



**Vindelns
Kommun**

ANTAGANDEHANDLING
Dnr: M-2020-207

Detaljplan för kvarteret NORDENSTAMSGÄRDAN

inom Vindelns samhälle i Vindelns kommun, Västerbottens län

PLANBESKRIVNING



Medverkande

Vindelns kommun

Miljö- och byggkontoret

Kommunalhusvägen 11

922 81 Vindeln

Tfn: 0933-140 00

Kommunens handläggare tillika uppdragsansvarig

Rebecka Lind

e-post: rebecka.lind@vindeln.se

tfn: 0933-142 14

Innehållsförteckning

Innehåll

Medverkande	2
Innehållsförteckning.....	3
Handlingar.....	4
Vad är en detaljplan?.....	4
Planförfarande och tidplan för planarbetet	4
Planens syfte och huvuddrag.....	4
Bakgrund	4
Plandata	5
Tidigare beslut	6
Riksintresse.....	6
Planens miljöpåverkan	6
Översiktsplan	6
Kulturmiljöunderlag	6
Detaljplan/gällande planer.....	6
Kommunala beslut.....	7
Förutsättningar och förändringar	7
Natur- och markförhållanden.....	7
Hydrologiska förhållanden	8
Bebyggelseområden	8
Offentlig och kommersiell service	9
Byggnadskultur och gestaltning.....	9
Gator och trafik.....	10
Parkering.....	10
Teknisk försörjning.....	11
Vatten och avlopp.....	11
El.....	11
Avfall.....	11
Skuggning	11
Buller.....	12
Miljömål	14
Miljökvalitetsnormer	14
Planens genomförande	15
Tidplan	15
Genomförandetid.....	15
Fastighetskonsekvensbeskrivning.....	15
Ekonomiska frågor.....	15
Tekniska frågor	15

Handlingar

Planen omfattar följande handlingar:

- Plankarta
- Planbeskrivning (denna handling)
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Fastighetsförteckning

Av ovanstående handlingar är det endast plankarta med bestämmelser som har juridisk verkan.

Vad är en detaljplan?

Kommunen kan reglera användningen av mark- och vattenområden samt bebyggelse och byggnadsverk inom kommunens gränser. Detta görs exempelvis genom framtagande av detaljplaner. I en detaljplan regleras markens användning till exempelvis mark för bostäder, handel, industri, naturmark, gatumark o.s.v. Ett detaljplanearbete utreder exempelvis i vilken omfattning platsen tål att bebyggas och vilka markåtgärder som kan tillåtas. Det kan också ställas krav på utformning. Arbetet utmynnar i ett antal planbestämmelser som redovisas i en plankarta. Bestämmelserna reglerar vad som får byggas, men är inte tvingande.

Ex: På mark planlagd för industri *får* industribyggnader uppföras, men marken kan också lämnas obebyggd om behovet saknas. Däremot *får man inte* uppföra bostäder där utan att upprätta en ny detaljplan anpassad för bostäder. Detsamma gäller regleringar för omfattning: en bestämmelse om största byggnadsarea eller högsta totalhöjd anger hur mycket som maximalt får byggas, men denna rätt behöver inte utnyttjas.

Planbestämmelserna ligger sedan till grund för exempelvis handläggning av bygglov.

Planförfarande och tidplan för planarbetet

Planen upprättas i enlighet med Plan- och bygglagen (2010:900). Planen avviker inte från Vindelns kommuns översiktliga planering och handläggs med standardförfarande. Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan är vägledande. Planen beräknas komma att antas i Miljö- och byggnadsnämnden under 2021.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planen är dels att bekräfta nuvarande användning som parkering på del av Nordenstamsgården 9, dels att utöka bygg rätt för bostäder samt komplementbyggnader på Nordenstamsgården 4, 5 och 6.

Bakgrund

I dagsläget är Ica:s parkering på den nordöstra delen av Nordenstamsgården 9 planstridig, och innehar tillfälligt bygglov. Detaljplanen innebär att denna användning blir permanent.

På Nordenstamsgården 5 och 6 är byggrätten kraftigt begränsad då all byggnation utöver den existerande bebyggelsen är planstridig. Med tanke på behovet av fler bostäder i Vindeln bör skapas förutsättningar för utökad bebyggelse. Det centrala läget tillåter någohögre byggnadshöjd än de existerande bostadshusen, utan att störa områdets karaktär.

Detaljplanen ska möjliggöra utbyggnad av garagebyggnad samt att eventuell framtida bebyggelse tillåts uppföras med högre byggnadshöjd. Byggrätter utökas också något och prickmark samt korsmark minskas för att tillåta större flexibilitet.

Plandata

Planområdet utgörs av fastigheterna Nordenstamsgården 9 som ägs av Löfdahls Fastigheter AB, Nordenstamsgården 4 som ägs av privatperson, samt Nordenstamsgården 5 och 6, som ägs av respektive bostadsrättsföreningar.

Planområdet ligger centralt i Vindelns tätort i anslutning till Häradsvägen, Karlsgårdsvägen och Kommunalhusvägen. Planområdet omfattar hela kvarteret och uppgår till ca 0,9 hektar.



Figur 1. Planområdets position i Vindelns tätort.

Tidigare beslut

Riksintresse

Planområdet, liksom hela Vindelns kommun, ligger inom område för riksintresse för skyddade vattendrag Vindelälven. Riksintresset för skyddade vattendrag syftar till att skydda berörda vatten från påverkan av vattenkraftverk, vattenreglering och vattenöverföring för kraftändamål. Detaljplanen syftar inte till något sådant, varför riksintresset inte berörs.

Strandskydd, miljö kvalitetsnormer och andra förordnanden enligt miljöbalken

Planområdet omfattas inte av strandskydd, ej heller några kända värdefulla eller enligt lagskyddade naturområden eller objekt.

Planens miljöpåverkan

En undersökning om behovet av miljökonsekvensbeskrivning har gjorts enligt 6 kap. 5 § miljöbalken. Kommunen gör bedömningen att den aktuella detaljplanen inte ger upphov till betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen har tagit del av undersökningen och delar kommunens bedömning (skrivelse 2020-04-23). Se bilaga.

Översiktsplan

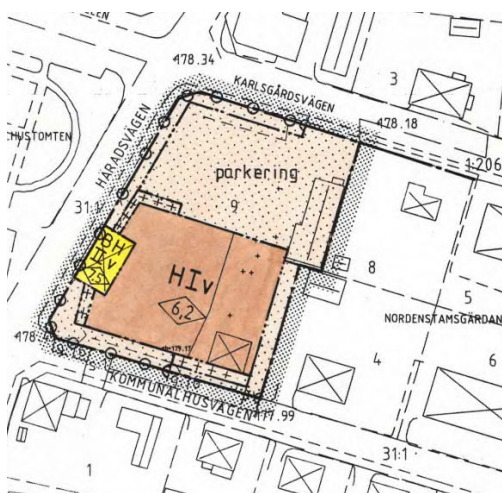
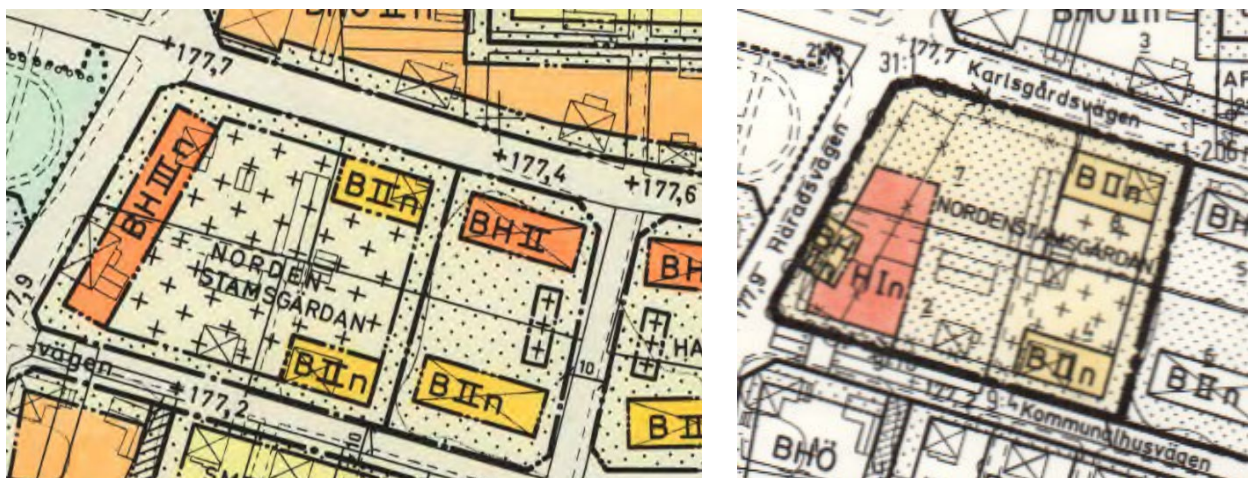
Fördjupad översiktsplan över Vindelns tätort är ej ännu antagen. Ökad möjlighet för förtätat bostadsbyggande inom Vindelns tätort är i enlighet med kommunens översiktligaplanering.

Kulturmiljöunderlag

Det pågår ett arbete med framtagande av kulturmiljöunderlag för Vindelns kommun. Den är ej ännu antagen men i granskningshandlingen står följande rekommendation för området kring Järnvägsallén: ”Järnvägsallén är en viktig del av centrum och har direkt koppling till Häradsvägen. För att bibehålla områdets karaktär och rumslighet är det viktigt att bebyggelsen höjdmässigt har två till tre våningar och är placerade med samma avstånd till vägen som befintlig bebyggelse. /.../ Tomter som ej ligger längs Järnvägsallén kan utgöras av högre bebyggelse i fyra till fem våningar.” (*Kulturmiljöunderlag – fördjupad översiktsplan Vindelns tätort 2018-11-15, rev. 2020-05-14*). I planförslaget begränsas bebyggelse längs Häradsvägen till tre våningar. Längs Karlsgårdsvägen, som är en förlängning av Järnvägsallén, samt längs Kommunhusvägen begränsas bebyggelsen till en höjd motsvarande fyra till max fem våningar.

Detaljplan/gällande planer

Planområdet omfattas idag av tre olika detaljplaner: *Detaljplan för del av kvarteret Nordenstamsgården*, antagen 1998; *Förslag till ändring av stadsplan för del av kv. Nordenstamsgården*, antagen 1978; samt *Förslag till ändring, utvidgning och upphävande av stadsplan för centrala delen av Vindelns samhälle*, antagen 1965. Sammantaget är marken inom planområdet reglerad till kvartersmark för bostäder, handelsamt parkering. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 6,2 m respektive 2 våningar + vind.



Figur 2 Utdrag ur Stadsplan 1965,
Ändring av stadsplan 1978 resp.
Detaljplan för del av kvarteret
Nordenstamsgården 1998.

Kommunala beslut

Positivt planbesked för sökt åtgärd ges den 20 september 2019.

Den 20 februari 2020 beslutar Miljö- och byggnadsnämnden att inleda planarbete för kvarteret Nordenstamsgården. Planen bedöms kunna antas år 2021.

Förutsättningar och förändringar

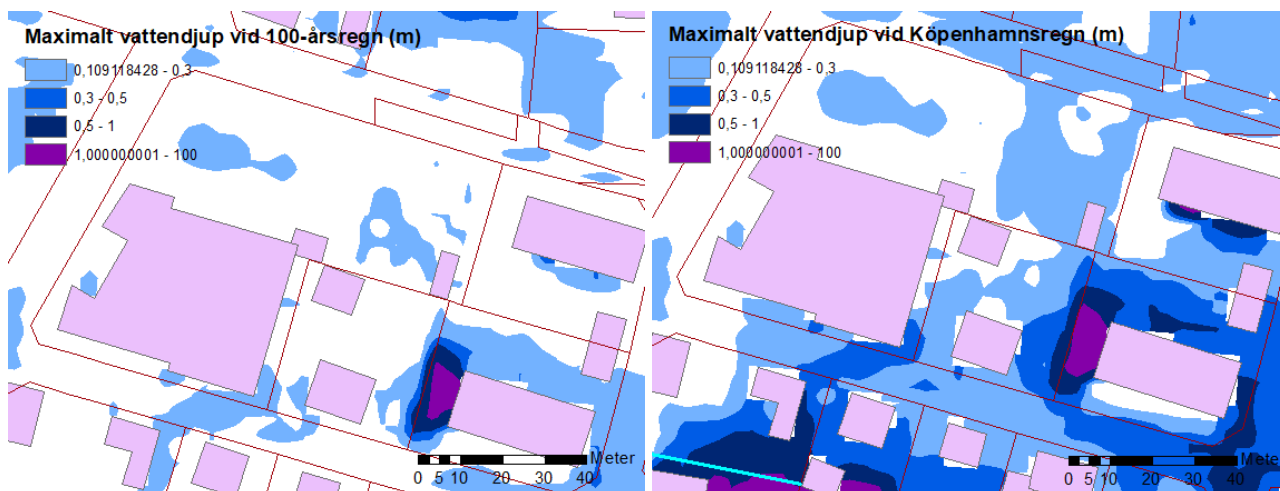
Natur- och markförhållanden

Markytan inom planområdet och dess omgivningar är förhållandevis plan och består dels av hårdgjord yta dels grönyta. På gränsen mellan Nordenstamsgården 5 och 6 finns en större sammanhängande grönyta. Marknivån är svagt sluttande från Karlsgårdsvägen ner mot Kommunalhusvägen. Samtliga fastigheter är i dagsläget bebyggda. Det är av vikt vid ökad exploatering att grönyta bibehålls i möjligaste mån och gärna utökas, både i avseende av dagvattenhantering samt för trivsam boendemiljö.

Jordartskartan visar postglacial grovsilt/finsand. Inför framtida byggnationer ska detaljerad geoteknisk undersökning utföras och lämpligt grundläggningssätt redovisas inför bygglov.

Hydrologiska förhållanden

Del av planområdet riskerar att översvämmas vid 100-årsregn samt Köpenhamnsregn, enligt framtagen skyfallskartering (*Skyfallskartering Västerbottens län, Vindelns kommun, april 2018*). Den största översvämningsrisken finns vid nerfart till källargarage. Stora hårdgjorda ytor kan medföra hög belastning på dagvattenssystemet även vid måttligare nederbörd. Vid eventuell framtida förtätning bör arealen av hårdgjorda ytor begränsas och grönytor utökas. I planen ställs krav på genomsläpplighet i mark.



Figur 3. Vattendjup vid 100-årsregn respektive Köpenhamnsregn.

Bebyggelseområden

Inom planområdet finns två flerbilshus med tillhörande garage; ett enfamiljshus; samt en livsmedelsbutik med tillhörande parkering. Del av parkeringen ligger på mark planlagd som kvartersmark för bostäder. Väster om planområdet löper Häradsvägen, längs vilken enligt ej ännu antagen FÖP rekommenderas en byggnadshöjd på högst 3 våningar. Längs Karlsgårdsvägen, som utgör planområdets norra gräns, bör byggnader ej överskrida 4 våningar. Kringliggande bebyggelse är blandad, med främst två till fyrvåningshus inhyssande handel och centrumverksamhet, liksom både flerbostadshus och friliggande villor. Markanvändningen i området förändras inte i stort, då förändringen i huvudsak rör omfattningen av bebyggelsen.

Detaljplanen möjliggör på bostadssidan för en ökad tillåten nockhöjd till max 17 respektive 17,5 meter, eller 4-5 våningar, i kvarterets östra del. Mot Karlsgårdsvägen finns möjlighet till centrumverksamhet i bottenplan. Bostadshus ska uppföras med sadeltak och med en takvinkel på 20-30 grader för att passa in med övrig bebyggelse. Mark närmast gata får inte bebyggas, detta för att bl.a. underlätta snöröjning. Längs Karlsgårdsvägen respektive Kommunalsvägen är denna buffertzonen 6 meter, längs Brånsvägen 2 meter. Befintlig bebyggelse berörs dock inte. Huskroppar placeras med långsidan mot Karlsgårdsvägen respektive Kommunalsvägen. Nordenstamsgården 4 tillåts större flexibilitet i placering för att möjliggöra bättre ljusförhållanden i utemiljön. Centralt i kvarteret möjliggörs för uppförande av komplementbyggnader (korsmark). Det korsmarkerade området täcker delar av samtliga fastigheter och ger utrymme för uppförande av exempelvis kundvagnsparkering på Icas kundparkering, liksom komplementbyggnader till bostadshusen. Möjligheten att uppföra komplementbyggnader på kundparkeringen lämnar också utrymme för att uppföra återvinningsstation (ÅVS) här. Del av bostadsmark görs om till parkeringsyta, vilket den idag används som.

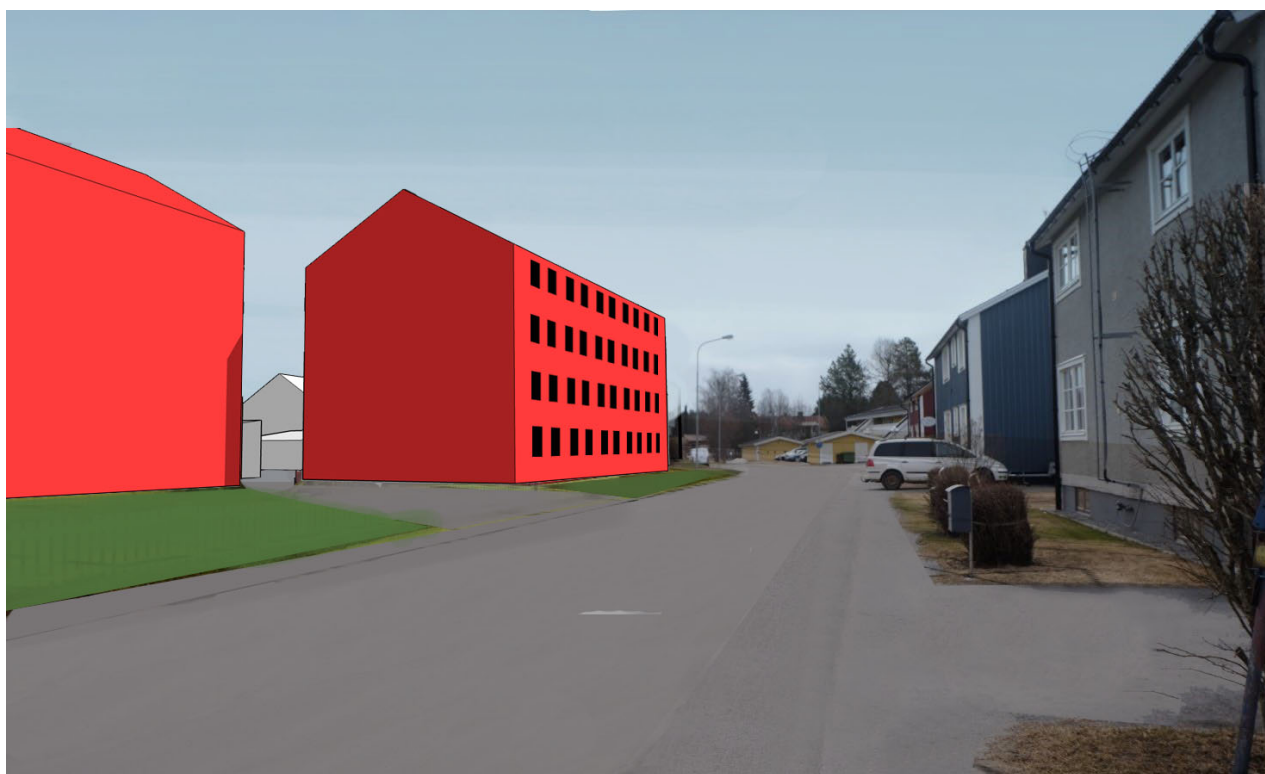
Även för handel öppnas för något ökad flexibilitet vad gäller möjlighet till utbyggnad samtuppförande av komplementbyggnader. För den del av parkeringsytan som idag ligger på bostadsmark ändras användning till parkering.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet ligger centralt i orten. Livsmedelsbutik finns inom planområdet och övrig handel i närheten. Busshållplats finns i anslutning till kvarteret och tågstationen ligger några hundra meter bort.

Byggnadskultur och gestaltning

Bebyggelsen i området består av lägre flerbostadshus blandat med småhus. Arkitekturen i området präglas inte av någon specifik tidsperiod utan omfattar blandad bebyggelse från tidigt 1900-tal och framåt. I gaturummet finns en enhetlighet då husen företrädesvis är placerade med långsidan mot gatan, och bebyggelsen är förhållandevis låg, i normalfallet 2-3 våningar. Bebyggelsestrukturen kommer i huvudsak att behållas med huskroppar placerade med långsidan mot gatan. Bestämmelse för takvinkel sätts till 20-30 grader för att följa utformningen hos majoriteten av kringliggande byggnader. Byggnader tillåts dock uppföras till större höjd än befintlig bebyggelse för att bättre möta framtida behov av bostäder, vilket också påverkar gatubilden och ger den mer centrumkaraktär. Maximalbyggnadsarea utökas också något.



Figur 4. Skiss över ökade byggnadshöjder längs Kommunalhusvägen vid maximal utbyggnad.

Gator och trafik

Trafik från området ansluter mot samtliga omgärdande gator med undantag för Häradsvägen, där utfart ej får anordnas. Ett utfartsförbud får endast anordnas mot allmän plats, och får därför inte placeras i plangräns eftersom området utanför detaljplanen i teorin kan upphöra att vara allmän plats. I praktiken anses det inte sannolikt att vare sig Häradsvägen eller Karlsgårdsvägen skulle upphöra att vara allmän plats (gata), varför utfartsförbudet i plangräns mot 4-vägs korsningen inte bedöms utgöra ett reellt problem (se samrådsredogörelse). In- och utfart från Ica:s parkering på Nordenstamsgården 9 sker mot Karlsgårdsvägen. Parkeringar för flerbostadshusen på Nordenstamsgården 5 och 6 ligger i anslutning till Karlsgårdsvägen resp. Brånsvägen.

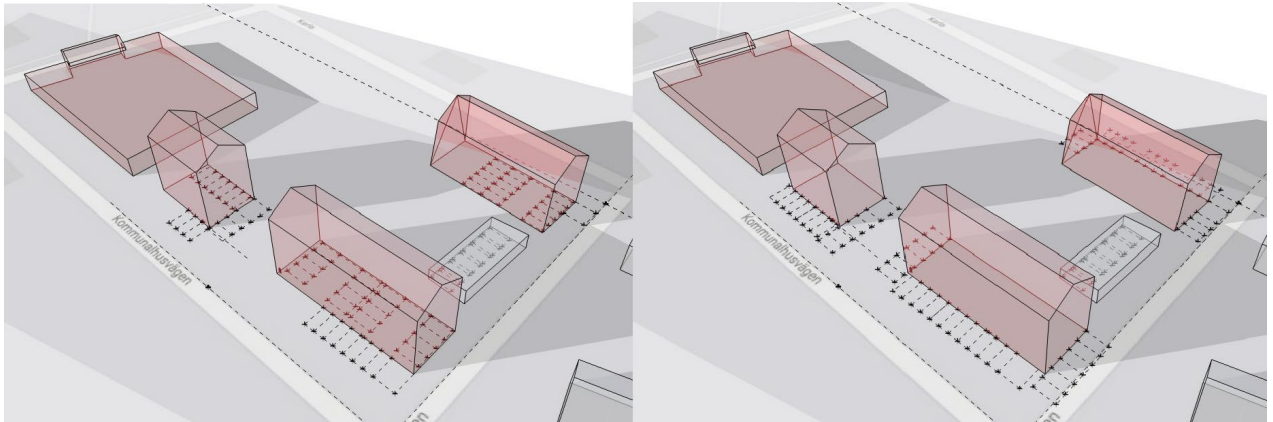
Trafik från Nordenstamsgården 4 ansluter till Kommunalhusvägen, från vilken även godstransporter angör livsmedelsbutiken. Vid ev. framtida förtätning kan antalet utfarter från bostadsfastigheter minska. För en preliminär beräkning av trafikökningen i området till följd av utbyggnad av bostäder har Trafikverkets verktyg för trafikallstring använts, vilket visade en ökning på 40 bilresor/dygn jämfört med rådande förhållanden. Med tanke på att området innehåller både bostäder och dagligvaruhandel är det troligt att ökningen är mindre då resor mellan bostad och arbete sannolikt kombineras med resor för inköp. Ökningen förväntas inte medföra ohanterlig belastning på trafiksystemet.

Parkering

Parkering för flerbostadshus ska anordnas inom fastigheten med 0,9 P-platser per bostad inkl. gästparkering och handikapparkering. I möjligaste mån bör parkering placeras i källarplan för att undvika stora parkeringsytor i markplan, vilka försämrar såväl vattenavrinningen som kvaliteten på friytor utomhus. Idag finns inom fastigheterna för de båda flerbostadshusen sammanlagt 24 p-platser för 21 lägenheter. Vid maximal utbyggnad av bostäder beräknas behovet bli ca 65 p-platser. Antalet lägenheter är beräknat utifrån genomsnittlig lägenhetsstorlek i de befintliga flerbostadshusen inom planområdet.

Tabell 1.

Antal lgh	BTA	P-tal	Antal P-platser
Området bebyggs till fullt med bostäder:			
66	6000 m ² bostäder	0,9	59
			P totalt: 59
Området bebyggs med centrumverksamhet samt bostäder:			
61	5490 m ² bostäder	0,9	55
	450 m ² centrum	18 P/1000 m ² BTA	8
			P totalt: 63



Figur 5. Markanspråk parkering i källarplan jämfört med parkering i markplan. Exemplet visar maximal utbyggnad av området.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området är anslutet till kommunalt vatten och avlopp. Infrastrukturen har kapacitet för ökad befolkning.

El

Anslutning finns till elnät.

Avfall

Detaljplanen möjliggör för uppförande av byggnad för avfallshantering.

Skuggning

De högre byggnadshöjderna medför skuggning av framförallt innergård på Nordenstamsgården 5 och 6. Nedre bild visar exempel på skuggning vid vår- och höstdagjämning vid klockslagen 10.00, 12.00 samt 15.00 om planen byggs ut med maximala byggnadshöjder. Enligt förslaget undantas Nordenstamsgården 4 från kravet på att byggnader ska placeras med långsidan längs gatan, vilket kan ge större solchanser för samtliga fastigheter.

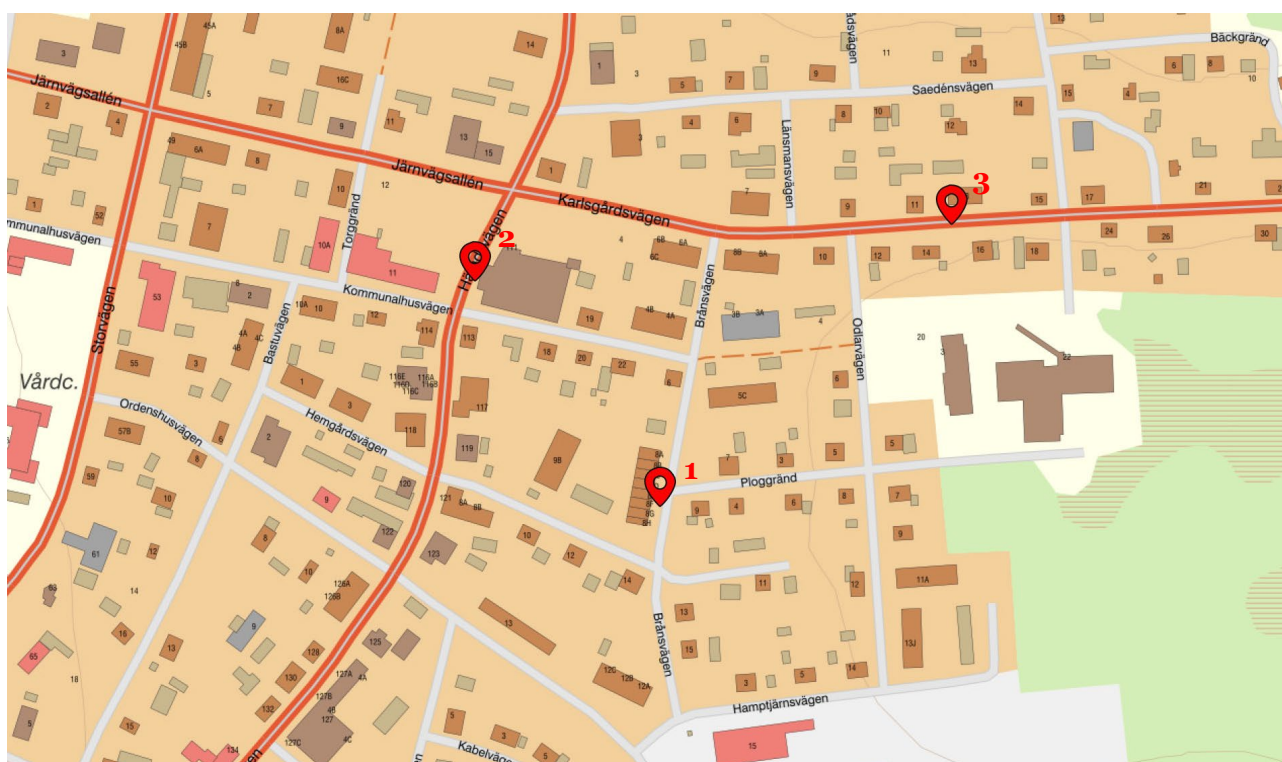
Här finns också möjlighet att fastigheterna emellan skapa gemensamma skyddade och varierande utemiljöer för olika behov.



Figur 6. Skuggning vid maximal utbyggnad enligt planförslag, vår- och höstdagjämning kl. 10.00 resp. 15.00.

Buller

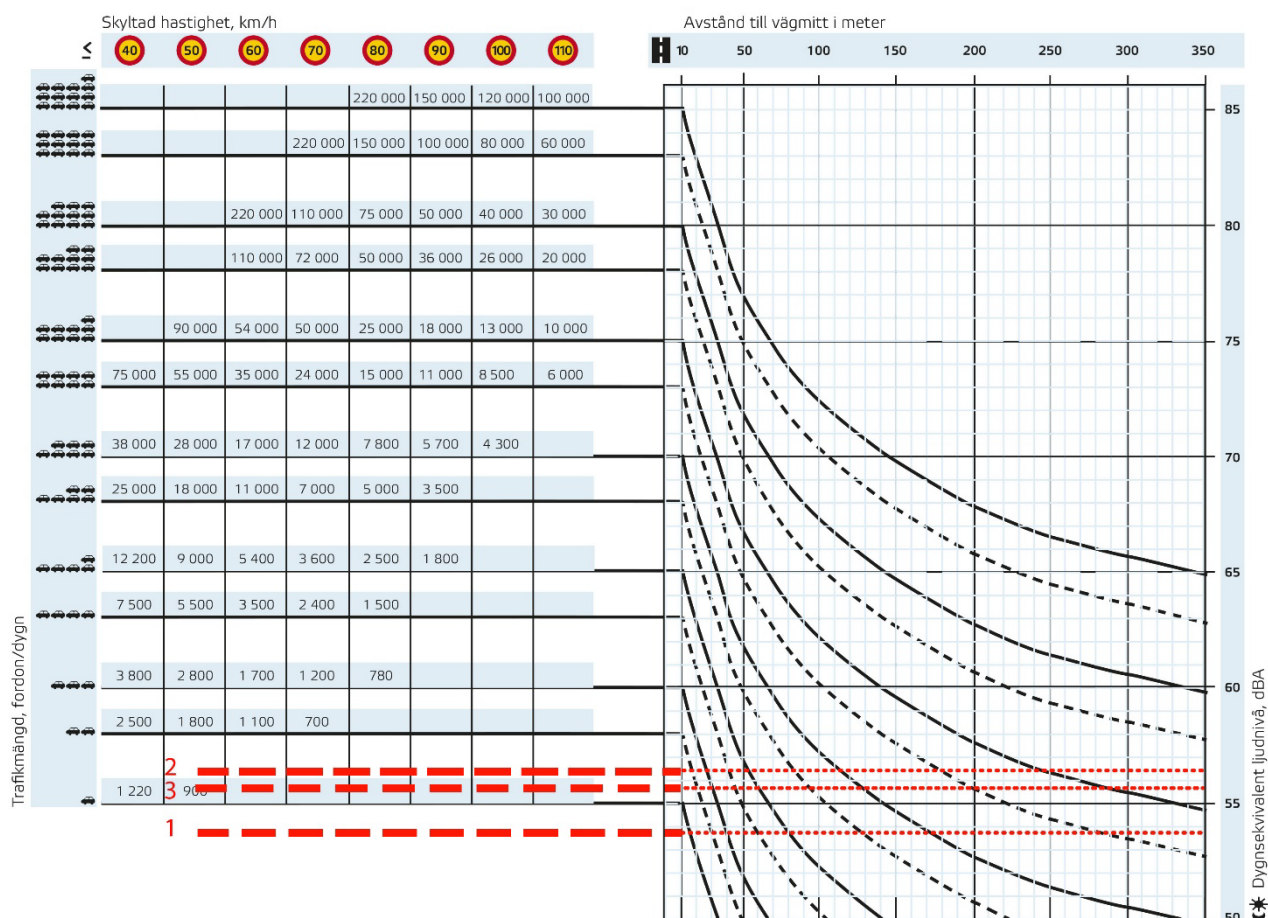
Enligt förordning om omgivningsbuller (2004:675) ska kommuner med mer än 100 000 invånare kartlägga omgivningsbullret vart femte år. Vindelns kommun med sina dryga femtusén invånare omfattas inte av denna bestämmelse. En översiktlig beräkning av buller har dock gjorts, utifrån trafikmätningar utförd 2018. Här finns mätpunkt längs Häradsvägen utanför Ica-butiken, samt en längs Brånsvägen strax söder om planområdet. För Karlsgårdsvägen gjordes en stickprovsmätning av Trafikverket 2017 (vtf.trafikverket.se/SeTrafikinformatiön# > väg 620) som uppskattar årsmedeldygnstrafiken (ÅDT) till $980 \pm 11\%$. Trafikmätningens resultat har jämförts med tabell i Boverketsoch SKL:s skrift "Hur mycket bullrar trafiken?" (Boverket, SKL 2016)



Figur 7. Mätplatsernas position

Väg	Dygnstrafik	Skyltad hastighet	Beräknad dygnsekvivalent ljudnivå, dBA, vid fasad
Brånsvägen vår (1)	537	50 km/h	54
Brånsvägen höst (1)	289	50 km/h	-
Häradsvägen Ica höst (2)	1294	50 km/h	56
Karlsgårdsvägen 2017 (3)	980 (>872, <1088)	50 km/h	56

Tabell 2.



Figur 8.

Siffrorna förs sedan in i diagrammet ovan och kurvan för dygnsekvivalent ljudnivå avläses vid aktuellt avstånd från vägmitt (10 m). Utifrån diagrammet kan vi läsa att dygnsekvivalent ljudnivå uppgår till knappt 54 dBA vid fasaderna närmast Brånsvägen (1), drygt 56 dBA vid Häradsvägen (2), samt knappt 56 dBA vid Karlsgårdsvägen (3) om vi utgår från maximal beräknad ÅDT. Inte vid någon av fasaderna kommer vi upp i sådana ljudnivåer att de överstiger riktvärde för vägtrafikbuller: 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad (Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader, SFS 2015:216). Till detta kommer att samtliga bostadshus vänder sin ena långsida in mot kvarteret, där det skapas en djuddämpad sida. Buller från vägtrafik bedöms inte överstiga rekommenderade riktvärden.

Miljömål

Planförslaget bedöms inte påverka miljömålen nämnvärt.

Miljökvalitetsnormer

Enligt 6 kap. 5 § miljöbalken ska kommunen undersöka huruvida en detaljplans genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En undersökning ska genomföras utifrån kriterier i 5§ miljöbedömningsförordning (2017:966).

Sammanfattningsvis handlar kriterierna om riskerna för människors hälsa eller miljön, det berörda området sårbarhet på grund av exempelvis överskridna miljökvalitetsnormer eller påverkan på kulturmiljön eller på skyddad natur.

En undersökning har gjorts för att bedöma behovet av att upprätta en miljökonsekvensbeskrivning (MKB). Kommunen gör bedömningen att den aktuella detaljplanen inte ger upphov till betydande miljöpåverkan med följande motivering:

Planen berör ett sedan tidigare planlagt och bebyggt område. Planförslaget justerar parkeringsyta och byggrätt för bostäder inom område som redan är planlagt för och bebyggt med bostäder och handel, och förändringen i användning är därför av mycket begränsad omfattning. Den ökade exploateringsgrad som planförslaget medger bedöms inte nämnvärt inverka negativt på miljön. Enligt genomgången finns det inte för någon faktor anledning att anta att det finns risk för betydande miljöpåverkan. Inte heller leder sammanvägning av de faktorer som utgör risk för inverkan till slutsatsen att den sammanlagda inverkan kan jämföras med betydande miljöpåverkan.

Det finns inte anledning att anta att någon miljökvalitetsnorm kommer att överskridas.

Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning (2020-04-23) att planen inte kan antas ge upphov till betydande miljöpåverkan, varför behov av MKB saknas.

Följande frågor identifierades i undersökningen och har behandlats i det fortsatta planarbetet:

- Buller från trafik
- Dagvattenhantering
- Byggnadsvolymer anpassas till kringliggande miljö

Planens genomförande

Tidplan

Detaljplanen bedöms kunna vinna laga kraft under 2021.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag då planen vunnit laga kraft. Planen gäller dock tills den upphävs eller ersätts med en ny detaljplan.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Kvartersmark för bostäder ändras till parkering.

Ingen fastighetsreglering planeras. Ingen allmän platsmark finns inom planområdet.

Då byggbar yta inom området utökas, upprättas markreservat för allmänna ändamål för att reservera plats för ledningar i mark. Befintliga ledningsrätter utöver detta markreservat kvarstår men skyddas inte i detaljplanen då ledningar kan komma att flyttas vid behov. Vid flytt av ledning måste ledningsrätten omprövas vid ny ledningsförrättning hos Lantmäteriet. Exploatören ska stå för alla kostnader som uppstår vid eventuell flytt. Hänsyn till befintliga ledningar måste tas under om- och tillbyggnad. Vid markarbeten bör berörda företag kontaktas för begäran om kabelanvisning. Detta bör ske i god tid innan planerade grävningsarbeten. Tillkommande ledningar kan vid behov skyddas med ledningsrätt.

Ekonomiska frågor

Kostnaden delas mellan kommunen och sökande, Löfdahls Fastigheter AB, ägare till Nordenstamsgården 9. Övriga berörda fastigheter åläggs med planavgift i samband med bygglovsansökan. Planarbetet drivs av kommunen.

Tekniska frågor

Geoteknisk undersökning ska utföras inför upprättandet av bygghandlingar för nya bostadshus för bedömning av lämplig grundläggning.

Medverkande tjänsteman

Utarbetandet av föreliggande detaljplan har drivits av Rebecka Lind, samhällsplanerare på Vindelns kommun.

Miljö- och byggnadsnämnden

Rebecka Lind
Samhällsplanerare