



Detaljplan för Gällö samhälle

Bräcke kommun, Jämtlands län

Upprättad 2014-08-29

Samråd 2015-04-16

Granskning

Antagen

Laga kraft

Planförfattare:
Ulf Alexandersson
Stadsarkitekt

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Detaljplanen består av plankarta med tillhörande bestämmelser. Till detaljplanen hör: planbeskrivning, genomförandebeskrivning, grundkarta samt fastighetsförteckning.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att modernisera detaljplanerna för Gällö samhälle som idag består av ett 30-tal olika planer från 1961 och framåt. Genom att göra en samlad plan för hela samhället och göra den digital, underlättas ärendehantering och samt framtida ändringar och ajourföring. Planen görs modern och mer flexibel vad gäller användningssätt, byggrätt, hushöjd och exploateringsgrad, men ändå relativt nära de äldre planerna. Den nya planen omfattar i huvudsak redan bebyggda områden och innehåller således inga omfattande förslag till förändringar. Det handlar främst om mindre justeringar där användnings- och egenskapsgränser anpassas till hur det ser ut idag. I vissa delar av samhället finns fortfarande ett flertal obbyggda tomter. Ett område som omfattar två gårdar vid infarten till Gällö har tidigare inte varit planlagt. Detta område tas nu med, men ges en flexibel lantbruksbeteckning.

PLANDATA

Lägesbestämning, areal och markägareförhållanden, befolkning, sysselsättning mm

Planområdet utgörs av hela Gällö samhälle samt campingplatsen och industriområdet öster om bron. Planen omfattar ca 227 ha. Skidbacken norr om samhället ingår inte i den nya planen då det saknas komplett digital karta för det området. Marken ägs av både enskilda, företag och kommun.

I Gällö, som är en av kommunens tätorter, bor ca 650 personer. Orten ligger utmed E 14 mellan Sundsvall och Östersund samt berörs av Mittbanan.

God tillgång på villatomter samt mark för flerbostadshus finns inom området.

Industrin präglas av träindustrier (främst Gällö Såg), handel och småföretag, i huvudsak mekaniska verkstäder. Tillgång på industrimark finns öster om bron.

Bland fritidsanläggningarna kan nämnas skidbacke och Folkets Hus. Kommunalt va-nät finns för hela samhället.

Avvägning enligt miljöbalken

Planområdet berör E 14 och järnvägen som är riksintressen enligt miljöbalken. Revsundssjön ingår i Natura 2000-området "Gimån uppströms Holmsjön".

Översiktliga planer, detaljplaner

I den kommunövergripande översiktsplanen antagen år 2003 utgör Gällö samhälle ett sammanhängande tätortsområde. Planområdet i sin helhet, förutom en lantbruksenhet, omfattas av tidigare fastställda/antagna detaljplaner.

Planprogram

Då planen omfattar tidigare planlagd mark och i huvudsak syftar till att modernisera planen utan väsentliga förändringar av markanvändningen, behövs inget inledande programskede.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur mm

Mark och vegetation

Planområdet utgörs av en sydostsluttning med i huvudsak bostäder. Träd och vegetation finns i viss omfattning längs gator och vägar samt rikligt på tomtmark. Dessutom finns några mindre parkliknande områden samt små naturområden insprängda i bebyggelsen. Samhället omges av omfattande skogsmark samt Revsundssjön.

Våtmarken norr om industriområde är upptagen som värdefull sumpskog enligt Skogstyrelsens inventering "Skogens Pärlor". Den utgör NATUR i gällande plan.

Geotekniska förhållanden

Genom tidigare bebyggelse i området är de geotekniska förhållandena väl kända.

Fornlämningar

Inom planområdet finns det enligt Riksantikvarieämbetets fornminnesregister FMIS några fornminnen (bl a en flatmarksgrav) inne på enskild tomtmark samt en stensättning belägen inom NATUR-område i västra delen av planområdet. Dessa omfattas av Kulturminneslagen (KML).

Bebyggelseområden

Bostäder

Moderniseringen av planerna för tätorten har inriktats mot att öka flexibiliteten av främst markens användning, men också rationalisera den hittillsvarande blandningen och olika tillåtna hushöjder utan att generellt öka den tillåtna hushöjden i samhället. Huvuddelen av bebyggelsen i centrala delarna är två- eller trevåningshus, vilket bibehålls i planen. I villaområdena föreslås en mer enhetlig bestämmelse på maximalt två våningar (med vissa begränsningar vad avser vind och sluttningsvåning för hus i två våningar).

I en liten ort som Gällö är det vanligt att blanda boende med handel och kontorsverksamhet. Därför medger planförslaget allmänt en mer flexibel användning i främst de centrala delarna av samhället. I de yttre mer renodlade bostadsområdena bibehålls inriktningen mot enbart boende. I övrigt stadfäster planen huvudsakligen pågående markanvändning.

Huvuddelen av planområdet är bebyggt. Obebyggda tomter finns främst i villaområdet. I övrigt finns enstaka obebyggda tomter insprängda i befintlig bebyggelse. Viss rivning av

flerbostadshus har genomförts tidigare. Där bibehålls dock byggrätten om det någon gång i framtiden kan bli aktuellt med återuppförande av nya hus.

Handel, kontor, offentlig service mm

I den centrala delen av samhället finns huvuddelen av handel, kontor och offentlig service samlad. Affärerna är främst belägna i eller i nära anslutning till genomfarten mot Revsund.

Industri, övriga arbetsplatser

Längs Sågvägen närmast stranden finns sedan gammalt flera mindre industrier. Gällö Såg ligger på en egen halvö söder om själva samhället. Endast en mindre del av denna industriverksamhet är belägen inom planområdet. Det gäller viss upplagsverksamhet. Övriga delen av verksamheten är belägen utanför själva detaljplaneområdet. Övrig befintlig industri är belägen öster om bron över sundet. Där finns också en betryggande planlagd markreserv för tillkommande verksamheter.

Nedan och på nästa sida samt på omslaget redovisas några bilder på bebyggelse i samhället från olika tidsepoker.



Detaljplan för Gällö samhälle



Friytor, aktivitetsområden

Längs stranden av Revsundssjön finns båtplatser, badplats samt friluftsområden.

Norr om samhället finns skidbacke och friluftsområden.

Några mindre parkområden med lekplats finns inne i samhället.

Gator och trafik

Genom Gällö löper väg 568 mot Revsund. I planen föreslås inga förändringar av väg- och gatunätet förutom att en tänkt nedfart från väg 568 i den västra delen av samhället tagits bort ur planen. Här finns en lokalgata som gör denna anslutning onödig.

Detaljplanen medger på flera ställen utbyggnad av trottoarer längs lokalgatorna om det skulle bli aktuellt.

Järnväg

Järnvägsområdet genom samhället bibehålls oförändrat jämfört med gällande plan.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

All bebyggelse är ansluten till kommunens va-nät.

El

Området matas med el från befintligt elnät.

Värme

Något fjärrvärmenät finns inte i Gällö. Lokal biobränsleanläggningar finns på vissa fastigheter. Uppvärmningen sker huvudsakligen individuellt.

Avfall

Erforderliga sop- och återvinningsutrymmen är sedan tidigare placerade på lämpliga platser i samhället.

Strandskydd

En del av planområdet är belägen inom 100 m från stranden av Resundssjön och omfattas av strandskyddsbestämmelserna. Inom den del av gällande plan som utgör kvartersmark och vägområde, vilket utgör i stort sett hela planområdet, är strandskyddet hävt sedan tidigare. De nya strandskyddsreglerna innebär dock att man vid ändring av gällande plan ånyo måste häva strandskyddet. Strandskyddet föreslås därför hävas för de delar av kvartersmarken och vägområde i nya planen som är belägen inom strandskyddet. Särskilda skäl för upphävande är:

- att huvuddelen av området redan är kvartersmark och vägområde i gällande plan där strandskyddet är hävt. Formellt är området således redan taget i anspråk för bebyggelse och verksamheter.

Påverkan på Revsundssjön (Natura 2000 område)

Då planen inte innehåller några förslag på förändringar av pågående markanvändning, medför planen hellre inte någon förändring av påverkan på natura 2000-området.

Riskbedömning ang översvämning och tågurspårning

Av kommunens översiktsplan framgår att risken för översvämning är begränsad i Bräcke kommun. Planen medger ej heller någon ny bebyggelse intill Revsundssjön.

I länsstyrelsens planeringsunderlag är E 14 utpekad som rekommenderad väg för farligt gods. E 14 passerar dock i utkanten av samhället med närmaste bostadsbebyggelse ca 50 m från vägen. Någon ny bebyggelse intill E 14 medger inte planen.

Järnvägen (Mittbanan) passerar i södra kanten av samhället. Planen föreslår ingen förändrad markanvändning i närområdet till järnvägen.

Möjligheten att ändra transportvägarna för farligt gods bedöms små. En omläggning av järnvägen eller E 14 kan inte förväntas ens på lång sikt.

Då planen inte innebär några förändringar av pågående markanvändning i närheten av E 14 eller järnvägen, bedöms det inte erforderligt med någon särskild riskbedömning.

Buller och vibrationer

Vid ny bebyggelse intill järnvägen ska rekommendationer angivna i "Buller och vibrationer från spårbunden linjetrafik – Riktlinjer och tillämpning (Dnr SO2-4235/SA30), Banverket, Boverket, Naturvårdsverket" gälla vad avser gränsvärde för buller från järnvägstrafik.

Radon

Enligt översiktsplanen finns inga risker för förhöjd radonavgång från mark i Gällö samhälle.

Behov av miljöbedömning

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

Planen innebär ingen större förändring av markanvändningen gentemot gällande plan. Planens genomförande har inte bedömts medföra sådan betydande miljöpåverkan att en särskild miljöbedömning med tillhörande MKB ska utföras enligt reglerna i MB 6:1 I.

Planens karaktäristiska egenskaper

Omfattning, förenlighet med andra projekt	Planen omfattar redan bebyggd och planlagd kvartersmark. Inga väsentliga förändringar föreslås. Plan stadfäster i huvudsak pågående markanvändning
Utnyttjande av mark	Planen tar i anspråk ca 227 ha mark som utgörs av tidigare planlagd mark.
Avfall, föroreningar, störningar	En genomförd plan alstrar normalt hushållsavfall. Planområdet är anslutet till kommunalt avloppsnät.

Hållbar utveckling, miljömål	Planen stämmer väl överens med miljömålet god bebyggd miljö.
------------------------------	--

Projektets lokalisering och den befintliga miljöns känslighet

Nuvarande markanvändning	All mark utgör formellt allmän platsmark eller kvartersmark i gällande plan.
Skyddade områden	Planen berör Revsundssjön som ingår i Natura 2000-området "Gimån uppströms Holmsjön". Planen föreslår inga förändringar som kan påverka Natura 2000-området. Inom eller i anslutning till planområdet finns inga objekt som är skyddade enligt 7 kap miljöbalken (naturreservat el likn). Delar av området omfattas av strandskyddsbestämmelserna. Inom den del av gällande plan som utgör kvartersmark är strandskyddet hävt sedan tidigare. De nya strandskyddsreglerna innebär dock att man vid ändring av gällande plan ånyo måste häva strandskyddet.

Typ av påverkan och det område som kan antas bli påverkat

Naturvård	Befintliga natur- och friluftsområden längs Revsundssjön bibehålls.
Kulturmiljö och landskapsbild	Planen bedöms inte negativt påverka några kulturhistoriskt värdefulla miljöer. eller medföra någon betydande påverkan på områdets landskapsbild.
Totaleffekt av påverkan	Genom planområdets utformning och placering samt styrningen av bostadshusens utformning bedöms exploateringen medföra en mycket begränsad sammanlagd påverkan på områdets natur-, kultur- och landskapsbildsvärden.

Ställningstagande

Beskrivningen av planens konsekvenser enligt ovan visar att den inte får någon betydande miljöpåverkan i området i förhållande till gällande plan. Planen bedöms därför inte föranleda behov av miljöbedömning enligt 6 kap 11-18 §§ miljöbalken. Upprättande av en särskild miljökonsekvensbeskrivning enligt reglerna i miljöbalken behövs således inte.

PLANENS GENOMFÖRANDE

MÅL OCH STRATEGI

Planens mål är att ajourföra, modernisera och digitalisera detaljplanen för Gällö samhälle för att därigenom underlätta framtida bygglovgranskning.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för områdets detaljplanläggning. Enskilda fastighetsägare ansvarar för utbyggnader inom resp tomtplats.

Tidplan

Detaljplanen skickas ut på samråd under hösten 2014 och beräknas kunna ställas ut under vintern för att därefter antas i början av 2015.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år och börjar när planen vunnit laga kraft.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, markförvärv mm

Planen berör område där fastighetsbildningen i huvudsak redan är genomförd. Ev tillkommande nya avstyckningar får genomföras efter behov.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har upprättats av stadsarkitekt Ulf Alexandersson på uppdrag av bygg- och miljönämnden i Bräcke kommun.