

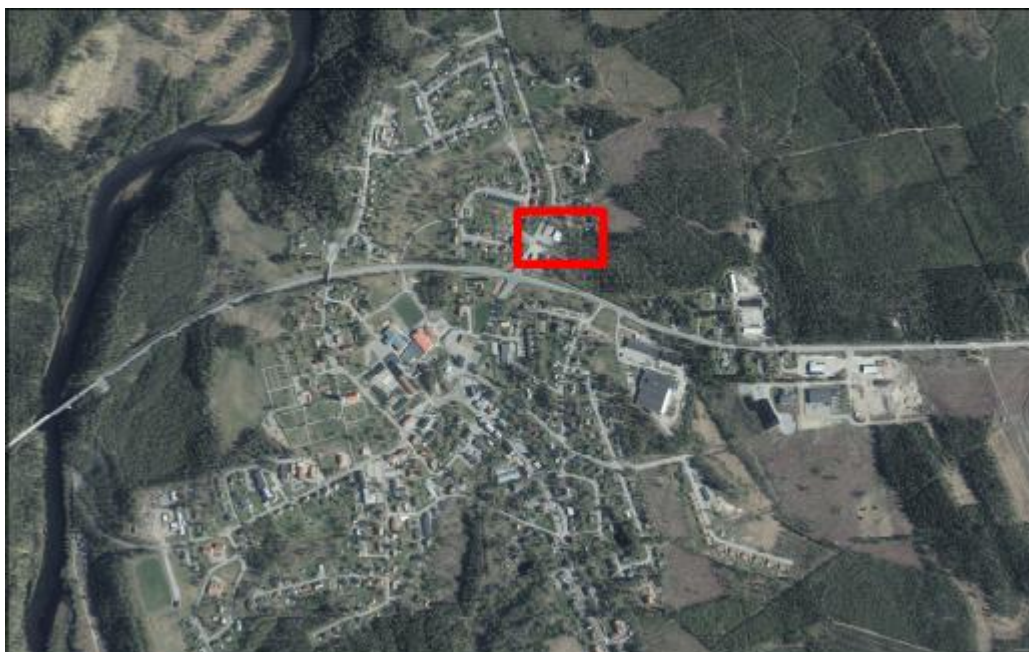


Detaljplan för fastigheten Fyrkanten 2 Bjurholms kommun, Västerbottens län

Planbeskrivning – Samrådshandling

Gällande lagstiftning: PBL 2010:900, SFS 2018:1 732

Antagen: XXXX-XX-XX **Laga kraft:** 20XX-XX-XX



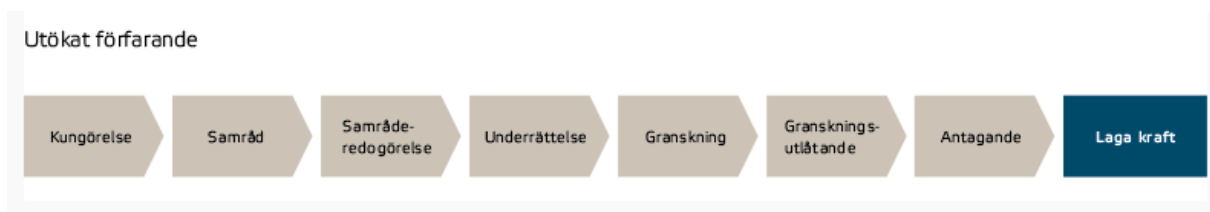
Detaljplaneprocessen utökat förfarande

Om detaljplaner

Detaljplaner är ett verktyg som kommunen använder för att reglera mark och vattenanvändning inom ett visst område, samt för att styra hur bebyggelsen får se ut. Detaljplaner är juridiskt bindande dokument som fastställer både rättigheter och skyldigheter för kommun och fastighetsägare. Området som omfattas av en detaljplan visas som ett bestämt område på en plankarta som även ligger till grund för exempelvis bygglovsprövningar. Tillhörande plankartan finns även en planbeskrivning som beskriver planens syfte och innehåll.

Under arbetet med detaljplanen väger kommunen allmänna och enskilda intressen mot varandra och gör baserat på detta ett ställningstagande. Detaljplanen handläggs med ett begränsat förfarande, ett standardförfarande eller ett utökat förfarande.

Ett utökat förfarande ska tillämpas för ett förslag till detaljplan när standardförfarandet inte kan användas. Det utökade förfarandet ska användas om förslaget till exempel inte är förenligt med översiktsplanen.



Figur 1: Planprocessen för ett utökat förfarande.

Kungörelse

Innan samrådet ska kommunen kungöra förslaget till detaljplan i en ortstidning och på kommunens anslagstavla. Kungörelsen innehåller information om bland annat vilket område detaljplanen avser och var förslaget finns tillgängligt. Utöver detta framgår även hur lång samrådstiden är, att synpunkter på planförslaget kan lämnas under samrådet och till vem synpunkterna ska lämnas.

Samråd och samrådsredogörelse

Samrådet ska pågå under minst 3 veckor med myndigheter, kända sakägare och andra berörda. Under samrådet presenterar kommunen planförslaget och samlar in information, önskemål och synpunkter för att få ett så bra beslutsunderlag som möjligt samt säkra insyn för de berörda. Inkomna synpunkter sammanställs och redovisas i en samrådsredogörelse tillsammans med kommunens kommentarer och förslag på ändringar samt vilka synpunkter som inte beaktats och anledningen till detta.

Underrättelse och Granskning

När samrådsprocessen slutförts och planförslaget eventuellt omarbetats utifrån inkomna synpunkter ska förslaget vara tillgängligt för granskning under minst 3

veckor. Innan detta ska de som berörs av planförslaget informeras. För att vara säker på att i ett senare skede ha rätt till att överklaga planförslaget ska skriftliga synpunkter lämnas under granskningstiden.

Granskningsutlåtande

Kommunen sammanställer de skriftliga synpunkter som inkommit under granskningen i ett granskningsutlåtande. I granskningsutlåtandet finns alla synpunkter samlade med kommentarer om hur kommunen beaktat dessa.

Antagande

Detaljplanen antas genom ett politiskt beslut av kommunfullmäktige eller på delegation av byggnadsnämnden.

Laga kraft

Förutsatt att detaljplanen inte överklagas vinner beslutet om att anta detaljplanen laga kraft. Detta sker som tidigast tre veckor efter det att beslutet eller justerat protokoll tillkännagetts och genomförandet av planen kan således påbörjas.

Innehåll

Planens huvuddrag.....	1
Planhandlingar	1
Planens syfte	1
Plandata.....	2
Tidigare ställningstaganden.....	3
Fördjupning för Bjurholms tätort.....	3
Detaljplan	3
Riksintressen	5
Särskilda områdesskydd	5
Förutsättningar och konsekvenser.....	6
Mål för hållbar utveckling	7
Mark och vegetation	7
Gator och trafik	7
Tillgänglighet.....	8
Geotekniska förhållanden	8
Förorenad mark och Radon	8
Fornlämningar.....	8
Dagvatten.....	8
Miljöförhållanden	9
Buller	9
Teknisk försörjning	9
Avfall	9
Huvudmannaskap	10
Fastighetsrättsliga frågor.....	10
Genomförandetid	10

Planens huvuddrag

Förslaget till detaljplan skapar planmässiga förutsättningar för räddningstjänsten att bygga ut och fortsätta med sin verksamhet på fastigheten Fyrkanten 2 i centrala Bjurholm. Enligt gällande detaljplan¹ avses fastigheten bebyggas för garageändamål. Samtidigt som kommunens fördjupade översiktsplan² är kvartersmarken planerad för industriändamål.

Den nya detaljplanen föreslår att marken inom området ska användas till räddningstjänst vilket inte är förenligt med gällande översiktsplan.

Planhandlingar

- Plankarta
- Planbeskrivning

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för räddningstjänsten att bygga ut och fortsätta med sin verksamhet på fastigheten Fyrkanten 2.

I dagsläget är området planerat för garage och industri ändamål. Fastigheten används av räddningstjänsten som brandstation.

¹ Förslag till utvidgning av stadsplan för kvarteret Fyrkanten inom Bjurholms samhälle i Bjurholms kommun i Västerbottens län, 24-BJS-160 B 1967-04-21.

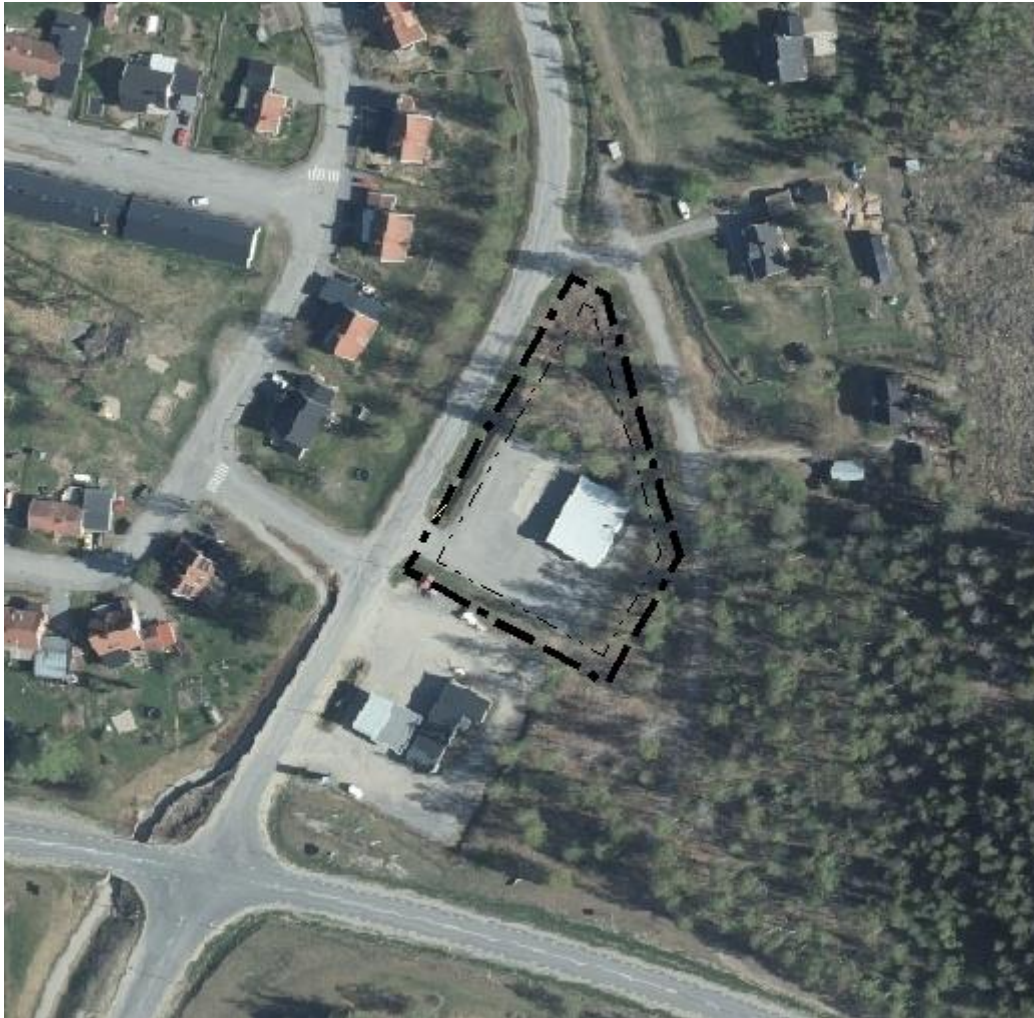
² Översiktsplan Bjurholms kommun, *Fördjupning för Bjurholms tätort*. Antagen av kommunfullmäktige 1990.

Plandata

Fastighet: Fyrkanten 2, Bjurholm 1:116

Planområdets area: 4140 m²

Markägoförhållanden: Kommunal ägo



Figur 1: Ortofoto över planförslagets planområde. Svart ram markerar planområdet.

Tidigare ställningstaganden

Fördjupning för Bjurholms tätort

I kommunens fördjupade översiktsplan³, *Fördjupning för Bjurholms tätort*, framgår det att marken inom det tilltänkta planområdet är avsett för industri ändamål.

Detaljplan

Föreslaget planområdet är enligt gällande detaljplan⁴ avsett för Garage och Industri ändamål. Mot öster gränsar det mot en mindre **Väg** och i väster mot **Örträskvägen** mark betecknad med beteckningen **[prickmark]** får inte förses med byggnader.

Planområdet ligger i norra delen av Bjurholms tätort strax norr om väg 92 och angränsande med Örträskvägen till väst. Närmsta bostäder ligger bondegatan och ringvägen ca 50 meter väster om Örträskvägen.

³ Översiktsplan Bjurholms kommun, *Fördjupning för Bjurholms tätort*. Antagen av kommunfullmäktige 1990.

⁴ Förslag till utvidgning av stadsplan för kvarteret Fyrkanten inom Bjurholms samhälle i Bjurholms kommun i Västerbottens län, 24-BJS-160 B 1967-04-21.



Figur 2: Urklipp från gällande detaljplan³. Svart fet ram markerar planområdet.

Riksintressen

I 3 kap och 4 kap miljöbalken utpekas riksintresseområden med särskilt värdefulla natur- eller kulturmiljöer. Kommunen ska i sin planering ta hänsyn till dessa och ange på vilket sätt detta gjorts. Om en detaljplan skulle innebära ett intrång och skada på ett område utpekat som ett riksintresse kan Länsstyrelsen upphäva planen.

Planområdet ligger inom ett riksintresseområde för "Skyddade vattendrag för Öreälven med tillhörande käll- och biflöden". Enligt kommunens miljöbedömning förväntas planen inte inverka negativt på riksintresset.

Särskilda områdesskydd

Till skydd av naturen anges och regleras flera typer av skyddsområden i 7 kap miljöbalken. Planområdet berör dock inga av dessa särskilda områdesskydd.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Miljö- och byggnämnden beslutar att detaljplanen inte bedöms medföra en betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken kap. 11, 12 §§ behöver därför inte upprättas.

Den samlade bedömningen är att planens miljöpåverkan är begränsad. Detta förutsätter att detaljplanen har egenskapsbestämmelser för de verksamheter som ska etableras, dvs. av icke-störande karaktär med hänsyn till buller, luftföroreningar och lukt.

Någon miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap. 11, 12 §§ miljöbalken har inte upprättats för planförslaget. Undantag enligt 6 kap. 3 § gäller för planer som endast syftar till att tjäna räddningstjänsten.

Detaljplanen omfattas således inte av kravet på strategisk miljöbedömning.

Planförfarande

För att ett standardförfarande ska kunna användas under planprocessen behöver tre kriterier vara uppfyllda, annars ska ett utökat förfarande användas. Det krävs att:

- Planen inte strider mot aktuell översiktsplan
- Planen inte är av allmänt intresse
- Planen inte väntas medföra någon betydande miljöpåverkan

Planförslaget väntas inte medföra någon betydande miljöpåverkan och inga riksintressen påverkas. Däremot så strider planen emot översiktsplanen varpå ett utökat förfarande behöver tillämpas.

Förutsättningar och konsekvenser

Samlad bedömning av planens miljöpåverkan

Utifrån bifogad identifiering av omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan lämnas följande motivering till beslutet:

- Detaljplaneändringen möjliggör utbyggnad av brandstationen för fortsatt bedriven verksamhet av räddningstjänsten.
- Genomförandet bedöms inte innebära några risker för människors hälsa.
- Inga särskilt skyddade områden berörs.
- Det finns inte anledning att anta att miljö kvalitetsnormer kommer att överskridas.
- Miljökonsekvenser är av begränsad komplexitet, och kan därför redovisas löpande i planbeskrivningen.

Undersökning

Undersökningen ska identifiera omständigheter som talar för eller emot betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. 6 § miljöbalken utifrån förutsättningar, platsen, påverkan och planens karaktär enligt vad som listas i Miljöbedömningsförordning (2017:966).

Undersökningens syfte är att göra en översiktlig bedömning om eventuella konsekvenser rörande miljö, hälsa eller hushållning av naturresurser vid genomförande av detaljplanen. Undersökningen är ett underlag för beslut om det behövs eller inte behövs utföras en strategisk miljöbedömning för detaljplanen.

Enligt bestämmelserna i Plan- och bygglagen och Miljöbalken ska en strategisk miljöbedömning göras och en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) tas fram för de planer och program som *antas medföra en betydande miljöpåverkan*.

Mål för hållbar utveckling

Mark och vegetation

Genomförandet av detaljplanen kan komma att påverka mark och vegetation i viss mån då en utökning av planen kan komma att medföra en utökad hårdgjord yta.

Förändringar och konsekvenser

Förslaget till detaljplanen innebär att möjlighet till utbyggnad av brandstationen skapas. Detta för att räddningstjänsten skall kunna fortsätta bedriva sin verksamhet på fastigheten.

Gator och trafik

I nordöst gränsar planområdet till en mindre väg som brukas som anslutning för bostadshus i öst. I väst gränsar fastigheten mot väg 597 (Örträskvägen), som har en årsmedelgygstrafik på 374 (+/-5,9 %) fordon, varav 22 lastbilar. Väg 597 ansluter via korsning till väg 92 (Vännäsvägen) ca 100 meter söder om planområdet.



Förändringar och konsekvenser

Den befintliga fastigheten är belägen ca 100 meter norr om korsningen till väg 92.

Användningen av gång- och cykelvägen samt bilvägen förändras inte av planförslaget.

Tillgänglighet

I dagsläget utgörs planområdet nästintill uteslutande av hårdjord mark för fordonstrafik.

Förändringar och konsekvenser

Genomförandet av detaljplanen innebär inte några markanta markförändringar annat än att en viss utökning av hårdgjorda ytor tillskansas. Några konsekvenser avseende tillgänglighet inom fastigheten bedöms därmed inte försämrats.

Geotekniska förhållanden

Ingen geoteknisk undersökning har genomförts i samband med upprättandet av planen då det planeras att fortsätta med samma verksamhet som fastigheten redan idag nyttjas till. En sådan undersökning kan dock komma att krävas i samband med ansökan om bygglov.

Förorenad mark och Radon

Enligt *radonutredning för Bjurholms kommun*⁵ ligger planområdet inom normalrisksområde för radon och därmed under riktvärdet på 200 bq/m³⁶. I övrigt finns inga kända markföroreningar inom området.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

Dagvatten

Planområdet ingår i avrinningsområde Öreälven. Öreälven har klassificeringen måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status enligt VISS. Planområdet omfattas inte av något skyddsområde för vattentäkt.

Förändringar och konsekvenser

Genomförande av detaljplanen kan komma att medföra förändringar beroende på hur stor del av ytan som hårdgörs. Dock bedöms möjligheterna att ta han om dagvatten inom den egna fastigheten som god. Några konsekvenser beträffande omhändertagande av dagvatten bedöms inte ske.

⁵ *Markradonutredning för Vännäs och Bjurholms kommuner*, Sverige Geologiska AB, 1985

Miljöförhållanden

Buller

Det föreslagna planområdet ligger i utkanten av centrala Bjurholm på den norra sidan av Vännäsvägen.

På andra sidan Örträskvägen i västlig riktning från planområdet ligger ett bostadsområde vilket gör det viktigt att beakta potentiella bullerförekomster och se till att miljö kvalitetsnormerna kring buller efterföljs.

Från och med 1 juli 2017 gäller följande riktvärden:

Utomhus vid fasad – 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå.

Utomhus vid uteplats - 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå samt 70 dB(A) maximal ljudnivå.

För arbetsförhållanden där stora krav ställs på stadigvarande koncentration eller behov av att kunna föra samtal obesvärat och där det finns möjlighet att åstadkomma relativt låg ljudnivå anges värdet 40 dB(A). Som exempel på sådana arbetsförhållanden nämns kontorsarbete utan bullrande kontorsmaskiner.

Teknisk försörjning

Vattenfall eldistribution AB och Skanova AB har markförlagda ledningar inom och i närhet av planområdet. Anslutningar finns via fastighetens södra del samt den nordöstra. I och med att dessa aktörer har ledningar inom området ska de kontaktas innan eventuella markarbeten vidtas på fastigheten.

EI

Elförsörjning till fastigheten ansluts till befintligt nät i närområdet i samband med genomförandet av planen.

Avfall

Avfall ska hanteras enligt de föreskrifter om avfallshantering som finns sammanställda i *"AVFALLSPLAN Strategi för avfall, grundvatten och giftfri miljö för ett hållbart Bjurholm, Nordmaling, Vännäs och Vindelö 2012 – 2020"*.

Vatten och avlopp

Då fastigheten redan idag är ansluten till det befintliga VA-nätverket beräknas kapaciteten vara hög nog för att tillgodose behovet från planerat område. Vatten och avlopp är kopplat till befintligt VA-nätverk.

Genomförandefrågor

Huvudmannaskap

Planen innefattar endast allmän platsmark, inom vilket fastighetsägaren ansvarar för alla åtgärder.

Fastighetsrättsliga frågor

Planområdet innefattar befintlig fastighet Fyrkanen 2 samt delar av Bjurholm 1:116, båda fastigheterna ägs av Bjurholms kommun.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är tio år från det datum detaljplanen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad byggrätt enligt det som framgår av planen. Efter det att genomförandetiden har upphört kan kommunen ändra detaljplanen utan att behöva ersätta fastighetsägare för byggrätt som inte kan utnyttjas. Detaljplanen fortsätter gälla även efter det att genomförandetiden har upphört, fram tills den ändras eller upphävs.

Planekonomi

Detaljplanen omfattar endast mark som är i kommunal ägo. Inga ekonomiska konsekvenser uppstår av den anledningen för enskilda fastighetsägare. Planen medför inte heller ekonomiska konsekvenser för någon rättighetshavare.

De aktörer som redan finns på fastigheten och vill etablera sig inom området söker själva om bygglov och står för handläggningskostnaden. Detaljplanearbetet initieras av kommunen.

Medverkande

Mattias Olsson, Byggnadsinspektör Plan- och bygg
Adam Bergkvist, Byggnadsinspektör Plan- och bygg