



**Vindelns
Kommun**

Detaljplan för Duvan 6

Laga krafthandling

Antagen av Miljö- och byggnadsnämnden 2021-10-14, § 104

Laga kraft 2021-11-10

Dnr: M-2020-1015



Innehållsförteckning

Innehållsförteckning.....	2
Detaljplanens syfte.....	3
Planhandlingar	3
Markägoförhållanden	3
Pågående markanvändning	3
Kommunala beslut och planförfarande.....	4
Planeringsförutsättningar	5
Läge	5
Kommunala planer	5
Riksintressen.....	6
Detaljplanens reglering	6
Förändring jämfört med nuvarande detaljplan.....	7
Teknisk försörjning.....	7
Vatten och avlopp.....	7
Avfall.....	7
El, tele och fiber.....	8
Planeringsunderlag	8
Undersökning av betydande miljöpåverkan.....	8
Buller	8
Trafik	10
Säkerhetsrisker	10
Kulturmiljö.....	11
Fornlämningar	13
Geologi.....	13
Radon	13
Skuggning.....	14
Dagvatten	15
Detaljplanens genomförande	16
Genomförandetid.....	16
Gemensamhetsanläggningar	16
Ekonomiska frågor.....	17
Fastighetsrättsliga frågor	17

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggnation av bostäder i form av radhus på fastigheten Duvan 6. Den befintliga kuperingen av marken ska bevaras i den mån det är praktiskt möjligt. Tillkommande byggnation ska anpassas avseende utformning och fasadmateriäl för att passa in i den bebyggda miljön som bostadskvarteret utgör.

Planhandlingar

Följande handlingar tillhör detaljplanen:

Plankarta med bestämmelser

Planbeskrivning (denna handling)

Samrådsredogörelse

Granskningsutlåtande

Grundkarta

Fastighetsförteckning

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Markägoförhållanden

Planområdet utgörs av fastigheten Duvan 6. Fastigheten ägs av Granö Förvaltning AB, ett dotterbolag till Granö Bostad AB som är planbeställare, i detta dokument benämnt som exploitören.

Pågående markanvändning

Marken inom planområdet har tidigare varit bebyggt med ett fristående enbostadshus samt en komplementbyggnad. Bägge dessa byggnader har rivits och fastigheten är i dagsläget obebyggd.

Kommunala beslut och planförfarande

Miljö- och byggnadsnämnden i Vindelns kommun beslutade den 15 oktober 2020 (§ 120) att ge positivt planbesked för ny detaljplan på fastigheten Duvan 6. Planarbetet påbörjades under november 2020.

Syftet med planläggningen överensstämmer med intentionerna i kommunens översiktsplan. Planen bedöms inte medföra risk för betydande miljöpåverkan och bedöms inte vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Utifrån dessa förutsättningar handläggs planen med standardförfarande enligt Plan- och bygglagen 5 kap. 7 §.

Samråd. Samrådet syftar till att samla in information, önskemål och synpunkter som berör planförslaget i ett tidigt skede i detaljplanearbetet. Dialog förs med länsstyrelsen, berörda myndigheter och kommuner, kända sakägare och boende, föreningar, allmänhet med flera. Syftet med samrådet är att förbättra beslutsunderlaget och att ge möjlighet till insyn och påverkan.

Samrådsredogörelse. Efter samrådet sammanställs inkomna synpunkter i en samrådsredogörelse. Handlingarna revideras då det bedöms vara relevant. Samrådsredogörelsen ingår inte formellt i processen, men bedöms öka tydligheten inför granskningen.

Underrättelse och granskning. Innan planen antas ska kommunen låta förslaget till detaljplan granskas under 2 veckor. Inför granskningen ska kommunen underrätta dem som berörs av förslaget, exempelvis sakägare, boende och övriga som har yttrat sig under samrådet om förslaget till detaljplan. Den som vill lämna synpunkter på förslaget ska göra detta skriftligen. Efter granskningen kan kommunen endast göra mindre ändringar av planförslaget. Om förslaget ändras väsentligt efter granskningen ska en ny granskning genomföras.

Granskningsutlåtande. Efter granskningstiden sammanställs inkomna synpunkter tillsammans med kommunens förslag till revideringar i ett granskningsutlåtande. Även synpunkterna från samrådet ska inkluderas i granskningsutlåtandet om dessa inte sammanställts tidigare. Handlingarna revideras då det bedöms vara relevant.

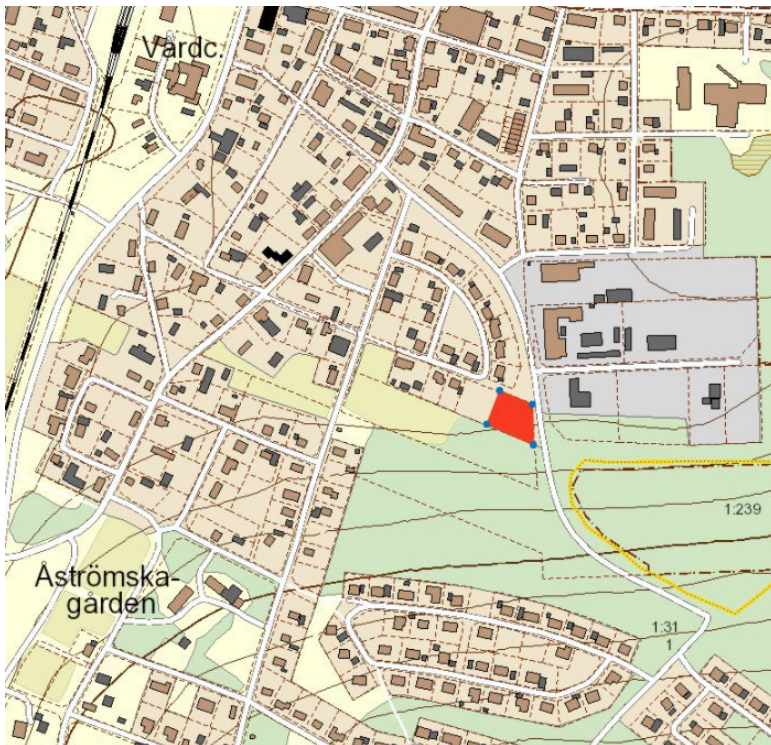
Antagande. Detaljplanen antas av miljö- och byggnadsnämnden.

Laga kraft. Om inget överklagande inkommit 3 veckor efter antagandet vinner detaljplanen laga kraft. Bygglov kan därefter medges.

Planeringsförutsättningar

Läge

Planområdets area är cirka 2270 kvadratmeter. Området ligger i kvarteret Duvan i östra delen av Vindelns tätort. Planområdet avgränsas i öster av Ordenshusvägen, i söder av skogbevuxen naturmark och i norr och väster av kvartersmark för bostäder.



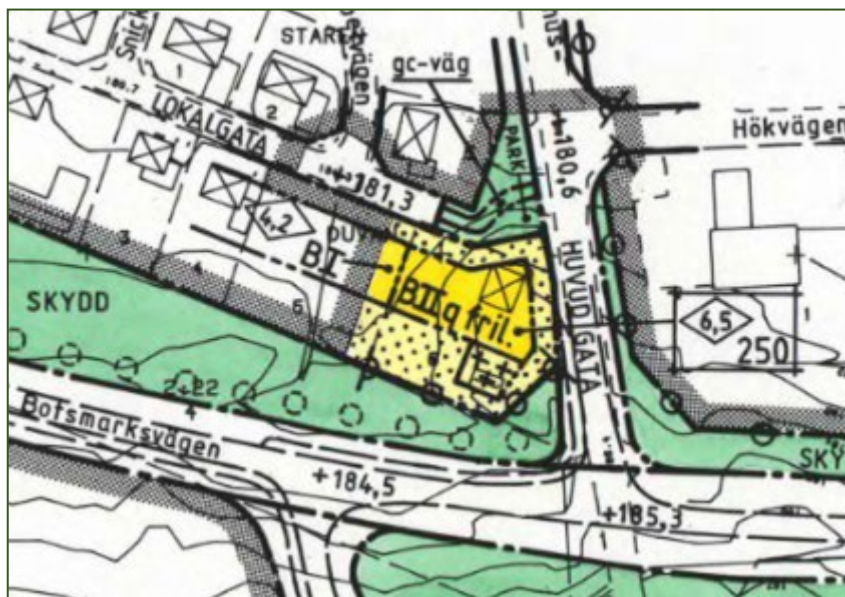
Figur 1. Planområdet ligger i östra delen av Vindelns tätort

Planområdet ligger i tätorten med goda möjligheter att nå servicepunkter till fots och på cykel. Avstånd till drivmedelsstation är cirka 50 meter och till livsmedelsbutik cirka 400 meter. Avstånd till förskola är cirka 700 meter, till låg- och mellanstadieskola cirka 1,3 kilometer och högstadieskola cirka 1,2 kilometer. Hållplats för kollektivtrafik finns på ett avstånd om cirka 300 meter (buss) respektive cirka 900 meter (tåg).

Kommunala planer

Kommunens översiktsplan anger att planområdet utgör mark för bostäder. Planområdet har tidigare använts för detta ändamål och bedöms lämpligt för detta även i fortsättningen.

Gällande detaljplan är Detaljplan för ny sträckning av Botsmarksvägen m.m., laga kraft 19 februari 1998 (lokal planbeteckning V100). Nuvarande detaljplan tillåter friliggande en- eller tvåbostadshus i två våningar, 6,5 meter byggnadshöjd. För befintliga byggnader råder förvanskingsförbud samt att tillkommande bebyggelse ska anpassas till miljöns egenart.



Figur 2. Urklipp från gällande detaljplan, "Detaljplan för ny sträckning av Botsmarksvägen, väg 620 m.m.

I gällande detaljplan gränsar fastigheten till skyddsområde kring den tänkta nya Botsmarksvägen. Det finns inte längre någon intention att bygga vägen i fråga. I den kommande fördjupade översiktsplanen för Vindelns tätort har vägreservatet därför tagits bort och ersatts med utvecklingsområde för bostäder.

I kulturmiljöunderlaget tillhörande den fördjupade översiktsplanen för Vindelns tätort anges att området där fastigheten ligger har kompletterats med ny och varierande bebyggelse under hela 1900-talet. Därför betraktas området även tillåtande för bebyggelse som skapar nya avtryck i bebyggelsemiljön.

Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresse för skyddade vattendrag enligt Miljöbalkens fjärde kapitel, Vindelälven med tillhörande käll- och biflöden. Detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset negativt.

Detaljplanens reglering

Markanvändning inom fastigheten Duvan 6 regleras till [B] - Bostäder. Planen reglerar att 30 % av arean inom egenskapsområdet får bebyggas. Detta bedöms som lämpligt utifrån att utrymme ska finnas för parkering, trädgård, snöröjning med mera inom planområdet.

Nockhöjden regleras till 9 meter för huvudbyggnad, vilket möjliggör 2 våningar beroende på takvinkel och husbredd. Högrenockhöjd än så bedöms inte vara lämpligt då planområdet också ligger högre i terrängen än omgivande kvarter.

Nockhöjden för komplementbyggnader regleras till 3,5 meter för att dessa inte ska bli för dominerande inom planområdet.

Mark som inte får bebyggas regleras med 4 meter mot plangräns. Regleringen görs för att inrymma dagvattenhantering i planens utkanter samt att i framtiden undvika att exempelvis byggnation inom planområdet hindrar att omgivande fastigheter eller allmän platsmark kan bebyggas eller underhållas på ett ändamålsenligt vis. Ingen placeringsbestämmelse görs inom planområdet.

Hantering av risken för översvämning vid kraftig nederbörd säkerställs genom planbestämmelse m1 - Skydd mot översvämning och kompletteras med bestämmelse om att bygglov för nybyggnation av bostadshus inte får ges innan skydd mot översvämning kommit till stånd. Dike eller annan anläggning för hantering av dagvatten anläggs inom punktprickad mark.

Marklov krävs inte för anläggande av dagvattenhantering i syfte att uppfylla m1. Bestämmelsen gäller under planens genomförandetid.

U-område för underjordiska ledningar läggs mot vägen i öster där det i övrigt är reglerat till mark som inte får bebyggas. Detta eftersom det ligger en befintlig telekabel inom det området.

Byggnader ska förses med sadeltak och utformas med träpanel för att i viss mån knytas ihop stilmässigt med omkringliggande bostäder.

Förändring jämfört med nuvarande detaljplan

Användningen av planområdet ändras inte då planområdet även i fortsättningen ska inrymma bostäder. Detaljplanen möjliggör en större exploatering volymmässigt än tidigare på fastigheten Duvan 6.

Mark som inte får bebyggas (punktprickad mark) ändras till att gälla inom 4 meters avstånd från fastighetsgräns. I gällande detaljplan är utbredningen av punktprickad mark större, som skyddsavstånd till den planerade Botsmarksvägen. Då byggnation av Botsmarksvägen inte längre är aktuell så bedöms minskningen av mark som inte får bebyggas lämplig för att göra användningen av Duvan 6 mer flexibel.

Teknisk försörjning

Exploatör ansvarar för att i projekteringskedet kontakta de ledningsägare som berörs samt bekostar anslutningar till teknisk försörjning.

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Anslutningspunkt för vatten och avlopp ligger i nordvästra delen av planområdet.

Avfall

Kommunal avfallshantering ska möjliggöras genom att gällande anvisningar följs i projekteringen av området. Hämtplats bedöms möjlig att anlägga vid Ordenshusvägen, alternativt lösas inom planområdet enligt gällande föreskrifter. Återvinningsstation finns i planområdets närhet.

El, tele och fiber

Elnät ansluter till planområdet från kabelskåp i kvarteret Vråken. Anslutningen behöver enligt nätägaren Skellefteå Kraft utökas kapacitetsmässigt för att flera bostäder ska kunna anslutas. Telekabel finns längs planområdets östra sida. Fibernät finns utbyggt i tätorten cirka 100 meter från planområdet.

Planeringsunderlag

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Enligt 6 kap. miljöbalken om miljöbedömningar ska en myndighet eller kommun som upprättar eller ändrar en plan eller ett program göra en strategisk miljöbedömning av planen, programmet eller ändringen, om dess genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Syftet med miljöbedömningen är att integrera miljöaspekter i planeringen så att en hållbar utveckling främjas. Innan myndigheten eller kommunen tar ställning till om betydande miljöpåverkan kan antas uppstå ska en undersökning göras som identifierar de omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan (enligt de kriterier som anges i Miljöbedömningsförordning, SFS 2017:966).

Samråd om undersökningen har skett med länsstyrelsen. Kommunen fattade 2021-01-19 beslut om att detaljplanens genomförande inte bedöms leda till betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning enligt Miljöbalken 6 kap 3 § bedöms därför inte behöva genomföras. De aspekter som kan leda till inverkan hanteras dock särskilt i denna planbeskrivning.

Buller

Vid planläggning finns bestämmelser om riktvärden för buller som måste följas. Detta regleras i Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Bestämmelserna i förordningen ska tillämpas vid bedömningen av om kravet på förebyggande av olägenhet för människors hälsa i 2 kap. 6 a § plan- och bygglagen (2010:900) är uppfyllt vid planläggning.

Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida

1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Boverket har tillsammans med SKL (Sveriges Kommuner och Landsting) tagit fram en skrift, *Hur mycket bullrar vägtrafiken?*, som visar två metoder för att översiktligt kunna bedöma ekvivalenta (genomsnittliga) bullernivåer. Båda metoderna förutsätter att dessa uppgifter finns:

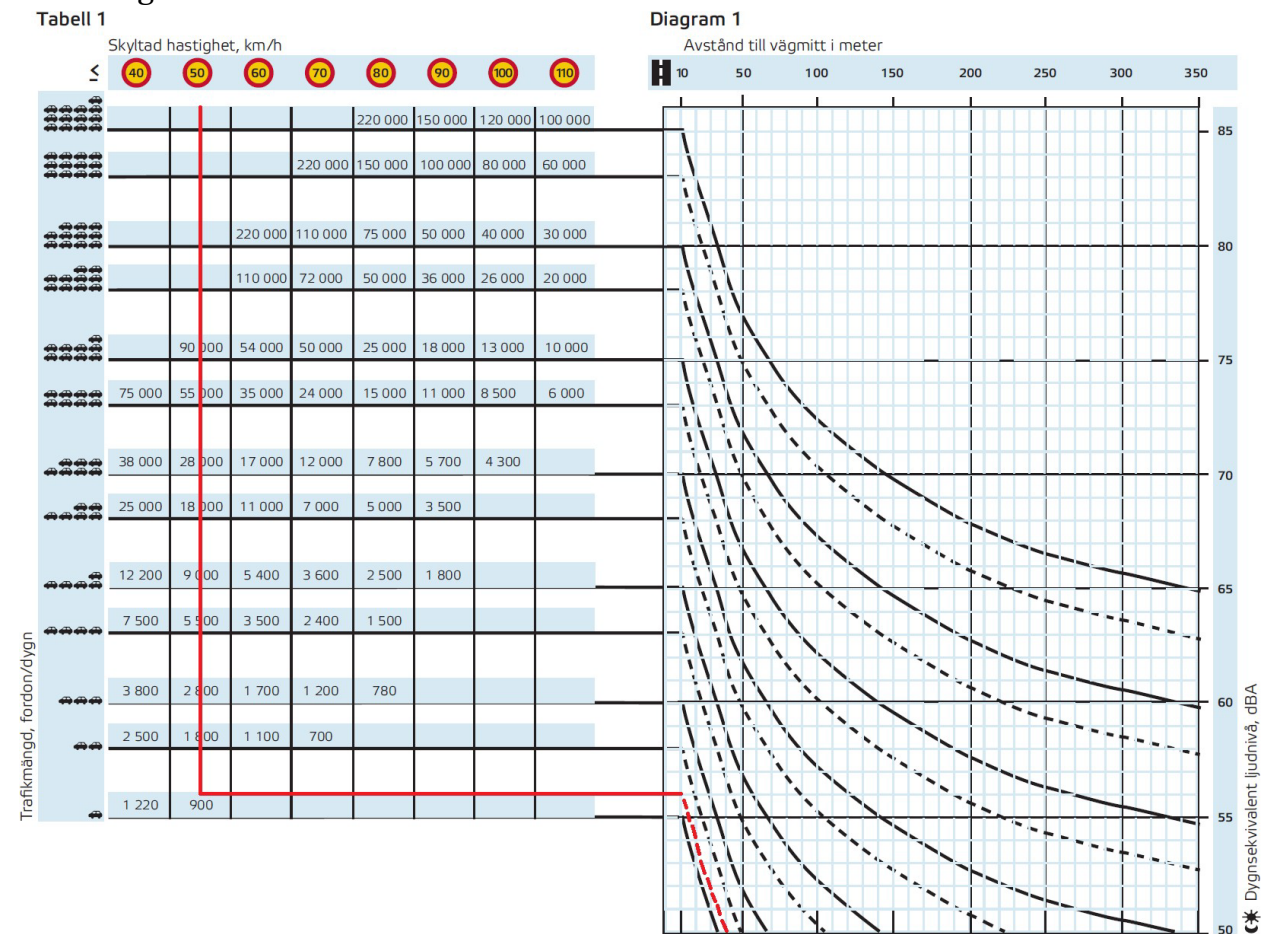
- Trafikmängd (antal fordon per dygn)
- Skyltad hastighet (km/h)
- Avstånd mellan väg och mottagare (meter)

Skyltad hastighet längs Ordenshusvägen är 50 km/tim och en trafikmätning gjordes år 2018. Mätpunkten låg just norr om korsningen mot Hökvägen. Mätningen visade att det i

medel passerade 1278 fordon per dygn.

Mellan mätpunkten och planområdet finns korsningen mot Hökvägen dit trafik till och från verksamhetsområdet och drivmedelsstationen färdas. Mängden fordon som passerar planområdet bör därför vara något färre i antal än vid mätpunkten.

Avstånd från Ordenshusvägens mitt till byggbar yta inom planområdet är cirka 13 meter. Om samma antal fordon som registrerades i mätningen 2018 passerar förbi planområdet ger det en bullernivå på cirka 55 dBA. Mer troligt är att en del av fordonen svänger av mot Hökvägen, framför allt tunga fordon, och att bullret därför ligger lite lägre än modellens beräkning.



Figur 3. Beräkning av buller utifrån Boverkets och SKRs verktyg "Hur mycket buller vägtrafiken?". Röd linje visar beräknad bullermängd för planområdet.

Detta ligger under det riktvärde vid fasad som anges i Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Det finns alltså viss risk för buller från vägtrafik men detta bedöms inte påverka möjligheten att bygga bostäder enligt planförslaget. Uteplatser i anslutning till bostäderna kan antingen anläggas med bullerskydd eller göras på sida av huset som vetter mot väster eller söder.

Trafik

Oskyddade trafikanter måste korsa Ordenshusvägen för att nå trottoaren på östra sidan av vägen. Det är även möjligt att för fotgängare att från planområdets nordvästra hörn gå via den mindre trafikerade Snickargränd till Tåvägen. Dessa båda gator har trottoar. Denna väg kan vara mer lämplig att gå för exempelvis barn på väg till skola och fritidsaktiviteter då de slipper korsa Ordenshusvägen.

Säkerhetsrisker

Brandförsvarets station ligger cirka 150 meter från planområdet så insatstiden vid eventuell olycka är kort. Brandpost finns ett par meter utanför det nordvästra hörnet av planområdet.

Drivmedelsstationen på fastigheten Uven 1 kan utgöra en säkerhetsrisk för planområdet. Vid brand på drivmedelsstationen på verksamhetsområdet öster om planområdet finns det risk för utveckling av giftig rök, häftigt brandförlopp eller explosioner.



Figur 4. Vy från planområdets östra del mot närliggande drivmedelsstation.

Länsstyrelsen i Stockholms län tog år 2000 fram rapporten *”Riskhänsyn vid ny bebyggelse intill vägar och järnvägar med transporter av farligt gods samt bensinstationer”*. Ur både risk-, miljö- och hälsoskyddssynpunkt bör ett minimiavstånd på 50 meter alltid hållas från bensinstation till bostäder, daghem, ålderdomshem och sjukhus samt samlingsplatser utomhus där oskyddade människor uppehåller sig (t.ex. uteservering, lekplats m.m.).

I Sprängämnesinspektionens författningssamling (SÄIFS) samt tillhörande bensinstationshandbok anges minimiavstånd från en bensinstations olika riskobjekt till omgivande bebyggelse. Minimiavstånden uppfylls mellan bostadbyggnation inom planområdet och riskobjekt i stationsområdet.

Yta som i planförslaget föreslås tillåtas för bebyggelse ligger över 50 meter från pumpstationen och mer än 25 meter från påfyllnadsrör, avluftningsrör/pejlrör och gasbehållare. Då minimiavståndet uppfylls bedöms riskanalys ej behövas i planprocessen. Planområdet ligger högre i terrängen än bensinstationen och dess pumpområde. Eventuella drivmedelsutsläpp i form av pöl på mark eller som bildar brandfarlig gas som är tyngre än luft kommer inte att röra sig mot planområdet.

Kulturmiljö

Det kulturmiljöunderlag som är under framtagande tillsammans med den fördjupade översiktsplanen för Vindelns tätort beskriver delområde 6 som planområdet ligger i på följande vis: ”Områdets karaktär är blandad med äldre kulturhistoriskt värdefull bebyggelse på östra sidan om Häradsvägen. Området har kompletterats med ny och varierad bebyggelse under hela 1900-talet.”

Följande rekommendation ges i kulturmiljöunderlaget: ”Eftersom delområdet har kompletterats med ny och varierande bebyggelse under hela 1900-talet, är området även tillåtande för bebyggelse som skapar nya avtryck i bebyggelsemiljön.”

Byggnadstypen radhus kommer att avvika från närliggande bostadstyper. Kvarteren Staren och Vråken samt Duvan 2-4 är den närmast liggande bostadsbebyggelsen.



Figur 5. Vy norrut längs Kabelvägen från hörnet Kabelvägen/Snickargränd utanför nordvästra hörnet av planområdet. Kvarteret Staren på vänster sida, kvarteret Vråken på höger sida.



Figur 6. Vy västerut längs Snickargränd, sedd från hörnet Kabelvägen/Snickargränd utanför det nordvästra hörnet av planområdet. Kvarteret Duvan på vänster sida, kvarteret Staren på höger sida.

Planområdet utgörs av en hörntomt och upplevs som något solitärt liggande gentemot omgivande kvarter och har till skillnad från resten av kvarteret sin infart mot Ordenshusvägen. Fastigheten avviker redan där från resterande bebyggelse, och att använda en avvikande byggnadstyp bedöms därför vara möjligt.

Behovet av fler bostäder i tätorten bedöms vara av högre vikt än att bevara fastigheten för enbart byggnation av enbostadshus. Att möjliggöra byggnation av flera bostäder inom denna tomt som tidigare enbart varit bebyggd med en bostad bedöms vara lämpligt ur markanvändningssynpunkt och möjliggör utveckling av bostadsbeståndet i tätorten.



Figur 7. Planområdet sett från hörnet av Kabelvägen/Snickargränd.

Planläggningen anknyts till befintlig närmiljö genom att byggnader ges träfasader och sadeltak. Färgsättning lämnas utan reglering i detaljplanen då färgsättningen i närområdet varierar.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom området enligt Riksantikvarieämbetets register Fornsök. Skulle några fornlämningar påträffas under det byggarbete som möjliggörs av detaljplanen ska arbetet omedelbart avbrytas och fyndet skyndsamt anmälas till länsstyrelsen.

Geologi

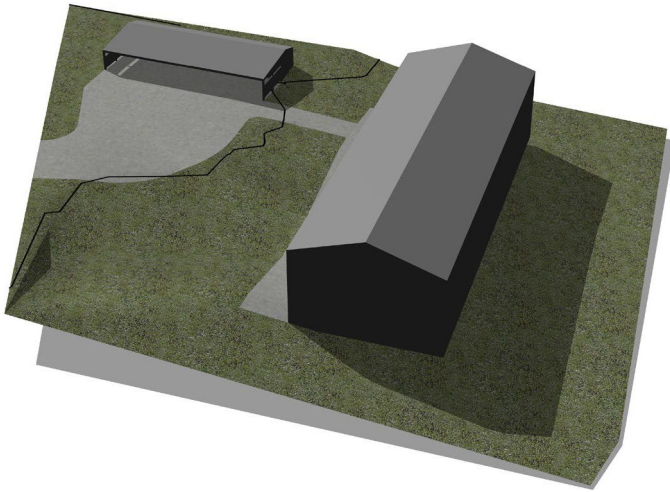
Översiktligt ligger planområdet inom vad som klassas som ett siltigt område, på gränsen till morän. Någon fördjupad geoteknisk undersökning har inte gjorts då planområdet tidigare varit bebyggt och bedöms lämpligt att åter bebyggas. Hänsyn till att silt är en finkornig jordart och därför är tjälfarlig ska tas vid val av grundläggning.

Radon

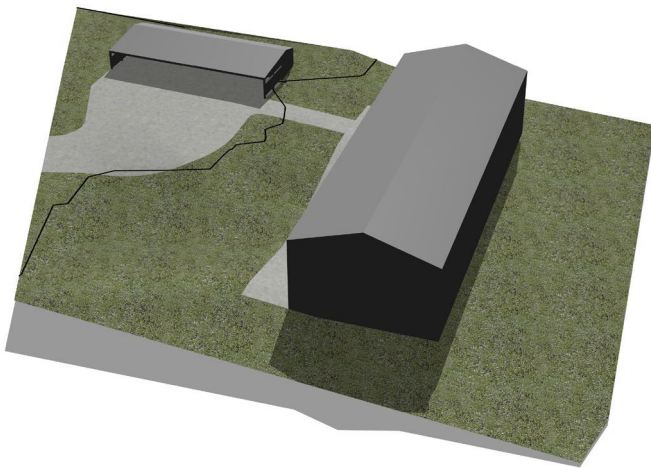
I Vindelns tätort har radonmätningar gjorts på Brånet, 12 kBq/m³, och på Folkhögskolan, 13 kBq/m³. Detta klassas som normalradonmark och byggnader ska därför uppföras med normalt radonskyddande konstruktion.

Skuggning

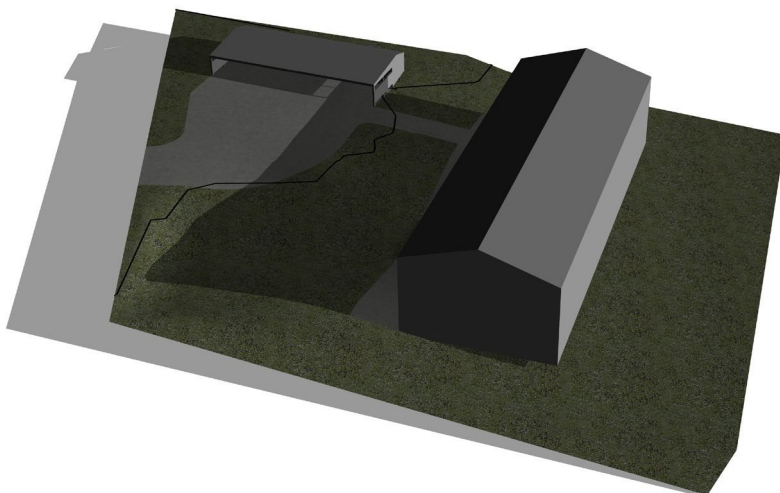
En skuggstudie har gjorts enligt nedanstående bilder sedda från norr. Skuggning bedöms inte påverka omkringliggande fastigheter.



Figur 8. Skuggning klockan 09:00



Figur 9. Skuggning klockan 12:00



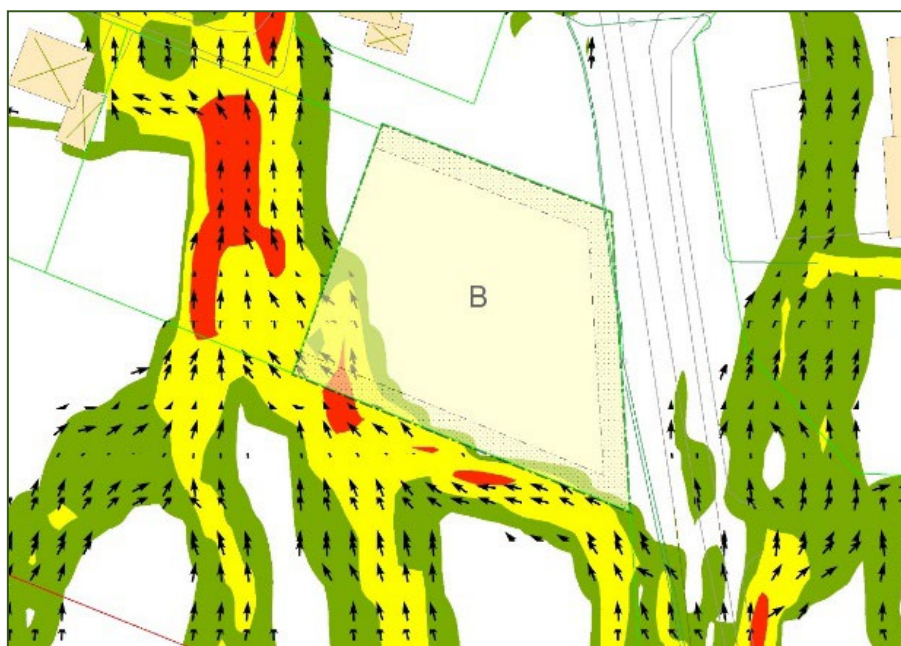
Figur 10. Skugga klockan 18:00

Dagvatten

Dagvatten är regn- och smältvatten som tillfälligt rinner längs markytan. Under naturliga förhållanden infiltreras stora delar av vattnet i marken innan det når vattendrag.

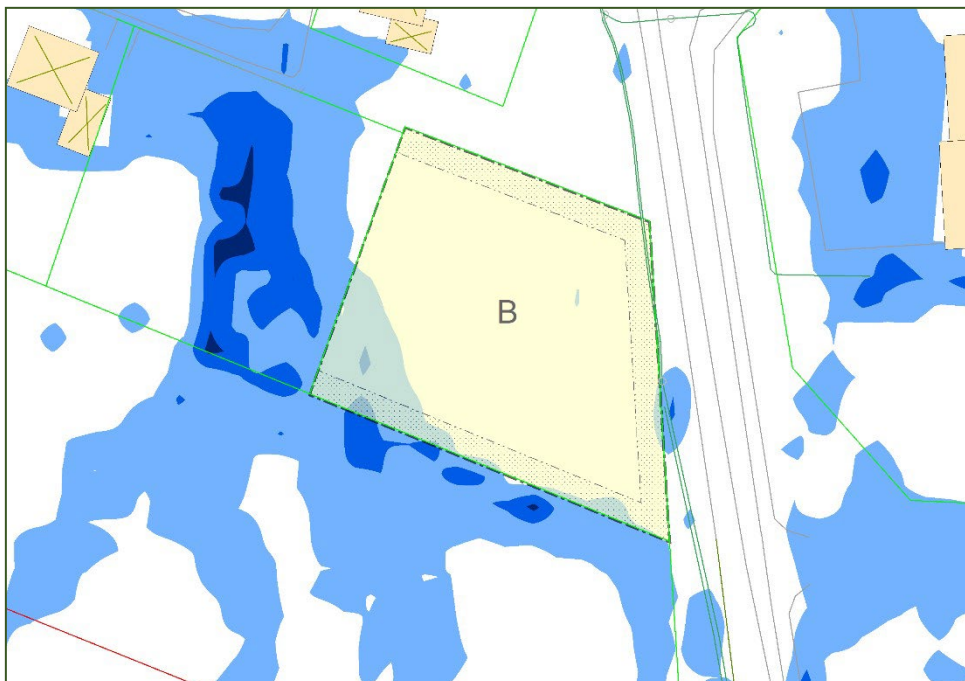
Hårdgjorda ytor från exploatering gör att den naturliga infiltrationen minskar. Vid häftiga väderförlopp såsom skyfall hinner inte vattnet infiltreras i samma takt som det faller.

Skyfall kännetecknas som stora regnmängder under en kort tid och förutspås bli vanligare i takt med klimatförändringarna. Enligt den skyfallskartering som utfördes i april 2018 för Vindelns tätort så kommer framför allt den sydvästra delen av planområdet påverkas vid häftiga skyfall. Vatten kommer att flöda mot väster just söder om planområdet och genom planområdets sydvästra hörn.



Figur 11. Beräknade flöden vid ett 100-årsregn.

Ett beräknat 100-årsregn (ca 58 mm regn under 30 minuter) skulle innebära att vattendjupet kan uppgå till 30 centimeter i det sydvästra hörnet av fastigheten. Ett skyfall i storleksordningen som Köpenhamnsregnet 2011 (ca 155 mm regn under dryga 2 timmar) kan ge upp till 50 cm vattendjup.



Figur 12. Vattendjup vid motsvarande Köpenhamnsregn.

Dike eller annat lämpligt sätt att hantera dagvatten behövs för att hantera vatten i de delar som riskerar översvämmas vid kraftig nederbörd. Dagvatten kommer också fördröjas inom fastigheten genom infiltration i den mark som ej hårdgörs.

Detaljplanens genomförande

I följande avsnitt ska de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för detaljplanens genomförande beskrivas.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år. Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad byggrätt enligt detaljplanen. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla till dess att den ändras eller upphävs.

Gemensamhetsanläggningar, ledningsrätt m.m.

En gemensamhetsanläggning är en fast anläggning som nyttjas av deltagande fastigheter. Fastigheter med andelar i gemensamhetsanläggningen förvaltar och har rätt att nyttja anläggningen. Gemensamhetsanläggning kan bli aktuellt när flera fastigheter har gemensamma behov av en anläggning som lämpligast löses i ett sammanhang. Exempel på gemensamhetsanläggningar kan vara tillfartsvägar och avloppsledningar inom

planområdet. En gemensamhetsanläggning kan bildas genom en anläggningsförrättning och blir endast aktuell om planområdet delas upp i flera fastigheter. Eventuella gemensamma anläggningar som krävs inom fastigheten står exploatören för.

Exploatören ansvarar för att kontakta berörda ledningsägare för kabelanvisning och utsättning inför markarbeten. Om ledningar måste flyttas på grund av planområdets bebyggande ska detta bekostas av exploatören. Enligt fastighetsförteckningen finns ingen registrerad ledningsrätt för den ledning som i dagsläget finns i angivet markreservat för underjordiska ledningar (u-område). Denna ledning kan med fördel skyddas med ledningsrätt, likaså eventuella i framtiden tillkommande ledningar inom markreservatet för underjordiska ledningar.

Ekonomiska frågor

Exploatören Granö Bostad AB bekostar planarbetet enligt avtal med Vindelns kommun. Exploatören bekostar genomförandet av detaljplanen men undantas från kravet att erlägga planavgift för den byggnation som planen möjliggör.

Fastighetsrättsliga frågor

Planläggningen är inte avsedd att leda till några ändringar i fastighetsindelning. Planen bedöms ej innebära att någon fastighetsägare eller rättighetshavare kan ha rätt till ersättning eller inlösen av fastighet enligt plan- och bygglagen (2010:900).

Anna Weinehall
Samhällsplanerare

Moa Hammar
Vik. Miljö- och byggchef