



**BJURHOLMS
KOMMUN**

Diarienummer: MBN 21-421 214

**Detaljplan för fastigheten Örnen 4
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.

Planens huvuddrag

Förslaget till detaljplan skapar planmässiga förutsättningar för verkstadslokaler och boende på fastigheten Örnen 4 i centrala Bjurholm. Enligt gällande detaljplan¹ liksom i kommunens fördjupade översiktsplan² 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

Planområdet ligger i södra delen av Bjurholms tätort.

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostadsändamål samt verksamheter av icke störande karaktär.

I dagsläget är området planerat för allmänt ändamål och bostäder (med högst 2 våningar och förbud mot vindsinredning). Fastigheten har bl a använts tidigare som Mötesplats, SFI-verksamhet, livsmedelsverksamhet samt för gamla televerkets verksamhet.

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

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

Plandata

Fastighet: Örnen 4

Planområdets area: 2657 kvm

Markägoförhållanden: Kommunal ägo

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.

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

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.

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 verksamheter av icke störande karaktär samt bostadsändamål.
- 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 medför inga ändringar avseende mark och vegetation.

Förändringar och konsekvenser

Förslaget till detaljplanen innebär att möjlighet till boende skapas.

Gator och trafik

Inom planområdet möter Emmagränd och Klockarvägen. Infart från storgatan och kan även ske via Brännavägen. Infarten via Brännavägen passerar man en förskoleverksamhet, som är grannfastighet, Örnen 3.

Genom tätorten är det en hastighetsgräns på 50 km/h.

Förändringar och konsekvenser

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*⁴ ligger planområdet inom normalrisksområde för radon och därmed under riktvärdet på 200 bq/m³ ⁵. I övrigt finns inga kända markföroreningar inom området.

En geoteknisk utredning krävs i samband med bygglov för ny bebyggelse.

⁴ *Markradonutredning för Vännäs och Bjurholms kommuner*, Sverige Geologiska AB, 1985

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

Dagvatten

Planområdet ingår i ett avrinningsområde. Nedanför fastigheten rinner en bäck, Kvarnbäcken som leder ut i Öreälven. Öreälven har klassificeringen måttlig ekologiskt status och uppnår ej god kemisk status enligt VISS. Planområdet omfattas inte av något skyddsområde för vattentäkt.

Förändringar och konsekvenser

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

Miljöförhållanden

Buller

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.
Fastighetens bostadsrum ska också utformas enligt de riktvärden som anges i Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus, FoHMFS 2014:13.

För bostäder mindre än 35 kvm får ekvivalent ljudnivå vid fasad inte överstiga 65 dBA. För bostäder större än 35 kvm där ekvivalent ljudnivå överstiger 60 dBA vid fasad ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot Ljuddämpad sida. Fasad mot ljuddämpad sida ska ha ekvivalent ljudnivå om högst 55 dBA samt maximal ljudnivå nattetid (22.00-06.00) om högst 70 dBA.

Om bostaden har en eller flera uteplatser ska ljudnivån vid minst en uteplats vara högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå.

Teknisk försörjning

Vattenfall eldistribution AB, Bjurholms Net 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.

Vid eventuella undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

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 Vindelns 2012 – 2020"*.

Vatten och avlopp

Vatten och avlopp är kopplat till befintligt VA-nätverk.

Genomförandefrågor

Huvudmannaskap

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

Fastighetsrättsliga frågor

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

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