

## **Ändring av stadsplan för del av Sollefteå stad (del av Skedoms och Remsle byar)**

**Ändringen avser fastigheten Knekten 2, Sollefteå  
kommun**



### **Tillägg till planbeskrivning**

**Standardförfarande**

## Handlingar

Till planen finns följande handlingar:

- Tillägg till planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta
- Undersökning
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande



## Innehållsförteckning

Planens syfte och huvuddrag .....	1
Syfte och bakgrund .....	1
Plandata .....	1
Läge och areal .....	1
Markägförhållande .....	2
Tidigare ställningstagande .....	2
Kommunala beslut .....	2
Översiktsplan .....	2
Detaljplan .....	3
Undersökning av betydande miljöpåverkan.....	3
Riksintressen .....	4
Miljökvalitetsnormer.....	4
Förutsättningar och förändringar .....	5
Natur .....	5
Vatten.....	6
Bebyggelse.....	6
Gator och trafik .....	8
Teknisk försörjning .....	8
Hälsa och säkerhet .....	9
Administrativa frågor .....	9
Konsekvenser av planens genomförande .....	9
Planprocessen .....	9
Organisatoriska frågor .....	10
Tidplan .....	10
Genomförandetid .....	10
Fastighetsrättsliga frågor.....	10
Planekonomi .....	10
Ansvarsfördelning, huvudmannaskap.....	10
Medverkande tjänstemän.....	10

## Tillägg till planbeskrivning

### Planens syfte och huvuddrag

#### Syfte och bakgrund

Syftet med ändringen är att komplettera planområdet med en bestämmelse som medger användningen samlingslokal för att nuvarande användning av befintlig byggnad inte ska vara planstridig.

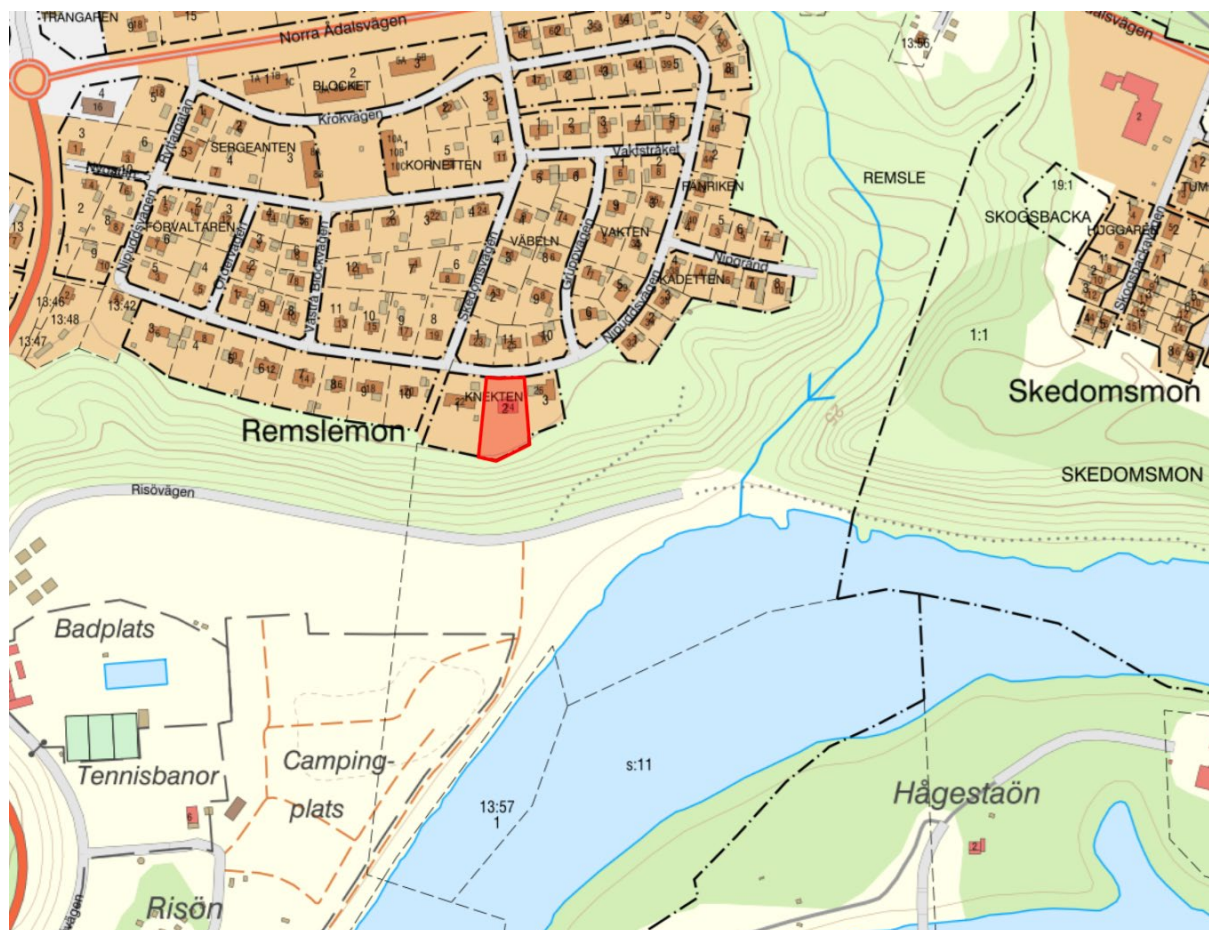
Inom planområdet står idag en villa som skänktes till Multrå och Sollefteå församlingar. Den befintliga byggnaden restaurerades under 1990-talet och har sedan dess använts för församlingsverksamhet. Tidigare har tidsbegränsat bygglov för ändrad användning av byggnaden beviljats eftersom den gällande stadsplanen endast medger bebyggelse för bostadsändamål. Tidsbegränsat lov kan endast lämnas i högst 15 år och för att kunna få ett permanent bygglov för ändrad användning från bostad till samlingslokal behöver planen ändras.

#### Plandata

#### Läge och areal

Planområdet ligger i Sollefteå stad, på norra sidan om Ångermanälven. Planområdet omfattar fastigheten Knekten 2 och är beläget i ett villaområde på Remslemon. Fastigheten angränsar till bostadshus och Nipuddsvägen som är en kommunal gata. Söder om fastigheten angränsar en nipa som sluttar ner mot Ångermanälven.

Området som ändringen berör omfattar cirka 2 200m<sup>2</sup>.



*Översiktskarta, röd markering utgör planområdet.*

## Markägoförhållande

Marken inom aktuellt område ägs av Stiftelsen Sjödinska fastigheten Knekten 2 i Slå.

## Tidigare ställningstagande

### Kommunala beslut

Kommunstyrelsens utskott för samhällsutveckling lämnade positivt planbesked den 11 december 2023.

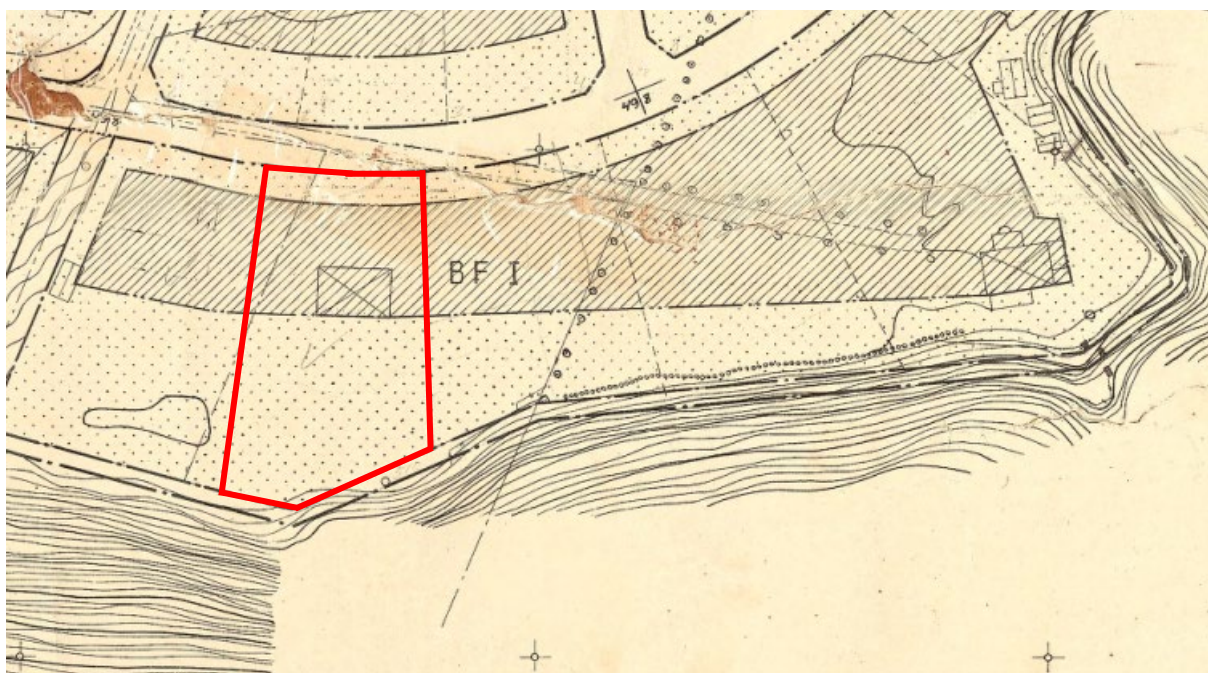
### Översiktsplan

Planförslaget strider inte mot kommunens översiktsplan (2017) eller den fördjupade översiktsplanen för Sollefteå Stad (reviderad 2015).



## Detaljplan

För planområdet gäller stadsplan för del av Sollefteå stad (del av Skedoms och Remsle byar), antagen 1961. Inom området som ändringen berör medger den gällande planen bebyggelse för bostadsändamål i fristående hus med en våning och högsta höjd om 4,4 meter. Vidare medges till exempel också att en femtedel av tomten får bebyggas. Marken mot slänten och Nipuddsvägen omfattas av prickmark, det vill säga mark som inte får bebyggas.



*Utdrag ur gällande stadsplan antagen 1961. Röd gräns markerar området som denna ändring berör.*

## Undersökning av 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. Detta 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 medföra betydande miljöpåverkan.

## Riksintressen

Det finns inga riksintressen inom planområdet. Området angränsar till riksintresseområde för friluftsliv. Ändringen bedöms inte påverka riksintresset.

## Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer är bestämmelse gällande kvaliteten på mark, vatten, luft eller miljön i övrigt. Det finns miljökvalitetsnormer (MKN) för luft, vatten och buller. MKN för buller omfattar kommuner med ett invånarantal över 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.

Luftkvalitén i Sollefteå kontrolleras regelbundet genom mätningar. Den senaste luftmätningen genomfördes vinterhalvåret 2018/2019 från en mätstation placerad i centrala Sollefteå.

Resultatet redovisas i en rapport, *Luftmätning i Sollefteå under vinterhalvåret 2018/2019* (2019). Mätningarna genomfördes under den del av året då halterna av de uppmätta parametrarna förväntas vara som högst och resultatet visar att ingen av parametrarna överskred MKN för luft. Trots att det krävs mätningar för ett helt år för att göra en bedömning om MKN ger det en indikation på att normen inte överskrids.

Söder om fastigheten, nedanför slänten är Ångermanälven belägen. Enligt Viss (Vatteninformationssystem Sverige) är den ekologiska statusen i Ångermanälven klassad som måttlig och den uppnår inte god kemiska status.

Planområdet är redan bebyggt och ändringen av detaljplan medför inga förändringar gällande byggrätt. Den nya bestämmelsen innebär endast att nuvarande användning av byggnaden inte längre är planstridig. Planförslaget bedöms inte medför negativ påverkan på miljökvalitetsnormerna.

## Förutsättningar och förändringar

### Natur

#### Mark och vegetation

Planområdet är beläget i ett bostadsområde och omfattar en tomt som är bebyggd med en villa. Utöver bygganden utgörs fastigheten av gräsbeklädd mark med enstaka träd och buskar samt en parkeringsyta.



*Marken och vegetationen inom planområdet som är markerat med röd begränsningslinje.*

#### Geotekniska förutsättningar

Planområdet angränsar till en nipa och enligt SGU:s jordartskarta består marken inom planområdet av sand samt lera och silt.

Planområdet är redan bebyggt. Syftet med ändringen är att komplettera området med en användningsbestämmelse för att befintlig byggnad inte ska vara planstridig. Ändringen av detaljplanen medför inga förändringar avseende byggrätt eller i övrigt som påverkar risken för ras och skred.



## **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 där allmänheten har tillträde ska radonhalten inte överstiga 200Bq/m<sup>3</sup>.

## **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.

## **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.

## **Vatten**

### **Vattenområde**

Ändringen av detaljplanen berör inget vattenområde.

## **Bebyggelse**

### **Befintlig och ny bebyggelse**

Inom fastigheten står en byggnad, en villa i en våning med vit putsad fasad. Byggnaden kallas Sjödinska villan och har tidigare varit ett bostadshus. I samband med att fastigheten skänktes till Multrå och Sollefteå församlingar byggdes byggnaden om och har sedan dess använts för församlingsverksamhet. I början bedrevs bland annat barnverksamhet i villan och idag används den för till exempel gudstjänst, studiecirklar och hyrs även ut till privatpersoner, föreningar och organisationer.



*Sjödinska villan*

Ändringen innebär att gällande detaljplan kompletteras med bestämmelsen R<sub>1</sub> - samlingslokal för att ge planförutsättningar för pågående användning av byggnaden. Ändringen medför därmed att en användningsbestämmelse läggs till i befintlig plan som i övrigt fortsätter att gälla. Bebyggelse för både bostad och samlingslokal kommer därmed medges inom fastigheten. I övrigt påverkas inte byggrätten av planändringen.

### **Tillgänglighet**

Vid ombyggnader eller vid ändrad användning av byggnaden ska plan- och bygglagens krav på tillgänglighet uppfyllas. Utomhusmiljön ska vara tillgänglig för rörelsehindrade både då det gäller lutningar och markbeläggning.

### **Offentlig och kommersiell service**

Planområdet ligger i Sollefteå stad och inom en kilometer finns offentlig och kommersiell service som förskola och skola samt livsmedelsbutik. Centrum och dess serviceutbud ligger inom 2 kilometer från planområdet.

## **Gator och trafik**

### **Gatunät**

Ändringen berör inga gator eller vägar för varken bil, gång eller cykel men angränsar till Nipuddsvägen som är en kommunal gata. Fastigheten har använts för församlingsverksamhet sedan 1990-talet och planförslaget bedöms inte försämra trafiksituationen inom området. Infart sker från Nipuddsvägen och parkering finns inom fastigheten.

### **Gång- och cykelväg samt kollektivtrafik**

Planområdet omfattar ingen gång- och cykelväg. Gång- och cykelväg finns längs Norra Ådalsvägen och Kungsgatan. Närmsta busshållplats finns cirka 400 meter från planområdet.

## **Teknisk försörjning**

### **Vatten och avlopp**

Fastigheten är ansluten till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

### **Dagvatten**

Planändringen medför ingen förändring avseende omhändertagande av dagvattnet inom området. Fastigheten är ansluten till det kommunala dagvattensystemet.

### **El och tele**

Innan markarbeten påbörjas inom planområdet skall kontakt tas med ledningsinnehavare. För ledning i mark får byggnad eller annan anläggning inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från ledningen. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför ledningen, så att reparation och underhåll försvåras.

Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av befintliga anläggningar bekostas normalt av den som initierar åtgärden.

### **Avfall**

Kommunens föreskrifter om avfallshantering är gällande för hanteringen av avfall inom planområdet.

## Hälsa och säkerhet

### Räddningstjänst

Vid om- och nybyggnation av området ska brandskyddskraven enligt Boverkets byggregler (BBR) följas. Plats för åtkomlighet och uppställningsplats för räddningsfordon ska finnas.

### Ras, skred och översvänningsrisk

Fastigheten ligger inom aktsamhetsområdet där det finns förutsättningar för skred som är utpekade av SGU. Ändringen av planen medför inga förändringar avseende byggrätten inom planområdet utan påverkar endast användningen av den befintliga byggnaden. Bedömningen är att ändringen inte påverkar risken för ras och skred inom fastigheten.

Inom planområdet är bedömningen att det finns goda förutsättningar att klara av kraftiga skyfallsregn och att det inte föreligger någon översvänningsrisk. Fastigheten är ansluten till det kommunala dagvattensystemet och runtom byggnaden består marken till stor del av gröna ytor som medför att dagvatten även kan infiltreras i marken. Marklutningen är också från byggnaden vilket innebär att vid skyfall rinner vattnet bort från den.

## Administrativa frågor

### Konsekvenser av planens genomförande

Planförslaget medför att nuvarande användning av fastigheten inte kommer vara planstridig, planen medför inga ändringar avseende byggrätten. Planen bedöms inte innebära några negativa konsekvenser för vare sig miljön eller hushållning med mark och vatten.

### Planprocessen

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

Planprocessen vid ett standardförfarande är:

*Samråd:* När ett förslag till ändring av detaljplan tagits fram ställs det ut för samråd och det finns då möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. När samrådet är slut sammanställs



inkomna synpunkter och planförslaget revideras.

*Granskning:* Planförslaget hålls sedan tillgängligt för granskning. Det är ytterligare ett tillfälle att lämna synpunkter på förslaget. Efter granskningen sammanställs inkomna synpunkter och eventuellt mindre revideringar görs inför antagandet.

*Antagande:* Kommunstyrelsen beslutar om ändringen av detaljplanen ska antas.

*Laga kraft:* Om planen inte överklagas vinner planen laga kraft tre veckor efter det att beslutet tillkännagetts på kommunens anslagstavla.

## Organisatoriska frågor

### Tidplan

Detaljplanen hanteras med ett standardförfarande. Antagande uppskattas ske under fjärde kvartalet 2024.

### Genomförandetid

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

### Fastighetsrättsliga frågor

Planen föranleder inga fastighetsrättsliga åtgärder.

### Planekonomi

Fastighetsägaren bekostar framtagandet av detaljplanen genom att en planavgift tas ut i samband med framtida bygglovsprövningar.

### Ansvarsfördelning, huvudmannskap

Ändringen omfattar ingen allmän platsmark.

### Medverkande tjänstemän

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