykelväg

För att människor ska välja bort bilen till fördel för klimatsmarta transportmedel får nya etableringar inte försvåra för bland annat gång- och cykeltrafikanter. Faktorer som till exempel avstånd, genhet och att gång- och cykelvägar är sammanhängande, trafiksäkra och når viktiga målpunkter är betydelsefullt för de oskyddade trafikanterna. Etablering av bland annat handel och besöksanläggningar kan medföra att antalet gång- och cykeltrafikanter inom området ökar. Planområdet kan nås från centrum via en gång- och cykelväg längs Storgatan. I kommunens Cykelplan för Sollefteå tätort (2000) är sträckan förbi planområdet utpekad. Längs Storgatan, mellan Soldatvägen och Övergårdsvägen, anges att ett cykelfält målas på körbanan på norra sidan om Storgatan. Utrymme finns för denna gång- och cykelväg. Däremot passerar den flera breda in- och utfarter till verksamheter längs storgatan och varken målade markeringar eller skyltar finns. Kommunen avser att göra en översyn av sträckan och förbättra utformningen av cykelvägen för att öka säkerheten.

Även sträckan längs med riksväg 90 och Övergårdsvägen är utpekad i kommunens cykelplan för utveckling av tätortens gång-och cykelnät, se figur 4 nedan. Detaljplanen medför inga hinder att anlägga den utpekad sträckan vid Övergårdsvägen. Vad gäller riksväg 90 lämnas ett avstånd om 25 meter mot riksvägen fritt från bebyggelse, vilket innebär att utrymme finns för en gång-och cykelväg. Marken utgör kvartersmark vilket medför att vägrätt kan bildas för eventuellt anläggande av en gång- och cykelväg i enlighet med kommunens cykelplan.



Figur 4. Utdrag ur antagen cykelplan för Sollefteå tätort (2000) över gång- och cykelstråk längs Storgatan (nr. 12), Övergårdsvägen (nr. 29) och riksväg 90 (nr. 20).

Över Bruksån finns en gammal gångbro. Denna är idag avstängd på grund av dess dåliga skick. Bron kan dock bidra med kvalitéer för planområdet och skapa en möjlig förbindelse mellan planområdet och resterande del av Hågestaområdet för gångtrafikanter om den renoveras och rustas upp.

Kollektivtrafik

Intill planområdet finns två busshållplatser på varsin sida om Storgatan vid OKQ8. De är lokaliserade vid vägkanten och markerad med skyltar. En lokalbuss trafikerar sträckan under vardagar. Det finns även en hållplats längre ner vid Storgatan, drygt 250 meter från planområdesgränsen som trafikeras av ytterligare en linje där vissa av turerna stannar. Vidare passerar även en regionbuss som går mellan Sollefteå, Kramfors och Härnösand och trafikerar hållplatserna vid OKQ8 under både vardagar och helger.

Parkering och angöring

Parkering för besöksanläggningen som är under byggnation anläggs framför byggnaden mot Storgatan. I övrigt anläggs parkering inom planområdet utefter nya verksamheters behov.

För padelhallen ska även parkering för cyklar anordnas i direkt anslutning till byggnadens entré enligt bygglovet. Även i övriga delar av planområdet bör cykelparkering anordnas utifrån behov och placering av ny bebyggelse. Det är av betydelse eftersom väl utformade och lokaliserade cykelparkeringar är en faktor som kan bidra till ökad cykelanvändning.

Illustrationen över möjlig exploatering visar två in- och utfarter till planområdet, en längs Storgatan och en längs Övergårdsvägen. Enligt den trafikutredning som tagits fram bedöms

båda infarter klara den beräknade trafikmängden. För att få anordna infarter krävs tillstånd från väghållaren vilket i detta fall är Sollefteå kommun.

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

Figur 5. Tabell över riktvärden för industri- och verksamhetsbuller.

Utöver buller från verksamheter kan buller och störningar som påverkar omgivningen bland annat uppkomma under byggskedet. Även ökad trafik till följd av exploatering kan påverka bullersituationen. Planområdet omges närmast av verksamheter och handelslokaler, inga bostäder eller skolor finns direkt angränsande området. Närmsta förskola och bostadsområde ligger cirka 250 meter från området. Buller och störningar som planen kan medföra bedöms därför endast ha en begränsad omgivningspåverkan. Vid etablering av verksamheter inom planområdet bör de klara bullerkraven.

Vatten och avlopp

Ny bebyggelse kommer anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

Dagvatten

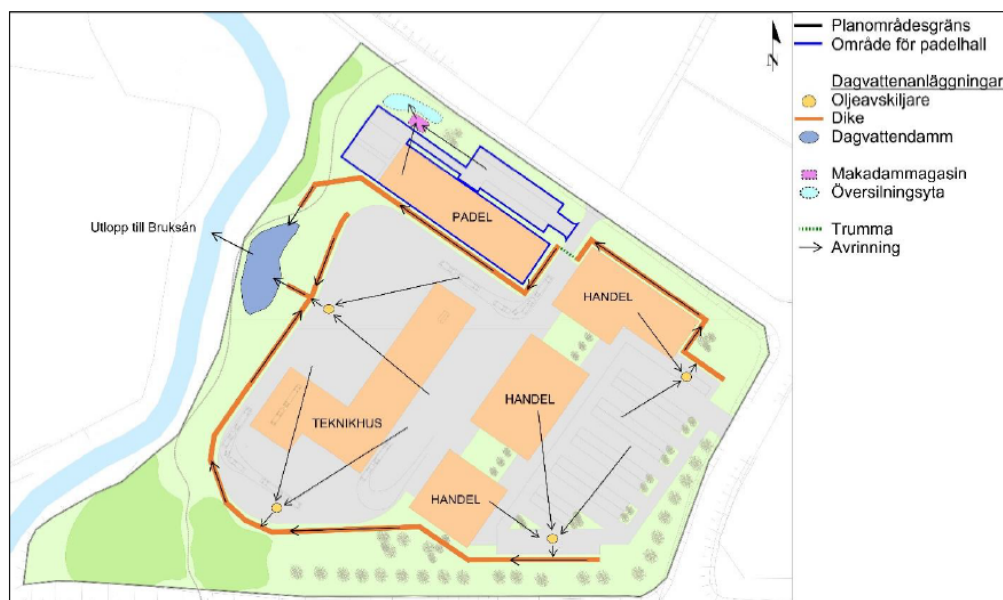
Exploatering av planområdet innebär att till stor del gröna ytor bebyggs. Andelen hårdgjorda ytor kommer öka markant inom området vilket i sin tur medför en ökad vattenavrinning.

Hantering av dagvatten inom fastigheten ska tas omhand genom lokalt omhändertagande av dagvatten.

Dagvatten från planområdet når till slut Bruksån. För att undvika negativ påverkan på ån, flodpärlmusslan samt kraftverket nedströms planområdet måste vattnet renas och inte rinna direkt från de hårdgjorda ytorna till ån. Inom ramen för planarbetet har en dagvattenutredning tagits fram för att utreda lämpliga dagvattenlösningar. Utredningen utgår från dimensionerande 10-årsregn samt en klimatfaktor om 1,25.

Utredningens förslag på dagvattenanläggning syftar främst till att rena men medför även fördröjning av dagvatten. Inom planområdet krävs en fördröjningsvolym på 820 m³ för att fördröja det totala dagvattenflödet i planerad situation till befintligt flöde vid ett 10-årsregn. Enligt beräkningarna har området en fördröjningsvolym på 865 m³ med de förslagna lösningarna vilket innebär en god fördröjning. Gällande reningen minskar mängden föroreningar efter föreslagen rening. Den är dock fortfarande högre än befintlig situation eftersom området går från att nästan bara bestå av grönytor till att byggnader och asfalterade ytor anläggs. Däremot anger utredningen att den beräknade reningen innebära att mängden föroreningar i princip är densamma som före exploatering av området.

För padelhallen utgör dagvattenanläggningen makadammagasin och en översilningsyta. För resterande del av området föreslår utredningen en anläggning med oljeavskiljare, diken och dagvattendamm, se figur 5 nedan.



Figur 5. Utdrag ur dagvattenutredningen. Illustrationen visar hur dagvatten kan renas och avledas från de hårdgjorda ytorna till Bruksån, genom oljeavskiljare, nya diken och dagvattendamm.

Det finns vägdiken längs riksväg 90, Övergårdsvägen och Storgatan, dessa avleder dagvatten från vägarna och omfattas inte av förslagen dagvattenlösning enligt utredningen. I stället innebär förslaget att nya diken anläggs som leder vattnet från de hårdgjorda ytorna till en dagvattendamm för att sedan nå Bruksån. Dikena är placerade inom området åtskilda från de befintliga vägdikena för att dagvattnet inte ska ledas mot de omkringliggande vägarna och riskera att skada dessa. Vidare anger utredningen att marken även behöver höjdsättas för att vattnet ska avrinna i låglinjer vid skyfallsregn och inte påverka byggnader eller övrig infrastruktur. Färdig golvnivå bör ligga högre än nivån på omgivande mark varför entréer behöver höjdsättas.

Dagvattenutredningen föreslår att planområdet höjdsätts utifrån illustrationen över möjlig exploatering samt att 45% av planområdet ska vara infiltrerbart till 90%. Då detaljplanen inte preciserar den exakta utformningen av området regleras inte frågan vidare i planen. Däremot ska dagvattnet inom området hanteras med de föreslagna lösningarna eller motsvarande lösningar enligt utredningen. Lösningarna ska medföra tillräckligt god rening och att dagvattnet inte avleds mot riksväg 90, dess trummor eller dagvattenledningar. Dagvattnet måste också avledas så att byggnader och övrig infrastruktur inte skadas.

Hela planområdet utgör kvartersmark där fastighetsägaren är ansvarig för dagvattenhanteringen. I bygglovsskedet får därför val av anläggning samt frågor om skötsel utredas vidare och redovisas mer i detalj. Dagvattenutredningen utgör underlag även i det skedet.

Värme

Möjlighet finns att ansluta fastigheten till befintligt fjärrvärmenät.

El och tele

Markförlagda teleanläggningar finns inom detaljplaneområdet. 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 flyttning 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.

Avfall

Kommunens renhållningsförordning är vägledande för avfallshanteringen inom planområdet.

Hälsa och säkerhet

Räddningstjänst

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

Närmaste befintliga brandpost finns längs Gamla vägen, vid korsningen mot Övergårdsvägen och behov finns att anlägga en ny intill planområdet. En ny brandpost kommer anläggas vid Storgatan.

Tiden från att räddningstjänsten larmats tills räddningsarbetet påbörjats kallas insatstid och för planområdet är den normalt under tio minuter enligt räddningstjänsten Höga kusten-Ådalens handlingsprogram 2020–2023. Planområdet uppnår därmed de allmänna råden i BBR om tillräckligt snabb insatstid, vilken normalt är 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

Planområdet angränsar till riksväg 90 som utgör transportled för farligt gods. Ett 25 meter brett område mot vägen omfattas av prickmark vilket innebär att marken inte får förses med byggnad. Från närmsta vägkant skapas därmed ett skyddsavstånd om 30 meter från riksväg 90 där byggnader inte får uppföras.

Länsstyrelsen Västernorrland har tagit fram en remissversion av vägledning för farligt gods. I denna redogörs för aspekter som är viktiga vid bedömning av risk avseende närheten till transportled för farligt gods. Så som avstånd, planerad markanvändning, typ av väg och platsens förutsättningar.

Om en olycka med farligt gods inträffar längs vägsträckan finns risk för skada på byggnader och människor som uppehåller sig inom planområdet. En riskanalys togs fram för fastigheten

2020 och redogör för statistik från Räddningsverket (nu myndigheten för samhällsskydd och beredskap) som visar att ingen olycka med farligt gods inträffat på riksväg 90 under den senast mätta tio års perioden. Riskanalysen anger också att risken för en olycka längs med vägsträckan förbi fastigheten är liten och risken att olyckan ska omfatta ämnen med högsta farlighetsgrad är minimal. Vid olyckor hanterar räddningstjänsten sin insats utifrån de ämnen som är aktuell vid olycksplatsen gällande avstängning av vägar, säkerhetsavstånd och utrymning. Riskanalysen anger däremot att risk för personskada finns om utrymning endast kan ske mot olycksplatsen som kan vara ett farligt område att vistas på och att utrymning mot trygg sida därför är av betydelse.

Planområdet planläggs för verksamheter, handel och besöksanläggning. Markanvändning som klassas som mindre känslig respektive normalkänslig enligt remissversionen av vägledningen. De flesta som kommer uppehålla sig inom området är personal och besökare som framför allt uppehåller sig inom området under dagtid och många endast tillfälligt.

Hastighetsbegränsningen på vägen är 80 km/h men vägen är också plan och rak förbi planområdet, är utformad med separat vänstersvängsfält samt har goda siktlinje vilket är positivt ur ett säkerhetsperspektiv. Med prickmark säkerställs ett skyddsavstånd om 30 meter från vägkant till ny bebyggelse. Utifrån dessa faktorer samt redogörelsen i riskanalysen är bedömningen att risken med hänsyn till transportled för farligt gods är liten för planområdet. För att säkerställa säker utrymning om en olycka inträffar bör dock nödutgångar placeras bortvänd från riksväg 90. Då exakt placering av nya byggnader inte är fastställd i planen hanteras frågan om säkra utrymningsvägar vidare i bygglovsskedet.

Ras och skred

En geoteknisk undersökning har tidigare utförts för del av planområdet i nordväst. Denna omfattar även översiktliga stabilitetsberäkningar där säkerhetsfaktorn ska vara lika med eller större än 1. Resultatet från stabilitetsberäkningarna visar att säkerhetsfaktorn är större än 1 inom det undersökta området, se avsnitt om geotekniska förutsättningar.

Även om undersökningen inte visar förhållandena inom hela området visar resultatet från stabilitetsberäkningarna att de inte finns någon stabilitetsproblematik inom den del av planområdet som undersökts. Vid bygglov kan dock en utförligare geoteknisk undersökning krävas för att noggrannare fastställa markens beskaffenhet.

Översvämning, skyfallsregn och erosion

Planområdet ligger i direkt anslutning till Bruksån som har sitt utlopp i Ångermanälven. Enligt dagvattenutredningen som har tagits fram bör översvämningsrisken vara liten inom planområdet. Det beror på höjdskillnaden mellan ån och resterade del av området samt på att ån är reglerad och att vattennivån därmed kan sänkas eftersom vattenkraftverket kan släppa ut

vatten. Om översvämning ändå skulle ske finns grönytor bevarade närmast ån som kan översvämmas utan att skada bebyggelsen. Närmsta byggnad får uppföras cirka 20 meter från ån, på mark som är högre belägen.

Dagvattenutredning anger också att det inte bör föreligga översvämningsrisk vid skyfallsregn eftersom vattnet kan avrinna till Bruksån. Höjdsättning av området är däremot nödvändigt för att skyfallsregn ska avrinna på säkert sätt i låglinjer. Det är därför viktigt att inga lågpunkter skapas intill byggnader eller annan viktig infrastruktur. Detta säkerställs under bygglovsprövningen.

Erosion innebär att jord och berg nöts ner och transporteras bort på grund av till exempel rinnande vatten. Det är en ständigt pågående process som till exempel kan öka risken för ras och skred. Inom planområdet bevaras strandskyddet inom en kantzon intill Bruksån vilket är positivt ur flera aspekter och bidrar även med att minska risken för erosion. Vegetationen inom kantzonen kan stabilisera strandkanter och därigenom begränsa erosion, utförsel och vidare transport av till exempel slam.

Bedömningen är således att det inte finns någon risk för översvämning och erosion inom området.

Administrativa frågor

Konsekvenser av planens genomförande

Genomförande av detaljplanen innebär att till stor del obebyggd mark bebyggs och tas i anspråk för handels- och verksamhetsändamål samt besöksanläggningar. Strandskyddet längs med Bruksån upphävs för del av området, i väster närmast ån bibehålls strandskyddet för att skydda åns naturvärde och det rörliga friluftslivet. Inom området pågår byggnation av en padelhall och ytterligare möjlighet för etableringar kan medföra vidare utveckling av befintligt handels- och verksamhetsområde på Hågesta. I förlängningen kan det även främja tätortsutveckling i hela Sollefteå.

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 2022.

Genomförandetid

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

Fastighetsrättsliga frågor

Genomförandet av detaljplanen medför inga fastighetsbildningsåtgärder.

Planekonomi

Upprättande av detaljplan bekostas av sökanden enligt upprättat planavtal.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Detaljplanen omfattar ingen allmän platsmark. Reglering av huvudmannaskap för allmän plats är därför inte aktuellt.

Medverkande tjänstemän

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