

Ragunda 2050- Utbyggnadsområden

Thor-Leif Svärdby

TF Bygg- och Miljöchef





Vad innebär ett utbyggnadsområde?

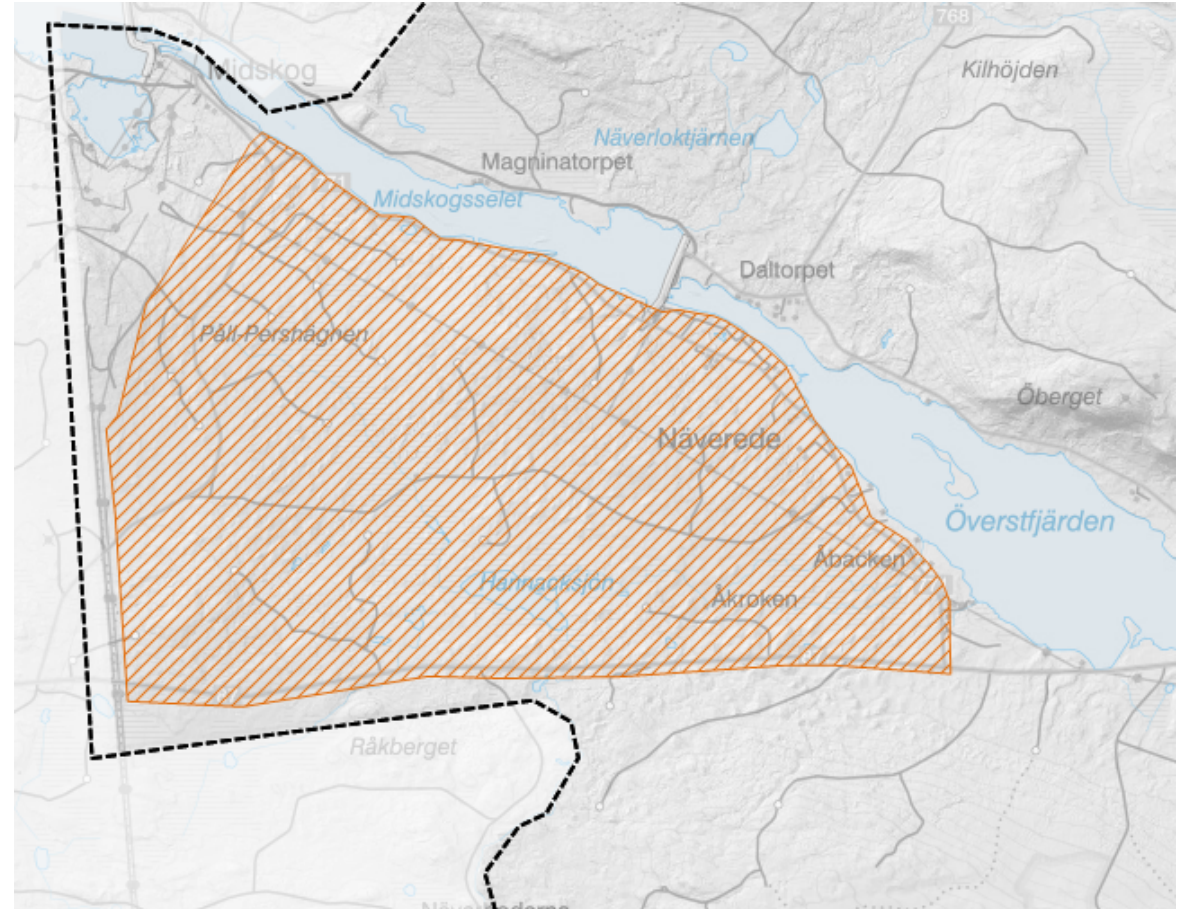
- Utpekad i översiktsplanen
- Visar viljeriktning
- Ej juridiskt bindande som detaljplan
- Olika intressen och markägare inom områden





U.1 Utbyggnad kring Näverede-Midskog

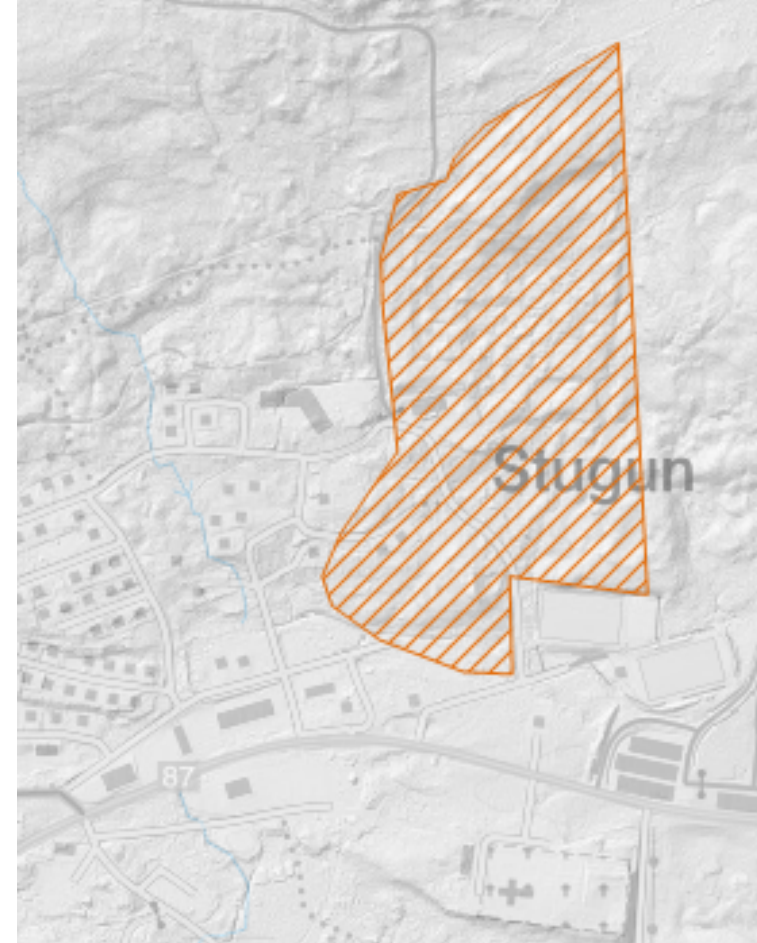
- Området ligger i den västra delen av kommunen i riktning mot Östersund och är cirka 2 000 hektar stort.
- I söder finns väg 87 och i norr Indalsälven med olika karaktär på landskap och bebyggelse. Längs med väg 87 finns ytor inom utbyggnadsområdet som har potential för etablering av framtida verksamheter.
- Längs med vattnet vid Indalsälven lämpar sig en utveckling för bostäder. Det utpekade området ligger i ett strategiskt viktigt läge vid kommungränsen.
- Närheten till Östersund, väg 87 och sträckningen mot Stugun är en styrka för området. Området har potential att locka boende från bland annat Östersund på grund av en god tillgänglighet.
- Viktiga intressen att beakta vid en framtida utveckling är rennäringen som bedrivs i området. Framtida utbyggnad ska utformas i nära samarbete med den berörda rennärringsverksamheten.





U.2 Framtida bostadsutveckling i Stugun

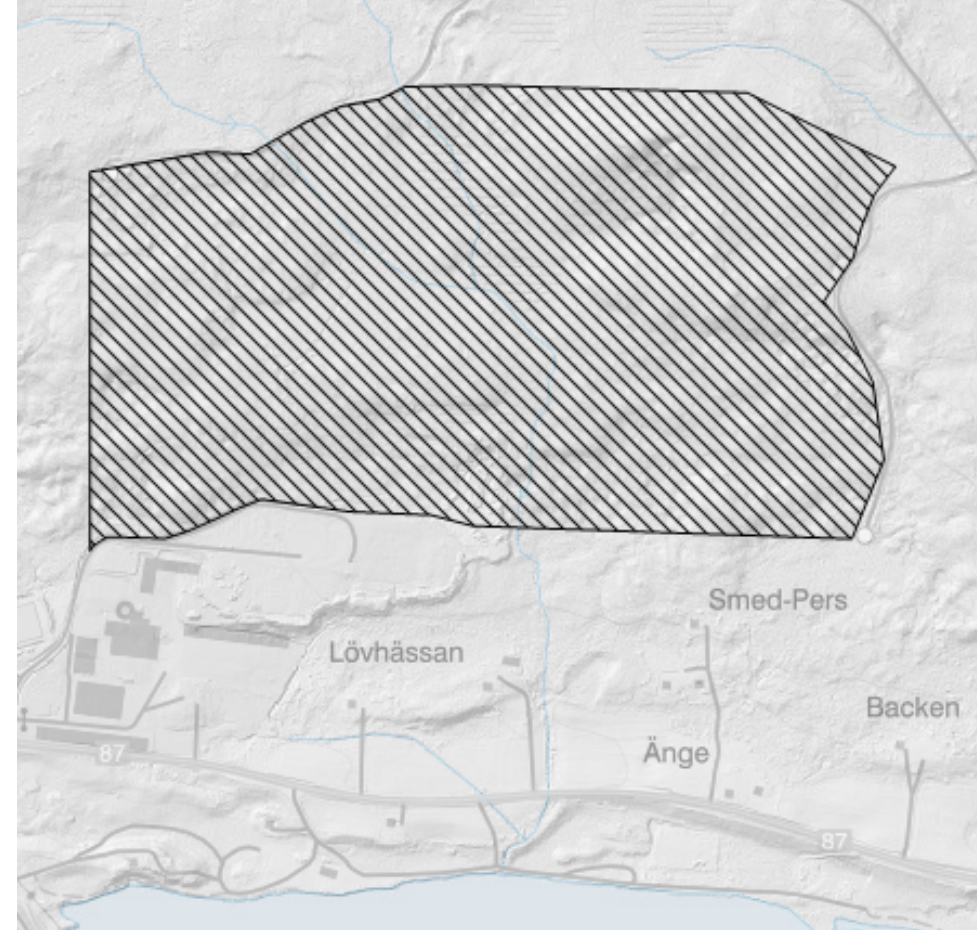
- Området är beläget nordost om centrala Stugun och omfattar cirka 25 hektar.
- Området består till största delen av skogsmark i varierad kuperad terräng. Med sin närhet till närliggande bostadsområde och förskola är området lämpligt för ytterligare bostadsbebyggelse.
- Intressen att beakta i samband med en utveckling i området är natur- och friluftsliv med intilliggande skoterled och elljusspår som med fördel kan vara en del utbyggnadsområdet och därmed skapa ett naturnära bostadsområde i centrala Stugun. Området ligger cirka 800 meter från riksintresse för rennäringen och vid en framtida utbyggnad behöver dialog genomföras med berörda rennärlingsverksamheter.
- Vid en eventuell planläggning inom utbyggnadsområdet kommer det krävas bland annat dagvattenutredning, geoteknisk undersökning, naturvärdesinventering och vägprojektering utifrån den kuperade terrängen. Andra utredningar som kan komma att krävas är rennärlingsanalys.



U.3 Framtida verksamhetsområde och industri i Stugun



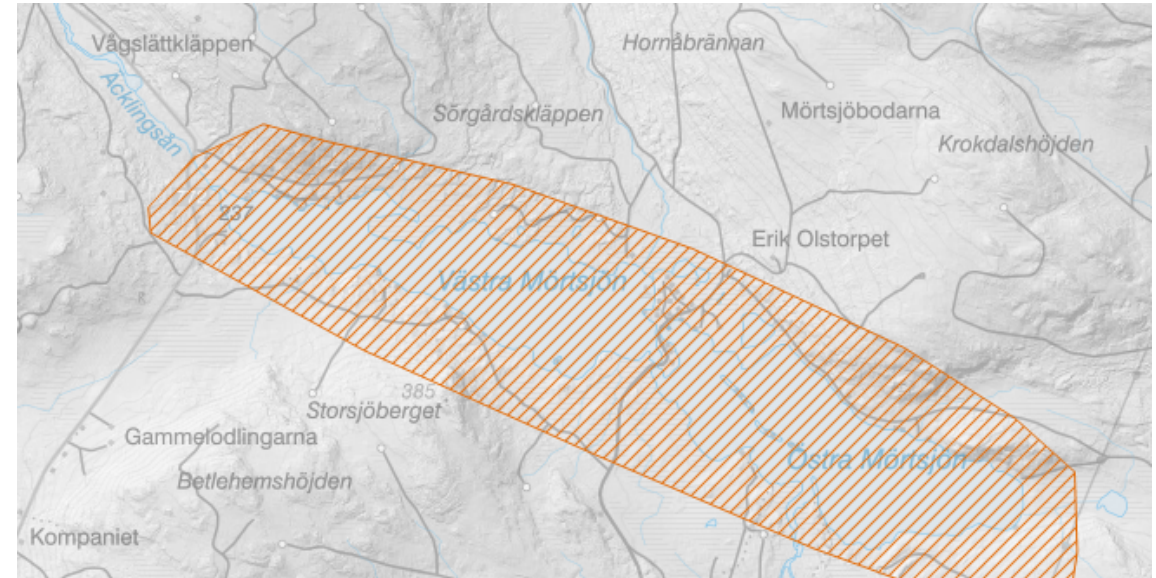
- Området är beläget nordost om centrala Stugun och omfattar cirka 95 hektar. Området är lämpligt att i framtiden utreda för verksamheter och industrier då det är strategiskt beläget intill det befintliga verksamhetsområdet söder om platsen. Väg 87 är även i närheten vilket underlättar exempelvis tunga transporter och farligt gods.
- Intressen att beakta i samband med en utveckling i området är natur- och friluftsliv med intilliggande skoterled och elljusspår. Området ligger cirka 800 meter från riksintresse för rennäringen och vid en framtida utbyggnad behöver dialog genomföras med berörda rennärlingsverksamheter.
- I framtiden krävs en förstudie innan planläggning kan starta. En förstudie ska undersöka vilka typer av verksamheter som är lämpliga att lokaliseras i området. Vidare behöver vägar och gatustruktur undersökas samt hur eventuell framtida bullersituation kan påverka befintlig bostadsbyggelse som ligger väster om utpekat område. Vid en eventuell planläggning inom området kommer geoteknisk undersökning, naturvärdesinventering, dagvattenutredning, vägprojektering och bullerutredning krävas.





U.4 Utbyggnad runt Mörtsjön

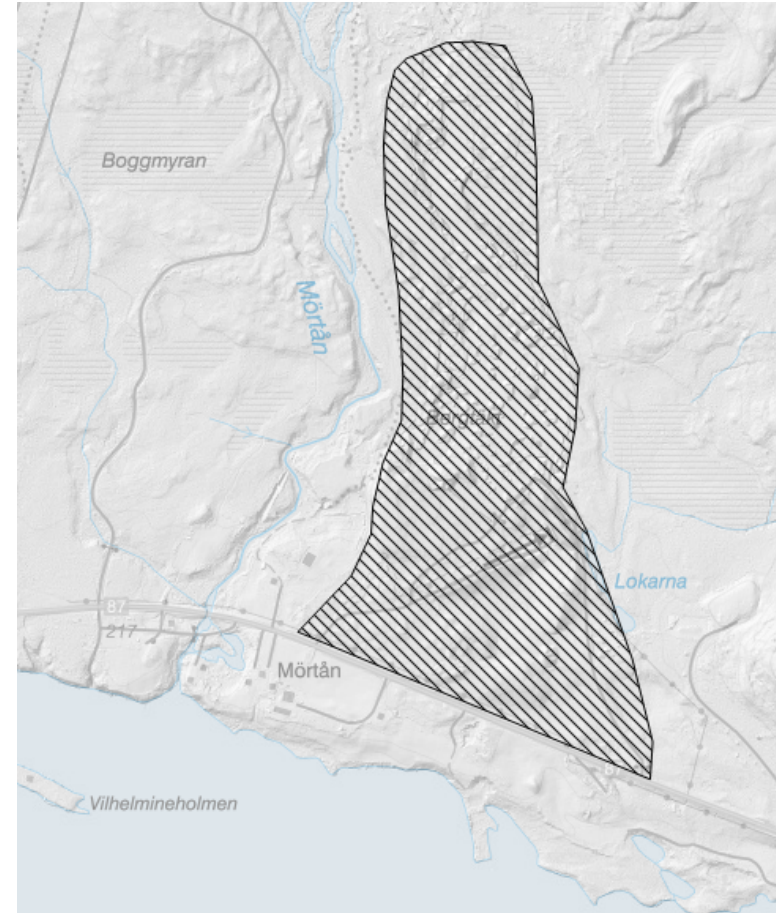
- Det utpekade området sträcker sig runt västra och östra Mörtsjön och omfattar cirka 1 400 hektar, varav 511 hektar utgörs av Mörtsjöarna. Runt sjön finns idag bebyggelse med mestadels fritidshus.
- En framtida utveckling av området innebär komplettering inom befintlig bebyggelse i form av en småhusutveckling. Viktiga intressen att beakta vid en framtida utveckling är bland annat rennäringen som bedrivs i området. Framtida utbyggnad ska utföras i nära samarbete med den berörda rennäringsverksamheten.
- Andra intressen i området är natur- och friluftsliv med bland annat skoterleder, vindskydd, badplats, jakt och fiske. För att utreda de olika intressen tillsammans med en eventuell framtida bebyggelseutveckling ser kommunen det som nödvändigt att upprätta en fördjupad översiktsplan där också vatten och avloppssituationen i området tillsammans med översvämningsrisker utredas djupare och vidare ska riskområden för erosion, ras och slamströmmar utredas och vid behov ska områden undantas från bebyggelseutveckling.



U.5 Framtida verksamhets- och industriområde i Mörtån



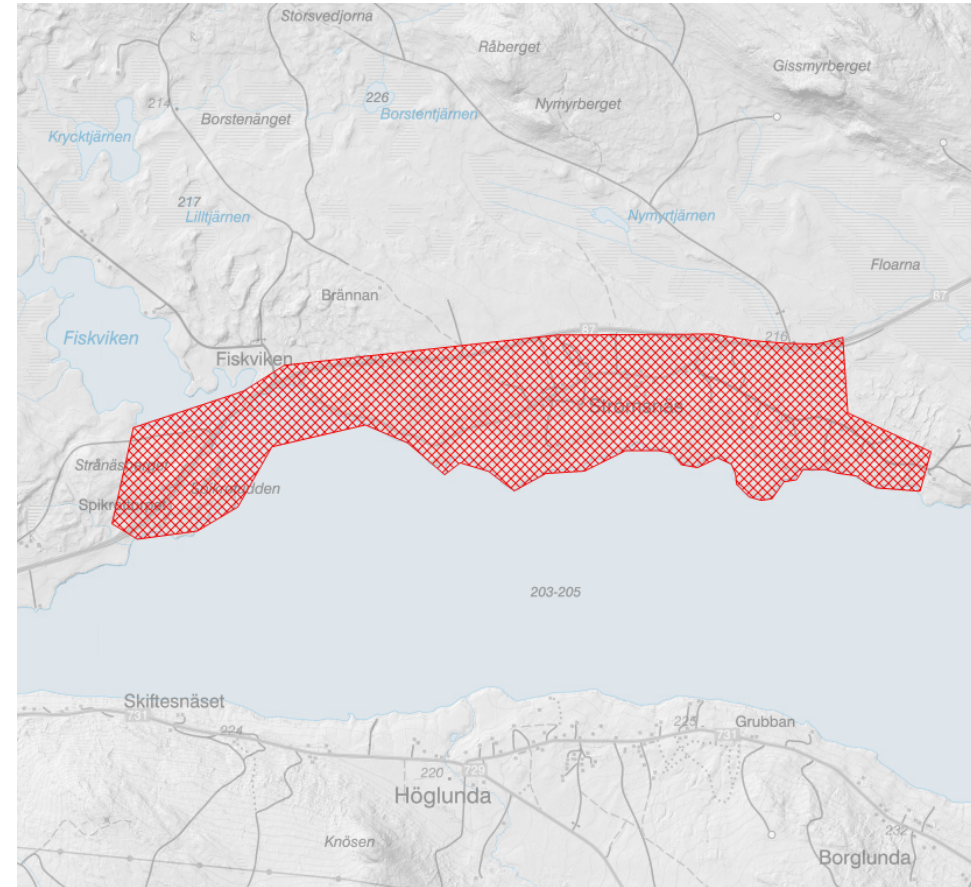
- Utbyggnadsområdet är beläget öster om Stugun, invid väg 87, vilket gör platsen som strategiskt betydelsefull för en framtida verksamhets- och industriutveckling. Området omfattar en areal av cirka 70 hektar och inom området finns både avfallsanläggning, skjutbana och pågående bergtäkt.
- För att skapa de bästa möjliga förutsättningarna för området krävs att en förstudie tas fram innan detaljplanearbete kan påbörjas. En förstudie ska undersöka vilka typer av verksamheter och industrier som är lämpliga att lokalisera i området. Arbetet behöver ske i nära samarbete med lokala företag och andra intressenter.
- Vid en eventuell planläggning inom utbyggnadsområden kommer bland annat dagvattenutredning, geoteknisk undersökning och miljöteknisk undersökning och naturvärdesinventering krävas. Andra utredningar som kan komma att krävas är riskutredning.



U.6 Bostads- och verksamhetsutveckling runt Strömsnäs



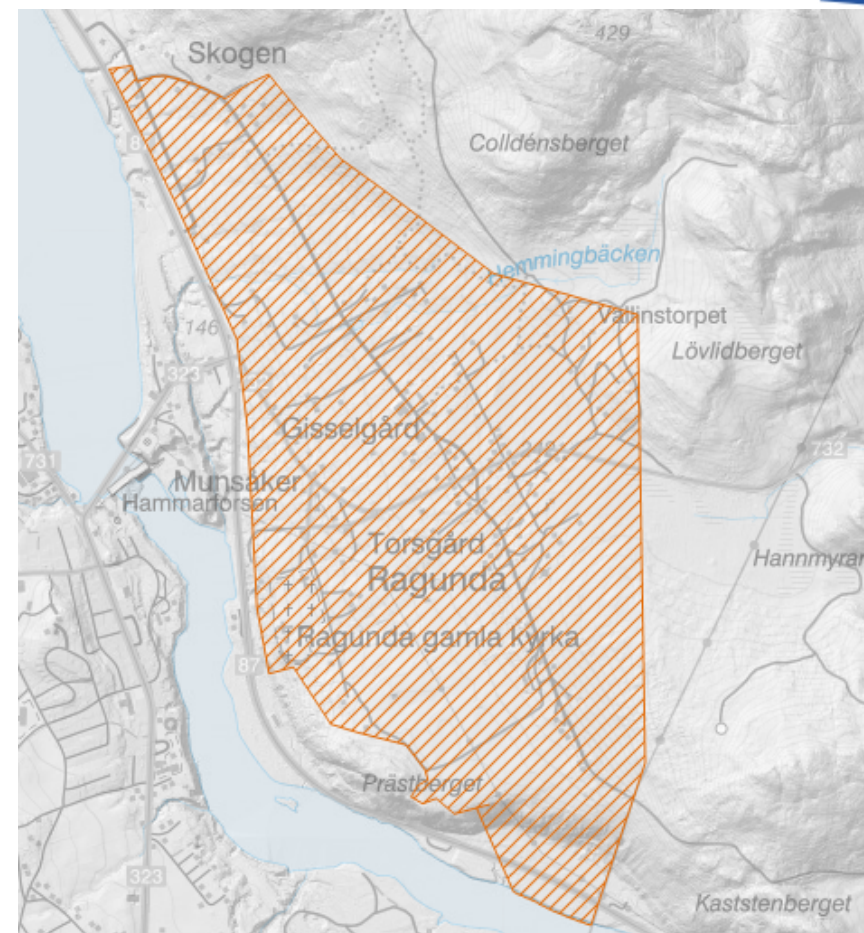
- Områdets utbredning är cirka 365 hektar stort och ligger cirka 10 kilometer öster om Stugun. Inom området lämpar sig en eventuell komplettering av befintlig byggelse i form av småhus och verksamheter kopplat till jordbruk och till exempel fiskodling.
- Den västra delen av utpekat område angränsar till ett område som omfattas av riksintresse för kulturmiljövård, Strånäset som behöver beaktas i samband med planläggning, lovprövningen och exploatering.
- Andra viktiga intressen att beakta vid en framtida utveckling är rennäringen som bedrivs i området, att avlopps- och dagvatten ska hanteras och renas så att miljökvalitetsnormer inte påverkas negativt i samband med utveckling. Längs med Indalsälven finns det områden som har en potentiellt hög eroderbarhet vilket ska beaktas.
- Planläggning för ny bebyggelse bör ske inom skogsmark eller annan mark, och endast i undantagsfall på jordbruksmarken där det kan ske utan att brukande av marken försvåras.



U.7 Kompletterande bostadsutbyggnad i Pålgård



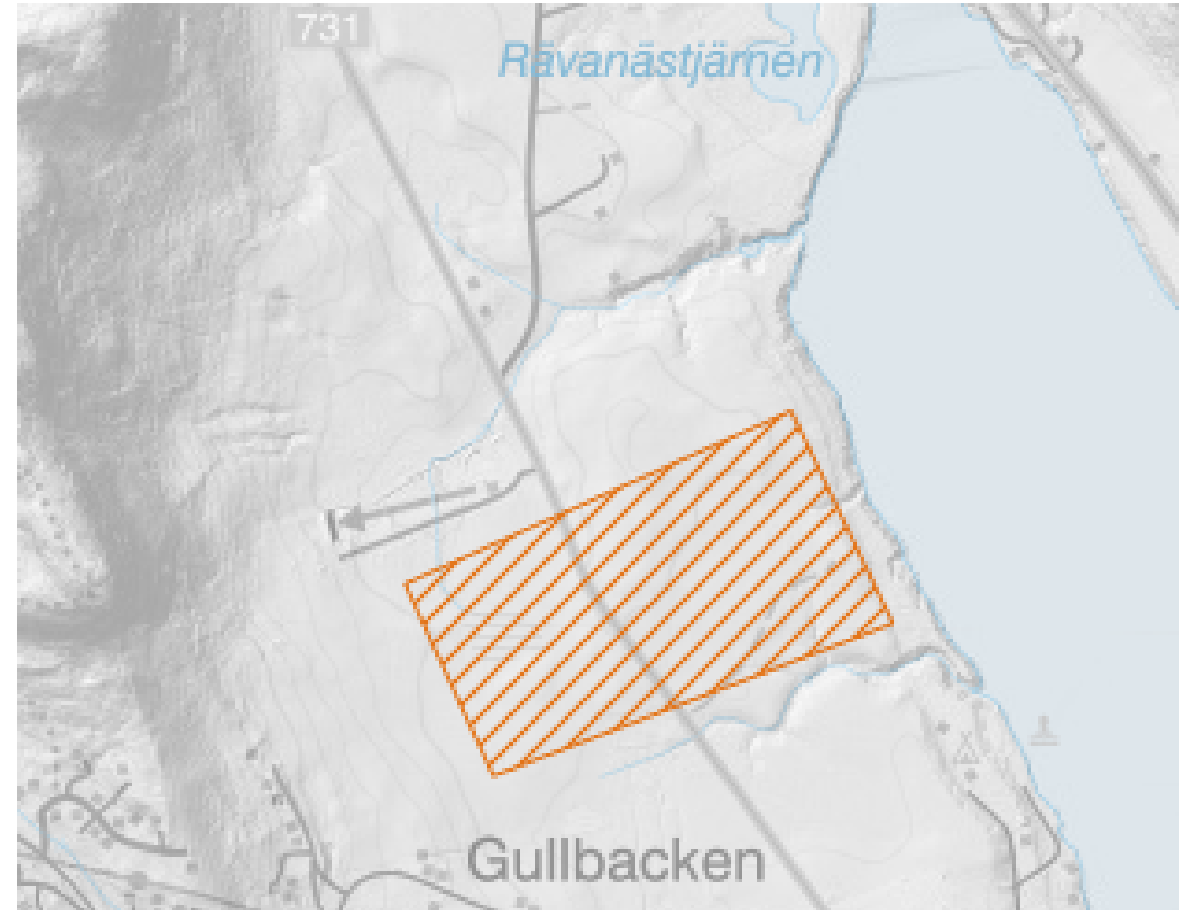
- Området omfattar cirka 400 hektar och en del av det som tidigare ingick i en fördjupad översiktsplan som upphävs i samband med denna översiktsplans antagande.
- I utbyggnadsområdet föreslås en komplettering av den befintliga bebyggelsen i form av småhusutbyggnad. Brukningsvärd jordbruksmark ska undvikas vid en framtida utveckling.
- Planläggning för ny bebyggelse bör ske inom skogsmark eller annan mark, och endast i undantagsfall på jordbruksmarken där det kan ske utan att brukande av marken försvåras.
- Området omfattas även av riksintresse för kulturmiljövård, Indalsälven i Östjämtland och riksintresse för rennäring. Hänsyn till dessa ska därför tas vid framtida lovprövning eller planläggning.
- Utredningar som kan krävas är arkeologisk undersökning och rennäringssanalys. Avlopps- och dagvatten hanteras och renas så att miljö kvalitetsnormer inte påverkas negativt i samband med utveckling.



U.8 Framtida bostadsutveckling kring Råvanäset



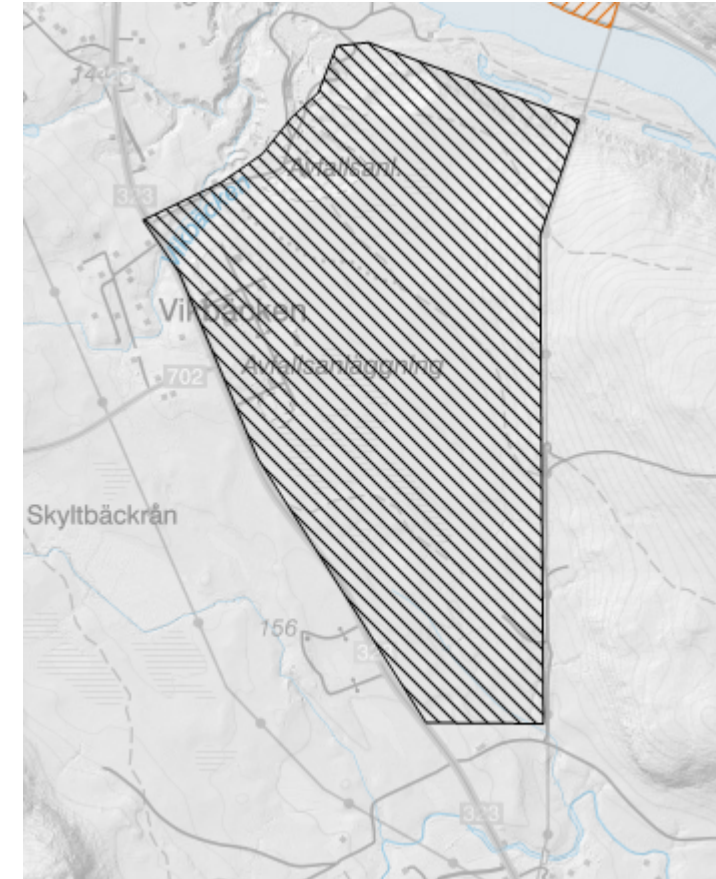
- Utbyggnadsområdet är cirka 40 hektar stort och består idag till största delen av skogsmark och en mindre myr.
- Området lämpar sig för framtida bostadsbebyggelse utifrån närheten till centrala Hammarstrand. Området omfattas av riksintresse för kulturmiljövård, Indalsälven i Östjämtland som behöver beaktas i samband med planläggning, lovprövning och exploatering.
- Vid en eventuell planläggning inom utbyggnadsområdet kommer det krävas bland annat dagvattenutredning, geoteknisk undersökning, stabilitetsutredning, naturvärdesinventering och riskutredning utifrån närheten till skjutbanan. Andra utredningar som kan komma att krävas är miljöteknisk undersökning utifrån identifierad markförorening vid skjutbanan och bullerutredning.



U.9 Framtida verksamhets- och industriområde Vikbäcken



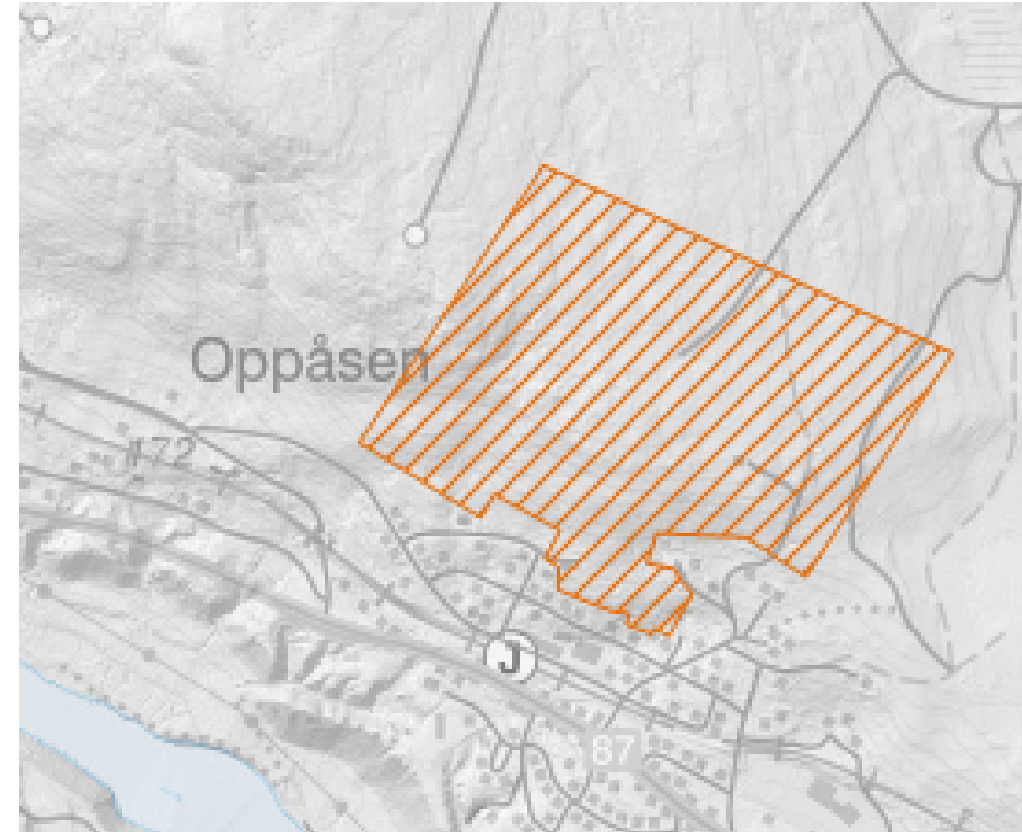
- Utbyggnadsområdet är cirka 250 hektar stort. Inom området finns avfallsanläggning och pågående verksamheter inom delar av området.
- Området är lämpligt för en fortsatt utveckling av industri och verksamheter. För att skapa de bästa möjliga förutsättningarna för området krävs att en förstudie tas fram innan detaljplanearbete kan påbörjas. En förstudie ska undersöka vilka typer av verksamheter och industrier som är lämpliga att lokalisera i området.
- Inom området finns flera identifierade förorenade markområden och av dessa är tre av riskklass 3 och två av riskklass 4.
- I samband med eventuell planläggning av utbyggnadsområdet kommer det att krävas en miljöteknisk undersökning som undersöker markföreningar och om det krävs några åtgärder innan området kan utvecklas med nya verksamheter. Vidare kommer det att krävas både en dagvattenutredning, naturvärdesinventering och geoteknisk undersökning. Andra utredningar som kan krävas är riskutredning och bullerutredning.



U.10 Framtida bostadsutveckling i Bispgården



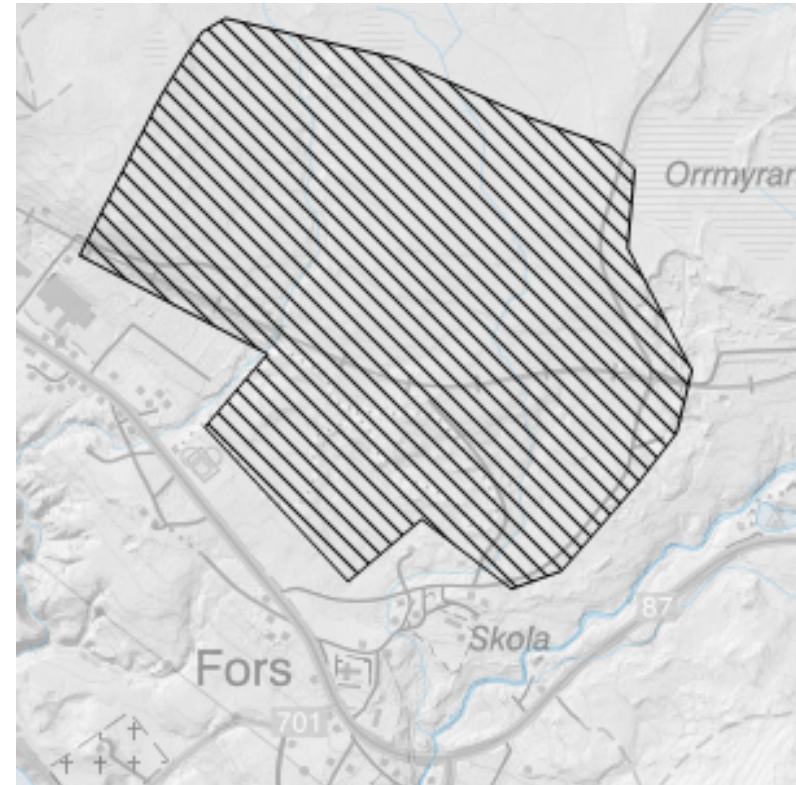
- Utbyggnadsområdet ligger strax norr om befintligt bostads- och verksamhetsområde i Bispgården och är 61 hektar stort.
- Med närhet till närliggande bostads- och verksamhetsområde finns det goda möjligheter till utveckling av ett naturnära bostadsområde i Bispgården.
- Intressen att beakta i samband med en utveckling i området är natur- och friluftsliv som med fördel kan vara en del utbyggnadsområdet. För att minska riskerna för negativa konsekvenser på miljökvalitetsnormer för vatten (yt- och grundvatten) ska avlopps- och dagvatten därför hanteras och renas så att miljökvalitetsnormer inte påverkas negativt i samband med utveckling.
- Vid en eventuell planläggning inom utbyggnadsområdet kommer det krävas bland annat dagvattenutredning, geoteknisk undersökning inklusive stabilitetsutredning, naturvärdes inventering och vägprojektering utifrån den kuperade terrängen.



U.11 Framtida bangård och verksamhetsområde i Bispgårdens



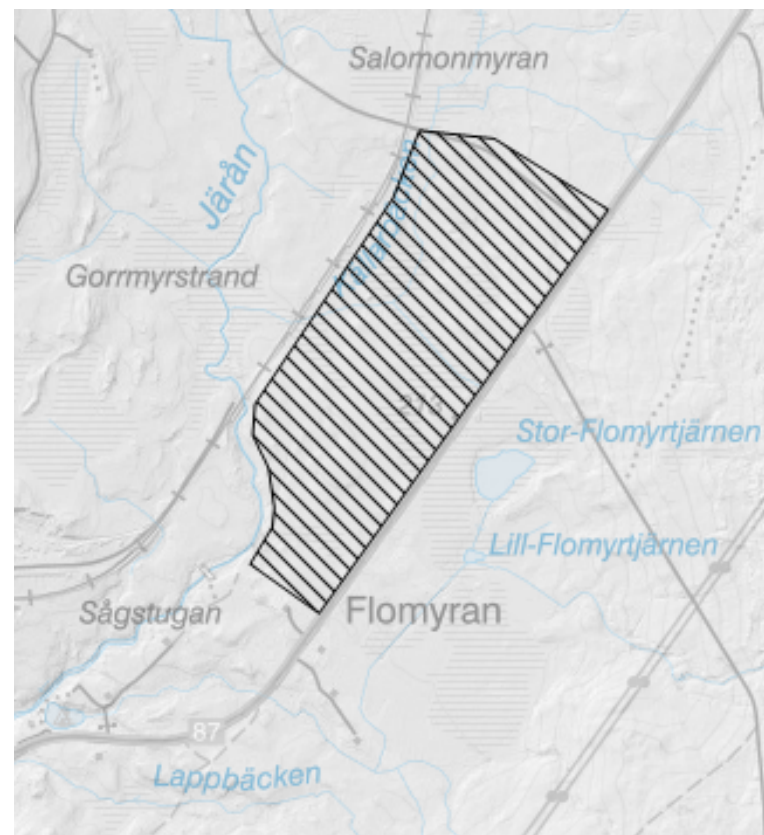
- Utbyggnadsområdet är beläget nordost om Bispgårdens tätort och är cirka 180 hektar stort. I den södra delen korsar Stambanan området, vilket gör platsen strategiskt betydelsefull för verksamheter kopplat till järnvägen.
- För att skapa de bästa möjliga förutsättningarna för området i framtiden krävs att en förstudie tas fram innan detaljplanarbetet kan påbörjas. En förstudie ska undersöka vilka typer av verksamheter som är lämpliga att lokaliseras i området och om det finns behov av en omlastningsterminal för övergång till mer godstransporter på järnväg.
- Vid en eventuell planläggning inom utbyggnadsområden kommer bland annat VA- och dagvattenutredning, bullerutredning, geoteknisk undersökning och naturvärdesinventering krävas. Andra utredningar som kan komma att krävas är riskutredning.



U.12 Framtida verksamhets- och industriområde nr 1 i Bispgården



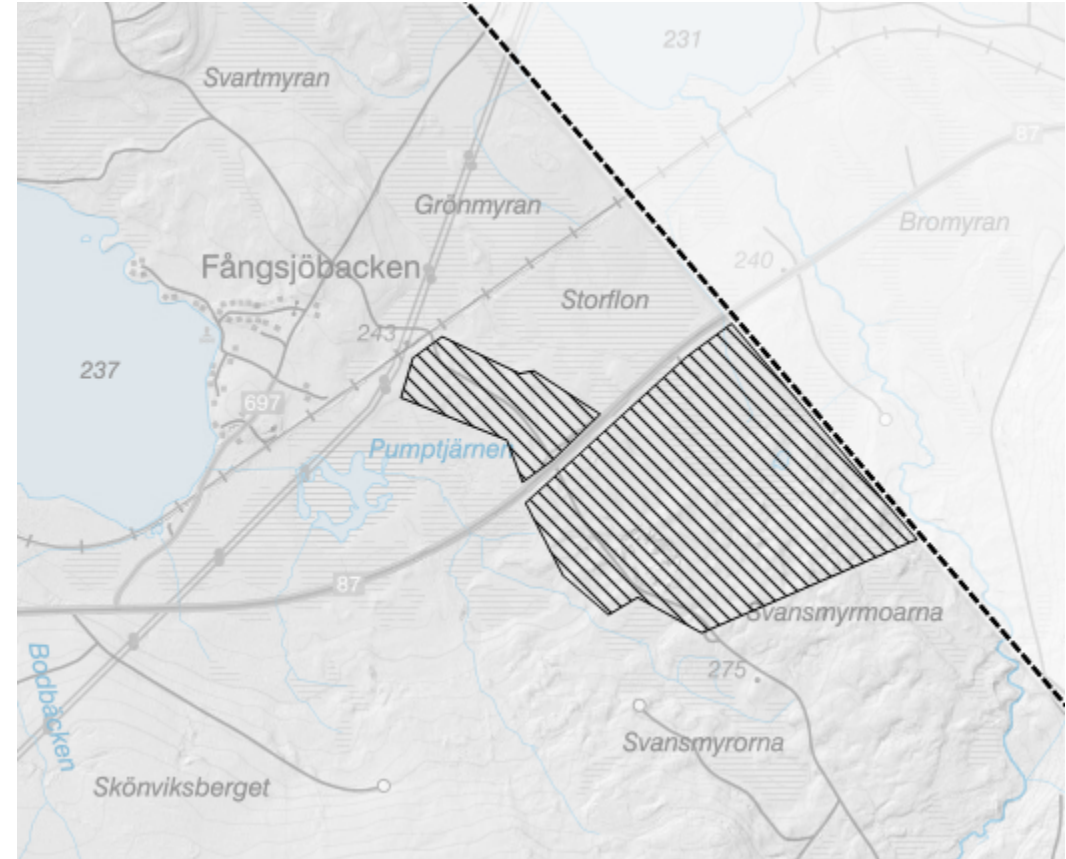
- Utbyggnadsområdet omfattar cirka 80 hektar och är beläget nordöst om Bispgården mellan väg 87 och Stambanan genom övre Norrland, vilket gör platsen till ett bra område för en framtida etablering av verksamheter och industrier.
- För att skapa de bästa möjliga förutsättningarna för området krävs att en förstudie tas fram innan detaljplanearbete kan påbörjas. Vid en etablering i området behöver ett område med naturvärden beaktas.
- För att minska riskerna för negativa konsekvenser på miljökvalitetsnormer för vatten (yt- och grundvatten) ska avlopps- och dagvatten därför hanteras och renas så att miljökvalitetsnormer inte påverkas negativt i samband med utveckling.
- Vid en eventuell planläggning inom utbyggnadsområden kommer bland annat dagvattenutredning, geoteknisk undersökning och naturvärdesinventering krävas. Andra utredningar som kan komma att krävas är riskutredning.



U.13 Framtida verksamhets- och industriområde nr 2 i Bispgårdén



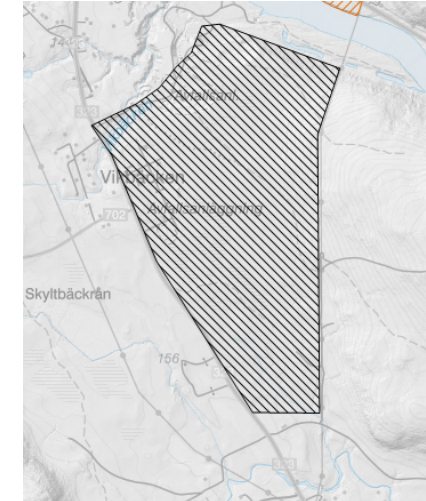
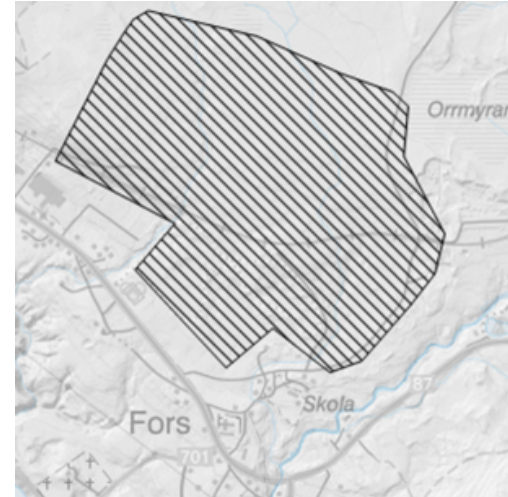
- Området omfattar cirka 100 hektar ligger precis vid gränsen till Sollefteå, invid väg 87, vilket gör platsen som strategiskt betydelsefull för en framtida verksamhets- och industriutveckling.
- För att skapa de bästa möjliga förutsättningarna för området i framtiden krävs en förstudie innan planläggning kan starta. Även region Jämtland Härjedalen och Västernorrland samt Sollefteå kommun bör involveras i ett tidigt skede.
- För att minska de negativa konsekvenserna ska en rennäringsanalys genomföras för att utreda de eventuella negativa effekterna på rennärningen från en föreslagen utbyggnad. Andra värden som behöver beaktas är ett område med naturvärden (barrskog) i den södra delen samt rekreation.
- Avlopps- och dagvatten därför hanteras och renas så att miljö kvalitetsnormer inte påverkas negativt i samband med utveckling. Vid en eventuell planläggning inom utbyggnadsområdet kommer bland annat rennäringsanalys, dagvattenutredning, geoteknisk undersökning och naturvärdesinventering krävas. Andra utredningar som kan komma att krävas är arkeologisk undersökning och stabilitetsutredning.





Prioriteringar Verksamhet/Industri

1. U.9 – Framtida industri- och verksamhetsområde i Vikbäcken samt U.11 – Framtida industri- och verksamhetsområde och eventuellt bangård i Bispgården.
2. U.1 – Bostads- och verksamhetsutveckling kring Näverede/Midskog samt U.6 – Bostads- och verksamhetsutveckling i Strömsnäs.
3. U.3 – Framtida industri- och verksamhetsområde i Stugun, U.12 – Framtida industri- och verksamhetsområde 1 i Bispgården och U.13 – Framtida industri- och verksamhetsområde 2 i Bispgården.
4. U.5 – Framtida industri- och verksamhetsområde i Mörtån.





Prioriteringar Bostäder

1. U.2 – Framtida bostadsutveckling i Stugun och U.4 – Utbyggnad runt Mörtsjön.
2. U.7 – Kompletterande bostadsutbyggnad i Pålgård och U.10 – Framtida bostadsutveckling i Bispgården.
3. U.8 – Framtida bostadsutveckling kring Gullbacken/Rävanäset.

