

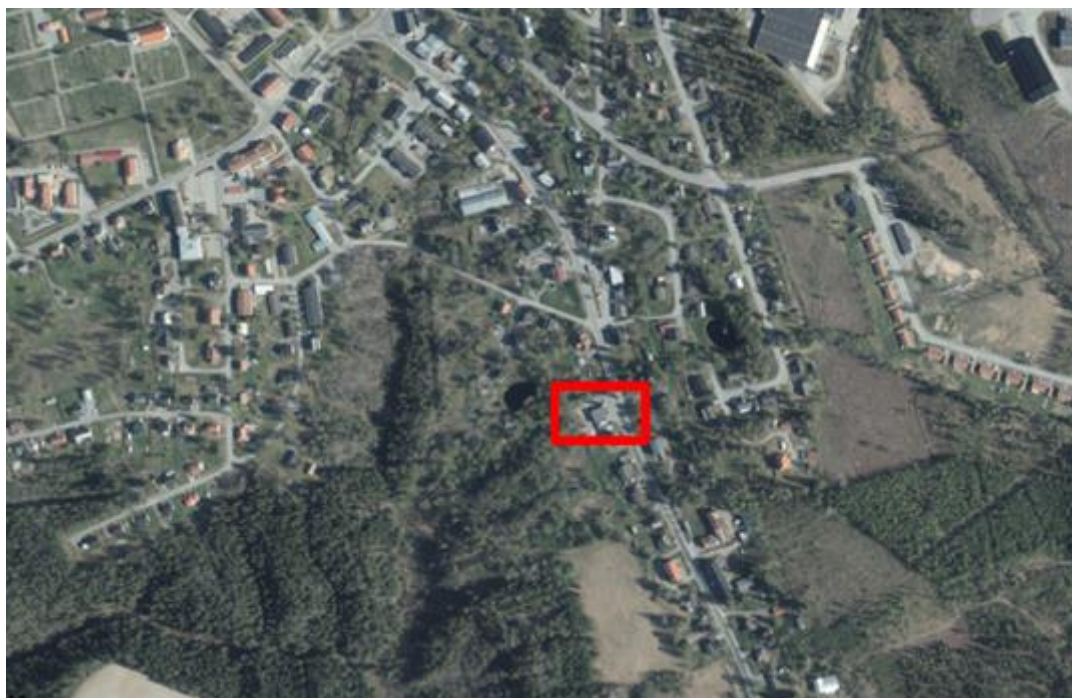


## **Detaljplan för fastigheten Brandstationen 1 Bjurholms kommun, Västerbottens län**

### **Planbeskrivning – Samrådshandling**

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

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



# Detaljplaneprocessen standardförfarande

## 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.

### Standardförfarande



Figur 1: Planprocessen för ett standardförfarande.

## 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
<b>Riksintressen</b> .....	4
<b>Särskilda områdesskydd</b> .....	4
Förutsättningar och konsekvenser.....	5
Mål för hållbar utveckling .....	6
<b>Mark och vegetation</b> .....	6
Gator och trafik .....	6
Tillgänglighet.....	7
Geotekniska förhållanden .....	7
Förorenad mark och Radon .....	7
Fornlämningar.....	7
Dagvatten.....	7
<b>Miljöförhållanden</b> .....	8
<b>Buller</b> .....	8
Teknisk försörjning .....	8
<b>Avfall</b> .....	8
Huvudmannaskap .....	9
Fastighetsrättsliga frågor.....	9
Genomförandetid .....	9

## Planens huvuddrag

Förslaget till detaljplan skapar planmässiga förutsättningar för verkstadslokaler och boende på fastigheten Brandstationen 1 i centrala Bjurholm. Enligt gällande detaljplan<sup>1</sup> liksom i kommunens fördjupade översiktsplan<sup>2</sup> är kvartersmarken planerad för allmänt ändamål.

Den nya detaljplanen föreslår att marken inom området ska användas till bostäder, detaljhandel och industri vilket inte är förenligt med gällande översiktsplan.

## Planhandlingar

- Plankarta
- Planbeskrivning

## Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för etablering av småindustri och bostäder. Vidare är syftet att en del av byggnaden ska kunna användas till handelsändamål. Småindustri specificeras att vara av icke-störande karaktär.

I dagsläget är området planerat för allmänt ändamål. Fastigheten används av kommunen till personalutrymmen för kommunalarbetare och garageplatser för servicebilar.

---

<sup>1</sup> Förslag till Stadsplan för Bjurholms Municipalsamhälle i Västerbottens län, 24-BJS-4 B 1953-09-18.

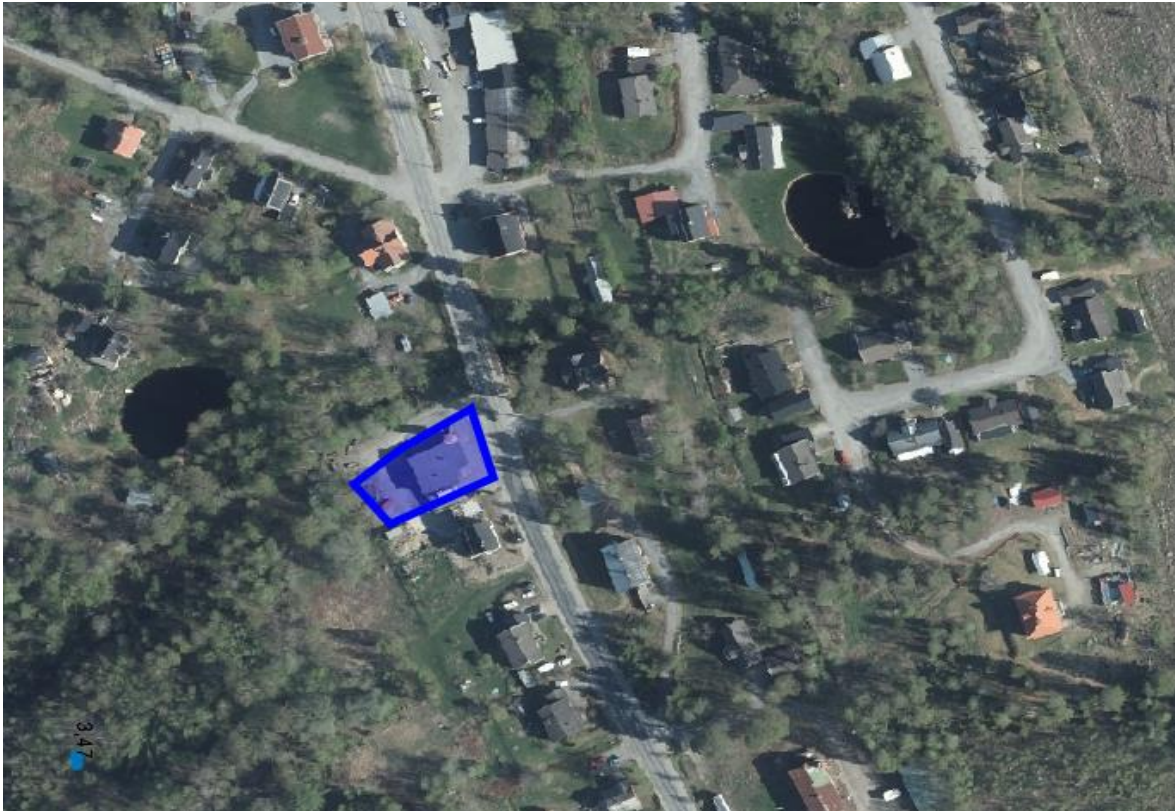
<sup>2</sup> Översiktsplan Bjurholms kommun, *Fördjupning för Bjurholms tätort*. Antagen av kommunfullmäktige 1990.

## Plandata

**Fastighet:** Brandstationen 1

**Planområdets area:** 1893 m<sup>2</sup>

**Markägoförhållanden:** Kommunal ägo



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



# Tidigare ställningstaganden

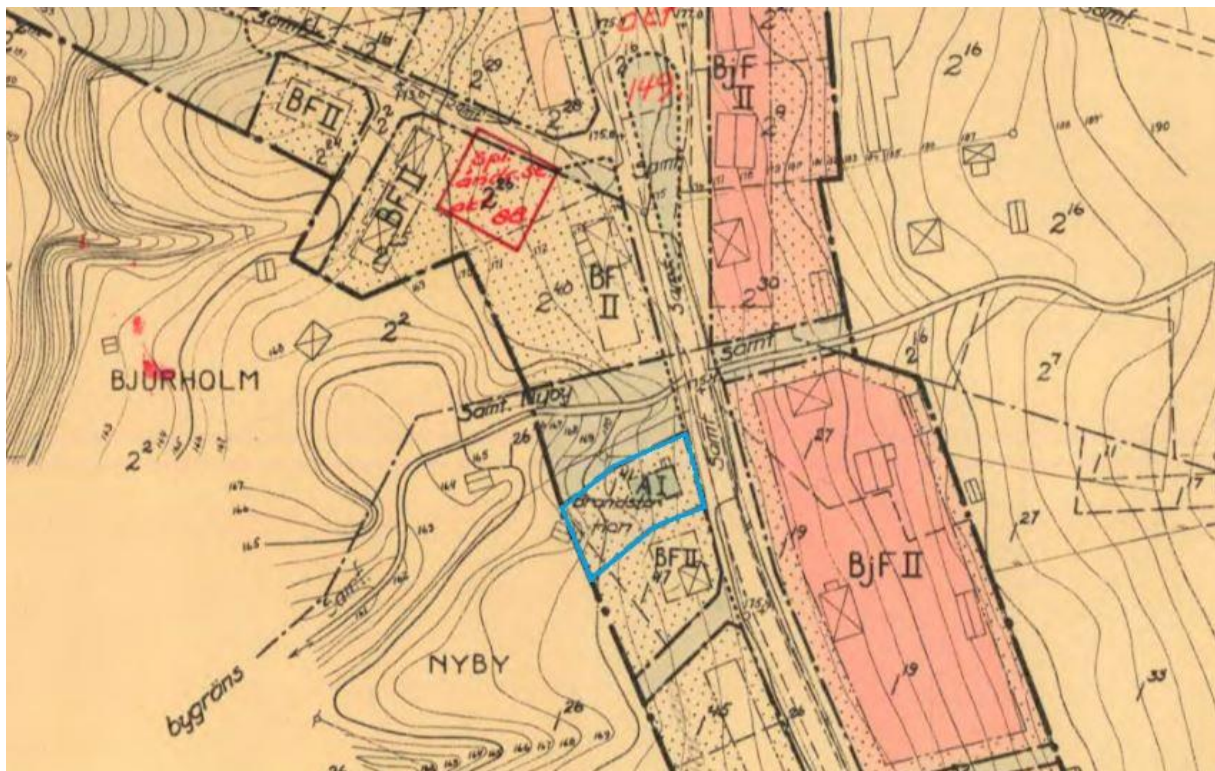
## Fördjupning för Bjurholms tätort

I kommunens fördjupade översiktsplan<sup>3</sup>, *Fördjupning för Bjurholms tätort*, framgår det att marken inom det tilltänkta planområdet är avsett för allmänt ändamål.

## Detaljplan

Föreslaget planområdet är enligt gällande detaljplan<sup>4</sup> avsett för allmänt ändamål. Mot öster gränsar det mot **Väg** och i väster mot mark betecknad **Park eller plantering**. Markområden med beteckningen [**prickmark**] får inte förses med byggnader.

Planområdet ligger i södra delen av Bjurholms tätort på västra sidan om Köpmannagatan. Direkt norr om fastigheten rinner en bäck, Kvarnbäcken. Närmsta bostäder ligger granne med fastigheten med mindre än 20 meter mellan byggnaderna.



Figur 2: Urklipp från gällande detaljplan<sup>3</sup>. Blå ram markerar planområdet.

<sup>3</sup> Stadsplan Bjurholms kommun. *Förslag till stadsplan för Bjurholm municipalsamhälle i Västerbottens län*. Antagen av municipalfullmäktige 1990

## **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". 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 strategisk miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken 6 kap. 3 § bedöms därför inte behöva 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.



## 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.

## 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 etablering av småindustri samt som nuvarande planering, bostäder och handel.
- Genomförandet bedöms inte innebära några risker för människors hälsa.
- Inga särskilt skyddade områden berörs.
- Det finns inte anledning att anta att miljökvalitetsnormer 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

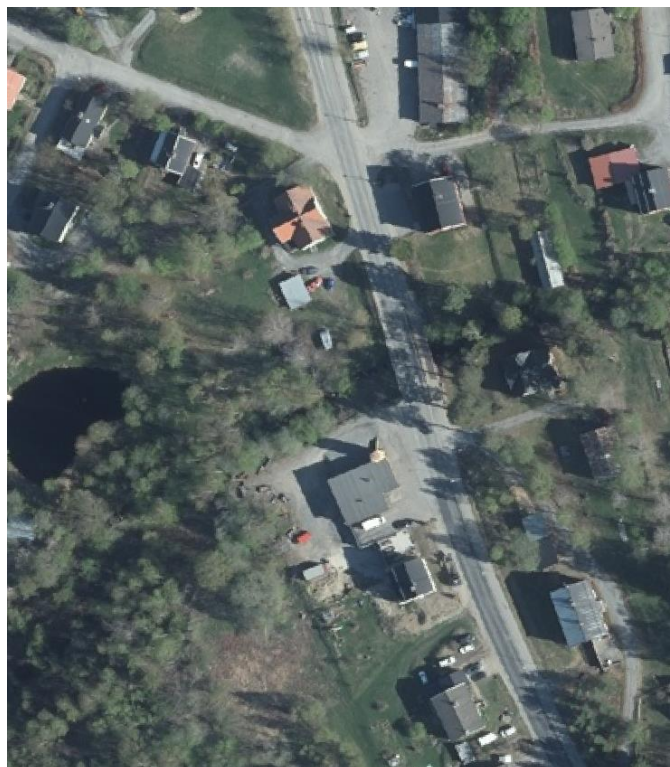
Genomförandet av detaljplanen medför inga ändringar avseende mark och vegetation.

### Förändringar och konsekvenser

Förslaget till detaljplanen innebär att möjlighet till boende skapas.

### Gator och trafik

I nordöst gränsar planområdet till en gång- och cykelväg samt en bilväg, väg 353 (Köpmannagatan) som utgör en viktig del av trafiknätet i Bjurholms centralort (se figur 5). Under 2017 gjordes en analys av trafikflödet på väg 353, i syfte att föreslå nya säkerhetsavstånd. Årsmedeldygnstrafiken var 740 (+/-19 %) fordon, varav 110 lastbilar. Från Nordmaling leder väg 353 in mot centralorten där den övergår till Köpmannagatan och fortsätter längs Storgatan. Genom tätorten har den en hastighetsgräns på 50 km/h.



## **Förändringar och konsekvenser**

Den befintliga fastigheten är belägen väster om riksväg 353 vilket är ett centralt läge med närhet till huvudvägnätet och tätorten.

Användningen av gång- och cykelvägen samt bilvägen förändras inte av planförslaget. I och med att planområdet ligger i närhet till både skola och handel samt att fler personer kan antas komma att röra sig inom området, planeras den tillåtna hastighetsgränsen att sänkas för att öka trafiksäkerheten.

## **Tillgänglighet**

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

## **Förändringar och konsekvenser**

Genomförandet av detaljplanen innebär inte några markförändringar och därmed inte några konsekvenser avseende tillgänglighet inom fastigheten.

## **Geotekniska förhållanden**

Ingen geoteknisk undersökning har genomförts i samband med upprättandet av planen då det i dagsläget är ovisst vilken/vilka verksamheter som kommer etablera sig inom området. En sådan undersökning kan dock komma att krävas i samband med ansökan om bygglov.

## **Förorenad mark och Radon**

Enligt *radonutredning för Bjurholms kommun*<sup>5</sup> ligger planområdet inom normalrisksområde för radon och därmed under riktvärdet på 200 bq/m<sup>3</sup> <sup>6</sup>. I övrigt finns inga kända markföroreningar inom området.

## **Fornlämningar**

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

## **Dagvatten**

Planområdet ingår i avrinningsområde Öreälven med avrinning via Kvarnbäcken som ligger i direkt anslutning till planområdet. Öreälven har klassificeringen måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status enligt VISS. Planområdet omfattas inte av något skyddsområde för vattentäkt.

---

<sup>5</sup> *Markradonutredning för Vännäs och Bjurholms kommuner*, Sverige Geologiska AB, 1985

## **Förändringar och konsekvenser**

Genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra några förändringar och därmed inte få några konsekvenser beträffande omhändertagande av dagvatten.

## **Miljöförhållanden**

### **Buller**

Det föreslagna planområdet ligger i utkanten centrala Bjurholm 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.

### **Teknisk försörjning**

Vattenfall eldistribution AB och Skanova AB har markförlagda ledningar inom och i närhet av planområdet. I och med att dessa aktörer har ledningar inom området ska de kontaktas innan eventuella markarbeten vidtas på fastigheten.

### **EI**

Elförsörjning till mötesplatsen 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 Vindelns 2012 – 2020"*.

### **Vatten och avlopp**

Befintliga dagvatten samt vatten och avloppsledningar finns under den väg som föreslås av planförslaget. Kapaciteten av det befintliga VA-nätverket beräknas vara hög nog för att tillgodose behovet från planerat område. Vatten och avlopp är kopplat till befintligt VA-nätverk.

## **Genomförandefrågor**

### **Huvudmannaskap**

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

### **Fastighetsrättsliga frågor**

En fråga som utreds gäller nyttjanderätt för infartsväg till baksidan av huset och garagen i suterrängplanet. Infartsvägen ligger på grannfastigheten Nyby 1:26 och vägen har sedan mitten av 1970-talet nyttjats av Bjurholms kommun.

Kommunen avser att skriva ett avtal med ägaren av fastigheten Nyby 1:26 och initierat ett servitutavtal. Avtalets syfte innebär att ägare av Brandstationen 1 får rättighet att fortsatt nyttja infartsvägen.

### **Genomförandetid**

Planens genomförandetid är tio år från det datum detaljplanen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad bygg rätt enligt det som framgår av planen. Efter det att genomförandetiden har upphört kan kommunen ändra detaljplanen utan att behöva ersätta fastighetsägare för bygg rätt 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**

Malin Bohlin, Projektledare Plan- och bygg  
Mattias Olsson, Byggnadsinspektör Plan- och bygg  
Adam Bergkvist, Byggnadsinspektör Plan- och bygg