

PLANBESKRIVNING

Handlingar	<ul style="list-style-type: none">- Denna beskrivning- Plankarta med bestämmelser- Genomförandebeskrivning- Samrådsförteckning- Samrådsredogörelse (sammanställs efter samrådet)- Utlåtande (sammanställs efter utställning)- Illustration
Planens syfte	Syftet med detaljplanen är att skapa möjligheter för att exploatera området med verksamheter för handel, småindustri, bilservice och kontor samt att skapa planmässiga möjligheter att anlägga en ny infart från befintlig cirkulationsplats vid riksväg 90.
Förenlig med 3, 4 och 5 kap MB	Planförslaget bedöms vara förenligt med 3, 4 och 5 kap i Miljöbalken.

PLANDATA

Läge	Planområdet är beläget inom Sollefteå tätort, i den nordvästra delen av Nipanområdet. Planområdet gränsar i väster mot riksväg 90 och i norr mot riksväg 335.
Areal	Planområdet är ca 48 000 m ² .
Markägoförhållanden	Fastighetsbolaget DAGON äger all mark inom planområdet.
Bakgrund	<p>Tidigare har Västra fältet ingått i regementsområdet för Norrlands Trängbataljon, T3. 1994 flyttades trängbataljonen och samlokaliseras med Sollefteås dåvarande andra regemente, I 21. Kommunen övertog området, via ett eget fastighetsbolag, och sedan dess har området fyllts med ett varierat utbud av verksamheter och gamla byggnader har fått ny användning. Innan området förvärvades av nuvarande ägare, fastighetsbolaget Dagon, ägdes området av Vasallen AB mellan åren 2001 och 2005.</p> <p>Inom Nipan finns ca 33 000 m² lokalyta och idag finns ca 50 företag verksamma i området med totalt ca 550 anställda.</p> <p>DAGON Sollefteå AB har inkommit med en ansökan om upprättande av detaljplan i syfte att göra det möjligt att exploatera området. Eftersom utvecklingen på Nipanområdet varit och är mycket positiv har Dagon för avsikt att påbörja exploatering av Västra fältet. Verksamheter som enligt deras bedömning skulle vara ett bra komplement till nuvarande verksamhet på Nipan är handel, bilservice, exempelvis bensinförsäljning, biltvätt, biluthyrning, försäljning av bilar, husvagnar etc samt kontor.</p>

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Miljökonsekvens- beskrivning och miljöbedömning

Enligt plan- och bygglagen (PBL 5:18) skall en miljökonsekvensbeskrivning upprättas om detaljplanen medger en användning av mark, byggnader eller andra anläggningar som innebär betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållning med naturresurser. Enligt andra stycket, samma lag och paragraf, anges att även bestämmelserna i Miljöbalkens 6 kap. §§ 11-18 och 22 skall tillämpas om planens genomförande antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Någon särskild miljökonsekvensbeskrivning har inte upprättats för detaljplanen eftersom den inte bedöms leda till en betydande påverkan på miljön, hälsan eller naturresurser.

Genomförandet av detaljplanen och dess påverkan på miljön bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan och föranleder därför inte krav på en särskild miljödomning för planen.

Faktorer som ligger till grund för bedömningen att den planerade exploateringen inte bedöms innebära betydande miljöpåverkan är:

- Programområdet gränsar mot riksväg 90 och riksväg 335
- Genomförande bedöms inte innebära några risker för människors hälsa
- Miljökvalitetsnormer kommer inte att överskridas
- Det finns inte några särskilda naturvärden inom exploateringsområdet
- Området kommer att anslutas till kommunala vatten och spillvattenledningar
- Dagvatten omhändertas lokalt genom infiltration
- Det finns inga direkt närboende som bedöms påverkas negativt av en exploatering av området

En lokalisering av verksamheter för handel och service i detta läge bygger i det här fallet på att kundbesök sker till största delen med bil. Det är därför främst transportarbetet i form av kundresor och varutransporter som innebär en ökad påverkan på miljön. Dock anger planförslaget en utbyggnad av gång- och cykelvägnätet för att koppla ihop såväl planområdet som området österut med det befintliga gång- och cykelvägnätet.

Program

För området har ett planprogram upprättats som ligger till grund för denna detaljplan. I programmet föreslogs en ny infart från riksväg 90 i ett läge mellan Ångermannabron och cirkulationsplatsen i anslutning till planområdet. Denna lösning har frångåtts i detaljplaneförslaget. I stället föreslås en ny anslutning från cirkulationsplatsen till del av exploateringsområdet i syfte att skapa en attraktiv fastighet för bilservice.

För Nipanområdet finns ett planprogram, där Västra fältet ingår, som antogs av kommunfullmäktige 1998-03-30. I programmets riktlinjer för mark- och lokalanvändningen inom Nipanområdet står att ”stadens centrum skall värnas. Sollefteå centrum är litet och känsligt för störningar i form av externa etableringar. Verksamheter som kan innebära konkurrens med nuvarande centrum eller medföra att befintliga centrumverksamheter flyttar till Nipan skall undvikas”.

Gällande förslag till användning av Västra fältet ger planprogrammet följande riktlinjer; ”Området bör kunna lämpa sig för större företagsetableringar och genom tillgängligheten från större vägar borde verksamheter som är trafikalkalstrande och i behov av större ytor kunna lokaliseras hit”.

En fördjupad översiktsplan för Sollefteå stad antogs av kommunfullmäktige 2005-12-19 där följande rekommendationer finns gällande handel och tjänster; ”Fortsätt att förtäta och håll ett samlat centrum. Vid nyetablering av verksamheter som kräver större plats än vad som finns tillgängligt i centrum bör dessa placeras i anslutning till befintligt centrum”.

Detaljplaner

Större delen av området är inte tidigare detaljplanelagt. För ca 8000 m² av områdets södra del gäller detaljplan, antagen 2002-12-12, med markanvändningen industri, lager och fordonsutbildning. I väster och norr gränsar området mot detaljplan med markanvändningen genomfartstrafik och i öster mot detaljplan med markanvändningen lokalgata.

Naturvårdsobjekt

Planområdet ligger inom naturvårdsobjektet Remslemon (N83111).

Kommunala beslut

2007-01-16 beslutade kommunstyrelsen att uppdra till samhällsbyggnadskontoret att upprätta detaljplan för Västra fältet som tillåter handel, bilservice samt kontorsverksamhet.

Kommunen har i flera olika dokument uttalat sig negativt till externetablering av handel. I Agenda 21 sägs under avsnittet om transporter att Sollefteå kommun ska ”minska transportbehovet genom att undvika lokalisering av köpcentra utanför tätorterna. I planprogram för Nipan och Hågesta har angetts att gällande handel ”ska stadens centrum värnas, verksamheter som kan innebära konkurrens med nuvarande centrum eller medföra att befintliga centrumverksamheter flyttas ut skall undvikas”.

Då Dollarstore som avser att etablera sej i området har behov av ytor för byggnad och parkering som inte kan tillgodoses i centrum får ett annat läge övervägas. Vid nylokalisering av handel bör den placeras så centralt som möjligt och vara tillgängligt även för andra än bilburna.

Syftet med planläggningen är att skapa möjligheter för en utökning och utveckling av handeln för de nyetableringar som har krav på ytor som inte kan tillgodoses i centrum.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

- Mark och vegetation** Området består till största delen av en grusad plan yta. Mellan den grusade ytan och riksväg 90 finns en skogsridå bestående till största delen av björkar. Längs med riksväg 335 finns en skogsridå som består av storvuxna tallar och björkar. I detaljplanen skyddas skogsridåer med en planbestämmelsen ”naturmark” vilket innebär att marken inte får tas i anspråk för bebyggelse eller körytor.
- Naturvårdsobjekt** Planområdet ligger inom naturvårdsobjektet Remslemon (N83111). Det är deltabildningen och niplandskapet, den geologiska intresseaspekten som framhålls i objektet. Inom naturvårdsobjektet finns bebyggelse i form av större förrådsbyggnader och bostäder i den västra delen. Öster om riksväg 90 finns Nipanområdet, inom vilket planområdet ligger. Planförslaget medför att del av naturvårdsområdet kommer att bebyggas, dock utan att de geologiska värdena påverkas.
- Geoteknik** Någon geoteknisk undersökning har inte utförts i samband med upprättandet av denna detaljplan. De geotekniska förhållandena är mycket goda i området. Marken inom hela Nipanområdet består av sand. Förhållandena är mycket goda för grundläggning och anläggande av nya körytor. Några stabilitetsundersökningar avses inte att genomföras då avståndet mellan nippkanten och programområdet överstiger 250 meter.
- Radon** Enligt en översiktlig utredning av markradonförhållandena i kommunen, bedöms risken för förhöjda radonhalter vara liten i både berggrund och lösa jordarter i stort sett i hela kommunen. Prover tagna inom Sollefteå stad påvisar normalriskområde, vilket innebär att grundläggning av byggnader skall ske med radonskyddat utförande.
- Fornlämningar** Inom området finns inga kända fornlämningar.
- Befintlig bebyggelse** Inom planområdet finns idag ingen bebyggelse. Området har de senaste åren delvis nyttjats av transportgymnasiet som övningsområde och för tillfälliga uppställningar av tunga fordon. Del av planområdet, ca 8000 m², kommer även i fortsättningen att nyttjas av gymnasiet. Den stora grusytan i området har även använts som parkering i samband med höstmässan som årligen hålls väster om riksväg 90. Inom Nipan, i vilket planområdet ingår, finns ett stort antal byggnader i varierade storlekar och användningsområden.

Ny bebyggelse och nya verksamheter

Detaljplanen syftar till att göra det möjligt att exploatera området med lokaler avsedda för handel, bilservice, småindustri och kontor. Med hänsyn till det exponerade läget invid riksväg 90 respektive riksväg 335 genom Sollefteå ska områdets gestaltning ägnas särskild omsorg. Avsikten är att området skall anpassas till en attraktiv helhet. Särskilda krav kommer därför att ställas på marken och byggnadernas utformning inom området. Hög kvalitet på både byggnader och yttre miljö eftersträvas. Entréer och yttre miljö till nya byggnader ska upplevas lättillgängliga och inbjudande. Viktigt är även att bevara de träd och den vegetation som finns i området.

Ny bebyggelse som för närvarande är aktuell i området är en affärsbyggnad som kommer att inrymma en Dollarstorebutik. Byggnadens totala yta kommer att vara på 4300 m², varav Dollarstore kommer att ta i anspråk ca 2800 m². Vad den övriga ytan kommer att inrymma är i dagsläget inte ännu klart.

I övrigt finns för tillfället inga ytterligare exploateringar planerade inom området.

Tillgänglighet

Plan- och bygglagens krav på tillgänglighet kommer att tillgodoses vid bygglovprövningen. Tillgängligheten till kommande byggnader ska vara anpassad enligt gällande tillgänglighetskrav. Utomhusmiljön ska vara tillgänglig för rörelsehindrade både då det gäller lutningar och markbeläggning.

Gator och trafik

In- och utfart från området sker ut mot riksväg 335, via huvudinfarten till Nipanområdet.

Skyltad hastighet på riksvägarna i anslutning till planområdet är 50 km/h och aktuella trafikmängder är:

- 4000 ÅDT (årsdygnstrafik) på riksväg 90 mellan Ångermannabron och rondellen.
- 3180 ÅDT på riksväg 335 mellan rondellen och infarten till Nipanområdet.
- 2470 ÅDT på riksväg 90 väster om rondellen.

Under två veckor i augusti 2007 utfördes trafikmätning för att se hur stor trafikmängden är in på Nipanområdet och på riksväg 335 öster om infarten. Mätningen visade att antalet fordon till och från Nipanområdet är 1561 fordon/medelvardagsdygn och på riksväg 335 öster om infarten 3692 fordon/medelvardagsdygn.

Den nya affärslokalen beräknas att alstra i snitt ca 500 fordon per dag.

En ny väganslutning föreslås från cirkulationsplatsen vid riksväg 90 i syfte skapa en attraktiv läge för bilservice. Anslutningen är tänkt att nyttjas av framtida verksamheter som erbjuder olika

former av service till bilisterna, bensinförsäljning, biltvätt o dyl. För närvarande finns ingen intressent för området. Ombyggnad av cirkulationsplatsen och anläggande av ny anslutning blir aktuellt då området exploateras.

Gång- och cykeltrafik

Längs med östra sidan av riksväg 90, mellan vägen och planområdet, går en gång- och cykelväg som förbinder bron med Remsle. Gång- och cykelvägen korsar riksväg 335 och ansluter till Norra Ådalsvägen. Söder om programområdet går en gång- och cykelväg i väst-östlig riktning som förbinder Västra skogen med Nipanområdet. Gång- och cykelvägen korsar riksväg 90 planskilt via en bro.

Förslaget innebär att befintlig gång- och cykelväg kommer att korsas av den föreslagna nya avfarten från cirkulationsplatsen. Utformningen av passagen över den nya anslutningen till området får detaljstuderas i samband med detaljprojekteringen för att skapa en så trafiksäker lösning som möjligt.

I gällande detaljplan för Einar Edströms väg är en gång- och cykelväg planerad längs vägen västra sida. Möjlighet finns att binda samman stråket norrifrån som korsar väg 335 och vidare genom parkområdet och skapa en anslutning mot östra delen av Nipanområdet (se illustration).

På sikt bör gång- och cykelvägen längs Einar Edströms väg förlängas söderut och ansluta till ett planerat östvästligt stråk, Västra skogen - Nipanskolan.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Dagvatten

Inom eller i anslutning till planområdet finns inget kommunalt ledningssystem för dagvatten utbyggt utan regn och smältvatten infiltrerar naturligt i befintlig mark. Vid exploatering av området skall dagvattnet omhändertas lokalt inom området.

Markförhållandena för infiltration är goda då marken är sandig och genomsläpplig. Vid ny bebyggelse i området måste både takvatten och vatten från hårdgjorda ytor omhändertas.

Längs med Einar Edströms väg finns ett öppet dike som avvattnar vägområdet. Till detta dike får endast mindre mängder dagvatten ledas från de områden som ligger i direkt anslutning till diket, då dess uppgift är att svara för avvattning av vägen.

När regn och smältande snö rinner över ytor för detta vatten med sig näringsämnen och föroreningar, inklusive olja och ämnen från bilavgaser. Genom att omhänderta dagvattnet lokal sker en reningsfunktion genom fastläggning av föroreningar i fyllnadsmaterialet och eventuell infiltration i marken.

Det är möjligt att styra dagvattenavrinningen från tak och hårdgjorda ytor till grunda diken, så kallade svackdiken, som fungerar både som avrinningsstråk och infiltrationsytor. Dessa anläggs på markytan inom fastigheten. För att skapa en större kapacitet kan ett mer dränerande material tillföras i botten av diken. Vid normala flöden infiltrerar och renas dagvattnet i diken. Vid höga flödestoppar möjliggör dessa en effektiv och snabb avvattning där stora vattenvolymer kan avrinna ytligt i diken. För att klara höga flöden vid kraftiga regn kan kapaciteten att ta undan dagvattnet ökas genom att anlägga perkolationsmagasin kopplade till avrinningsdiken.

Naturmarken inom planområdet lämpar sig väl för infiltration av dagvattnet.

Större hårdgjorda parkeringsytor kan kompletteras med dränerande partier av betonghållplattor, grus eller gräsarmeringssten där vatten kan infiltrera. Alternativ lösning är att ha avvattningsrännor eller dagvattenbrunnar kopplade till en perkolationsanläggning.

Att anlägga tak med en vegetationsmatta av moss- och sedumarter, sk gröna tak, är en metod som kan nyttjas för att utjämna dagvattenflöden. Fördelen med denna lösning är att ca 50 % av årsnederbörden avdunstar från taken.

Där det finns en förhöjd risk för utsläpp, vid tankställen, större garage och dylikt skall körytorna vara täta för att förhindra infiltration och oljeavskiljare anläggas.

Då planen inte i detalj reglerar placering av byggnader och parkeringsytor så ska det i bygglovskedet redovisas detaljlösningar på hur omhändertagandet av dagvattnet kommer att ske.

Vatten och avlopp

Området ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Ny bebyggelse inom området kan anslutas till planerade ledningar för vatten och avlopp vid anslutningspunkt öster om planområdet.

El och tele

För att klara elförsörjningen till ny bebyggelse inom området krävs anläggande av en ny transformatoriosk samt ledningsområden till och från denna. I planen har inget läge föreslagits då planen medger en relativt fri placering av byggnader. Lämplig placering för transformatoriosken kommer att bestämmas i kommande bygglovansökan.

Innan markarbeten påbörjas inom planområdet skall kontakt tas med ledningsinnehavare.

Fjärrvärme

Fjärrvärme finns utbyggt i anslutning till området och anslutningsmöjligheter finns för kommande bebyggelse inom planområdet.

Avfall Avfallshantering sker enligt gällande regler.

Administrativa frågor Genomförandetiden upphör 2015-12-31

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detta förslag till detaljplan har upprättats av Matti Heino, Samhällsbyggnadskontoret.

Sollefteå i februari 2008

Matti Heino
Fysisk Planerare

Gunilla Rudehill
Kommunarkitekt

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan	Följande tidplan bör kunna följas om inga oförutsedda tidsfördröjande omständigheter inträffar: <ul style="list-style-type: none">- Samråd sker fram till mitten av februari- Utställning 18 feb – 7 mars- Godkännande av samhällsbyggnadsnämnden den 26 mars- Godkännande av kommunstyrelsen den 15 april- Antagande av kommunfullmäktige den 28 april- Laga kraft i slutet av maj- Byggstart kan ske så snart planen vunnit laga kraft
Genomförandetid	Genomförandetiden upphör 2015-12-31.
Ansvarfördelning	Kostnader och genomförande av ny väganslutning regleras i avtal mellan exploatör/fastighetsägare och Vägverket.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning	<p>En ny fastighet, på ca 17000 m², bildas för den nya affärsbyggnaden genom avstyckning från Remsle 13:64.</p> <p>Den del av Remsle 13:64 som i detaljplanen föreslås utgöra gatumark överförs via fastighetsreglering till Remsle 13:49.</p> <p>Detaljplanen reglerar inte framtida fastighetsindelning. Marken inom planområdet är möjlig att indela i flera nya fastigheter. Vid kommande fastighetsbildningar skall kommunala ledningar inom kvartersmark säkras genom ledningsrätter. Beroende hur fastighetsbildningen utförs kan bildande av servitutsrätter för in- och utfart bli aktuellt.</p>
---------------------------	--

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi	Upprättandet av detaljplan bekostas av Dagon. Kommunal kostnad som uppstår är för framdragning av vatten- och avloppsledningar till anslutningspunkt vid fastighetsgräns. Kommunal intäkt består av anslutningsavgift för vatten och avlopp för den nya affärsbyggnaden.
--------------------	--

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Denna handling är framtagen av Matti Heino, Samhällsbyggnadskontoret.
Sollefteå i februari 2008

Matti Heino
Fysisk planerare

Gunilla Rudehill
Kommunarkitekt

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Samhällsbyggnadsnämnden uppdrog den 21 februari 2007 till samhällsbyggnadskontoret att upprätta förslag till detaljplan för rubricerade område.

Ett planprogram har upprättats för detaljplanen. Programförslaget skickades ut på samråd till samtliga enligt samrådsförteckningen. Programmet ställdes även ut i kommunhuset. Underrättelse om samrådsutställningen skedde genom annonsering i tidningen Allehanda.

Efter att synpunkter på programmet sammanställts så upprättades detaljplaneförslaget som skickades för samråd till samtliga enligt samrådsförteckningen.

Under planarbetet har ett antal möten hållits med fastighetsbolaget DAGON, ägare till marken inom planområdet. Vid vissa av dessa möten har även intressenter till att starta upp verksamheter deltagit.

Under samrådstiden har fyra skriftliga yttranden inkommit.

ÄNDRINGAR AV FÖRSLAGET EFTER SAMRÅDET

- **Tillägg i planbeskrivningen gällande dagvattenhanteringen.**
- **Planbeskrivningen har kompletterats angående naturvårdsobjektet Remslemon**
- **Under rubriken ”el och tele” har tillägg gjort gällande behovet av en ny transformatoriosk**
- **I genomförandebeskrivningen har tillägg gjorts under rubriken ”fastighetsbildning”.**

SAMMANFATTNING AV SYNPUNKTER

Följande fyra yttrande kom in under planförslagets samrådstid:

Länsstyrelsen framför följande synpunkter i sitt yttrande:

- ”Naturvårdsobjektet Remslemon (N83111) berörs av planförslaget. Det är deltabildningen d.v.s den geologiska intresseaspekten som framhålls i objektet. Trots att det inom naturvårdsobjektet redan i dag finns ett antal olika verksamheter och anläggningar, är det felaktigt att i planbeskrivningen hävda att det inte finns några särskilda naturvärden inom området. Det ska istället beskrivas att etableringen ligger inom naturvårdsobjektet och hur objektet kan komma att påverkas av kommande etableringar”.
- ”Frågan om hur dagvattnet ska tas omhand beskrivs inte i planhandlingarna. Med tanke på att en större expansion med hårdgjorda ytor och stora takytor kan förväntas inom området, är det viktigt att tänka på dagvattenaspekten för framtiden redan nu. Hur ska infiltrationen utföras, vart leds vattnet, hur mycket vatten blir det, är det befintliga dagvattensystemet dimensionerat för expansion, höga flöden på kort till, oljeavskiljning”?

Kommentar: I planbeskrivningen har texten kompletterats angående dagvattenhanteringen.

Miljöavdelningen på Samhällsbyggnadskontoret har framfört följande i sitt yttrande:

- ”I detaljplanen och planbeskrivningen framgår att dagvatten från området ska omhändertas lokalt genom infiltration. Miljöavdelningen önskar en mer utförlig beskrivning över hur detta kommer att ske. Då dagvatten från stora parkeringar samt andra verksamheter där oljor/drivmedel hanteras kan vara mycket förorenat, ska detta beaktas vid omhändertagande av dagvattnet så att ingen risk för förorening av recipient föreligger. Beaktas ska även hur man ska klara av stora flöden av dagvatten”.

Kommentar: I planbeskrivningen har texten kompletterats angående dagvattenhanteringen.

E.ON Elnät har behov ett område på 10x10 meter för en transformatoriosk inom planområdet, dessutom behövs områden för kavelgravar. De bedömer att plats för detta område kan bestämmas vid bygglovsansökan hos kommunen.

Kommentar: Texten i planbeskrivningen har kompletterats enligt synpunkterna.

Produktionsavdelningen på samhällsbyggnadskontoret påpekar att innan avstyckad fastighet kan anslutas till det kommunala vatten- och avlopps nätet måste en servisledning anläggas. I övrigt har produktionsavdelningen inget att erinra.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Denna handling har upprättats av Matti Heino, Samhällsbyggnadskontoret,

Sollefteå i februari 2008.

Matti Heino
Fysisk planerare

Gunilla Rudehill
Kommunarkitekt

SAMRÅDSFÖRTECKNING

INOM PLANOMRÅDET

Remsle 13:64

**Dagon Sollefteå, Nipan 51
881 52 Sollefteå**

UTOM PLANOMRÅDET

Remsle 13:49

Sollefteå kommun, 881 80 Sollefteå

ÖVRIGA

Länsstyrelsen, Kultur- och Naturavdelningen, 871 86 Härnösand

Vägverket, Region Mitt, Box 186, 871 86 Härnösand

Lantmäteriet, Sollefteå

Telia Sonera Nät och Produktion, Arne Vasiljev Kyrkgatan, 60831 81 ÖSTERSUND

E.ON Elnät Sverige AB Box 787 851 22 Sundsvall

Gudlav Bilderskolan, Söderleden 9, 881 35 Sollefteå

Svensk handel, Lars Enberg, Rödstaringen 42b, 881 33 Sollefteå

QL i Sollefteå ekonomisk förening

Måbo Förvaltning AB, Nygatan 40 b, 931 31 Skellefteå

Samrådsförteckning upprättad 2008-01-11

Matti Heino

Samhällsbyggnadskontoret

Sollefteå Kommun