

# Detaljplan för norra delen av Tegsnäsets industriområde

Planbeskrivning

Antagen av Kommunfullmäktige 2022-03-01 § 7

Laga kraft 2022-03-29

Dnr: K-2021-433

## Innehållsförteckning

Innehållsförteckning.....	2
Detaljplanens syfte .....	4
Planeringsunderlag .....	4
Planhandlingar.....	4
Utredningar.....	4
Planeringsförutsättningar.....	4
Läge .....	4
Kommunala planer .....	5
Översiktsplan.....	5
Detaljplan .....	5
Kommunala beslut i övrigt .....	5
Undersökning av betydande miljöpåverkan .....	6
Riksintressen.....	6
Natura 2000.....	7
Miljökvalitetsnormer .....	7
Luft.....	7
Vatten.....	7
Buller.....	7
Strandskydd .....	8
Hälsa och säkerhet.....	8
Risk för olyckor, översvämning eller erosion .....	8
Geotekniska förhållanden .....	8
Hydrologiska förhållanden.....	8
Fornlämningar .....	9
Landskapsbilden .....	10
Pågående markanvändning.....	10
Markägoförhållanden .....	10
Teknisk försörjning.....	10
Offentlig och kommersiell service.....	10
Gator, trafik och parkering.....	10
Omgivningsbuller .....	10
Beskrivning av detaljplanen .....	11
Genomförandetid .....	11
Allmän plats .....	11
Huvudmannaskap .....	11
Kvartersmark .....	11

Befintlig byggnation.....	11
Motiv till detaljplanens reglering .....	12
Användning av mark och vatten .....	12
Allmänna platser med enskilt huvudmannaskap .....	12
Kvartersmark.....	12
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark .....	12
Bebyggandets omfattning .....	12
Placering .....	12
Administrativa bestämmelser .....	13
Huvudmannaskap .....	13
Genomförandetid .....	13
Genomförandefrågor.....	13
Mark- och utrymmesförvärv .....	13
Fastighetsrättsliga frågor .....	13
Tekniska frågor .....	13
Utbyggnad vatten och avlopp .....	13
Drift vatten och avlopp .....	13
Ekonomiska frågor .....	13
Planeekonomi.....	13
Planavgift .....	13
Organisatoriska frågor.....	14
Ansvarsfördelning .....	14
Exploateringsavtal.....	14
Konsekvenser.....	14
Konsekvenser vid genomförande av planen.....	14
Fastigheter och rättigheter .....	14
Miljö .....	14
Närmiljö.....	14
Miljökvalitetsnormer .....	14
Hälsa och säkerhet .....	14
Riksintresse .....	15
Övrigt.....	15
Medverkande tjänstemän .....	15
Tolkning av detaljplan .....	15

## Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheten till en utökning av industriverksamheten norr om nuvarande industriområde.

Detaljplanen ska också säkerställa att de skoter- och vandringsleder som finns i området inte påverkas negativt. Detaljplanen ska inte heller påverka riksintresset för rennäringsen på ett betydande sätt.

## Planeringsunderlag

### Planhandlingar

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning (denna handling)
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Samrådsredogörelse

### Utredningar

Inga särskilda utredningar har tagits fram som underlag för denna detaljplanen. En arkeologisk fältstudie har dock genomförts av Skogsmuseet.

## Planeringsförutsättningar

### Läge

Planområdet ligger cirka 3,5 kilometer sydöst om Granö tätort i södra delen av Tegsnäset, se Figur 1.

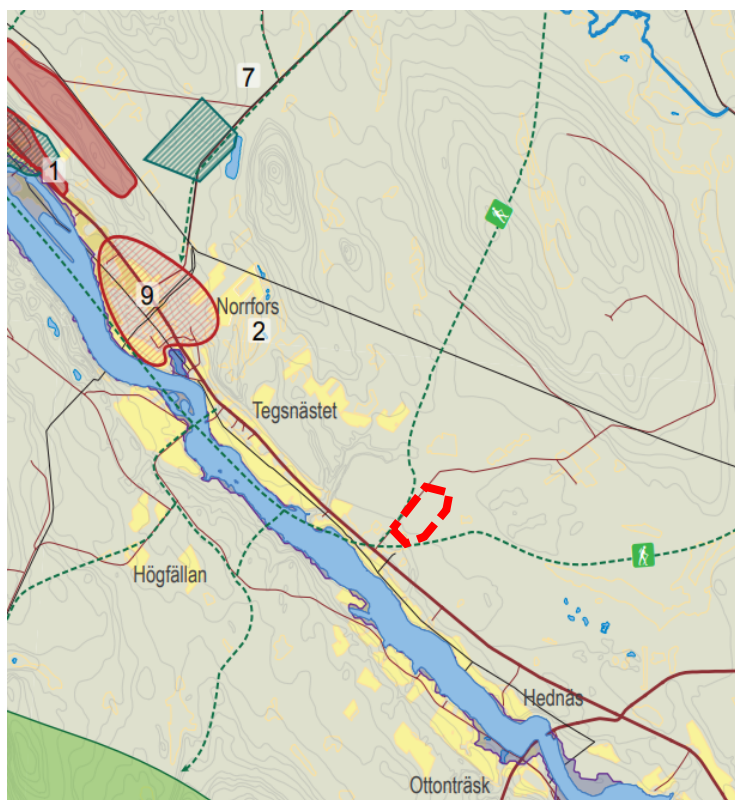


Figur 1 Planområdet markerat i rött

## Kommunala planer

### Översiktsplan

Översiktsplan för Vindelns kommun, antagen av kommunfullmäktige 22 september 2014, § 56, pekar ut Granö och Tegsnäset som strategiska placeringar längs med E12/Blå vägen. I närheten av planområdet finns en utpekad led för skoter/vandring, se Figur 2, vilken kommunen vill utveckla mer med ytterligare målpunkter. Leden ska kopplas samman med kommunens tätorter, rekreations- och naturområden. Planförslaget ska inte försvåra denna utveckling.



Figur 2 Utklipp från översiktsplan där lederna för skoter/vandring förbi området är markerade. Planområdet markerat i rött

Planförslaget bedöms inte strida mot översiktsplanen.

### Detaljplan

Planområdet omfattas inte idag av någon detaljplan. En detaljplan för det befintliga industriområdet, söder om planområdet, vann laga kraft 2018-07-05. Den detaljplanen togs fram för att säkerställa en utökad byggrätt för den pågående industrin.

### Kommunala beslut i övrigt

Miljö- och byggnadsnämnden beslutade 2020-03-26 § 43 att positivt planbesked skulle lämnas för planläggning av industrimark på fastigheterna Tegsnäset 8:1 skifte 1, Tegsnäset

1:6 skifte 6 samt Tegsnäset 8:5. En fastighetsreglering har gjorts efter beslut om planbesked och de ovan nämnda fastigheterna utgörs idag av Tegsnäset 8:4 skifte 3 och Tegsnäset 8:5.

Kommunen gav 2018-06-11 bygglov för nybyggnad av industrilokal på fastigheten Tegsnäset 8:5. Industrilokalen består av en spikhall för produktion av prefabricerade husmoduler och emballageprodukter. Total byggnadsarea uppgår till 1 067 kvadratmeter och byggnaden har en totalhöjd på cirka 10,4 meter.

#### **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.

Kravet på att göra en strategisk miljöbedömning gäller inte planer eller program som endast syftar till att tjäna totalförsvaret och räddningstjänsten eller är av finansiell/budgetär karaktär. Regeringen får därutöver meddela föreskrifter om att vissa slag av planer och program ska eller inte ska antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Innan myndigheten eller kommunen tar ställning till om betydande miljöpåverkan kan antas uppstå ska undersökning göras som identifierar de omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan (enligt de kriterier som anges i Miljöbedömningsförordning, SFS 2017:966).

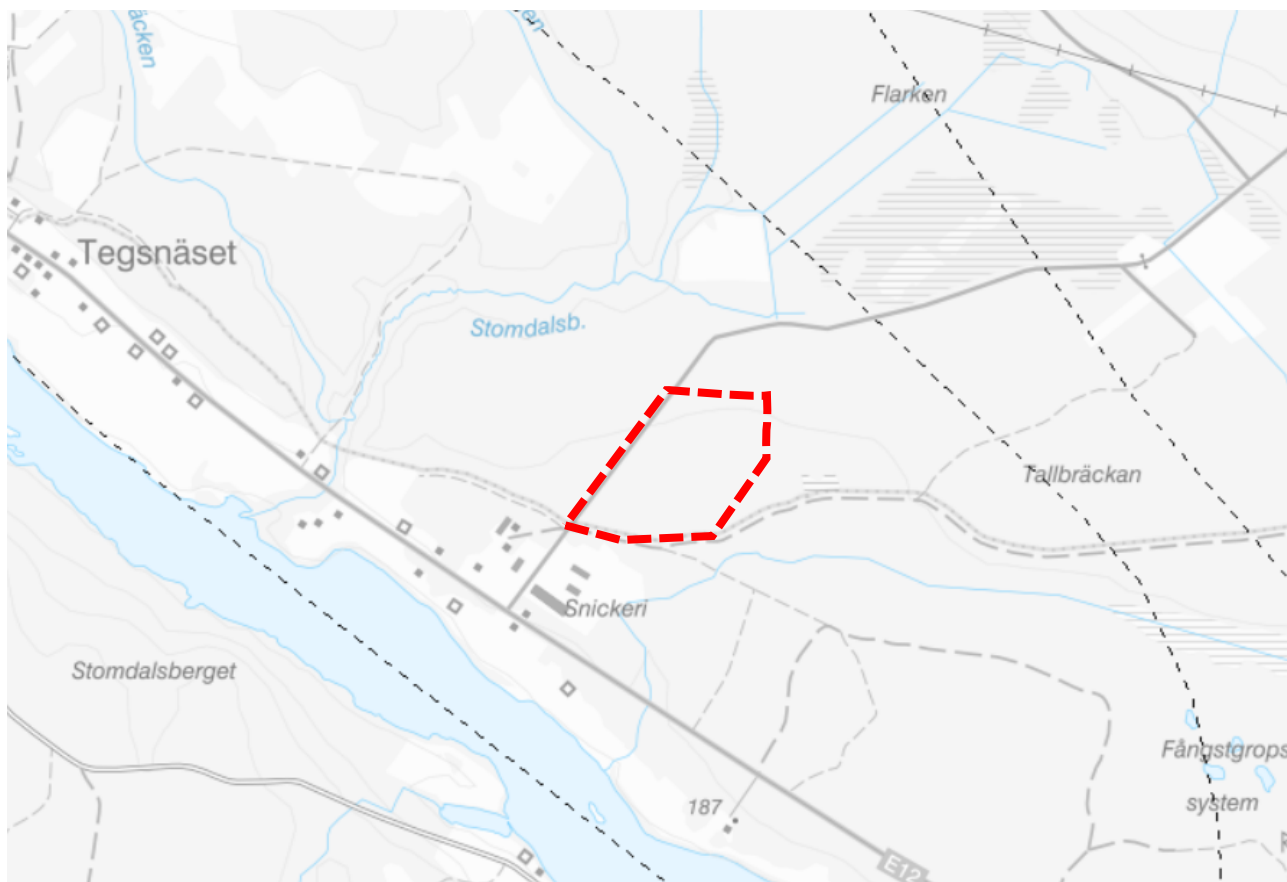
Undersökningen skickades på samråd till länsstyrelsen, som yttrade sig 2020-09-09 och bedömde att planen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Kommunen fattade 2020-09-15 beslut om att detaljplanens genomförande inte bedöms leda till betydande miljöpåverkan.

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.

#### **Riksintressen**

Planområdet är utpekade som riksintresse för rennäringsområdet och som ett kärnområde enligt 3 kap. 5 § miljöbalken.

Planområdet är en del samebyn Ubmeje Tjeälldies renbetesmarker. Planförslaget bedöms inte påverka rennäringsområdet på ett betydande sätt då inga strategiska platser eller viktiga områden för rennäringsområdet finns utpekade i närheten av planområdet samt att Ubmeje Tjeälldies flyttleder inte påverkas av det nya industriområdet. I Figur 3 visas flyttleder för rennäringsområdet.



Figur 3 Kartbild från Länsstyrelsen karttjänst "Länskarta Västerbotten" som visar att samebyn Ubmeje Tjeälddies flyttleder, streckade linjer i svart. En går utmed Umeälv och två norr om planområdet. Planområdet markerat i rött.

### Natura 2000

Planen berör inte något Natura 2000-område.

### Miljö kvalitetsnormer

#### Luft

Detaljplanen bedöms inte leda till att miljö kvalitetsnormerna för luft överskrids.

#### Vatten

Detaljplanen bedöms inte leda till att några miljö kvalitetsnormer för vatten överskrids.

#### Buller

Gäller inte kommuner med under 100 000 invånare.

## Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

## Hälsa och säkerhet

Planområdet ligger mer än 150 meter från väg E12 som är rekommenderad primär transportled för farligt gods.

Verksamheten som tillåts i området kan förorsaka en del störning särskilt i form av buller. Planen bedöms dock inte leda till att gällande riktvärden (Boverkets allmänna råd (2020:2) om omgivningsbuller utomhus från industriell verksamhet och annan verksamhet med likartad ljudkaraktär) för buller överskrids då avståndet till närmste bostäder och till förskolan kommer bli så stort och är väl avskilt av de nuvarande verksamheterna. Förskolan ligger cirka 300 meter sydväst om planområdet på fastigheten Tegsnäset 1:76.

## Risk för olyckor, översvämning eller erosion

Något särskilt område som är utsatt för risk för olyckor, översvämning eller erosion finns inte i området.

För att säkerställa räddningstjänstens möjligheter att genomföra en effektiv släckinsats i händelse av brand inom ett industriområde behöver tillgång till markbrandposter anordnas inom området. Avståndet från brandfordon till brandpost bör inte överskrida 150 meter. Markbrandposterna behöver ha en kapacitet på 1200 l/min.

## Geotekniska förhållanden

Planområdet består enligt SGU:s jordartskarta av postglacial grovsilt-finsand. I dagsläget finns det inte någon geoteknisk utredning för området.

Söder om planområdet finns objekt registrerade i Länsstyrelsens databas över tre potentiellt förorenade områden, detaljplanen bedöms inte påverka dessa.

I norra delen av fastigheten finns en liten svacka i terrängen, sannolikt en fåra från ett gammalt vattendrag. Troligen har Stomdalsbäcken tidigare runnit den vägen mot älven, alternativt har myren norr om området haft ett utlopp där som eroderat ner i landskapet, men skogsbruk och avvattning av myren har stoppat flödet i fåran.

Med den kunskaps som finns om planområdet så bedömes det som att hela planområdet är lämpligt för uppförande av nya byggnader.

## Hydrologiska förhållanden

Marken idag består av postglacial finsand och genomsläppligheten är medelhög enligt SGU:s karta vilket gör att det finns god möjlighet att hantera dagvatten lokalt i området även om stora delar av området skulle hårdgöras.



## Fornlämningar

Skogsmuseets har genomfört fältarbete som visar att det inte finns några fornlämningar inom planområdet. Länsstyrelsen har därför yttrat om att det inte krävs några ytterligare insatser gällande kulturmiljö för att planen ska kunna genomföras (epost, Dag Lantz Antikvarie/Arkeolog Länsstyrelsen Västerbotten 2021-09-20).

Det finns dock ett antal övriga kulturhistoriska lämningar i närområdet, se Figur 4. Två söder om planområdet, en kolugn (L1938:881) och en härd (L1938:406). Härden eftersöktes i en arkeologisk utredning i samband med att den nya detaljplanen togs fram, men hittades inte (*Rapport över arkeologisk utredning – av fastigheten Tegsnäset 8:3, 8:4 och 1:1:68, Västerbottens Museum, 2016*).

Tre ytterligare härdar som alla är bedömda som övrig kulturhistorisk lämning finns nordost om planområdet (L1938:746, L1938:200 och L1938:745).

Just söder om planområdet går en äldre färdväg (L1939:9462). Enligt den arkeologiska utredning som togs fram 2016 så går vägen sedan ”mannaminne” under benämningen ”kyrkvägen/kyrkleden”. Den skall enligt fornlämningsregistret ha använts till slutet av 1920-talet och gick mellan Tegsnäset och Vindelns. Vägen är en sandväg utan beläggning som fortfarande är farbar. (*Rapport över arkeologisk utredning – av fastigheten Tegsnäset 8:3, 8:4 och 1:1:68, Västerbottens Museum, 2016*).



Figur 4 Kartbild från Riksantikvarieämbetets karttjänst ”Fornsök” som visar var kända lämningar finns i området. Planområdet markerat i rött.

### **Landskapsbilden**

Landskapet består idag av skogsmark med ett antal mindre grusvägar. Området är väl avskilt från älven av nuvarande industriområde och bebyggelsen som finns ner mot väg E12.

### **Pågående markanvändning**

Marken inom planområdet utgörs idag till största del av skogsmark som används för skogsbruk. Området i sydväst, Tegsnäset 8:5, är redan idag ett industriområde. Byggnaden uppfördes efter bygglov 2018-06-11.

### **Markägoförhållanden**

Planområdet består av Tegsnäset 8:4, Tegsnäset 8:5 samt samfälligheten Tegsnäset S:1. Tegsnäset Group AB äger fastigheten Tegsnäset 8:4 och Tegsnäshus AB äger Tegsnäset 8:5.

Samfälligheten Tegsnäset S:1 är outredd och delvis osäker i sitt läge.

### **Teknisk försörjning**

I planområdet finns inga kommunala vatten- och avloppsledningar. Industriområdet söder om planområdet har egen vatten- och avloppsanläggning. Dagvatten hanteras lokalt inom fastigheten.

Vid en utökning av industriområdet så kommer vatten, avlopp och dagvatten hanteras på likande sätt med enskilda anläggningar.

### **Offentlig och kommersiell service**

Planområdet ligger drygt 3,5 kilometer från Granö samhälle där offentlig- och kommersiell service finns.

Cirka 150 meter sydväst om planområdet finns en förskola.

### **Gator, trafik och parkering**

Söder om nuvarande industriområde går E12 som är riksintresse för kommunikation.

Från E12 svänger fordonstrafiken av på en mindre enskild väg, Ängeskälvägen, innan den når den nuvarande industriverksamheten. Till nuvarande industriområdet kommer godstransporter och persontrafik dagligen.

Ängeskälvägen fortsätter sedan norr ut och går i detaljplanens västra kant. Vägen förvaltas av en gemensamhetsanläggning, Tegsnäset ga:1.

Kollektivtrafik finns utmed E12 och trafikeras med cirka tio turer på vardagar.

### **Omgivningsbuller**

Nuvarande industriområde påverkar sin omgivning med buller. Planbestämmelse om skydd mot störningar samt utökning av villkor för bygglov finns i den detaljplanen som gäller för det området att för att säkerställa en god bullersituation för närboende och förskolan.

Då det nu aktuella planområdet ligger längre ifrån närboende och förskolan bedöms inga särskilda regleringar behöva ske i detaljplanen.

## Beskrivning av detaljplanen

Detaljplanen möjliggör en utbyggnad av industriverksamhet norr om befintligt industriområde. Planområdet är cirka 11 hektar. Angöring till industriområdet sker först via den gata som är planerad i gällande detaljplan söder om planområdet. Gatan fortsätter sedan i den västra och sen södra delen av denna detaljplan.

### Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år från det att detaljplanen vunnit laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan synnerliga skäl. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägarna har rätt till ersättning.

### Allmän plats

Ett område i detaljplanen planläggs som allmän plats - gata. Gatans syfte är att säkra det enskilda behovet att kunna nå den nya industrifastigheten samt allmänhetens behov av att kunna röra sig på de gator (grusvägar) och leder som finns idag.

Del av fastigheten Tegsnäset 8:5 ligger på den grusväg som finns i den södra delen av planområdet. Då grusvägen i fortsättningen ska kunna finnas kvar i sitt nuvarande läge så planläggs den nuvarande sträckningen som gata. Vilket innebär att en del av fastigheten Tegsnäset 8:5 ligger på allmän plats.

### Huvudmannaskap

För allmän plats inom detaljplanen ska enskilt huvudmannaskap gälla. Detta motiveras med att gatan endast tjänar en begränsad mängd industri- och skogsfastigheter som samtliga är belägna utanför tätort. Del av gatan utgörs redan i nuläget av en enskild väg som förvaltas av gemensamhetsanläggningen Tegsnäset ga:1.

Tegsnäset ga:1 torde enligt Lantmäteriet (Yttrande i ärende LM2020/025422, 2020-11-16) förvaltas av Tegsnäset – Norrfors vägsamfällighet. För den del av gatan som idag inte omfattas av gemensamhetsanläggningen föreslås den vid en eventuell omprövning av befintlig gemensamhetsanläggning ingå i befintlig gemensamhetsanläggning alternativt att en ny gemensamhetsanläggning bildas för denna del.

### Kvartersmark

Detaljplanen omfattar ett större område för industriverksamhet. Området planläggs så att 25 % av marken inom området får bebyggas med byggnader till en högsta byggnadshöjd av tolv (12) meter.

### Befintlig byggnation

En befintlig industribyggnad finns i den sydvästra delen av kvartersmarken på fastigheten Tegsnäset 8:5.

## Motiv till detaljplanens reglering

### Användning av mark och vatten

#### Allmänna platser med enskilt huvudmannaskap

GATA,

Gata

Bestämmelsen anger gata som markanvändning för de allmänna gatorna inom planområdet. Syftet med denna planbestämmelse är säkra det enskilda behovet att kunna nå den nya industrifastigheten samt allmänhetens behov av att kunna röra sig på de gator (grusvägar) och leder som finns idag. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 8 § 1 st 2 p PBL.

#### Kvartersmark

J

Industri

Syftet är att möjliggöra etablering av industri, lager och tillverkning som kan vara störande för omgivningen. Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 5 § st 3 p.

### Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

#### Bebyggandets omfattning

- e<sub>1</sub> Största byggnadsarea är 25 % av fastighetsarean inom användningsområdet

Bestämmelsen reglerar att den största byggnadsarea som får byggas inom området är 25 % av fastighetsarean inom användningsområdet. Syftet med bestämmelsen är begränsa möjligheten att bebygga området så att plats finns för andra nödvändiga funktioner inom industriområdet så som upplag, parkeringar, genomsläppliga områden för dagvatten etc. Då del av fastigheterna ligger utanför planområdet regleras att det är fastighetsarean inom användningsområde som ska räknas. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 11 § stycke 1 punkt 1.

12

Högsta byggnadshöjd i meter

Syftet med bestämmelsen är att reglera bebyggelsens högsta tillåtna byggnadshöjd inom planområdet. De tillkommande industribyggnader behövs för att vara lämpliga för sin funktion vara relativt höga. Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

#### Placering

- p<sub>1</sub> Byggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns

Syftet är att reglera bebyggelsens placering på fastigheten och att byggnader på två sidor om en fastighetsgräns inte ska kunna hamna för nära varandra. Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

## **Administrativa bestämmelser**

### **Huvudmannskap**

Huvudmannskapet är enskilt för allmän plats

Bestämmelsen har stöd i 4 kap 7 § PBL

### **Genomförandetid**

Genomförandetiden är 15 år från det datum planen vinner laga kraft.

Bestämmelsen har stöd i 4 kap 21 § PBL

## **Genomförandefrågor**

### **Mark- och utrymmesförvärv**

En planläggning av området för industri påbörjades delvis för att underlätta den fastighetsreglering som registrerades i fastighetsregistret 2020-08-20 där delar fastigheterna Tegsnäset 8:1 och Tegsnäset 1:6 överfördes till Tegsnäset Groups ABs industrifastighet Tegsnäset 8:4.

### **Fastighetsrättsliga frågor**

Ängeskälsvägen förvaltas av en gemensamhetsanläggning, Tegsnäset ga:1. Behov kan eventuellt finnas att ompröva denna eftersom andelstalen är föråldrade.

Ingen fastighetsreglering krävs för att kunna genomföra detaljplanen.

### **Tekniska frågor**

#### **Utbyggnad vatten och avlopp**

Vid en utökning av industriområdet så kommer vatten, avlopp och dagvatten hanteras på likande sätt som i nuvarande industriområde med enskilda anläggningar.

#### **Drift vatten och avlopp**

Anläggningarna kommer skötas av den enskilda fastighetsägaren.

### **Ekonomiska frågor**

#### **Planekonomi**

Sökande Tegsnäset Group AB bekostar framtagandet av detaljplanen. Kostnader i samband med eventuella fastighetsregleringar bekostas av sökande.

#### **Planavgift**

Då detaljplanen bekostas av sökande ska ingen planavgift tas ut i samband med bygglovsansökan.

## **Organisatoriska frågor**

### **Ansvarsfördelning**

Fastighetsägaren ansvarar för exploatering samt drift och underhåll av mark och byggnader inom kvarteretsmark.

Detaljplanen omfattar ett område med allmän plats för gata. För detta området gäller enskilt huvudmannaskap som motiveras med att denna endast tjänar en begränsad mängd industri- och skogsfastigheter som samtliga är belägna utanför tätort. Gatan utgörs redan i nuläget av en enskild väg, förvaltat av gemensamhetsanläggningen Tegsnäset ga:1.

### **Exploateringsavtal**

Inget behov finns att tillsammans med detaljplanen ta fram ett exploateringsavtal.

## **Konsekvenser**

### **Konsekvenser vid genomförande av planen**

#### **Fastigheter och rättigheter**

Ingen fastighetsreglering krävs för att kunna genomföra detaljplanen. När en utbyggnad kommer till stånd inom området kan det vara lämpligt att ompröva gemensamhetsanläggning, Tegsnäset ga:1.

#### **Miljö**

Vid ett genomförande av detaljplanen kommer skogsmarken inom planområdet omvandlas till mark för industriverksamhet, så miljön kommer att påverkas betydligt. Då inga särskilda värden finns inom området så bedöms konsekvenserna vara acceptabla.

#### **Närmiljö**

Då detaljplanen möjliggör en utveckling norr om det befintliga industriområdet så är närmiljön i detta fallet till stor del redan påverkat av den befintliga verksamheten. Då avståndet till de närmast boende är cirka 300 meter och 150 meter till förskolan så kommer deras närmiljö troligen inte påverkas på ett betydande sätt vid ett genomförande av detaljplanen.

De leder som finns inom området är planlagda som allmän plats gata vilket innebär att de kommer vara tillgängliga för allmänheten även efter ett genomförande av detaljplanen.

#### **Miljö kvalitetsnormer**

Inga miljö kvalitetsnormer bedöms påverkas vid ett genomförande av detaljplanen.

#### **Hälsa och säkerhet**

Ingen större påverkan bedöms ske kopplat till hälsa och säkerhet vid ett genomförande av detaljplanen.

### **Riksintresse**

Planområdet ligger inom riksintresse för rennäringsen 3 kap. 5 § miljöbalken.

Området är samebyn Ubmeje Tjeälddie renbetesmarker. Planförslaget bedöms inte påverka rennäringsen på ett betydande sätt då inga strategiska platser eller viktigt område för rennäringsen finns utpekade i närheten av planområdet samt att Ubmeje Tjeälddie flyttleder inte påverkas av det nya industriområdet.

### **Övrigt**

#### **Medverkande tjänstemän**

Framtagande av förslag till detaljplan har gjorts av Erik Folkesson Blom samt Petra Berggrund på WSP Sverige AB i samarbete med Anna Weinehall, samhällsplanerare på Vindelns kommun.

#### **Tolkning av detaljplan**

Detaljplanen påbörjades under 2020. Vid tolkning av detaljplanen ska Boverkets Allmänna råd (2014:5) för planbestämmelser för detaljplan användas.

## **Miljö- och byggnadsnämnden**

Anna Weinehall  
Samhällsplanerare

Erik Folkesson Blom  
planarkitekt WSP Sverige AB

