

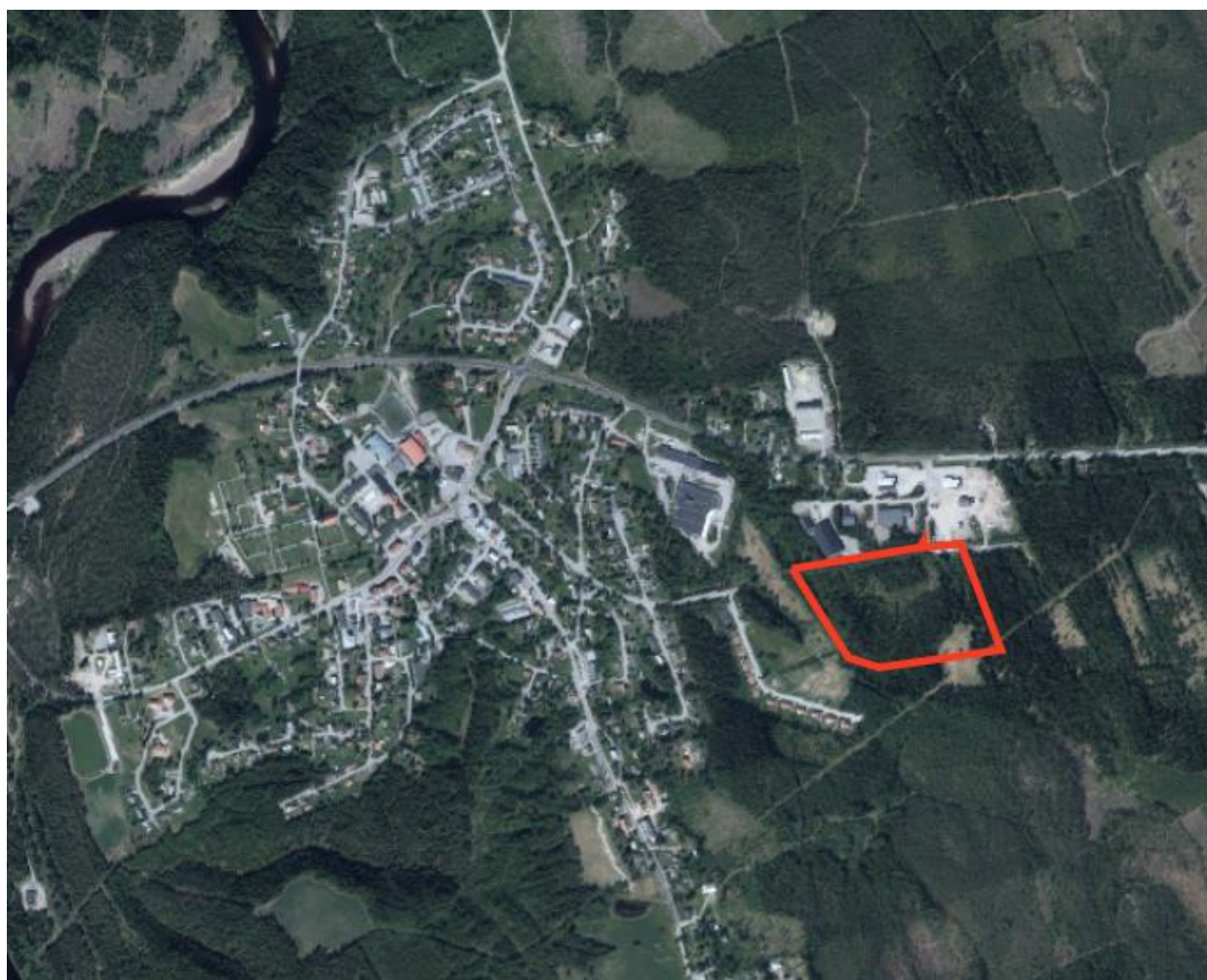


**Detaljplan för del av Bjurholm 1:116>1, Österbackaområdet
Bjurholms kommun, Västerbottens län**

Planbeskrivning – Antagandehandling

Gällande lagstiftning: PBL 2010:900, SFS 2018:1732

Antagen: 2020-10-29 Laga kraft: 2020-11-20



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. Detaljplaner handläggs med ett begränsat förfarande, ett standardförfarande eller ett utökat förfarande.



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

Efter 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 och genomförandet av planen kan påbörjas.

Innehållsförteckning

Planens huvuddrag.....	1
Planhandlingar	1
Planens syfte	1
Plandata.....	2
Tidigare ställningstaganden.....	2
Fördjupning för Bjurholms tätort.....	2
Detaljplan	3
Riksintressen	3
Särskilda områdesskydd	4
Undersökning om betydande miljöpåverkan	4
Planförfarande	4
Förutsättningar och förändringar	5
Utformning och gestaltning	5
Mark och vegetation.....	5
Gator och trafik	6
Tillgänglighet.....	7
Buller.....	8
Dagvatten.....	8
Geotekniska förhållanden	9
Förorenad mark och radon.....	9
Fornlämningar	9
Teknisk försörjning	9
Vatten och avlopp	9
El.....	9
Genomförandefrågor	10
Huvudmannaskap för allmän plats.....	10
Genomförandetid	10
Fastighetsrättsliga frågor.....	10

Planens huvuddrag

Förslaget till detaljplan skapar förutsättningar för framtida företagsetablering inom Bjurholm kommuns tätort genom att planlägga för en industritomt i anslutning till befintligt industriområde. Planområdet är lokaliserat inom fastigheten Bjurholm 1:116>1, och är redan i huvudsak detaljplanelagt för industriändamål. Den nya detaljplanen syftar till att på ett bättre sätt möjliggöra ny företagsetablering och en förbättrad infrastruktur. Detta genom att utöka planområdets storlek och genom att ändra utformningen av kvartersmark och allmän platsmark.

Enligt kommunens fördjupade översiktsplan, *Fördjupning för Bjurholms tätort (FBT)*¹, är kvartersmark inom området planerat för bostadsändamål. Den nya detaljplanen föreslår att kvartersmark inom området ska användas till industri vilket således innebär att förslaget inte är förenligt med gällande Översiktsplan. Enligt kommunens miljöbedömning anses inte planförslaget medföra någon risk för betydande miljöpåverkan och en miljökonsekvensbeskrivning kommer därför inte upprättas.

Planhandlingar

- Plankarta
- Planbeskrivning

Planens syfte

Planens syfte är att skapa planmässiga förutsättningar för framtida företagsetablering inom området och således bidra till ett förbättrat företagsklimat. Vidare syftar planen även till att förbättra tillgängligheten till och från området.

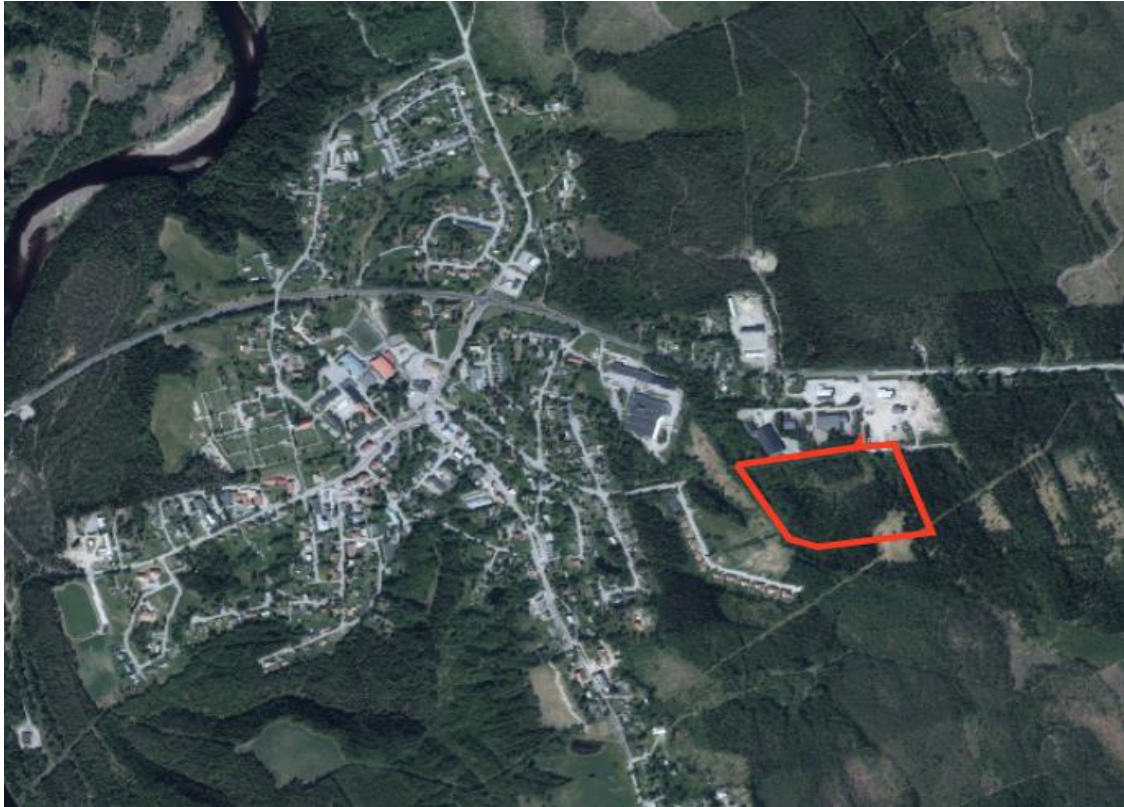
¹ Översiktsplan Bjurholms kommun, *Fördjupning för Bjurholms tätort*. Antagen av kommunfullmäktige 1990.

Plandata

Fastighet: Del av Bjurholm 1:116<1

Planområdets area: ca 65 000 m²

Markägoförhållanden: Kommunal ägo



Figur 2: Ortofoto över planförslagets planområde. Röd ram markerar planområdet.

Tidigare ställningstaganden

Fördjupning för Bjurholms tätort

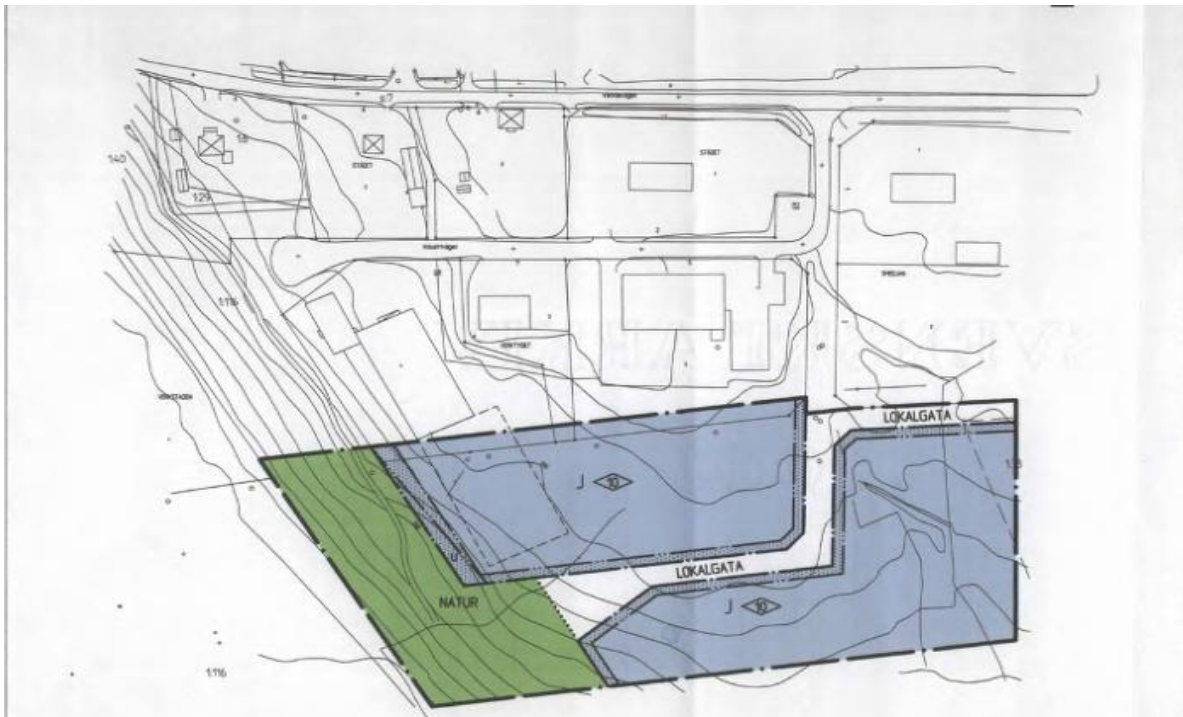
I kommunens fördjupade översiktsplan, *Fördjupning för Bjurholms tätort (FBT)*², framgår det att kvartersmark inom det tilltänkta planområdet är avsett för bostäder.

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

Detaljplan

Delar av föreslaget planområde är enligt detaljplan³ avsett för industrimark, naturmark och lokalgata. I norr gränsar det mot ett befintligt industriområde, i väst mot ett naturområde och i nordöst till en lokalgata. Kvartersmark med beteckningen **[J]** får endast användas till industriverksamhet och högsta byggnadshöjd är reglerad till 10 meter. Mark med beteckningen **Natur** innefattar alla typer av friväxande natur och är inte avsedd för bebyggelse. Markområden beteckningen **[Prickmark]** får inte förses med byggnader och områden med beteckningen **[u]** innebär att marken ska ha reserverats för allmännyttiga ändamål i form av underjordiska ledningar.

Delar av denna plan ska upphävas för att undvika att remsor av planen lever kvar efter att den nya planen börjat gälla. De delar av den gamla planen som inte upphävs är planlagd industrimark inom fastigheterna Verktyget 1, 2 och 3. Dessa bevaras i syfte att förhindra att marken inom dessa fastigheter blir planlös.



Figur 3: Urklipp av gällande detaljplan³. Bjurholms kommun 2008.

Riksintressen

I 3 kap och 4 kap miljöbalken utpekas riksintressområden 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.

³ *Ändring och utvidgning av detaljplan för del av Österbackaområdet inom Bjurholms tätort. Antagen av kommunfullmäktige 2008-04.28.*

Det föreslagna detaljplaneområdet liksom större delen av Bjurholms kommuns yta omfattas av ett riksintresseområde för "Skyddade vattendrag" där Öreälven med tillhörande käll- och biflöden ingår. Enligt kommunens miljöbedömning kommer genomförandet av planen dock inte påverka något riksintresse negativt.

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

Vid ändring av befintliga och vid upprättandet av nya detaljplaner ska kommunen undersöka om det kan antas leda till någon betydande miljöpåverkan. I sådana fall ska en miljöbedömning göras och en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas enligt 6 kap miljöbalken.

En undersökning och bedömning enligt plan- och bygglagen och MKB-förordningen har gjorts av Miljö- och hälsoskyddsavdelningen, Bjurholms kommun. Den påvisar att planförslaget inte innebär någon betydande miljöpåverkan.

Länsstyrelsen har den 30 januari 2020 tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan.

Någon miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap. 11, 12 §§ miljöbalken har därför 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, inte vara av allmänt intresse och inga riksintressen bedöms påverkas negativt. Planen strider dock mot den fördjupade översiktsplanen. I och med detta avses planen handläggas med ett utökat förfarande.

Förutsättningar och förändringar

Utformning och gestaltning

Planförslaget medger markanvändning för natur **[NATUR]**, gata **[GATA]**, gångväg **[GÅNG]**, cykelväg **[CYKEL]**, transformatorstation **[E1]**, industri **[J]**, störningsskydd **[m1]** och högsta byggnadshöjd  .

Industrimark **[J]** utgör den största delen av planområdet. Inga egenskapsbestämmelser har använts för att dela upp industriområdet. Detta eftersom det i dagsläget är ovisst vad som ska etableras inom området och hur stor yta detta kommer kräva. Den högsta byggnadshöjden på bebyggelse är dock reglerat till 10 meter. Den planerade Industrimarken **[J]** ligger drygt 220 meter ifrån ett närliggande bostadsområde. För att minska risken för negativ påverkan införs en bestämmelse om störningsskydd **[m1]**, vilket innebär att riktvärden gällande buller, utsläpp eller annat som omfattas av miljöbalken inte får överskridas om inte ett särskilt verksamhetstillstånd medger annat. I och med att det i nuläget inte går att göra en bullerutredning utifrån vilken/vilka verksamheter som etablerar sig inom området lämnas även ett skogsområde **[Natur]** i syfte att verka som bullerskydd mot bostadsområdet.

Den norra delen av planområdet kommer att utgöras av en bilväg **[GATA]** som knyter an till redan befintlig väg. Vid slutet av denna väg planeras en vändplats och en gång och cykelväg **[GÅNG] [CYKEL]** som sammanbinder industriområdet med tätorten. Denna lösning syftar till att förhindra att vägen endast används som en genomfart och således ökar trafikflödet inom tätbebyggt område. Gång- och cykelvägen kompletteras dock med beteckningen **[GATA]** för att undvika en eventuell detaljplaneändring ifall fordonstrafik behöver tillåtas i framtiden.

Mark och vegetation

Majoriteten av marken inom planområdet utgörs idag av glesbeväxt och delvis avverkad skog i kombination med kalhygge. Markanvändningen var tidigare planerad för att utöka en befintlig verksamhet i närområdet. I västra delen av planområdet finns en skogsremsa som skiljer området från ett närliggande bostadsområde och i östra delen en grusad väg som sträcker sig genom det intilliggande industriområdet.

Förändringar och konsekvenser

Genomförandet av planen innebär att den norra delen av planområdet används till att anlägga en väg med vändplats samt en gång- och cykelväg som förbinder det nuvarande och det planerade industriområdet med tätorten. Genomförandet av planen innebär även att den södra delen av planområdet förbereds i syfte att kunna tillgodose behovet av tillgänglig industrimark.

Gator och trafik

Trafik inom det befintliga industriområdet leds ut till väg 92, norr om föreslaget planområde. I nordöstra delen av planområdet finns dock en befintlig väg med in/utfarter till intilliggande fastighet (se figur 4). Denna väg sträcker sig från nuvarande industriområde till en återvändsgränd där vägen slutar. Vägen är i dagsläget grusad och används inte i någon större utsträckning.



Figur 4: Röd markering visar föreslaget planområde. Gul markering visar befintlig grusväg.

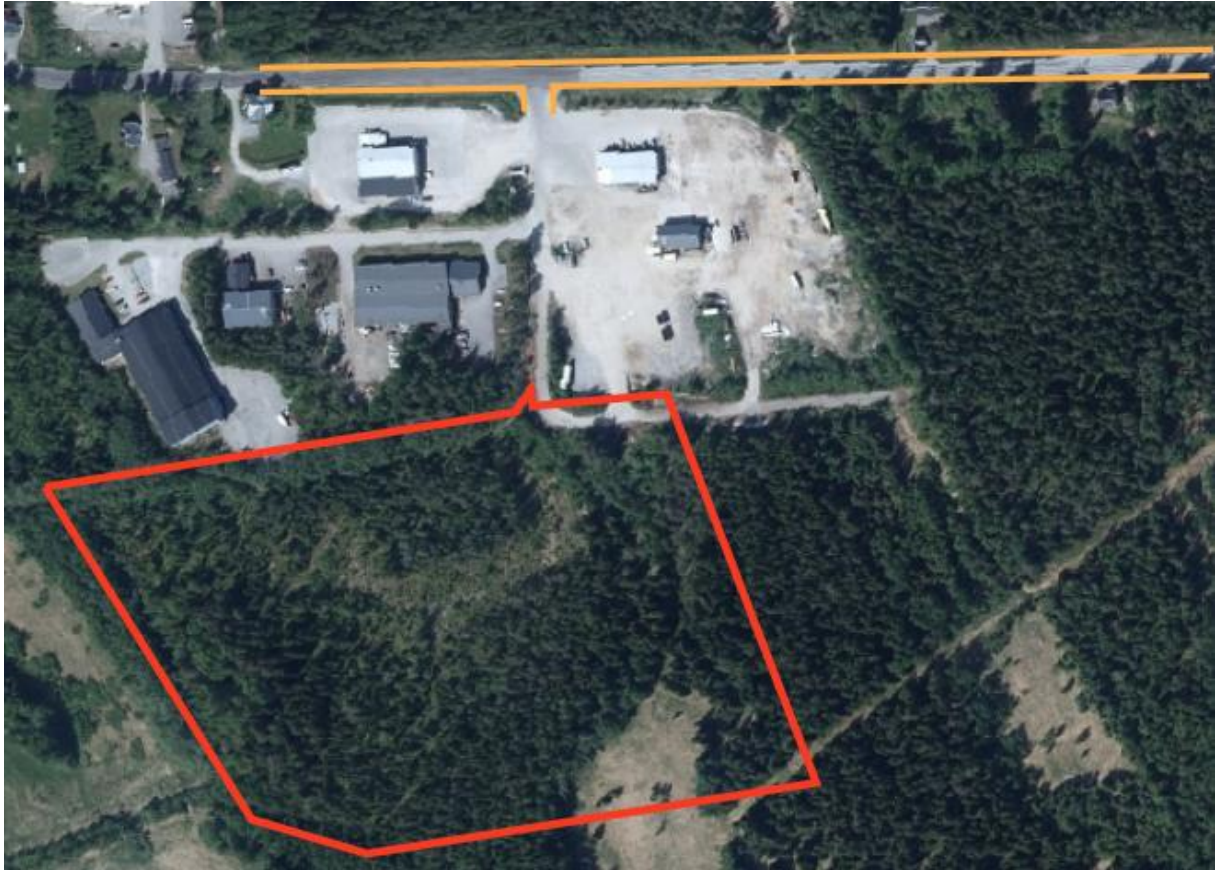
Förändringar och konsekvenser

Genomförandet av planen innebär en utökning av trafiknätet vid det befintliga industriområdet. Detaljplanen föreslår att en väg ska anläggas i planområdets norra del och därigenom knyta an till den befintliga vägen (se figur 4). Detta underlättar även för en framtida expansion av industriområdet.

I västra delen av planområdet planeras en vändplats, samt en gång- och cykelväg som knyter ihop det nya och det befintliga industriområdet med tätorten. Gång- och cykelvägen kompletteras även med en bestämmelse för gata för att göra planen mer flexibel. Syftet med detta är öppna för möjligheten att bredda gång och cykelvägen för att även rymma en gata utan att behöva genomföra en detaljplaneändring, ifall ett sådant behov skulle uppstå i framtiden. Vid genomförandet av planen kommer anknytningen till tätorten att ske i form av en gång- och cykelväg. All fordonstrafik inom både befintligt och planerat industriområde ska fortsatt ledas ut till väg 92 i norr. Den planerade gång- och cykelvägen innebär att de som vill ta sig till industriområdena inte längre behöver ta sig ut på väg 92, som saknar gång- och cykelväg. Detta bidrar till att skapa ökad trafiksäkerhet för gångtrafikanter och cyklister då de inte behöver färdas efter en vältrafikerad bilväg för att ta sig till området.

Tillgänglighet

Tillgängligheten till det befintliga och det planerade industriområdet är i dagsläget relativt låg. Det finns endast en in/utfart från väg 92 (se figur 5) vilket innebär att personer som bor i centrala Bjurholm måste köra genom de mest centrala delarna av tätorten för att ta sig till industriområdet.



Figur 5: Röd markering visar föreslaget planområde. Gul markering visar väg 92 med infart till industriområde.

Förändring och konsekvenser

Trafiklösningen som detaljplanen föreslår ger positiva konsekvenser för det befintliga industriområdet. Detta genom att möjliggöra nya trafiklösningar för intilliggande fastigheter och således skapa ett bättre trafikflöde inom området. Det underlättar även för vidare utveckling av området i framtiden. Gång- och cykelvägen öppnar upp möjligheten att på ett enkelt sätt ta sig till industriområdena utan bil. Detta och ökar tillgängligheten utan att riskera en ökad trafikgenomströmning genom/förbi närliggande bostadsområden.

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.

Förändringar och konsekvenser

Planförslaget innebär ett ökat trafikflöde i närhet till befintligt bostadsområde. Den planerade vägen kommer inte innebära ökad bil/tungtrafik genom bostadsområdet då förbindelsen mellan tätort och industriområde endast utgörs av en gång- och cykelväg. Den del av vägen som tillåter fordonstrafik är endast för att tillgängliggöra det nya industriområdet samt att förbättra trafikflödet i det befintliga industriområdet. Baserat på detta görs bedömningen att miljö kvalitetsnormer för buller inte kommer att överskridas av trafik inom planområdet.

I dagsläget är det ovisst vilken/vilka verksamheter som kommer etablera sig inom det planerade området. Som en skyddsåtgärd mot eventuellt buller lämnas ett naturområde i syfte att verka som en skyddsbarriär mot befintligt bostadsområde samt mot ett i dagsläget oexploaterat bostadsområde. Planen regleras även av en bestämmelse [m1] som innebär att riktvärden gällande buller, utsläpp eller annat som omfattas av miljöbalken inte får överskridas om inte ett särskilt verksamhetstillstånd medger annat. Hur mycket buller som genereras är beroende av verksamhet. Av denna anledning bör en bullerutredning genomföras innan någon verksamhet etableras inom området för att säkerställa att riktvärdena kring buller inte överskrids.

Dagvatten

Planområdet tillhör inte något utpekade avrinningsområde.

Förändringar och konsekvenser

Gällande hantering av dagvatten prioriteras LOD – Lokalt omhändertagande av dagvatten. Detta innebär att dagvatten i första hand hanteras lokalt på platsen. I andra hand kan anslutning ske till befintliga dagvattenledningar.

I nuläget finns inga intressenter som vill etablera sig inom det planerade området. Detta innebär att ingen avstyckning av industrimarken kommer att ske i detta skede. I och med att det är ovisst hur fastighetsbildningen kommer att se ut, vilka som ska etablera sig inom området och vilka ytor som ska hårdgöras och när, är det svårt att utreda hanteringen av dagvatten i nuläget.

Innan genomförandet av planen ska en dagvattenutredning genomföras där även bäcken som rinner söder om planområdet ska beaktas. Detta regleras även i plankartan med en bestämmelse för att startbesked inte får ges för industriverksamhet innan en dagvattenutredning har genomförts.

Geotekniska förhållanden

Enligt jordartskartan från SGU (Sveriges geologiska undersökning) består majoriteten av föreslaget planområde av morän. Mindre delar i ytterkant av planområdet består dock av lera/silt. 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

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

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

Teknisk försörjning

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 industriområde. Vatten och avlopp kan därför anslutas till befintligt VA-nätverk.

E1

Elförsörjningen till det planerade industriområdet kan tillgodoses genom anslutning till befintligt nät i närområden i samband med planens genomförande. Mark för transformatorstationer **[E1]** har reserverats intill planerad väg för att tillgodose behov som ny verksamhetsetablering kan innebära.

⁴ Markradonutredning för vännäs och Bjurholms kommuner, Sverige Geologiska AB, 1985

Genomförandefrågor

Huvudmannaskap för allmän plats

Planen omfattar både kvartersmark och allmän plats. Fastighetsägaren ansvarar för åtgärder inom kvartersmark och kommunen ansvarar över den allmänna platsmarken inom området.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är fem år från det datum som detaljplanen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad byggrätt enligt det som framgår av detaljplanen. 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.

Fastighetsrättsliga frågor

Inga åtgärder gällande fastighetsbildning kommer ske innan detaljplanen vunnit laga kraft. Detta då kommunen i nulägen inte har några intressenter som vill etablera sig inom området. Hur framtida fastighetsreglering kommer att se ut beror på hur många aktörer som är intresserade av att etablera sig inom området samt hur stor yta dessa verksamheter kräver. Förrättning initieras av kommunen och betalas av den/de intressenter som vill etablera sig inom området.

I och med att den gamla detaljplanen upphävs krävs ingen fastighetsreglering för intilliggande fastighet, Bjurholm 1:38.

Planekonomi

Detaljplanen omfattar endas 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 vill etablera sig inom området söker själva om bygglov och står för handläggningskostnaden. Detaljplanearbetet initierades av kommunen själva som en del i ett projekt att stärka näringslivet inom kommunen.

Detta innebär att upprättandet och genomförandet av detaljplanen till stor del bekostas av erhållet bidrag från tillväxtverket. Ingen planavgift tas därför ut för upprättandet av detaljplanen då kostnaderna för detta är en del av projektbudgeten.

Medverkande

André Hellnersson, Tillväxt och utveckling

Mattias Olsson, Plan- och bygg

Malin Bohlin, Plan- och bygg

Adam Bergqvist, Plan- och bygg