Översiktsplan Bjurholms kommun 2040 – platsspecifik vägledning - granskningshandling

Denna bilaga utgör pdf-version av den platsspecifika vägledning som annars återfinns för respektive område i plankartan i kommunens digitala översiktsplan. Den platsspecifika vägledningen ska läsas tillsammans med plankartan och planhandlingen i övrigt.

FB1: Funktionsblandad bebyggelse

Nuläge

I Bjurholms tätort med omnejd finns den huvudsakliga kommersiella och offentliga servicen samlad. Tätorten består av flera årsringar och dess bebyggelse och vägar har byggts ut i etapper vilka är mer och mindre synbara i dag. Mer ingående beskrivningar av Bjurholms olika bebyggelsemiljöer och karaktärer återfinns i kommunens kulturmiljöunderlag.

Önskad utveckling

Inom tätorten ska utveckling av funktionsblandad bebyggelse uppmuntras, där bostäder, service, verksamheter, grönområden och mötesplatser tillsammans bidrar till ett levande och attraktivt samhälle. Planeringen ska vara tillåtande och ge utrymme för nya initiativ, kompletteringar och förändringar som tar tillvara befintliga byggnader och miljöer.

Tätorten ska ges möjlighet att växa och utvecklas inom befintlig struktur, bland annat genom vidareutveckling söderut mot Nyby, för att stärka underlaget för boende, service och företagande. De gröna stråken och tätortsnära naturmiljöerna är viktiga kvaliteter som ska utvecklas och förstärkas.

Riktlinjer, hänsyn och förhållanden av väsentlig betydelse

Riksintressen: Delar av området gränsar till riksintresse för naturvård och friluftsliv. Eftersom området redan är ianspråktaget för tätortsbebyggelse bedöms kompletterande bostadsbebyggelse inte medföra påtaglig skada på riksintressenas värden.

Gestaltning och kulturmiljö: Området har en blandning av byggnader från olika tider med varierande skala och bebyggelsemönster. Flera byggnader inom tätorten, exempelvis nuvarande och före detta kommunhuset och det gamla apoteket, innehar stort kulturhistoriskt värde. Vid ändringar bör tidstypiska karaktärsdrag i befintlig bebyggelse värnas. Vid bebyggelseutveckling utanför detaljplanelagda områden bör enstaka kompletterande bebyggelse kunna tillåtas med förhandsbesked eller bygglov med hänsyn tagen till bland annat områdets kulturmiljö.

Hälsa och säkerhet: Vännäsvägen och väg 353 (Köpmannagatan/Storgatan) är rekommenderade transportleder för farligt gods. Vid avstånd över 55 meter från riskkällan bedöms risknivån för bebyggelse generellt vara låg. Bebyggelse kan prövas närmare vägen, men då ska risknivån beaktas och behovet av skyddsåtgärder bedömas i samband med planering och bygglov, i enlighet med gällande riktlinjer.

Längs Köpmannagatan/Storgatan kan bullernivåer överskrida riktvärden för bostäder. Gällande bullerriktlinjer ska beaktas vid bygglov. Delar av västra tätorten är utpekat som riskområde för höga radonhalter, vid plan- och bygglovsärenden ska gällande riktlinjer beaktas. I tätortens skyfallskartering har problemområden identifierats. Ny bebyggelse bör i första hand undvikas i områden med kända översvämningsrisker. I områden som enligt skyfallskartering bedöms vara särskilt utsatta kan behov av fördjupade utredningar uppstå i senare planeringsskeden.

Trafik och mobilitet: Genom centrala Bjurholm förekommer en hög andel tunga transporter vilket särskilt påverkar upplevelsen av trygghet i gaturummet för gående och cyklister. Bredare gångbanor/trottoarer skulle underlätta och förbättra den upplevda trafiksäkerheten. Samtidigt finns behov av riktade trafiksäkerhetsåtgärder, särskilt i korsningen Storgatan/Vännäsvägen till följd av begränsad sikt samt i korsningen Storgatan/Köpmannagatan som är en central plats med många korsande rörelser. För att stärka ett sammanhängande och tryggt gång- och cykelnät bör GC-vägar byggas längs Örträskvägen norrut, längs Storgatan mot Bjurevi samt förlängas söderut längs väg 353 mot Agnäs, vilket förutsätter samverkan med Trafikverket. Befintliga väganslutningar längs större vägar som väg 353 bör i första hand nyttjas och gemensamma lösningar eftersträvas. Nya eller ändrade anslutningar ska utformas med hänsyn till trafiksäkerhet och vägens funktion.

FB2: Funktionsblandad bebyggelse

Nuläge

Området tillhör tätortens yttre delar där funktionsblandad bebyggelse finns. Det är ett identifierat riskområde utifrån ras, skred och erosion på grund av Öreälvens meandrande rörelser samt branta lutningar. Det påverkar befintlig och ny bebyggelse.

Önskad utveckling

Området utgör en del av tätorten där förutsättningarna för ny bebyggelse är begränsade till följd av geotekniska risker. Fokus ska därför i första hand ligga på att säkerställa befintlig bebyggelse, bevara områdets funktioner och hantera risker kopplade till ras, skred och erosion.

Begränsade kompletteringar och anpassningar kan prövas där det bedöms möjligt utifrån platsens förutsättningar, men området är inte avsett för större nyexploatering.

Riktlinjer, hänsyn och förhållanden av väsentlig betydelse

Riksintressen: Delar av området gränsar till riksintresse för naturvård och friluftsliv. Eftersom området redan är ianspråktaget för tätortsbebyggelse bedöms kompletterande bostadsbebyggelse inte medföra påtaglig skada på riksintressenas värden.

Gestaltning och kulturmiljö: Området har en blandning av byggnader från olika tider med varierande skala och bebyggelsemönster, majoriteten av bebyggelsen utgörs av småhus. Inom området finns Bjurholms hembygdsgård vilken utgörs av äldre ditflyttad bebyggelse med bevarandevärden.

Hälsa och säkerhet: Delar av västra tätorten är utpekat som riskområde för höga radonhalter, vid plan- och bygglovsärenden ska gällande riktlinjer beaktas. I tätortens skyfallskartering har

problemområden identifierats. Ny bebyggelse bör i första hand undvikas i områden med kända översvämningsrisker. I områden som enligt skyfallskartering bedöms vara särskilt utsatta kan behov av fördjupade utredningar uppstå i senare planeringsskeden.

Längs Öreälven finns sammanhängande riskområden för erosion, ras och skred. Längs delar av älven finns områden som inte är att betrakta som tillfredsställande stabila. Det kan påverka befintlig bebyggelse, och påverka kulturhistoriskt värdefulla miljöer, exempelvis hembygdsgården. Även delar av den södra och sydvästra delen av tätorten kan beröras.

Vid prövning av ny bebyggelse i detaljplan, bygglov eller annan planering ska en detaljerad stabilitetsbedömning/utredning utföras för att avgöra om marken är lämplig för bebyggelse eller kan bli lämplig efter anpassningar och åtgärder. För befintlig bebyggelse ska kommunen i sitt fortsatta arbete med klimatanpassning särskilt utreda behovet av eventuella stabilitets- och erosionsförebyggande åtgärder i identifierat riskområde.

FB3: Funktionsblandad bebyggelse

Nuläge

Området är ortens centrala del där handel, arbetsplatser och flera servicefunktioner finns. Fasaderna vetter mot gatan och delar av området har en tydlig karaktär som handelsstråk med aktiva handelsverksamheter i bottenvåningen och bostäder ovanpå i två till tre våningar. Mer ingående beskrivningar av centrala Bjurholms olika bebyggelsemiljöer och karaktärer återfinns i kommunens kulturmiljöunderlag.

Önskad utveckling

Tätortens centrum ska utvecklas som Bjurholms huvudsakliga mötesplats och nav för service, handel, verksamheter och offentliga funktioner. Utveckling av funktionsblandad bebyggelse uppmuntras för att stärka centrumlivet, vardagsservicen och attraktiviteten för både boende och besökare.

Planeringen ska vara tillåtande och ge utrymme för nya initiativ, etableringar och förändringar som bidrar till ett levande centrum, samtidigt som befintliga byggnader och miljöer tas tillvara som en resurs för utveckling. Centrum ska utvecklas inom befintlig struktur och i samspel med omgivande stadsdelar. Gröna stråk och andra offentliga rum ska stärkas och utvecklas som en integrerad del av centrum, samtidigt som trafiksituationen förbättras med fokus på trafiksäkerhet, tillgänglighet och goda villkor för gående och cyklister.

Riktlinjer, hänsyn och förhållanden av väsentlig betydelse

Hälsa och säkerhet: Väg 353 (Köpmannagatan/Storgatan) är rekommenderad transportled för farligt gods. Vid avstånd över 55 meter från riskkällan bedöms risknivån för bebyggelse generellt vara låg. Bebyggelse kan prövas närmare vägen, men då ska risknivån beaktas och behovet av skyddsåtgärder bedömas i samband med planering och bygglov, i enlighet med gällande riktlinjer. Längs Köpmannagatan/Storgatan kan bullernivåer överskrida riktvärden för bostäder. Gällande bullerriktlinjer ska beaktas vid bygglov.

Gestaltning och kulturmiljö: Tätortens centrum rymmer flera kulturhistoriskt värdefulla byggnader och strukturer som bidrar till platsens identitet, igenkänning och attraktionskraft.

Dessa kvaliteter utgör en viktig resurs för ett levande centrum och skapar miljöer med hög trivsel för både boende och besökare.

Vid ändringar och kompletteringar bör tidstypiska karaktärsdrag i den befintliga bebyggelsen värnas så att centrumets helhet och särprägel tas tillvara.

Köpmannagatan har bevarat sin funktion som handelsstråk genom sin sträckning, bebyggelsens placering mot gatan och publika bottenvåningar, vilket är viktigt att bevara. Gatans historiska karaktär uttrycks i större byggnadsvolymer i norr som minskar i skala söderut. Ny bebyggelse bör anpassas till befintlig gatustruktur, skala och placering med långsidan mot gatan. Klockarvägens sträckning bör bevaras.

Trafik och mobilitet: Genom centrala Bjurholm förekommer en hög andel tunga transporter vilket särskilt påverkar upplevelsen av trygghet i gaturummet för gående och cyklister. Anpassningar av trafikmiljön bör göras för att öka trafiksäkerheten, exempelvis lägre hastigheter inom centrum och bredare gångbanor/trottoarer. Det finns behov av riktade trafiksäkerhetsåtgärder särskilt i korsningen Storgatan/Köpmannagatan som är en central plats med många korsande rörelser. För att stärka ett sammanhängande och tryggt gång- och cykelnät bör GC-vägar utvecklas längs Storgatan västerut mot Bjurevi samt förlängas söderut längs väg 353 mot Agnäs.

B1: Bostadsbebyggelse

Nuläge

Området består i dagsläget av skogsmark och är beläget på en höjd med utblick mot Balberget. Området ligger nära motions- och skidspår. Inom området finns ett vattentorn/högreservoar som är i bruk.

Önskad utveckling

Utveckling av ett nytt bostadsområde möjliggörs i ett attraktivt och tätortsnära läge med direkt närhet till motions- och skidspår, skoterleder, golfbana och andra rekreationsvärden. Området ska utvecklas som ett naturnära bostadsområde med småhus och bidra till att bredda kommunens bostadsutbud.

Områdets höjdläge, topografi och landskapskaraktär ger goda förutsättningar för terränganpassad småhusbebyggelse med utblickar över det omgivande landskapet och en boendemiljö som tar tillvara närheten till skog, natur och rekreation. Gång- och cykelavstånd till centrum skapar goda förutsättningar för vardagsresor utan bil och stärker kopplingen mellan området, tätorten och de närliggande fritids- och rekreationsmiljöerna.

Utveckling av området bör föregås av en detaljplan.

Riktlinjer, hänsyn och förhållanden av väsentlig betydelse

Hälsa och säkerhet: Området är inte utpekat som riskområde för ras eller skred. Inom området finns ett vattentorn/högreservoar, vilket ska beaktas vid vidare planering med avseende på skyddsavstånd, egen väg för drift och underhåll samt tekniska krav kopplade till dricksvattensäkerhet.

Gestaltning och kulturmiljö: Bebyggelsen ska utformas med hänsyn till områdets topografi, skogskaraktär och landskapsbild. Övergripande gestaltningsprinciper bör tas fram i samband med detaljplaneläggning så att områdets unika värden tillvaratas.

Areella näringar: I konsultation med Vapsten sameby har framkommit att områden längs Öreälven norr om Bjurholms tätort kan ha betydelse för rennäringen. Vid fortsatt planering bör dialog föras med berörd sameby.

Teknisk försörjning: Området saknar utbyggd teknisk infrastruktur. Avsikten är att området ska införlivas i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och spillvatten. Området ligger högt vilket kan innebära att dricksvatten kan behöva pumpas för att nå området, exempelvis genom tryckstegring. Förutsättningarna för teknisk försörjning och teknisk infrastruktur behöver utredas vidare i samband med detaljplaneläggning.

Trafik och mobilitet: Området har begränsad tillgänglighet för biltrafik via en enklare grusväg. Vägen behöver anpassas för ökad trafik. Möjlighet att anlägga en gång- och cykelbana till tätorten bör utredas.

B2: Bostadsbebyggelse

Nuläge

Området ligger nära golfbanan på en höjd med utsikt mot Balberget och består i dagsläget av skogsmark.

Önskad utveckling

Utveckling av ett nytt bostadsområde möjliggörs i Backfors/Mittiberget, i ett attraktivt läge i anslutning till golfbanan och med närhet till tätorten. Området ska utvecklas som ett naturnära bostadsområde med småhus och bidra till att bredda kommunens bostadsutbud för både permanentboende och fritidsboende.

Områdets höjdläge, topografi och landskapskaraktär ger goda förutsättningar för terränganpassad bebyggelse med utblickar över det omgivande landskapet. Närheten till golfbanan, skogsstigar och andra rekreationsvärden är en viktig kvalitet som ska tas tillvara i områdets utformning och koppling till omgivningen.

Utveckling av området bör föregås av en detaljplan.

Riktlinjer, hänsyn och förhållanden av väsentlig betydelse

Gestaltning och kulturmiljö: Bebyggelsen ska utformas med hänsyn till områdets topografi, skogskaraktär och landskapsbild. Övergripande gestaltningsprinciper bör tas fram i samband med detaljplaneläggning så att områdets unika värden tillvaratas.

Areella näringar: I konsultation med Vapsten sameby har framkommit att områden längs Öreälven norr om Bjurholms tätort kan ha betydelse för rennäringen. Vid fortsatt planering bör dialog föras med berörd sameby.

Teknisk försörjning: Området saknar utbyggd teknisk infrastruktur. Generellt förordas gemensamma avloppsanläggningar före enskilda anläggningar då det ger färre utsläppspunkter och minskar risken för att sprida smittämnen och andra föroreningar i

enskilda dricksvattenbrunnar. Anläggningarna ska anordnas i enlighet med kommunens riktlinjer som säkerställer att hantering av vatten och spillvatten inte medför negativ påverkan på vattendrag och miljökvalitetsnormer (MKN). Förutsättningarna för teknisk försörjning och teknisk infrastruktur behöver utredas vidare i samband med detaljplaneläggning.

Trafik och mobilitet: Området är tätortsnära och vid bebyggelseutveckling ska möjligheterna att anordna förbindelse med kollektivtrafik och/eller gång- och cykel göras för att främja hållbara resor och folkhälsa. Kommunen avser att verka för en separerad gång- och cykelförbindelse mellan tätorten och golfbanan, vilket förutsätter samverkan med Trafikverket. Förbindelse till golfbanan i nordväst bör möjliggöras för att koppla bostadsområdet med golfbanan.

B3: Bostadsbebyggelse

Nuläge

Området ligger nära golfbanan och består av naturmark. Delar av området är avverkat och relativt flackt och angränsar mot Öreälven.

Önskad utveckling

Ett nytt bostadsområde för småhusbebyggelse möjliggörs i ett attraktivt läge i anslutning till golfbanan och med direkt närhet till rekreationsstråk vid Öreälven med både vandringsled och naturreservat. Området ska utvecklas för permanentboende eller fritidsboende och bidra till att bredda kommunens bostadsutbud i rekreationsnära lägen.

Utveckling av området bör föregås av en detaljplan.

Riktlinjer, hänsyn och förhållanden av väsentlig betydelse

Riksintressen: Området ingår i riksintresse för naturvård för Öreälven. Förekomst av eventuella naturvärden inom området behöver klargöras för att bedöma påverkan på riksintresset och för att vidare precisera vilka ytor som lämpar sig för bebyggelse. Ytan som avses för bostadsbebyggelse är marginell sett till riksintressets totala yta vilket gör att utveckling för bostäder bedöms vara möjligt att genomföra med hänsyn till eventuella naturvärden. Möjligheten att tillskapa gångväg till Öreälvsleden och närliggande naturreservat bör prövas för att tillgängliggöra områdets friluftsvärden.

Hälsa och säkerhet: Utanför området finns risk för ras och skred kopplat till finkorniga jordarter och markens lutning, ytan har avgränsats för att undvika riskområdet. Vid prövning av ny bebyggelse i detaljplan, bygglov eller annan fortsatt planering kan en stabilitetsbedömning behövas för att avgöra om marken är lämplig för bebyggelse eller kan bli lämplig genom anpassningar eller åtgärder.

Areella näringar: I konsultation med Vapsten sameby har framkommit att områden längs Öreälven norr om Bjurholms tätort kan ha betydelse för rennäringen. Vid fortsatt planering bör dialog föras med berörd sameby.

Teknisk försörjning: Mariebäck samt Bjurholms golfbana har gemensamhetsanläggningar för både dricksvatten och avlopp/spillvatten. Generellt förordas gemensamma avloppsanläggningar före enskilda anläggningar då det ger färre utsläppspunkter och

minskar risken för att sprida smittämnen och andra föroreningar i enskilda dricksvattenbrunnar. Anläggningarna ska anordnas i enlighet med kommunens riktlinjer som säkerställer att hantering av vatten och spillvatten inte medför negativ påverkan på vattendrag och miljökvalitetsnormer (MKN). Förutsättningarna för teknisk försörjning och teknisk infrastruktur behöver utredas vidare i samband med detaljplaneläggning.

Trafik och mobilitet: Området har begränsad tillgänglighet för biltrafik via en enklare grusväg. Vägen behöver anpassas för ökad trafik. Möjlighet att anlägga en gång- och cykelbana till tätorten bör utredas.

V1: Verksamheter

Nuläge

Längs östra infarten till Bjurholm vid Vännäsvägen finns verksamhetsområdet Österbacka. Det är huvudsakligen detaljplanelagt för industri- och verksamhetsändamål. Inom området finns tre friliggande bostadshus inom mark som är detaljplanelagd för bostäder och småindustri.

Önskad utveckling

Österbacka ska utvecklas som ett sammanhållet och långsiktigt verksamhets- och industriområde för Bjurholms kommun. Området ska kunna rymma såväl befintliga verksamheters utveckling som nya etableringar och bidra till ökat företagande, fler arbetstillfällen och stärkt näringsliv. Ett samlat verksamhetsområde skapar förutsättningar för effektiv markanvändning, gemensam infrastruktur och goda utvecklingsmöjligheter för företagen.

Områdets läge vid Vännäsvägen ger god tillgänglighet och synlighet. Framträdande lägen utmed infarten ska kunna nyttjas för utåtriktade verksamheter, service och verksamheter med behov av exponering och god tillgänglighet.

Inom området ska det finnas utrymme för olika typer av verksamheter och industri, där markens och omgivningens förutsättningar avgör lämplig lokalisering och utformning. Området är kommunens primära plats för verksamhets- och industrietableringar. Ytterligare bebyggelseutveckling för industriändamål inom mark som inte är detaljplanelagd kräver planläggning.

Befintliga bostäder inom området är tillåtna enligt gällande detaljplan. Vid utveckling av området behöver hänsyn tas till områdets funktion som verksamhets- och industriområde, där industriändamålet på sikt kan ges företräde vid prövning i fortsatt planering.

Riktlinjer, hänsyn och förhållanden av väsentlig betydelse

Riksintressen: Området tangerar riksintresse för rennäring i höjd med väg 92. Området är sedan lång tid ianspråktaget för infrastruktur, verksamheter och bebyggelse. Vid fortsatt planering ska hänsyn tas till rennäringens förutsättningar i dialog med berörda samebyar.

Hälsa och säkerhet: Delar av området är potentiellt förorenat enligt den nationella EBH-databasen, vilket kan kräva åtgärder inför att det bebyggs. Vännäsvägen är en rekommenderad väg för farligt gods. Det bedöms inte påverka bebyggelsen inom området

eftersom markanvändningen utgörs av verksamheter och inte av sådan känslig markanvändning (t.ex. bostäder, skola eller vård) som normalt medför högre risk. Vid fortsatt planering ska en lämplig skyddszon säkerställas mellan verksamheter och närliggande bostäder. Skyddszonens omfattning och utformning ska anpassas till verksamheternas art och risken för störningar.

Gestaltning och kulturmiljö: Området utgör en viktig entré till Bjurholm. Ny bebyggelse och verksamheter ska bidra till ett sammanhållet, funktionellt och välkomnande intryck från infartsvägen. Gestaltning, skyltning och grönstruktur bör utformas med hänsyn till både verksamheternas behov av exponering och platsens landskapsbild. Grönstruktur mot vägområdet är ett viktigt inslag för att rama in området och kan användas som ett aktivt gestaltningsgrepp.

Teknisk försörjning: Dagvatten bör omhändertas genom öppna dagvattenlösningar och LOD (lokalt omhändertagande av dagvatten) för infiltration och fördröjning på plats innan det tillförs det allmänna VA-nätet eller recipient. Vid avledning till recipient (Kvarnbäcken/Öreälven) är det viktigt att beakta MKN. Vid industrietableringar är det viktigt att säkerställa god dagvattenhantering och skyfallshantering och inte skapa nya lågpunkter. En områdesövergripande dagvattenutredning bör genomföras inför detaljplaneläggning för ett samlat grepp. Norr om området samlas mycket dagvatten och det finns risk för stora vattensamlingar intill Vännäsvägen vid skyfall. Åtgärder bör göras uppströms för att dämpa flödena.

V2: Verksamheter

Nuläge

Strax norr om Agnäs finns en stolpfabrik. Delar av området är detaljplanelagt och området avgränsas av väg 353 i öster.

Önskad utveckling

Stolpfabriken ska ges möjlighet till utveckling för verksamhetens behov, exempelvis genom ytor för ytterligare upplag eller genom kompletterande byggnader och tekniska anläggningar.

Riktlinjer, hänsyn och förhållanden av väsentlig betydelse

Riksintressen: Området ingår i riksintresse för friluftsliv, bedömningen är att de värden som riksintresset avser att skydda inte finns inom området, varför fortsatt verksamhetsutveckling inom befintlig struktur inte bedöms medföra påtaglig skada på riksintresset. Området ingår även i riksintresse för naturvård för Öreälven. Förekomst av naturvärden kan behöva klargöras för att bedöma påverkan på riksintresset. Ytan som avses för verksamhetsmark är marginell mot riksintressets totala yta vilket gör att verksamhetsområdet bör kunna utökas utan att det medför påtaglig skada på riksintresset.

Hälsa och säkerhet: Väster om området finns risk för ras och skred kopplat till finkorniga jordarter och markens lutning, ytan har avgränsats för att undvika riskområdet. Vid uppförande av ny bebyggelse, anläggningar eller andra åtgärder kan en stabilitetsbedömning behövas för att avgöra om marken är lämplig för bebyggelse eller kan bli lämplig genom anpassningar eller åtgärder.

Det går en luftledning för el inom en mindre del av området, vars skydds- och säkerhetsavstånd behöver beaktas vid bebyggelseutveckling och kommande planering.

Området innefattar en deponi och är potentiellt förorenat enligt den nationella EBH-databasen, vilket kan kräva åtgärder inför att det bebyggs. Det är i första hand den som orsakat föroreningen som ansvarar för undersökning och sanering. Vid förekomst av föroreningar ska även klimatrisker som kan påverka spridning av föroreningar beaktas, exempelvis ökad risk för ras, skred eller översvämning, och nödvändiga åtgärder vidtas för att minska dessa risker.

Teknisk försörjning: Vid etablering av ytterligare hårdgjorda ytor är det viktigt att säkerställa en god dagvattenhantering inom området för att minska risk för skador till följd av skyfall, bland annat genom att skapa förutsättningar för säker avledning och fördröjning av ytvatten.

Trafik och mobilitet: Trafikverket är väghållare för väg 353. Befintlig anslutning bör användas i första hand. Nya eller ändrade anslutningar ska utformas med hänsyn till trafiksäkerhet och vägens funktion.

V3: Verksamheter

Nuläge

Längs västra infarten till Bjurholm vid väg 353 och väg 92 (Vännäsvägen) finns en befintlig industriverksamhet med virkesproduktion och upplag. Området är detaljplanelagt för småindustriändamål och upplagsändamål.

Önskad utveckling

Inom området ges möjlighet till fortsatt utveckling för industri- och verksamhetsändamål. I dagsläget medger planen industriverksamheter med begränsad omgivningspåverkan samt upplag. Vid ytterligare bebyggelseutveckling för industriändamål på mark som saknar detaljplan, eller vid etablering av verksamheter med större omgivningspåverkan, kan det bli nödvändigt att ändra detaljplanen.

Riktlinjer, hänsyn och förhållanden av väsentlig betydelse

Riksintressen: Delar av området omfattas av riksintresse för naturvård och friluftsliv. Eftersom området redan är ianspråktaget för industriändamål bedöms kompletterande bebyggelse inte medföra påtaglig skada på riksintressenas värden.

Hälsa och säkerhet: Del av området är potentiellt förorenat enligt den nationella EBH-databasen, vilket kan kräva åtgärder inför att det bebyggs. Väg 92 är en rekommenderad väg för farligt gods. Det bedöms inte påverka bebyggelsen inom området eftersom markanvändningen utgörs av verksamheter och inte av sådan känslig markanvändning (t.ex. bostäder, skola eller vård) som normalt medför högre riskkrav. Delar av området är identifierat som riskområde utifrån ras, skred och erosion på grund av Öreälvens meandrande rörelser samt branta lutningar. Den avgränsning som gjorts av ytan utgår från gällande detaljplan, risk för ras, skred och erosion behöver beaktas för befintlig och tillkommande bebyggelse.

Teknisk försörjning: Dagvatten bör omhändertas genom öppna dagvattenlösningar och LOD (lokalt omhändertagande av dagvatten) för infiltration och fördröjning på plats innan det tillförs det allmänna VA-nätet eller recipient. Vid avledning till recipient (Öreälven) är det viktigt att beakta MKN. Vid industrietableringar är det viktigt att säkerställa god dagvattenhantering och skyfallshantering och inte skapa nya lågpunkter.

FR1: Friluftsliv och rekreation

Nuläge

Bjurholms golfbana med tillhörande camping har en viktig funktion för rekreationsändamål för såväl lokalboende som besökare.

Önskad utveckling

Området är lämpligt för fortsatt utveckling för golfändamål och anknuten verksamhet inklusive camping.

Riktlinjer, hänsyn och förhållanden av väsentlig betydelse

Riksintressen: Området ingår i Natura 2000-området Öreälven. Bebyggelse och verksamhetsutveckling bedöms inte ha negativ påverkan på älvens bevarandevärden eller på Natura 2000. Området berörs delvis av riksintresseområden för naturvård och friluftsliv men då det redan är ianspråktaget för golfbana och tillhörande camping bedöms inte utveckling inom området påverka riksintressenas värden negativt.

Hälsa och säkerhet: Inom områden med risk för ras, skred, erosion, slamströmmar samt översvämning bör bebyggelse undvikas. Om bebyggelse ska uppföras inom riskområden krävs att de geotekniska förutsättningarna klargörs och eventuella åtgärder genomförs innan byggnation kan ske.

Areella näringar: Inom delar av området finns jordbruksmark. Om bebyggelse ska tillåtas på brukningsvärd jordbruksmark ska den utgöra ett väsentligt samhällsintresse sett utifrån kommunens lokala förutsättningar och i övrigt uppfylla lagkraven. Kommunen värnar brukningsvärd jordbruksmark och dess långsiktiga värden, men ser positivt på att mark och byggnader som inte längre används för jordbruk kan utvecklas för småskaliga verksamheter, näringar och boende, samt kombinationer av dessa, för att främja en levande landsbygd.

FR2: Friluftsliv och rekreation

Nuläge

Tätortsnära motionsspår finns inom området vilket är viktigt och uppskattat för folkhälsa och rekreation.

Önskad utveckling

Området ska ges möjlighet att utveckla befintliga kvalitéer i syfte att förstärka friluftslivet genom att möjliggöra för fler funktioner och aktiviteter. En “grön” koppling finns mot tätorten i väster men fler och förstärkta kopplingar behöver tillskapas för att gynna resor till fots och med cykel.

Riktlinjer, hänsyn och förhållanden av väsentlig betydelse

Riksintressen: Området tangerar riksintresse för rennäring. Området är utpekat som en svår passage. Utveckling av friluftsliv i området bedöms inte påverka riksintressets värden till följd av att verksamheten är pågående och att de främsta barriärerna som påverkar riksintresset utgörs av kringliggande bebyggelse samt infrastruktur.

FR3: Friluftsliv och rekreation

Nuläge

Agnäs skidområde är populärt med tillhörande camping som lockar många besökare. Det finns ett tiotal nedfarter, längdspår och andra aktiviteter.

Önskad utveckling

Besöksmålet ska ges möjlighet till vidareutveckling för fler nedfarter, spår och campingplatser. Möjlighet ska finnas att utveckla området med fler sommar- och året-runt-aktiviteter, exempelvis för cykling, för att locka besökare till platsen året om. Möjlighet att uppföra stugor och liknande övernattningsmöjligheter i anslutning till backen uppmuntras som ett sätt att stärka det rörliga friluftslivet, platsens attraktionskraft, funktioner och utbud.

Riktlinjer, hänsyn och förhållanden av väsentlig betydelse

Riksintressen: Området ingår i riksintresse för totalförsvaret för påverkansområde för väderradar. Höga objekt och infrastruktur som genererar elektromagnetiska störningar kan påverka radarns funktion. Försvarsmakten ska remitteras vid planerade åtgärder som kan skada riksintresset. Området ingår i riksintresse för friluftsliv, bedömningen är att utveckling av området gynnar friluftslivet, varför utveckling av besöksmålet bedöms vara positivt. Området ingår även i riksintresse för naturvård. Bedömningen är att skidanläggningen inte genererar sådan störning eller påverkan som riskerar att förta de naturtyper och den fauna som riksintresset avser att skydda. Utveckling av besöksmålet bedöms inte medföra påtaglig skada.

Hälsa och säkerhet: Områdets sluttning samt närhet till älven innebär risk för ras, skred och erosion. Genom bevarande av vegetation inom skidområdet säkerställs viss stabilitet och robusthet. Vid förändringar av markanvändningen, exempelvis vid anläggning av nya nedfarter eller liftar, kommer markens geotekniska förutsättningar att behöva klargöras. Åtgärder kan behöva anpassas till ett framtida förändrat klimat.

FR4: Friluftsliv och rekreation

Nuläge

Balberget är ett tätortsnära och populärt besöksmål och ett kännetecken för Bjurholms kommun.

Önskad utveckling

Området ska användas och utvecklas för friluftsliv och rekreation genom exempelvis förbättrad tillgänglighet, tydligare markeringar, anläggande av nya stigar samt

raststugor/vindskydd som gynnar besöksmålet. Inom området är det inte lämpligt med bergtäkter, gruvor eller annan markanvändning som är oförenlig med friluftslivets intressen.

Riktlinjer, hänsyn och förhållanden av väsentlig betydelse

Riksintressen: Området är utpekat och skyddat som riksintresse för naturvård, Natura 2000 samt naturreservat, vilket stärker områdets skydd och värden. Åtgärder eller förändringar inom området ska utgå från områdets skötsel- och bevarandeplaner. Genom att peka ut Balberget som en plats för friluftsliv och rekreation stärks skyddet av de värden som riksintresset, Natura 2000 och naturreservatet avser att skydda och översiktsplanen bidrar således till att följa områdesskyddens intentioner.

Hälsa och säkerhet: Inom områden med risk för ras, skred, erosion, slamströmmar samt översvämning bör bebyggelse undvikas. Om bebyggelse ska uppföras inom riskområden krävs att de geotekniska förutsättningarna klargörs och eventuella åtgärder genomförs innan byggnation kan ske.

FR5: Friluftsliv och rekreation

Nuläge

Öreälven är ett av Sveriges bästa exempel på meandrande vattendrag och har många intressanta formationer som bjuder på rika naturupplevelser. Området är både skyddat som Natura 2000-område och riksintresse för naturvård och friluftsliv.

Önskad utveckling

Öreälven pekas ut som ett viktigt område för friluftsliv, rekreation och naturupplevelser. Området ska bevaras och utvecklas så att dess natur- och besöksvärden kan tas tillvara långsiktigt för både invånare och besökare.

Utveckling kan ske genom skötsel, tillgängliggörande och förstärkning av friluftslivets funktioner, exempelvis vandring, paddling, fiske och naturturism, under förutsättning att områdets värden inte påtagligt skadas.

Utanför strandskyddat område och i anslutning till befintlig bebyggelse ska det finnas möjlighet att pröva kompletterande bebyggelse. Kommunen är även positiv till att strandskyddsdispens kan prövas i älvnära lägen där strandskyddets syften kan tillgodoses och där åtgärderna bidrar till lokal utveckling, friluftsliv eller naturturism.

Riktlinjer, hänsyn och förhållanden av väsentlig betydelse

Riksintressen: Området ingår i riksintresse för friluftsliv. Åtgärder som kan medföra påtaglig skada är ljud- och ljusstörningar, försämrad landskapsbild samt privatisering av intressanta platser. Även föroreningar, försurning och grumling kan innebära påtaglig skada. Bedömningen är att genom att peka ut Öreälven så stärks skyddet av de värden som riksintresset avser att skydda och översiktsplanen bidrar således till att följa riksintressets intentioner. Området ingår även i riksintresse för naturvård. Älvens vattendrag, våtmarkskomplex, djurliv och fauna i stort är skyddsvärt. Genom att peka ut Öreälven så stärks skyddet av de värden som riksintresset avser att skydda och översiktsplanen bidrar således till att följa riksintressets intentioner. Området ingår även i Natura 2000. Åtgärder

som kan ha negativ påverkan på naturtyperna och arterna inom området är bland annat vandringshinder, dammar, kraftverk, miljöfarliga ämnen, avverkning, markberedning samt bebyggelse eller anläggningar i strandnära lägen. Bedömningen är att enstaka mindre bebyggelse kan möjliggöras i strandnära läge utan att äventyra Natura 2000-värdena. Hänsyn och kännedom om älvens bevarandevärden behöver finnas innan åtgärder tas inom älvens samt dess avrinningsområdes närhet.

MKN: Vad gäller miljökvalitetsnormer uppnår Öreälven måttlig ekologisk status vilket beror på förekomst av miljöfarliga ämnen som kvicksilver och bromerad difenyleter (flamskyddsmedel). Bedömningen är att MKN inte påverkas negativt av de åtgärder som möjliggörs i översiktsplanen utan att statusens huvudsakliga påverkanskälla handlar om att omhänderta äldre miljögifter. Förbättringsåtgärder för att förbättra älvens status pågår i form av flottåterställning/flottrensning.

Hälsa och säkerhet: Hänsyn behöver tas till risker för ras, skred och erosion inom området eftersom älven meandrar och kontinuerligt är i rörelse. Strandnära bebyggelse och anläggningar som är till gagn för friluftslivet och naturturismen ska möjliggöras där det är lämpligt. Om bebyggelse sker inom riskområden krävs att de geotekniska förutsättningarna klargörs och eventuella åtgärder genomförs innan byggnation kan ske. Vid prövning av bebyggelse i älvnära lägen behöver förutsättningarna för översvämning bedömas och belysas i samband med detaljplanering, bygglov eller annan fortsatt planering.

FR6: Friluftsliv och rekreation

Nuläge

Lögdeälven är en av landets få outbyggda skogsälvar vars varierande ravinlandskap innehåller fågelrika lövskogar, meanderbågar och terrasser. Området är både skyddat som Natura 2000-område och riksintresse för naturvård och friluftsliv.

Önskad utveckling

Lögdeälven pekas ut som viktigt områden för friluftsliv, rekreation och naturupplevelser. Området ska bevaras och utvecklas så att dess natur- och besöksvärden kan tas tillvara långsiktigt för både invånare och besökare.

Utveckling kan ske genom skötsel, tillgängliggörande och förstärkning av friluftslivets funktioner, exempelvis vandring, paddling, fiske och naturturism, under förutsättning att områdets värden inte påtagligt skadas.

Utanför strandskyddat område och i anslutning till befintlig bebyggelse ska det finnas möjlighet att pröva kompletterande bebyggelse. Kommunen är även positiv till att strandskyddsdispens kan prövas i älvnära lägen där strandskyddets syften kan tillgodoses och där åtgärderna bidrar till lokal utveckling, friluftsliv eller naturturism.

Riktlinjer, hänsyn och förhållanden av väsentlig betydelse

Riksintressen: Området ingår i riksintresse för friluftsliv. Åtgärder som kan medföra påtaglig skada är ljud- och ljusstörningar, försämrad landskapsbild samt privatisering av intressanta platser. Även föroreningar, försurning och grumling kan innebära påtaglig skada. Området ingår även i riksintresse för naturvård. Älvens vattendrag, myrkomplex, naturbetesmarker

och djurliv och fauna i stort är skyddsvärt. Genom att peka ut Lögdeälven i översiktsplanen så stärks skyddet av de värden som riksintressena för friluftsliv och naturvård avser att skydda och översiktsplanen bidrar således till att följa riksintressenas intentioner.

Området ingår även i Natura 2000. Åtgärder som kan ha negativ påverkan på naturtyperna och arterna inom området är bland annat vandringshinder, dammar, kraftverk, miljöfarliga ämnen, avverkning, markberedning samt bebyggelse eller anläggningar i strandnära lägen. Bedömningen är att enstaka mindre bebyggelse kan möjliggöras i strandnära läge utan att äventyra Natura 2000-värdena. Hänsyn och kännedom om älvens bevarandevärden behöver finnas innan åtgärder tas inom älvens samt dess avrinningsområdes närhet.

MKN: Vad gäller miljökvalitetsnormer uppnår Lögdeälven måttlig ekologisk status vilket framför allt beror på miljöfarliga ämnen som kvicksilver och bromerad difenyleter (flamskyddsmedel). Bedömningen är att MKN inte påverkas negativt av de åtgärder som möjliggörs i översiktsplanen utan att statusens huvudsakliga påverkanskälla handlar om att omhänderta äldre miljögifter. Förbättringsåtgärder för att förbättra älvens status pågår i form av flottåterställning/flottrensning.

Hälsa och säkerhet: Hänsyn behöver tas till risker för ras, skred och erosion inom området eftersom älven meandrar och kontinuerligt är i rörelse. Strandnära bebyggelse och anläggningar som är till gagn för friluftslivet och naturturismen ska möjliggöras där det är lämpligt. Om bebyggelse sker inom riskområden krävs att de geotekniska förutsättningarna klargörs och eventuella åtgärder genomförs innan byggnation kan ske. Vid prövning av bebyggelse i älvnära lägen behöver förutsättningarna för översvämning bedömas och belysas i samband med detaljplanering, bygglov eller annan fortsatt planering.

L1: Landsbygd

Nuläge

Agnäs är kommunens äldsta by och präglas av jordbruk. Bebyggelsen är blandad men välbevarad och i Agnäs finns kommersiell och offentlig service.

Önskad utveckling

I Agnäs uppmuntras komplettering av bostäder, lokal service och småskaliga verksamheter som bidrar till vardagsliv och lokal utveckling. Utvecklingen ska stärka byns roll som attraktiv boendemiljö med tillgång till natur, friluftsliv och besöksmålet Agnäsbacken.

Riktlinjer, hänsyn och förhållanden av väsentlig betydelse

Riksintressen: Området ingår i riksintresse för friluftsliv, naturvård samt Natura 2000. Förändring av marken, exempelvis markarbete, uppförande av strandnära bebyggelse, föroreningar, skogsavverkning och markavvattning, kan påverka riksintressena. Vid plan- och byggärenden krävs hänsyn och kännedom om riksintressenas bevarandevärden innan åtgärder genomförs som kan innebära påtaglig skada.

Hälsa och säkerhet: Väg 353 är rekommenderad transportled för farligt gods. Vid avstånd över 55 meter från riskkällan bedöms risknivån för bebyggelse generellt vara tillfredsställande låg. Bebyggelse kan prövas närmare vägen, men då ska risknivån beaktas och behovet av skyddsåtgärder bedömas i samband med planering och bygglov, i enlighet

med gällande riktlinjer. Delar av Agnäs är utpekat som riskområde med höga radonhalter. Vid plan- och bygglovsärenden ska gällande riktlinjer beaktas och radonsäkert eller radonskyddat byggande säkerställas.

Längs Öreälven finns sammanhängande riskområden för erosion, ras och skred. Längs delar av älven finns områden som inte är att betrakta som tillfredsställande stabila. Det kan påverka befintlig bebyggelse. Vid prövning av ny bebyggelse ska en detaljerad stabilitetsbedömning/utredning utföras för att avgöra om marken är lämplig för bebyggelse eller kan bli lämplig efter anpassningar och åtgärder. För befintlig bebyggelse ska kommunen i sitt fortsatta arbete med klimatanpassning särskilt utreda behovet av eventuella stabilitets- och erosionsförebyggande åtgärder i identifierat riskområde.

Teknisk försörjning: Inom området finns gemensamhetsanläggningar för dricksvatten och spillvatten. I Agnäs finns även en av kommunens avloppsanläggningar. Delar av Agnäs är utpekat i kommunens VA-utbyggnadsplan för anslutning till kommunalt vatten och spillvatten till och med 2040.

Gestaltning och kulturmiljö: Agnäs är en utpräglad jordbruksbygd med agrar bebyggelse med mer sentida tillägg av friliggande bostadshus. Det ska finnas möjlighet att använda äldre ekonomibyggnader som hör till jordbruket för nya småskaliga verksamheter som ett sätt att låta byggnaderna komma till användning och inte förfalla. Det ska ske med varsamhet och hänsyn till omgivningen samt byggnadernas ursprungliga karaktär.

Trafik och mobilitet: I Agnäs behöver trafiksäkerheten förbättras exempelvis genom bättre gång- och cykelkommunikationer. Kommunen avser att verka för en separerad gång- och cykelförbindelse mellan tätorten och Agnäs, vilket förutsätter samverkan med Trafikverket.

Areella näringar: Inom delar av området finns brukningsvärd jordbruksmark. Om bebyggelse ska tillåtas ska den utgöra ett väsentligt samhällsintresse sett utifrån kommunens lokala förutsättningar och i övrigt uppfylla lagkraven. Kommunen värnar brukningsvärd jordbruksmark och dess långsiktiga värden, men ser positivt på att mark och byggnader som inte längre används för jordbruk kan utvecklas för småskaliga verksamheter, näringar och boende, samt kombinationer av dessa, för att främja en levande landsbygd.

L2: Landsbygd

Nuläge

Balsjö är en jordbruksby där både kommersiell och offentlig service finns.

Önskad utveckling

Inom orten uppmuntras utveckling av lokal service och funktioner som behövs nära vardagen. Boendemiljön har inslag av verksamheter och god tillgång till omkringliggande natur. Från Balsjö når man det populära besöksmålet Balberget. Utveckling med mindre icke störande verksamheter uppmuntras för att förstärka byns funktion som boende- och livsmiljö. Vid verksamhetsutveckling eller andra åtgärder i anslutning till entrén till Balberget behöver hänsyn tas till områdets natur- och rekreationsvärden och platsens funktion som entré till området. Att säkerställa god framkomlighet och tillgänglighet till besöksmålet och att tillkommande bebyggelse har en genomtänkt utformning är viktigt.

Riktlinjer, hänsyn och förhållanden av väsentlig betydelse

Riksintressen: Strax norr om området finns riksintresse för rennäring. Området är utpekat som en flyttled och bedöms inte påverkas av översiktsplanens markanvändning. Riksintresse för naturvård finns även utpekat för Balberget. Utveckling av Balsjö bedöms inte påverka riksintresset för naturvård.

Teknisk försörjning: Inom området finns en gemensamhetsanläggning för dricksvatten. Generellt förordas gemensamma avloppsanläggningar före enskilda anläggningar då det ger färre utsläppspunkter och minskar risken för att sprida smittämnen och andra föroreningar i de enskilda dricksvattenbrunnarna. Anläggningarna ska anordnas i enlighet med kommunens riktlinjer som säkerställer att hantering av vatten och spillvatten inte medför negativ påverkan på vattendrag och miljökvalitetsnormer (MKN).

Hälsa och säkerhet: Väg 92 är rekommenderad transportled för farligt gods. Vid avstånd över 55 meter från riskkällan bedöms risknivån för bebyggelse generellt vara tillfredsställande låg. Bebyggelse kan prövas närmare vägen, men då ska risknivån beaktas och behovet av skyddsåtgärder bedömas i samband med planering och bygglov, i enlighet med gällande riktlinjer. Delar av Balsjö är utpekat som riskområde för höga radonhalter, vid plan- och bygglovsärenden ska gällande riktlinjer beaktas och radonsäkert eller radonskyddat byggande säkerställas.

Gestaltning och kulturmiljö: Balsjö präglas av öppen jordbruksmark och bebyggelse i mindre skala mot skogsbryn. Det ska finnas möjlighet att använda äldre ekonomibyggnader som hör till jordbruket för nya småskaliga verksamheter som ett sätt att låta byggnaderna komma till användning och inte förfalla. Det ska ske med varsamhet och hänsyn till omgivningen samt byggnadernas ursprungliga karaktär.

Trafik och mobilitet: Behov av gång- och cykelväg alternativt gångbana finns för att möjliggöra för boende i byn att förflytta sig på ett trafiksäkert sätt.

Areella näringar: Inom delar av området finns brukningsvärd jordbruksmark. Om bebyggelse ska tillåtas ska den utgöra ett väsentligt samhällsintresse sett utifrån kommunens lokala förutsättningar och i övrigt uppfylla lagkraven. Kommunen värnar brukningsvärd jordbruksmark och dess långsiktiga värden, men ser positivt på att mark och byggnader som inte längre används för jordbruk kan utvecklas för småskaliga verksamheter, näringar och boende, samt kombinationer av dessa, för att främja en levande landsbygd.

L3: Landsbygd

Nuläge

Lillarmsjö är ett område präglat av fritidshusbebyggelse med inslag av jordbruksmark. Inom området finns ett LIS-område utpekat för att möjliggöra strandnära bebyggelse. Området är inte detaljplanelagt.

Önskad utveckling

Inom området uppmuntras komplettering av bebyggelse samt omvandling till året-runt-boende med tanke på områdets närhet både till tätorten och till Umeå och Vännäs.

Riktlinjer, hänsyn och förhållanden av väsentlig betydelse

Riksintressen: Delar av området omfattas av riksintresse för rennäring. Utveckling av ytterligare bostadsbebyggelse inom området bedöms inte påverka riksintressets värden sett till att aktuellt område redan är bebyggt. Området berörs även av riksintresse för totalförsvarets anläggningar (transmissionsnät för el). Ny bebyggelse och andra åtgärder ska lokaliseras och utformas så att riksintressets funktion samt möjligheten till framtida drift, underhåll och utveckling av transmissionsnätet inte påtagligt försvåras.

Teknisk försörjning: Generellt förordas gemensamma avloppsanläggningar före enskilda anläggningar då det ger färre utsläppspunkter och minskar risken för att sprida smittämnen och andra föroreningar i de enskilda dricksvattenbrunnarna. Anläggningarna ska anordnas i enlighet med kommunens riktlinjer som säkerställer att hantering av vatten och spillvatten inte medför negativ påverkan på vattendrag och miljökvalitetsnormer (MKN).

Gestaltning och kulturmiljö: Lillarmsjö är en mindre glest befolkad by i ett skogs- och jordbrukslandskap. Det ska finnas möjlighet att använda äldre ekonomibyggnader som hör till jordbruket för nya småskaliga verksamheter som ett sätt att låta byggnaderna komma till användning och inte förfalla. Det ska ske med varsamhet och hänsyn till omgivningen samt byggnadernas ursprungliga karaktär. Inom området finns en mindre skolbyggnad med bevarandevärden.

MKN: Lill-Armsjön har måttlig ekologisk status. Enskilda avlopp är inte en betydande påverkanskälla vilket gör att utbyggnad med tillhörande tekniska anläggningar inom området inte bedöms äventyra möjligheten att uppnå MKN. Bedömning av risk för försämring behöver dock fortsatt ske vid exploatering.

Areella näringar: Inom delar av området finns brukningsvärd jordbruksmark. Om bebyggelse ska tillåtas ska den utgöra ett väsentligt samhällsintresse sett utifrån kommunens lokala förutsättningar och i övrigt uppfylla lagkraven. Kommunen värnar brukningsvärd jordbruksmark och dess långsiktiga värden, men ser positivt på att mark och byggnader som inte längre används för jordbruk kan utvecklas för småskaliga verksamheter, näringar och boende, samt kombinationer av dessa, för att främja en levande landsbygd.

L4: Landsbygd

Nuläge

Bredträsk Camping är en naturnära camping med stugor och ställplatser. Inom området finns ett LIS-område utpekat för att möjliggöra strandnära bebyggelse.

Önskad utveckling

Inom området uppmuntras utveckling i form av fler campingplatser, stugor och fritidshusbebyggelse. Delar av området är detaljplanelagt, enstaka kompletteringar kan möjliggöras genom bygglov eller förhandsbesked.

Riktlinjer, hänsyn och förhållanden av väsentlig betydelse

Riksintressen: Området ingår i Natura 2000-området Lögdeälven. Bebyggelseutveckling inom området bedöms inte ha negativ påverkan på älvens bevarandevärden eller på Natura 2000.

Teknisk försörjning: Gemensam anläggning för avlopp finns i byn Bredträsk. Generellt förordas gemensamma avloppsanläggningar före enskilda anläggningar då det ger färre utsläppspunkter och minskar risken för att sprida smittämnen och andra föroreningar i de enskilda dricksvattenbrunnarna. Anläggningarna ska anordnas i enlighet med kommunens riktlinjer som säkerställer att hantering av vatten och spillvatten inte medför negativ påverkan på vattendrag och miljökvalitetsnormer (MKN).

MKN: Storsjön har god ekologisk status. Enskilda avlopp är inte en betydande påverkanskälla vilket gör att utbyggnad med tillhörande tekniska anläggningar inom området inte bedöms äventyra möjligheten att uppnå MKN. Bedömning av risk för försämring behöver dock fortsatt ske vid exploatering.

L5: Landsbygd

Nuläge

Angsjön är ett fritidshusområde med en camping med stugor och ställplatser. Inom området finns LIS utpekat för att möjliggöra strandnära bebyggelse.

Önskad utveckling

Inom området uppmuntras utveckling i form av fler camping- och ställplatser, stugor och fritidshusbebyggelse. Delar av området är detaljplanelagt, enstaka kompletteringar kan möjliggöras genom bygglov eller förhandsbesked.

Riktlinjer, hänsyn och förhållanden av väsentlig betydelse

Riksintressen: Delar av området överlappar riksintresse för rennäring. Utveckling av ytterligare bostadsbebyggelse inom området bedöms inte påverka riksintressets värden sett till att aktuellt område redan är bebyggt. Vid eventuella åtgärder utanför redan ianspråktaget område behöver påverkan bedömas i respektive fall. Området ingår i Natura 2000-området Öreälven. Bebyggelseutveckling inom området bedöms inte ha negativ påverkan på älvens bevarandevärden eller på Natura 2000.

Teknisk försörjning: Inom området finns gemensamhetsanläggningar för dricksvatten och spillvatten. Generellt förordas gemensamma avloppsanläggningar före enskilda anläggningar då det ger färre utsläppspunkter och minskar risken för att sprida smittämnen och andra föroreningar i de enskilda dricksvattenbrunnarna. Anläggningarna ska anordnas i enlighet med kommunens riktlinjer som säkerställer att hantering av vatten och spillvatten inte medför negativ påverkan på vattendrag och miljökvalitetsnormer (MKN).

MKN: Angsjön har måttlig ekologisk status. Enskilda avlopp är inte en betydande påverkanskälla vilket gör att utbyggnad med tillhörande tekniska anläggningar inom området inte bedöms äventyra möjligheten att uppnå MKN. Bedömning av risk för försämring behöver dock fortsatt ske vid exploatering.

L6: Landsbygd

Nuläge

Inom större delen av Bjurholms kommun består markanvändningen av spridd bebyggelse, byar och områden för skogsbruk, jordbruk och renskötsel.

Önskad utveckling

Markanvändningen inom landsbygden ska vara tillåtande och möjliggöra platsanpassad utveckling med en blandning av bostäder och mindre verksamheter där det är lämpligt. Inom området landsbygd uppmuntras alla initiativ och engagemang som stödjer översiktsplanens fem övergripande planeringsstrategier. Verksamheter som stärker lokal livskraft och hållbar landsbygdsutveckling uppmuntras. Vid utveckling av bebyggelse prövas detta vanligtvis genom förhandsbesked eller bygglov.

Riktlinjer, hänsyn och förhållanden av väsentlig betydelse

Riksintressen: Vid bebyggelse eller andra åtgärder som planeras inom riksintresseområden ska det i detaljplan, förhandsbesked eller bygglov göras en avvägning eller vid behov en utredning som visar att aktuella riksintressens värden inte påtagligt skadas. Beroende på åtgärd kan samråd krävas med Länsstyrelsen, samebyar, Sametinget, Försvarsmakten, Luftfartsverket, Svenska Kraftnät m.fl.

Areella näringar: Brukningsvärd jordbruksmark ska endast tas i anspråk för bebyggelse om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och om behovet inte kan lösas genom användning av annan mark. Bedömningen av vad som utgör ett väsentligt samhällsintresse ska göras med hänsyn till lokala förutsättningar. I Bjurholm där det är låg bebyggelsetakt bör mindre tillskott av bebyggelse anses vara av betydelse för samhällsutveckling och attraktivitet. Förslag till bebyggelse på brukningsvärd jordbruksmark ska alltid föregås av en utredning av alternativa lokaliseringar och samtidigt beakta kommunens lokala förutsättningar och viljeriktning. Kommunen värnar brukningsvärd jordbruksmark och dess långsiktiga värden, men ser positivt på att mark och byggnader som inte längre används för jordbruk kan utvecklas för småskaliga verksamheter, näringar och boende, samt kombinationer av dessa, för att främja en levande landsbygd.

Hälsa och säkerhet: Inom områden med risk för ras, skred, erosion, slamströmmar samt översvämning bör bebyggelse undvikas. Om bebyggelse ska uppföras inom riskområden krävs att de geotekniska förutsättningarna klargörs och eventuella åtgärder genomförs innan byggnation kan ske.

Teknisk försörjning: Inom områden utanför kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten krävs enskilda eller gemensamma anläggningar. Generellt förordas gemensamma avloppsanläggningar före enskilda anläggningar då det ger färre utsläppspunkter och minskar risken för att sprida smittämnen och andra föroreningar i enskilda dricksvattenbrunnar. Anläggningarna ska anordnas i enlighet med kommunens riktlinjer som säkerställer att hantering av vatten och spillvatten inte medför negativ påverkan på vattendrag och miljökvalitetsnormer (MKN).

Gestaltning och kulturmiljö: Det ska finnas möjlighet att använda äldre ekonomibyggnader som hör till jordbruket för nya småskaliga verksamheter som ett sätt att låta byggnaderna

komma till användning och inte förfalla. Det ska ske med varsamhet och hänsyn till omgivningen samt byggnadernas ursprungliga karaktär.

Trafik och mobilitet: Trafikplaneringen ska ske samordnat med övrig utveckling av markanvändning och planering av ny bebyggelse. Planering och utformning av trafikmiljöer ska ske med utgångspunkten att skapa goda förutsättningar för gående, cyklister, kollektivtrafik och kringboende.

Energiproduktion

Nuläge

Vid Stennäs och Agnäs finns befintliga vattenkraftverk/vattenkraftstationer som utgör en del av kommunens energiproduktion. Anläggningarna är etablerade sedan lång tid tillbaka och används för elproduktion. I Agnäs medges inte åtgärder som innebär utökad vattenreglering eller större miljöpåverkan på grund av att Öreälven med tillhörande käll- och biflöden utgör riksintresse för skyddade vattendrag.

Önskad utveckling

Ny lagstiftning har trätt i kraft som innebär att de flesta av Sveriges vattenkraftverk ska få moderna miljövillkor genom prövning i mark- och miljödomstol. Kommunen är positiv till att befintliga vattenkraftstationer kan fortsätta användas och vid behov rustas upp utifrån mer moderna miljövillkor. Ytterligare utbyggnad av ny vattenkraft eller utökning av befintliga anläggningar i Öreälven eller Lögdeälven med käll- och biflöden är inte aktuellt, med hänsyn till riksintresset för skyddade vattendrag.

Riktlinjer, hänsyn och förhållanden av väsentlig betydelse

Riksintressen: Öreälven omfattas av riksintresse för skyddade vattendrag, vilket innebär att dess natur- och miljövärden är av nationell betydelse. Ny vattenkraft eller åtgärder som innebär utökad vattenreglering eller större miljöpåverkan ska inte tillåtas, då detta kan medföra påtaglig skada på riksintressets värden. Av denna anledning medges inte sådana åtgärder för vattenkraftstationen i Agnäs.

LIS-områden

Nuläge

Områdena är utpekade i Bjurholms tematiska tillägg till översiktsplanen angående strandskydd som antogs under 2015. Totalt pekas sju områden ut som lämpliga för landsbygdsutveckling i strandnära läge. För varje område finns platsspecifika beskrivningar samt ställningstaganden.

Utöver dessa gäller att strandskyddsdispens för boende eller besöksnäring, utifrån skälet landsbygdsutveckling, ska få prövas från fall till fall även om den föreslagna lokaliseringen inte ingår i ett redovisat LIS-område.

Önskad utveckling

Se vidare i *Tillägg till översiktsplan, Strandskydd i Umeåregionen, 2015.*

Riktlinjer, hänsyn och förhållanden av väsentlig betydelse

Se vidare i *Tillägg till översiktsplan, Strandskydd i Umeåregionen, 2015.*

Vatten

Nuläge

Områden med öppen vattenyta, såsom sjöar och vattendrag, som inte ingår i annan utpekad mark- och vattenanvändning pekas ut som vattenområden.

Önskad utveckling

Inom dessa områden kan mindre anläggningar och verksamheter förekomma, förutsatt att de är förenliga med vattnets funktioner och värden.

Riktlinjer, hänsyn och förhållanden av väsentlig betydelse

Hälsa och säkerhet: Vid åtgärder i anslutning till vattendrag och sjöar ska särskild hänsyn tas till miljökvalitetsnormer (MKN). Recipienternas ekologiska och kemiska status får inte försämras. Skydd av befintliga och framtida vattentäkter ska prioriteras i fysisk planering, och risker kopplade till klimatförändringar såsom ökade flöden och skyfall ska beaktas.

Teknisk försörjning: VA-lösningar ska utformas så att utsläpp av näringsämnen och föroreningar minimeras, med fokus på hållbara dagvattenlösningar och lokalt omhändertagande där så är lämpligt. Vid nyetablering och tillsyn av enskilda avloppsanläggningar ska särskild hänsyn tas till hur dessa kan påverka vattendrag och sjöar, med fokus på åtgärder där miljönyttan är störst.

Gröna stråk

Nuläge

I Bjurholms tätort finns populära tätortsnära grönområden som är mer eller mindre iordningställda. I Bjurholm är naturen nära och det finns flera uppskattade gröna stråk mellan bebyggelse och motionsområdet i öster, centrum i söder och Brattåkern i väster.

Utanför tätorten finns viktiga tätortsnära rekreationsområden vid Balberget, Lagnäset och Petnäset som behöver tillgängliggöras på ett bättre sätt.

Önskad utveckling

Inom tätorten uppmuntras utveckling av befintliga och nya gröna samband och mötesplatser.

Utöver kopplingarna i tätorten föreslås även nya kopplingar i form av leder för friluftsliv mellan Balberget, Lagnäset och tätorten.

Riktlinjer, hänsyn och förhållanden av väsentlig betydelse

Riksintressen: Delar av stråken gränsar till riksintresse för naturvård och friluftsliv. Genom att peka ut grönstrukturen i översiktsplanen så bedöms det bidra positivt till de värden som riksintresset avser att skydda och översiktsplanen bidrar således till att följa riksintressets intentioner.

Transportinfrastruktur – ”Utveckling cykelväg”

Nuläge

Längs delar av de statliga vägarna Storgatan samt väg 353 och 597 saknas idag sammanhängande och trafiksäkra gång- och cykelförbindelser. Vägarna utgör viktiga länkar mellan tätorten och närliggande målpunkter, men begränsade möjligheter för gång- och cykeltrafik påverkar tillgänglighet, trafiksäkerhet och möjligheten till hållbara resor.

Önskad utveckling

Kommunen avser att i samverkan med Trafikverket verka för en successiv utbyggnad av gång- och cykelvägar längs de utpekade sträckorna. Syftet är att förbättra trafiksäkerheten, stärka möjligheterna till hållbara resor och öka tillgängligheten mellan bostäder, service, skolor och rekreationsområden.

Riktlinjer, hänsyn och förhållanden av väsentlig betydelse

Trafik och mobilitet: Vid planering, bygglov och andra åtgärder ska hänsyn tas till behovet av framtida gång- och cykelförbindelser längs de utpekade sträckorna. Åtgärder ska inte försvåra eller omöjliggöra en framtida utbyggnad. Utbyggnad förutsätter prioritering i den regionala transportplaneringen samt fortsatt dialog och samverkan med Trafikverket. Hänsyn ska även tas till trafiksäkerhet, landskapsbild samt natur- och kulturmiljövärden.

Transportinfrastruktur – ”Utveckling väg”

Nuläge

Genom Bjurholms tätort leds i dag genomfartstrafik längs Köpmannagatan och Storgatan, som samtidigt utgör ortens huvudsakliga handelsstråk och centrummiljö. Trafiken omfattar även tunga transporter och farligt gods, vilket innebär att regional genomfartstrafik samsas med gående, cyklister och lokal trafik i centrum.

Detta medför osäkra trafiksituationer, buller och upplevda risker som påverkar trygghet, vistelsekvalitet och centrumets utvecklingsmöjligheter negativt. Dagens genomfartslösning bedöms därmed vara hämmande både ur trafiksäkerhets- och utvecklingsperspektiv.

Önskad utveckling

Ett vägreservat öster om Bjurholm pekas ut för att på lång sikt möjliggöra en förbifart för genomfartstrafik förbi tätorten. Syftet är att förbättra trafiksäkerheten, minska störningar i centrala delar och skapa bättre förutsättningar för centrumutveckling samt för gång- och cykeltrafik.

Vägreservatet föreslås förläggas via området Österbacka (V1), vilket ger god tillgänglighet för transportintensiva verksamheter samtidigt som genomgående trafik får mindre påverkan på tätorten. Exakt lokalisering och utformning prövas i senare planeringsskeden i samverkan med Trafikverket.

Åtgärder som riskerar att försvåra ett framtida ianspråktagande av reservatet bör undvikas.

Riktlinjer, hänsyn och förhållanden av väsentlig betydelse

Riksintressen Vägreservatet korsar ett vattendrag som ingår i Natura 2000 som biflöde till Öreälven. Framtida åtgärder som innebär passage av vattendraget ska prövas enligt miljöbalken och utformas så att vattendragets ekologiska funktioner och bevarandevärden inte försämras.

Vägreservatet berör riksintresse för rennäring vid korsningen med väg 92. Området är redan ianspråktaget av infrastruktur, verksamheter och bebyggelse. Vid fortsatt planering och inför val av lokalisering och utformning, ska hänsyn tas till rennäringens förutsättningar i dialog med berörda samebyar.

Trafik och mobilitet: Vägreservatet ska möjliggöra en långsiktig lösning för genomfartstrafik som avlastar tätorten. Anslutningar och funktion ska i kommande skeden prövas med hänsyn till trafiksäkerhet, framkomlighet och vägens regionala funktion.