



Planbeskrivning

Detaljplan för

Godtemplaren 2 och del av kv. Sockenmagasinet

Vindelns kommun, Västerbottens län

Upprättad 2020-05-20, reviderad 2020-11-18 och 2021-03-16

Till planen hör:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Undersökning av betydande miljöpåverkan
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Medverkande

Vindelns kommun

Miljö- och byggkontoret
Kommunalhusvägen 11
922 81 Vindeln
Tfn: 0933-140 00

Kommunens handläggare

Anna Weinehall
e-post: anna.weinehall@vindeln.se
tfn: 0933-142 10

Tyréns AB

Torget 3
921 23 Lycksele

Uppdragsansvarig:

Pethra Fredriksson
e-post: pethra.fredriksson@tyrens.se
tfn: 010-452 39 23



PLANFÖRFARANDE

Miljö- och byggnadsnämnden beslutade 2019-08-29 § 89, att påbörja planarbetet då syftet med planläggningen följer intentionerna i gällande översiktsplan. Planläggningen bedöms inte vara ett betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse samt kan inte antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Planprocessen handläggs enligt standardförfarande i enlighet med plan- och bygglagens 5:e kapitel (2010:900). Förfarandets olika steg redovisas nedan:

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 kommunfullmäktige.

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

Standardutförande



Planprocessen (aktuellt steg i processen redovisas med rött).

Detaljplanen har tagits fram i enlighet med *Boverkets allmänna råd (BFS 2014:5) om planbestämmelser för detaljplan*. Plankartan har ritats i AutoCAD med Focus detaljplan 18.2 och *SWE_Detaljplan_SIS_Bestämmelsekatalog_v20170301.xml*

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostäder och centrumverksamhet i ett centralt läge.

BAKGRUND OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Det har sedan en längre tid funnits planer på att exploatera kring kvarteret Sockenmagasinet. Under 2013 upprättade kommunen därför planprogram för Godtemplaren 2 och Sockenmagasinet 12. Planprogrammen syftade till att tidigt få in synpunkter på exploatering av respektive område. Av olika anledningar stannade processen upp och nu har Vindelnbostäder AB fått godkännande att påbörja aktuell planprocess. Planläggningen omfattar nu fastigheterna Sockenmagasinet 1, Sockenmagasinet 2, Sockenmagasinet 3, Sockenmagasinet 4, Sockenmagasinet 5, Sockenmagasinet 12 och Godtemplaren 2 inom Vindelns tätort. Aktuella fastigheter ägs av Vindelnbostäder AB.

- Sockenmagasinet 1 och 2 är bebyggda med fristående villor och på Sockenmagasinet 3 finns ett flerfamiljshus om två våningar.
- Sockenmagasinet 4 och 5 har tidigare varit bebyggda men dessa byggnader nyligen rivna.
- På Sockenmagasinet 12 finns en teknikbyggnad för teleledningar, byggnaden används även som förråd.
- Godtemplaren 2 är bebyggd med en fristående villa i två våningar.

De fristående villorna inom planområdet planeras att rivas i takt med att området byggs ut. Boende inom dessa innehar rivningskontrakt och kommer att få bo kvar tills marken exploateras.

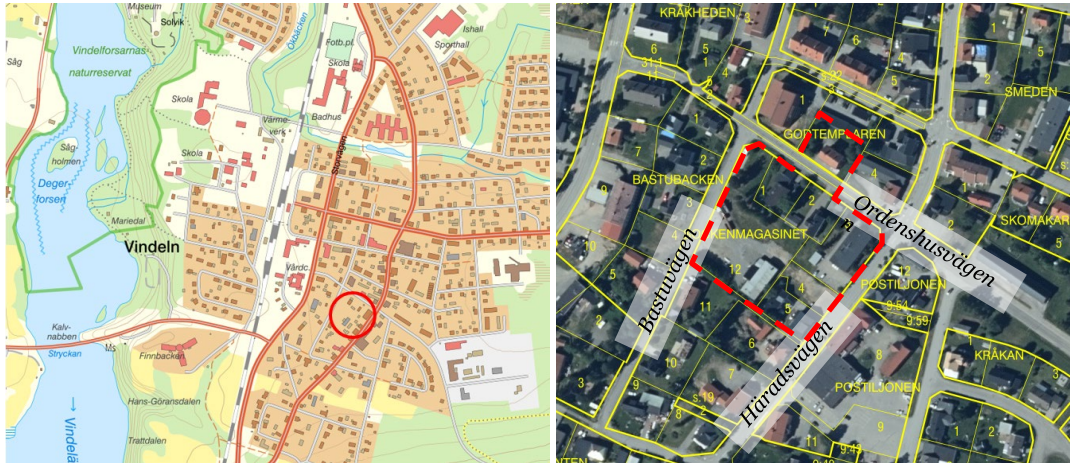


Foto på flerfamiljshuset inom Sockenmagasinet 3 (till höger i bild). Till vänster om detta syns villorna inom Sockenmagasinet 1 och 2 (Foto: Tyréns 2019-12-05)

PLANDATA

Områdets läge och areal

Planområdet, om cirka 1 hektar, är beläget i anslutning till Vindelns centralort. Planområdet avgränsas i väster av Bastuvägen, i norr av Ordenshusvägen och i öster av Häradsvägen. I söder finns villatomter i direkt anslutning.



Översiktskartor, planområdet markeras ungefärligen med rött (Källa underlagskartor: lantmäteriet.se 2019-11-04)

TIDIGARE BESLUT

Riksintressen

Aktuellt område och hela Vindelns kommun ligger inom riksintresse för skyddade vattendrag (Vindelälven med tillhörande käll- och biflöden enligt 4 kap 6 § MB).

Riksintresset för skyddade vattendrag syftar till att skydda berörda vatten från påverkan av vattenkraftverk, vattenreglering och vattenöverföring för kraftändamål. Aktuell detaljplan syftar inte till något sådant varför riksintresset inte berörs.

Natura 2000 (EU:s habitatdirektiv)

Planområdet berörs inte av något Natura 2000-område.

Strandskydd

Planområdet berörs inte av några strandskyddade områden.

Kulturskydd

Vindelns kommun har påbörjat (inte fastställt) ett arbete med ett kulturmiljöprogram där kommunen delas upp i olika områden och delområden. Aktuellt planområde ligger inom området *centrum* på gränsen mellan delområde 2 och delområde 3.



Området centrum med delområden, planområdet markeras ungefärligen med rött (Källa: Kulturmiljöunderlag, FÖP Vindelns tätort 2018-11-15)

Delområde 2 avser området närmst Häradsvägen. Vägen har en bevarad karaktär från 1939 års stadsplan med bebyggelse innehållande butik i bottenvåning och bostäder i övre våning. Bebyggelsen, om 2 till 3 våningar, ligger huvudsakligen i liv mot Häradsvägen vilket tillsammans med vägens slingrande sträckning bidrar till områdets karaktär.

Delområde 3 (väster om Häradsvägen) består av mer blandad och utspridd bebyggelse. Området är enligt arbetsmaterialet för kulturmiljöprogrammet tåligt för högre bebyggelse. Av vikt är att kompletterande ny bebyggelse anpassas för att samspela med huvuddelen av den befintliga bebyggelsen väster om Häradsvägen och utformas med sadeltak.

För att säkerställa att bebyggelsen inom planområdet anpassas mot närområdet och kulturmiljön regleras en generell bestämmelse som ställer krav på att all bebyggelse ska utformas med sadeltak. Dessutom ska huvudbyggnader närmast Häradsvägen och Ordenshusvägen placeras med långsidan mot respektive gata [p₁] och [p₂]. Byggnader närmast Häradsvägen får uppföras till en högsta nockhöjd om 12,5 meter (vilket motsvarar 2,5 våning) med en takvinkel om 20–30 grader. Reglerad nockhöjd och takvinkel speglar bebyggelsen som finns längst gatan idag.

Bebyggelsen längst Häradsvägen ligger generellt cirka 2 – 5,5 meter från gata/gångbana. I detaljplanen säkerställs därför att området närmast, 4 meter, gata/fastighetsgräns inte får bebyggas (prickad mark i plankartan). Balkonger får uppföras inom den prickade marken [f₂] då balkonger idag finns närmare gatan. Fasader längre än 40 meter ska delas upp med olika volymer och/eller färger samt material [f₃]. Detta för att bryta upp fasaden så att ett ensartat uttryck inte uppstår.

Färgsättningen i området kring planområdet är varierande så även materialen. Det finns tegel- och trähus (trähus är dominerande). I bygglovsskedet ska, enligt plan- och bygglagen (PBL), hänsyn till arkitekturen tas. Inga behov av ytterligare planbestämmelser bedöms finnas för att reglera bebyggelsens specifika utformning och arkitektur. Bedömning måste ske i bygglovsskedet och anpassning sker enligt bedömning och med stöd av gällande lagstiftning. I PBL regleras bland annat att bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stadsbilden, kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan (2 kap. 6 § PBL, 8 kap. 9 §, 14 § PBL).

Plan och bygglag 2 kap 6 § - Vid planläggning, i ärenden om bygglov och vid åtgärder avseende byggnader som inte kräver lov enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan [...].

Plan och bygglag 8 kap 9 § En obebyggd tomt som ska bebyggas ska ordnas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen [...].

Plan och bygglag 8 kap 14 § - [...] Underhållet ska anpassas till omgivningens karaktär och byggnadsverkets värde från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt.

Planområdet berörs inte av några (kända) fornlämningar eller kulturskyddade områden/objekt. Om fornlämningar påträffas under byggskedet ska arbetet avbrytas och länsstyrelsen kontaktas. Fornlämningar skyddas av kulturminneslagen (SFS 1988:950).

Naturskydd

Planområdet berörs inte av några (kända) värdefulla, eller enligt lag, skyddade naturområden eller objekt. Någon information om fynd av artskyddade eller rödlistade arter har inte påträffats och rapporterats (Artportalen 2019-12-11).

Inga strandskyddade områden berörs.

Mellankommunala intressen

Några mellankommunala intressen bedöms inte påverkas av aktuellt detaljplaneförslag.

Kommunala planer och program

Översiktliga planer och program

Översiktsplan

För Vindelns kommun gäller översiktsplan från 2014 (*Översiktsplan för Vindelns kommun, 2014-09-22*). Översiktsplanen är vägledande för all mark- och vattenanvändning i kommunen och ett viktigt strategidokument för bebyggelseutvecklingen.

Planområdet ligger centralt inom Vindelns tätort. Kommunen har som målbild att lyfta centralorten så att den blir mer attraktiv för tillväxt. En attraktiv plats har en identitet, vackra och trivsamma mötesplatser och byggnader, kulturmiljöer samt en täthet som gagnar möten mellan människor och ger trygghet, variation och mångfald. Den fysiska miljön ska tydliggöra Vindelns centrum och bidra till en tät urban karaktär med tydliga entréer till tätorten. Utformning av bebyggelse och det offentliga rummet ska prioriteras och vara av god kvalitet. Kulturmiljöer som är en del av Vindelns identitet lyftas fram och förstärkas. Planeringsriktlinjerna innebär vidare att bostäder inom tätorten i första hand ska byggas som komplement i befintliga kvarter. I centrumkärnan ska byggnader placeras i fastighetsgräns mot gatan och gränserna mellan kvartersmark och allmän platsmark tydliggöras. Häradsvägen lyfts som ett särskilt viktigt stråk som en del av en attraktiv centrummiljö.

Aktuellt planförslag bedöms följa intentionerna i kommunens översiktsplan.

Fördjupad översiktsplan

En fördjupning av översiktsplanen avseende Vindelns tätort är under framtagande. Planen har varit på granskning men är ännu inte antagen. Eftersom fördjupningen kommer bli långsiktigt vägledande för centralortens utveckling är det ett viktigt underlag för aktuell detaljplan. Fyra utvecklingsstrategier har tagits fram för centralorten som ska skapa förutsättningar för kommunen att nå målet om att fler ska känna sig välkomna att bo och verka i Vindelns i framtiden. De fyra strategierna är:

- Ökat bostadsbyggande
- Bättre offentliga platser och service
- Bättre arbetsmarknad
- Tillvarata Vindelns unika värden

Aktuellt planområde pekats i fördjupningen som ett utredningsområde för bostäder. I Vindelns är efterfrågan på bostäder större än utbudet. Bostadsbyggandet behöver därför öka. Fler bostäder kan göra Vindelns till en mer attraktiv bostadsort och leder både till omflyttning inom Vindelns och möjlighet till inflyttning. En ökad inflyttning och minskad utflyttning är viktig för att kommunen långsiktigt ska kunna erbjuda god service och ett gott liv till invånarna. Framförallt behöver satsningar göras för att locka barnfamiljer. Satsningar på nya bostäder är också av stor betydelse för näringslivets utveckling och framtida kompetensförsörjning. Människor som arbetar i Vindelns ska kunna bo i Vindelns. Strategin ska hjälpa

kommunen att nå sitt övergripande mål om en attraktiv centralort och attraktiva boendemiljöer.

För Vindelns centrum och aktuellt planområde föreslås oförändrad användning - bostäder, handel, centrumverksamhet och kontor [BHKC]. Centrum har en småskalig karaktär. Korta husfasader, nära mellan entréer och en variation i material, färg och i husens utseende skapar trivsel i centrum. Ny bebyggelse och nya verksamheter ska bidra till att ytterligare stärka områdets karaktär av småstadscentrum med en blandning av och närhet mellan olika funktioner.

Handel ska koncentreras till Häradsvägen och Järnvägsallén. I anslutning till Häradsvägen och Järnvägsallén är huvudprincipen för ny bebyggelse att den uppförs i fastighetsgräns och med entré mot gata och att det i bottenvåningen ska finnas offentliga lokaler eller verksamheter. I övriga delar av centrum behöver inte ny bebyggelse förberedas för lokaler i bottenvåningarna.

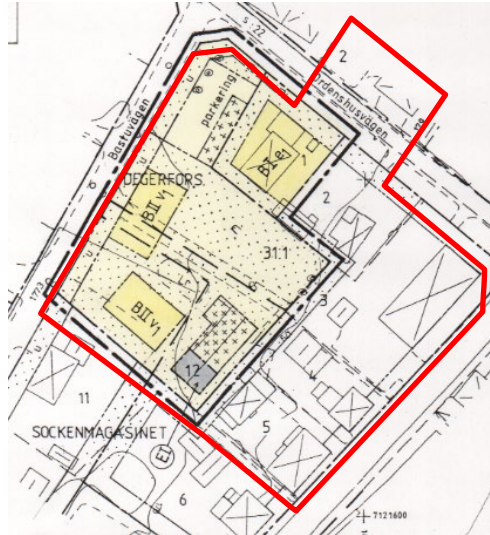
Ny bebyggelse i centrum ska följa kvartersstrukturen i stadsplanen från 1939 och anpassas i skala och volym till befintlig bebyggelse. Kvartersindelning och gatunät ska bevaras. Hänsyn ska tas till gatumiljön och helhetsupplevelsen av en centrummiljö som präglas av småskalighet. I anslutning till Häradsvägen bör bebyggelse högre än en bottenvåning och en till två ovanliggande våningar inte tillåtas. Längs Järnvägsallén bör bebyggelse inte vara högre än 4 våningar för att inte påverka kulturmiljö och stadsbild negativt. Ny bebyggelse i övriga delar av centrum bör följa befintlig karaktär vad avser volym, material och takfall men kan vara högre än 4 våningar. Bedömning ska dock göras från fall till fall med utgångspunkt i hur ny bebyggelse påverkar stadsbild och kulturmiljövården.

Aktuellt planförslag bedöms följa intentionerna i fördjupningen av kommunens översiktsplan.

Gällande detaljplan

För området gäller 3 detaljplaner:

- *Detaljplan för del av kv. SOCKENMAGASINET, 2003-03-24* reglerar bostäder med en högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad om 4,2 meter respektive 7,2 meter för uthus. Garage för uppföras till en byggnadshöjd om 2,8 meter. Inom området tillåts även telestation. Genomförandetiden slutade 2013-03-24. Hela den gällande detaljplanen ersätts i samband med planläggningen.



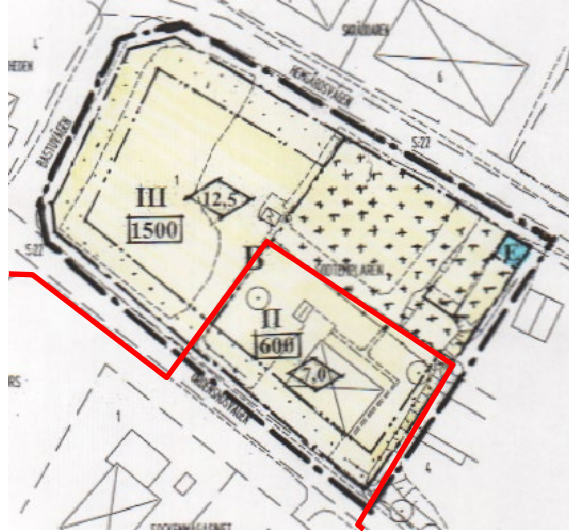
Utdrag gällande detaljplan för fastigheterna Sockenmagasinet 12 och 1, aktuellt planområde markeras ungefärligen med rött.

- *Stadsplan för centrala delen av Vindelns samhälle, 1965-12-09* reglerar bostads- och handelsändamål i två våningar. Del av den gällande detaljplanen/stadsplanen ersätts i samband med planläggningen.



Utdrag gällande stadsplan som bland annat reglerar fastigheterna Sockenmagasinet 2, 3, 4 och 5, aktuellt planområde markeras ungefärligen med rött.

- *Detaljplan för fastigheterna Godtemplaren 1 och 2, 2007-03-19 reglerar för fastigheten Godtemplaren 2 bostäder i två våningar. Byggnadshöjden är reglerad till 7 meter och fastigheten får bebyggas med 600m² (byggnadsarea). Genomförandetiden slutade 2015-12-31. Del av den gällande detaljplanen ersätts i samband med planläggningen.*



Utdrag gällande detaljplan som bland annat reglerar fastigheten Godtemplaren 2, del av aktuellt planområde markeras ungefärligen med rött

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Mark- och vattenområden

Mark- och terrängförhållande

Planområdet är relativt plant med höjdskillnader om cirka 1 meter. Marknivån är högst mot Häradsvägen (+179,74 RH2000) och lutar svagt mot Bastuvägen i sydväst (+178, RH2000).

I dagsläget utgörs områdets sydvästra del av en grusad körbar yta som ansluter mot telestation/förråd. Den sydöstra delen av planområdet är avjämnad då tidigare byggnader är rivna. Gröna ytor finns inom varje bostadstomt samt att större sammanhängande grönska i nordväst, längst Bastuvägen.



Översiktskarta, planområdet markeras ungefärligen med rött (Källa underlagskarta: Metria.se 2019-12-19)

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning är genomförd 2016-02-02 av WSP för del av planområdet. Provtagningarna är genomförda mellan 2 - 5 meters djup. Utifrån den geotekniska utredningen går det att säga att området översiktligt är byggbart även om de övre lagren kan behövas schaktas bort då de består av sand, finsandig silt och grusig siltig sand.

Inför framtida byggnationer ska detaljerad geoteknisk utredning utföras och lämpligt grundläggningssätt redovisas i samband med bygglov.

Hydrologiska förhållanden

I samband med den geotekniska underökningen 2016-02-02 installerades ett grundvattenrör (+172,5 RH2000) som var torrt vid avläsningstillfället. Vid okulärbedömning i laboratoriet har allt material varit brunt (oxiderat) och därmed kan grundvattenytan antas ligga under provtagna nivåer.

Planområdet är sedan tidigare anslutet till det kommunala dagvattennätet. I samband med exploatering får belastningen på det kommunala nätet inte öka. Dagvatten som uppkommer ska omhändertas lokalt inom den egna fastigheten.

Planområdet har tidigare varit bebyggt med cirka 1990 m² byggnadsarea (BYA) vilket motsvarar cirka 18 % av hela området. Två byggnader är nyligen rivna. Förutom byggnader finns det inom respektive fastighet hårdgjorda ytor i form av parkeringsplatser och körbanor. Planförslaget möjliggör för exploatering av 2970 m² BYA vilket motsvarar cirka 27 % av hela planområdet. Hur stor andel av marken som ytterligare kommer att hårdgöras är svårt att veta i dagsläget. Att anlägga parkeringsplatser med grus istället för asfalt skapar en viss fördröjning av dagvatten och kan vara ett alternativ om en stor andel parkeringsplatser anläggs inom området. Genom att detaljplanen möjliggör för en relativt låg exploatering bedöms yta finnas för dagvattenlösningar om så krävs. Exempelvis kan dike anläggas längt Bastuvägen för att samla upp och fördröja dagvatten från övriga delar av planområdet.

Dagvattenhantering bör redovisas i samband med bygglov.

Skyfallskartering

Länsstyrelsen Västerbotten har som ett led av klimatförändringar låtit ta fram skyfallskartering för länets kommuner och tätorter (*Skyfallskartering Västerbottens län, Vindelns kommun, april 2018*). Studien visar maximala vattendjup och eventuell översvämningsutbredning vid extrema flöden. Den omfattar även flödesriktning och flödes hastighet. Hänsyn har tagits till dagvattensystemets avbördningskapacitet motsvarande ett 10-årsregn och markens hårdhetsgrad.

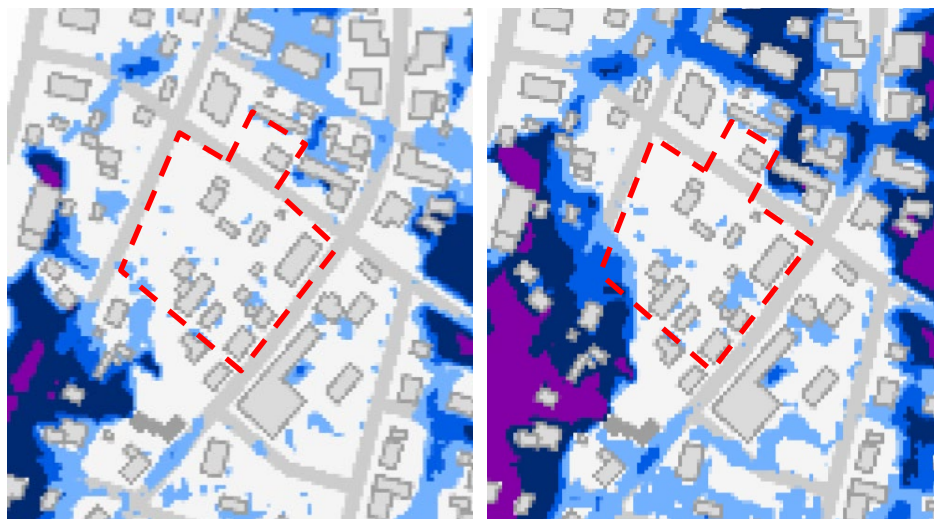


Bild till vänster: Maximalt vattendjup vid ett eventuellt 100 års-regn. Ljusblå färg (vattendjup på 0,1-0,3 meter), mörkblå färg (vattendjup på 0,3-0,5 meter). Planområdet markeras med rött.
Bild till höger: Maximalt vattendjup vid så kallat "Köpenhamnsregn". Ljusblå färg (vattendjup på 0,1-0,3 meter) blå färg (vattendjup på 0,3-0,5 meter) och mörkblå färg (vattendjup 0,5-1 meter).

Enligt Länsstyrelsens skyfallskartering finns det vid 100-årsregn liten risk för vattenansamlingar inom planområdet. Vid ett maximalt vattendjup "Köpenhamnsregn" finns risk för vattendjup på 0,3 – 0,5 meter vid planområdet sydvästra del. Inom detta område möjliggör detaljplanen för komplementbyggnader varför eventuell påverkan bedöms vara begränsad.

Vid projektering och exploatering är det viktigt att hänsyn tas till bland annat höjdsättning och lutningar för att undvika skada på byggnader och eventuella källarplan.

Förorenad mark och vatten

Ingen misstanke finns om att markföroreningar förekommer inom planområdet. Frågan om sanering av förorenad mark hanteras om aktuellt enligt miljöbalkens bestämmelser.

Förekomsten av markradon har inte undersökts inom området. Markstrålning ska beaktas vid grundläggningen. Inom högriskområden ska byggnader där människor vistas mer än tillfälligt utformas "radonsäkert". På normalriskområden kan enklare åtgärder vidtas. Om ingen undersökning utförs i området före byggnation bör byggnaderna uppföras radonsäkert.

Bebyggelseområden

Befintliga förhållanden

Planområdet utgörs av blandad, gles bebyggelse med två fristående villor längs med Ordenshusvägen, ett flerbostadshus i två våningar längs med Häradsvägen samt en telestation (som även används som förråd) i mitten av den södra delen. Norr om Ordenshusvägen finns även en fristående villa i två våningar med lokalverksamhet i bottenplan. Tidigare bebyggelse inom Sockenmagasinet 4 och 5 är nu rivna. Gröna öppna bostadsgårdar medger genomblickar genom planområdet.

Nedan visas en karta som redovisar från vilka vyer foton på kommande sidor är tagna.



Översiktskarta utblickar, planområdet markeras ungefärligen med rött (Källa underlagskarta: Metria.se 2019-12-19)



Vy 1. Ordenshusvägen genom planområdet (Foto: Vindelnbostäder AB 2020-10-21)



Vy 2. Befintlig bebyggelse inom fastigheten Godtemplaren 1 till höger (Foto: Vindelnbostäder AB 2020-10-21)



Vy 3. Häradsvägen mot söder, planområdet till höger (Foto: Vindelnbostäder AB 2020-10-21)



Vy 4. Häradsvägen mot norr, planområdet i ryggen (Foto: Vindelnbostäder AB 2020-10-21)

Närområdet kännetecknas av varierande och övervägande småskalig bebyggelse i 2–3 våningar med genomgående sadeltak och träfasader. Väster och söder om planområdet förekommer främst fristående villor i 2–3 våningar med träfasad i blandade kulörer. Direkt norr om planområdet förekommer högre bebyggelse med bland annat flerbostadshus upp mot 4 våningar med inslag av puts eller tegel.

Häradsvägen i planområdets östra gräns utgörs av ett småskaligt centrumstråk där bebyggelsen längs med gatan har verksamhet i bottenplan och bostäder i våning två. Läget i centrum innebär god tillgång till handel som exempelvis livsmedelsbutik. Coop ligger cirka 50 meter sydost om planområdet och Ica ligger cirka 200 meter norr om området.

Bebyggelsen längs Häradsvägen, i höjd med planområdet, ligger generellt cirka 2 – 5,5 meter från gata/gångbana.

Planförslag

Syftet med planen är att möjliggöra för bostäder [**B**], centrumverksamhet [**C**₁] samt telestation [**E**₁]. Centrumverksamhet regleras längs med Häradsvägen samt del av om Ordenshusvägen då området ligger längs efter samt i direkt anslutning till centrumstråket och bedöms aktivera befintligt gatuliv.

Användningen centrum [**C**] tillämpas för områden för kombinationer av handel, service, samlingslokaler och andra verksamheter som ligger centralt eller på annat sätt ska vara lätta att nå. I aktuellt fall preciseras användningen genom index [**C**₁] med syfte att endast tillåta centrumverksamheter i byggnaders bottenvåning med undantag för kontor som får finnas inom alla våningsplan.

Användningen telestation [**E**₁] regleras då del av befintlig byggnad idag nyttjas för ändamålet. Denna byggnad avses att vara kvar för att verksamheten fortsatt ska kunna bedrivas. Inom samma område möjliggörs bostäder med syfte att kunna använda området till förråd för bostäder inom planområdet. Inga bostäder får uppföras förrän den dagen Telia avvecklar sin verksamhet.

Exploateringsgraden [**e**₁, **e**₂, **e**₃] innebär att en byggnadsarea (BYA) på 30%, 40% respektive 80% av fastighetsarean inom egenskapsområdet får bebyggas. För området som får bebyggas med 40% ska minst 10% av byggrätten utgöras av komplementbyggnader. För att illustrera vad reglerad BYA innebär för bebyggelsetätheten illustreras en maximal utbyggnad av planområdet nedan.



Figuren ovan visar hur planområdet (markeras med rött) kan komma att se ut vid exploatering av hela byggrätten (Källa: Tyréns AB)

Placering

Bebyggelsen längs Häradsvägen och del av Ordenshusvägen ska placeras med långsidan längs efter och i närmaste gräns mot gata [**p**₁] och [**p**₂]. Syftet är att uppnå en mer stadsmässig karaktär och efterlikna befintlig struktur i omgivningen och i Vindelns centrum i stort. Huvudentréer ska av samma anledning vara vända mot gatan [**f**₄] och det ska förberedas för offentliga lokaler eller verksamheter i bottenvåningarna [**f**₅].

I enlighet med hur övrig bebyggelse är placerad längs Häradsvägen tillåts inte bebyggelse uppföras närmare än 4 meter från Häradsvägen och Ordenshusvägen (prickad mark i plankartan). Balkonger får dock uppföras inom den mark som inte får bebyggas längs Häradsvägen och Ordenshusvägen [**f**₂] då det idag finns balkonger närmare gatan på befintlig byggnad.

För att bland annat inrymma parkering framför byggnad och lämna plats för snö får mark närmast Bastuvägen inte bebyggas närmare än 6 meter från gatan. Mark närmast fastighetsgräns, 4 meter, kring Godtemplaren 2 får inte bebyggas för att säkerställa att byggnader inte kommer för nära de andra fastigheterna.

Utförning

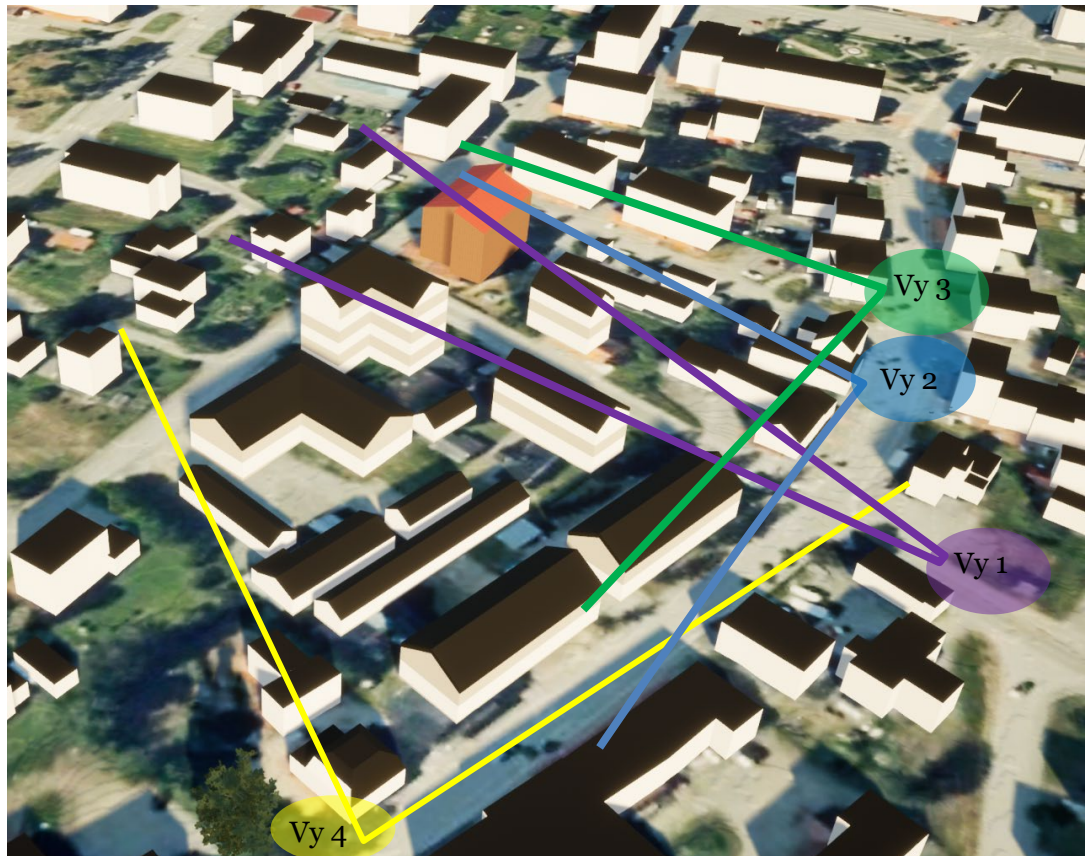
Byggnader inom planområdet får uppföras till en nockhöjd om 12,5 – 23,5 meter (vilket i praktiken är 2,5 – 6 våningar) och med en takvinkel om 20–30 grader. Alla byggnader ska förses med sadeltak för att överensstämna med befintlig karaktär i omgivningen.

I planområdets sydvästra del ska bebyggelsevolymerna spegla befintlig villastruktur i väster. Detta innebär att bebyggelse i upp till två och en halv våning (12,5 meter nockhöjd) tillåts.

Längs Häradsvägen ska Vindelns småskaliga centrumkaraktär med korta husfasader råda. Det ska vara tätt mellan entréer och byggnader ska ha en variation i material och färg. Fasader längre än 40 meter mot Häradsvägen ska av denna anledning delas upp med olika volymer och/eller färger samt material [f₃] så att variation uppstår. Detta för att bryta upp fasaden och motverka monotont gaturum. Bebyggelsevolymerna ska knyta an till befintlig struktur längs Häradsvägen vilket innebär byggnader i upp till två och en halv våning (12,5 meter nockhöjd). Vindelns småstadscentrum, med en blandning av och närhet mellan olika funktioner, förstärks på så sätt.

Bebyggelsen tillåts trappas upp längs Ordenshusvägen. Närmast Häradsvägen möjliggörs upp till tre våningar (15,5 meter nockhöjd) och i korsningen Bastuvägen/Ordenshusvägen tillåta upp till 6 våningar (23,5 meter nockhöjd). En för Vindelns sett hög byggnad accepteras i detta läge då placeringen inte bedöms påverka den upplevda småskaligheten längs Häradsvägen på ett betydande sätt. En högre byggnad i detta läge speglar samtidigt byggnaden på andra sidan gatan (inom fastigheten Godtemplaren 1) som är uppförd i fyra våningar. En högre byggnad på platsen möjliggör vidare för fler attraktiva bostäder i centrala Vindelns. Detta bedöms vara viktigt för att förverkliga strategin den fördjupade översiktsplanen för Vindelns tätort som anger ett mål om plats för ytterligare 500 fler invånare i centrum. Detta kan även bidra till tillväxt och att tydliggöra Vindelns centrum som en tätare urban miljö.

För att få en förståelse för hur planområdet kan komma att se ut vid en maximal utbyggnad har 3D-vyer/fotomontage tagits fram. Nedan visas en översiktskarta över vilka platser vyer är tagna ifrån därefter kommer vyerna.



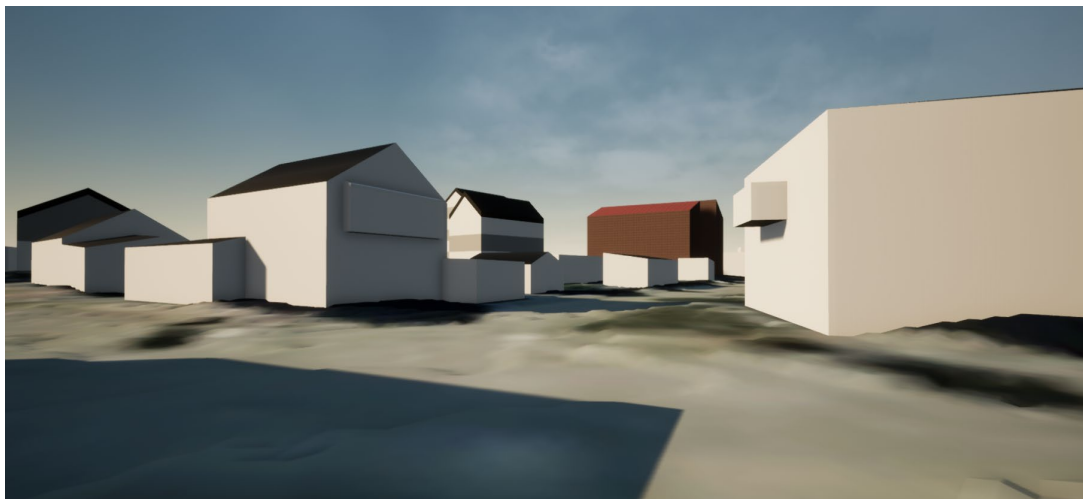
Illustrationen visar en maximal exploatering av planområdet samt från vilka vyer 3D-illustrationerna nedan är tagna (Källa: Tyréns AB 2020-10-23)



Vy 1 Ordenshusvägen genom planområdet, rött tak illustrerar Godtemplaren 1 (Källa: Tyréns AB 2020-10-23).



Vy 2 Häradsvägen mot söder, planområdet i mitten och rött tak till höger illustrerar Godtemplaren 1 (Källa: Tyréns AB 2020-10-23).



Vy 3 fyrvägs korsningen Häradsvägen/Hemgårdsvägen planområdet i mitten, byggnad med tegelfasad illustrerar Godtemplaren 1 (Källa: Tyréns AB 2020-10-23).



Vy 4 Häradsvägen mot norr, planområdet i mitten (Källa: Tyréns AB 2020-10-23).

Sammanfattat kommer planförslaget, enligt framtagna 3D-vyer/fotomontage, inte att påverka kulturmiljön/stadsbilden längst Häradsvägen på ett betydande sätt. Reglerade höjder kommer generellt att vara synliga vid fyrvägskorsningarna Ordenshusvägen/Häradsvägen, Häradsvägen/Hemgårdsvägen samt där bebyggelsen har en avvikande lägre höjd. Från övriga platser längst Häradsvägen är gaturummet relativt smalt och omges av närliggande bebyggelse med 2–2,5 våningar vilket gör att bebyggelsens volymer upplevs påtagliga och nära. Bebyggelsen som ligger bakom är därför inte synlig. Varför de reglerade volymerna i planförslaget inte bedöms vara avvikande.

Bebyggelsens utformning kommer att bli av särskild vikt då stor hänsyn måste tas till stadsbilden i stort. Den nya bebyggelsen måste samtidigt tillåtas avvika och representera sin tid. Inga behov av planbestämmelser bedöms finnas för att reglera bebyggelsens specifika utformning och arkitektur. Bedömning måste ske i bygglovsskedet och anpassning sker enligt bedömning och med stöd av gällande lagstiftning. I plan- och bygglagen regleras bland annat att bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stadsbilden, kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Nedan illustreras hur respektive nockhöjd och takvinkel kan se ut. För att säkerställa att det finns marginal för isolering m.m. samt för att skapa ett visst utrymme för utformningen av byggnaderna möjliggörs en något högre höjd än vad som illustrationerna nedan visar.

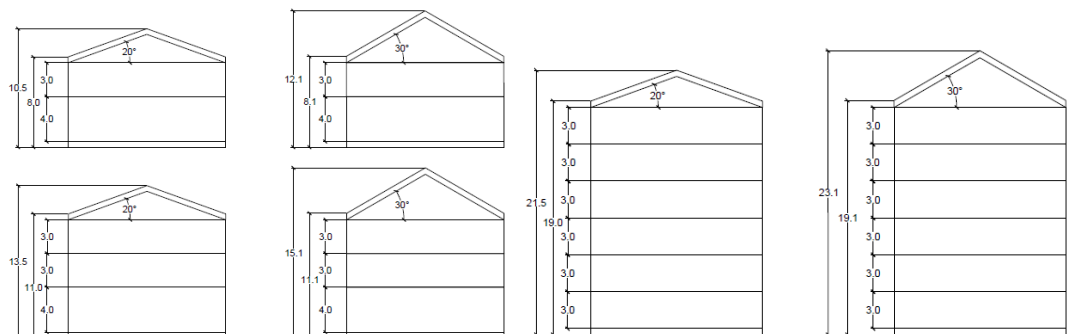


Illustration på takvinklar och nockhöjder (ej skalenliga)

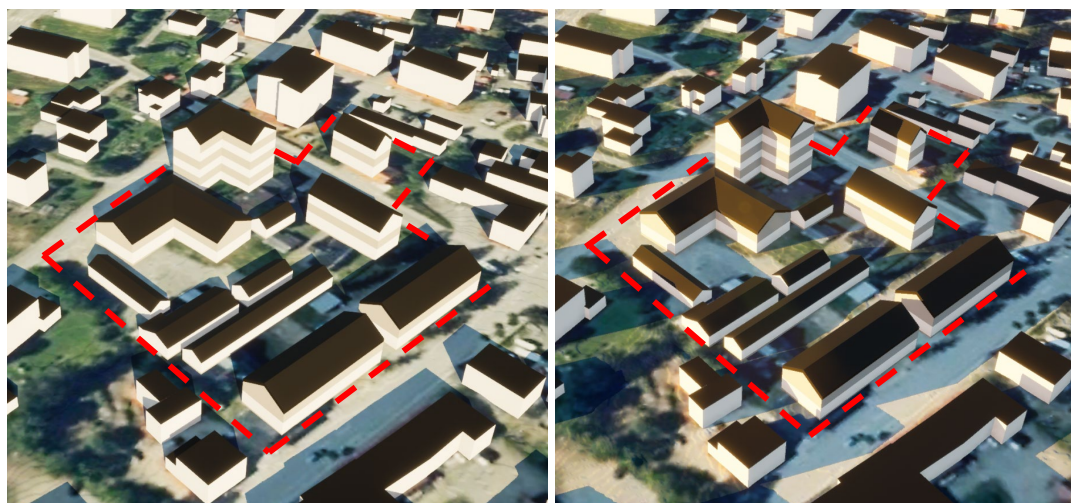
Komplementbyggnader inom planområdet får uppföras med högst 6 meter totalhöjd. Befintlig byggnad som idag nyttjas för telestation får också maximalt uppföras med en totalhöjd om 6 meter. Totalhöjder regleras i plankartan.

I den sydvästra delen av planområdet samt i öster (parallellt mot Häradsvägen) regleras områden som endast får bebyggas med komplementbyggnader (kryssad mark i plankartan). Dessa områden syftar till att möjliggöra plats för bland annat parkering. För att säkerställa att parkeringsfrågan löses inom planområdet med 0,9 plats per bostad regleras en generell bestämmelse i plankartan.

Friytor

Även om planområdet ligger centralt inom Vindelns tätort finns det goda förutsättningar för rekreation i närområdet. Ett stort sammanhängande skogsområde finns cirka 450 meter öster om planområdet och i norr (cirka 200 meter) finns Kommunalhusparken med lekutrustning.

Genom att hålla exploateringsgraden relativt låg och reglera olika bebyggelsevolymmer samt placering säkerställs solåtkomst inom området vilket skapar förutsättning för god boendemiljö. En solstudie har upprättats (Tyréns AB, 2020-02-26, reviderad 2020-04-02) för att se hur maximal utbyggnad enligt detaljplanen skulle se ut för skuggbilden inom och utom planområdet, se detaljerad information under rubriken *Skuggning*.



Solstudie 21 mars (vårdagsjämning) kl. 10:00 (T.V.) respektive kl. 15:00 (T.H.), planområdet markeras ungefärligen med rött.

Under vårdagsjämningen, när solen står som lägst, är solförhållandena inom planområdet som sämst. Av denna anledning visas bilderna ovan. Innergården för bebyggelsen längst Häradsvägen kommer att vara skuggad vid 10-tiden (21 mars) men senare under dagen finns goda solchanser. Innergården i mitten av planområdet har goda solförhållanden under större delen av året, oavsett tidpunkt. Utemiljön inom Godtemplaren 2 har bäst solchanser under förmiddagen. Fastigheten skuggas senare under dagen av den högre bebyggelsen inom planområdet.

Kommunikationer

Fordonstrafik

Planområdet omges av Häradsvägen i öster och Bastuvägen i väster. Ordenshusvägen passerar genom planområdet norra del. Häradsvägen är en huvudled genom tätorten och Ordenshusvägen är också relativt högt trafikerad gata i Vindelns då den går mellan väg 363 (Storvägen) och ett industriområde öster om planområdet. Bastuvägen är en lokalgata och är därför inte lika trafikerad.

Planområdet angörs idag med anslutning från alla de tre vägarna benämnda ovan. Dessa anslutningar kommer fortsatt att vara kvar.

För att säkerställa att inga anslutningsvägar anläggs mot korsning regleras utfartsförbud mot Häradsvägen/Ordenshusvägen samt Ordenshusvägen/Bastuvägen.

Parkering

Aktuellt planförslag medför ett parkeringsbehov för tillkommande bostäder och verksamheter. Det finns dock svårigheter att beräkna parkeringsbehovet för olika verksamheter då dessa ytor inte regleras exakt i detaljplanen. Detta är heller inte känt i dagsläget och behovet kan förändras under tid. En beräkning av det antagna parkeringsbehovet har dock utförts och redovisas nedan.

Område	BYA m ²	Användning per våning	BTA m
2,5 våningar mot Häradsvägen (nockhöjd 12,5 meter)	1040	2,5 vån. bostäder Alt. 2 1 vån. centrum 1,5 vån. bostäder	2 600 1040 1560
3 våningar inom Godtemplaren 2 (nockhöjd 15,5 meter)	146	3 vån. bostäder Alt. 2 1 vån. centrum 2 vån. bostäder	438 146 292
3 våningar (nockhöjd 15,5 meter)	275	3 vån. bostäder	825
2,5 våningar (nockhöjd 12,5 meter)	733	2,5 vån. bostäder	1832
6 våningar (nockhöjd 23,5 meter)	393	6 vån. bostäder	2358
1 våning (totalhöjd 6 meter) inom E-område	300	1 vån. bostäder	300
Alt 1: Totalt 8 350 m ² BTA bostäder ger cirka 98 lägenheter			
Alt 2: Totalt 7 170m ² BTA bostäder & 1 190 m ² BTA centrum ger cirka 84 lägenheter			
<i>Beräknat på att BOA utgör 75 % av BTA och medelstorleken på lägenheterna är 64 m²</i>			

Då planområdet ligger relativt centralt har parkeringstalet 0,9 (antalet parkeringsplatser/lägenhet) använts för att beräkna parkeringsbehovet för bostäderna. För centrumverksamhet krävs fler parkeringsplatser och beräkningarna utgår från cirka 18 p-platser per 1000m² bruttoarea (BTA).

	Antal lägenheter	BTA	Parkeringsstal	P-platser
Alternativ 1: Hela planområdet bebyggs med endast bostäder				
	98	8 350 m ²	0,9	88
Totalt antal parkeringsplatser 88				
Alternativ 2: Området byggs ut till fulllo med centrumverksamhet samt bostäder				
	84	7 170m ²	0,9	76
		Centrum 1 190 m ² BTA	18 p- platser/1000m ² BTA	21
Totalt antal parkeringsplatser 97				

Enligt beräkningarna ovan kommer det att krävas cirka 88 parkeringsplatser om hela planområdet exploateras med bostäder. Om området istället bebyggs till fulllo med centrumverksamhet samt bostäder kommer hela planområdet att kräva cirka 97 parkeringsplatser. Illustrationen nedan visar 108 parkeringsplatser inom planområdet för att visa hur parkeringarna kan placeras och ger en uppfattning om hur stora ytor som parkeringsplatserna upptar inom planområdet. Beräkningarna ovan bygger på antaganden. Hur stora/många lägenheter som planeras är i dagsläget inte känt.



Illustration över förslag på placering av 108 parkeringsplatser inom planområdet (markeras med rött), grå skraffering avser komplementbyggnader/skärmatak (Källa: Tyréns AB)

Hur parkeringar utformas/placeras hanteras inte i detaljplanen. Illustrationen ovan visar bara att ytan för parkeringar finns inom planområdet, försatt att området exploateras enligt antagandena. Byggrätten och antalet lägenheter samt storleken på dessa kommer således att styras av hur parkeringsfrågan kan lösas. För att säkerställa att parkeringsfrågan löses inom planområdet med 0,9 plats per bostad regleras en generell bestämmelse i plankartan.

Gång- och cykeltrafik

Häradsvägen, direkt öster om planområdet, utgör centrumstråk med gång- och cykelstråk samt övergångsställen. Utöver Häradsvägen finns endast trottoarer för gångtrafikanter längs de mindre vägnäten genom området.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger centralt i Vindelns kommun med 10 minuters gångavstånd (cirka 800 meter) till Vindelns resecentrum/station. Från stationsområdet finns lokaltrafik mellan tätorten och omkringliggande byar samt länstrafik mot Umeå och Lycksele/Hemavan. Vindelns kommun har även goda kommunikationer med tåg via tvärbanan och stambanan samt närhet till tre flygplatser; Umeå, Lycksele och Skellefteå, alla inom en radie av 50 min - 1,5 timme.

Teknisk försörjning

Det finns olika allmännyttiga underjordiska ledningar inom och kring planområdet. En högre exploatering möjliggörs inom området vilket kan medföra att exempelvis fjärrvärmens byggs ut. Utbyggnaden av planområdet kommer att ske i etapper varför projektering och placering av nya ledningar sker i ett senare skede.

Kring hela planområdet (bortsett från parallellt med Häradsvägen) skapas möjlighet för ledningsrätt då [u]-område regleras mot vägarna samt längst plangränsen i söder. Ledningar som kan komma att flyttas i samband med exploatering kan placeras inom reglerade [u]-områden och i förlängningen kan ledningarnas placering skyddas genom ledningsrätt (sker via lantmäteriförrättning).

Innan ledningar flyttas ska kontakt, i god tid, tas med respektive ledningsägare. Exploatören står för alla kostnader som kan uppstå vid eventuell flytt.

Vatten och avlopp

Planområdet är sedan tidigare anslutet till det kommunala dagvatten-, vatten- och avloppsnätet. I mitten av planområdet kommer VA-ledningar in från Bastuvägen (väster) och ansluter till alla befintliga byggnader.

Dagvatten som uppkommer ska omhändertas lokalt inom den egna fastigheten. I samband med exploatering får belastningen på det kommunala dagvattennätet inte öka.

El och värme

El- och fjärrvärmeledningar finns framdragna till planområdet. Elförsörjning kan ombesörjas genom anslutning till befintlig huvudmatning för el. Anslutningspunkt anges av huvudman.

Tele- och datakommunikationer

Telia har en telestation i den av befintlig byggnad som står inom planområdets västra del, regleras som [E₁]. Telestation utgör cirka 1/3 av byggnaden och är placerad i byggnadens sydvästra del. Inom området möjliggörs även för bostäder med syfte att kunna använda del av bygganden till förråd.

Strax sydväst om befintlig byggnad står en mindre teknikbod som innehåller känslig utrustning enligt Telia. Inom planområdet regleras marken i anslutning mot teknikboden för komplementbyggnader. Inga nya bostäder får uppföras närmare än cirka 18 meter från boden och inga nya bostäder får uppföras förrän den dagen Telia avvecklar sin verksamhet.

Delar av planområdet är idag anslutet mot det kommunala stadsnätet för bredband. Ledningarna ansluter området i öster (från Häradsvägen).

Exploatören uppmanas ta kontakt med respektive leverantör för tele- och datakommunikationer i samband med projektering och byggande om anslutning blir aktuellt.

Skanova har ledningsrätt (2460-93/6.1.) för teleledning inom Sockenmagasinet 12. Ledningsrätten skyddas inte i detaljplanen då ledningarna kan komma att flyttas. En flytt av ledningen innebär att även ledningsrätten behöver omprövas vid ny ledningsförrättning hos Lantmäteriet. Exploatören ska stå för alla kostnader som uppstår vid eventuell flytt.

Skydd av ledningar

Hänsyn till eventuella 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.

Alla ledningar inom området ska i övrigt så långt det är möjligt samlas för att minimera antalet ledningsstråk och utbredningen av dessa.

Tillkommande ledningar kan vid behov skyddas med ledningsrätt om så behövs.

Avfall

Avfallshantering inom området sköts av Vindelns kommun.

För att skapa förutsättning för uppställning av sopkärl [E₂] i nära anslutning gata möjliggörs ett område i väster (längst Bastuvägen) samt ett i norr (mot Ordenshusvägen).

Räddningstjänstens behov

Räddningstjänstens behov av framkomlighet till angreppsvägar ska beaktas i samband med markprojektering, samt behov av brandposter och släckvatten.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet ligger centralt inom Vindelns tätort och har god tillgång till offentlig och kommersiell service.

Tillgänglighet och trygghet

Att människor med olika typer av funktionsnedsättningar och i alla åldrar kan bli fullt delaktiga i samhällslivet, ska alltid beaktas fullt ut vid nybyggnation. Alla ytor

ska göras tillgängliga, trygga och användbara för alla grupper av människor så långt det är möjligt. Detta gäller både fysisk och psykisk tillgänglighet - allt från den faktiska framkomligheten till val av växter som kan orsaka allergier som gör det svårt för vissa människor att vistas i miljön eller sådant som kan orsaka känslan av otrygghet, till exempel bristande belysning eller skötsel.

Tillgång till parkeringsplatser för rörelsehindrade bör finnas inom eller i direkt närhet till planområdet och där det bedöms vara lämpligt.

Störningar och risker

Planeringen får inte leda till störningar som kan innebära olägenheter för människors hälsa (vilket definieras i 9 kap. 3§ miljöbalken). Med olägenhet för människors hälsa avses en störning som enligt medicinsk eller hygienisk bedömning kan ha en menlig inverkan på hälsan. Även de störningar som i första hand påverkar välbefinnandet kan vara olägenheter för människors hälsa, till exempel buller. Bedömningen av om en störning inverkar menligt på hälsan beror på hur människor i allmänhet uppfattar situationen. För att störningen ska omfattas av bestämmelsen krävs att den har en viss varaktighet, antingen genom att den pågår under en sammanhängande tid eller att den återkommer, regelbundet eller oregelbundet.

Buller

Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216/2017:359), vilken tar stöd i 9 kap. 12§ miljöbalken (skydd mot olägenheter för människors hälsa), innehåller bestämmelser om riktvärden för buller utomhus för spårtrafik, vägar och flygplatser vid bostadsbyggnader. Bestämmelserna ska tillämpas vid bedömningen av om kravet på förebyggande av olägenhet för människors hälsa i plan- och bygglagen är uppfyllt i planläggning, bygglov och förhandsbesked.

Buller från spårtrafik och vägar bör inte enligt förordningen överskrida:

1. 60 dBA ekvivalentnivå (medelljudnivå under en given tidsperiod) vid fasad respektive 65 dBA ekvivalentnivå för en bostad om högst 35 m²
2. 50 dBA ekvivalentnivå vid uteplats i anslutning till bostad
3. 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

Boverket tillsammans med SKL (Sveriges Kommuner och Landsting) har 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)

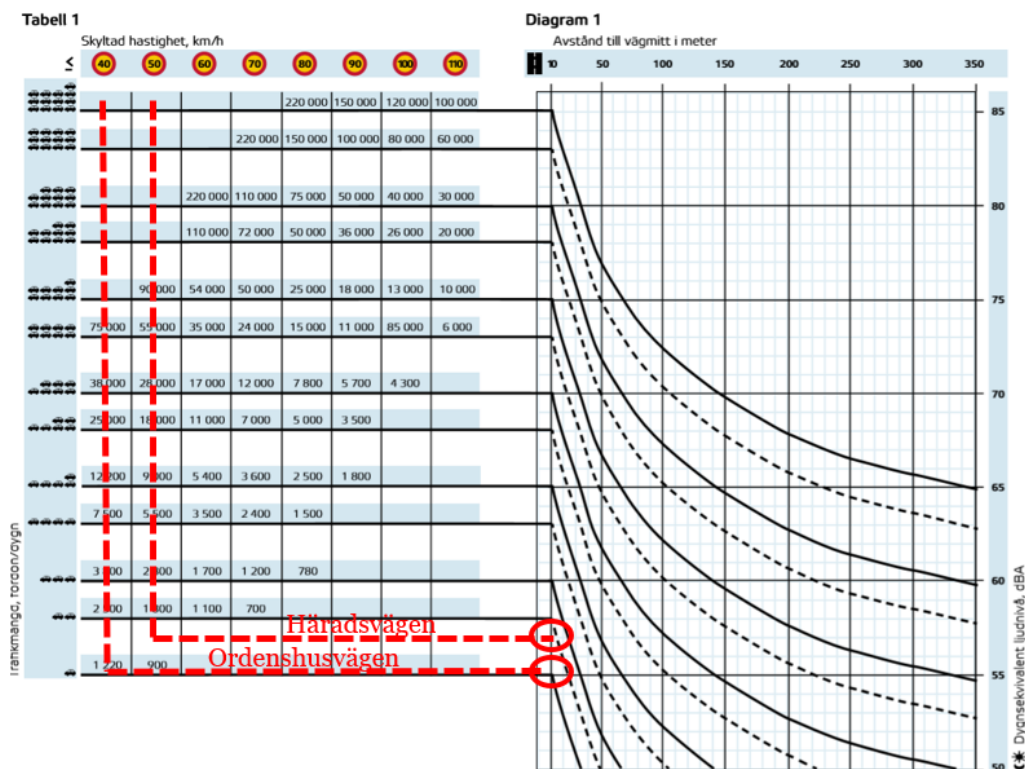
Vindelns kommun har mellan 2018-09-18 och 2018-10-02 utfört trafikmätningar på 13 platser inom tätorten. Planområdet omges av Häradsvägen, Ordenshusvägen och Bastuvägen. För dessa vägar finns 3 mätpunkter längst Häradsvägen och 3 mätpunkter längst Ordenshusvägen. Bastuvägen saknar mätningar då gatan är en mindre trafikerad väg.



Oversiktsskarta, planområdet markeras med blått och trafikmätningar i anslutning till planområdet markeras med rött (Källa underlagskarta: metria.se 2019-12-13)

Väg	Antal fordon Årsdygnstrafik [ÅDT]	Avstånd mellan väg (vägmitt) och mottagare	Andel tung trafik [%]	Hastighet [km/h]
Ordenshusvägen	1346	10 meter	14,2%	30
Häradsvägen (trafikmätning i höjd med ICA)	1553	10 meter	6%	50

Trafikuppgifter, prognos år 2040 enligt trafikuppräknig EVA med kvoten 1,20 för lätt trafik och 1,34 för tung trafik



Översiktlig bullerberäkning för Håradsvägen och Ordenshusvägen enligt modell 1 (Källa: Hur mycket bullrar vägtrafiken?)

Gällande riktvärden för buller vid bostäder klaras enligt modellen då dBA ligger under 57. Buller från kringliggande vägar kommer inte att vara ett problem. Tillkommande trafik bedöms vara begränsad och antas inte medföra att gällande normer inte kan uppfyllas.

Skuggning

Inom planområdet möjliggörs högre byggnader än tidigare vilket innebär viss skuggbildning och förändrad stadsbild för omkringliggande bostäder. En solstudie har upprättats (Tyréns AB, 2020-02-26, reviderad 2020-04-02 och 2020-10-22) för att se hur maximal utbyggnad enligt detaljplanen skulle påverka omgivningen. Representativa tidpunkter (21 mars, 21 juni och 21 september) har valts för att illustrera de tidpunkter som föreslagna bebyggelse påverkar omkringliggande bebyggelse mest.

Ljusförhållandena inom planområdet bedöms vara av god kvalitet då planområdet inte är utsatt för definitiv skuggning tack vare låg bebyggelse från alla väderstreck. Vägarna kring planområdet skapar dessutom ett naturligt avstånd som minskar skuggbildningen mot och från planområdet.



Solstudie 21 mars 10:00 (vårdagsjämning), planområdet markeras ungefärligen med rött



Solstudie 21 juni 10:00 (högsommar), planområdet markeras ungefärligen med rött



Solstudie 21 september 10:00 (höstdagjämning), planområdet markeras ungefärligen med rött

Planförslaget innebär en viss skuggning för bebyggelsen inom fastigheten Bastubacken 1 och Bastubacken 2 tidigt på morgonen under vår- och höstdagjämning. Vid 11:00 har solen förflyttat sig och skuggbilden faller istället på byggnaden inom Godtemplaren 1.

MILJÖKONSEKVENSER

Enligt 6 kap. 11§ miljöbalken om miljöbedömningar och miljökonsekvensbeskrivningar av planer och program ska en myndighet eller kommun som upprättar eller ändrar en plan eller ett program göra en 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. Bedömningen ska göras enligt de kriterier som anges i *förordning 1998:905 om miljökonsekvensbeskrivningar* och ska alltid utmynna i ett motiverat ställningstagande.

Innan myndigheten eller kommunen tar ställning till om betydande miljöpåverkan kan antas uppstå så ska den eller de länsstyrelser, kommuner och andra myndigheter som berörs av planen, programmet eller ändringen, ges tillfälle att yttra sig.

Om förändringen antas innebära betydande miljöpåverkan ska det upprättas en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) för detaljplanen där konsekvenserna ska identifieras, beskrivas och bedömas. Krav på innehållet återfinns i 6 kap. 12-13§ MB. Hänvisning till detta finns även i plan och bygglagens (2010:900) 4 kap. (34§). Regeringen får därutöver meddela föreskrifter om vilka slags planer och program som alltid kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Undersökning

Vindelns kommun har gjort en undersökning för miljöpåverkan (daterad 2019-12-11) och bedömt att detaljplanens genomförande inte innebär betydande miljöpåverkan och att någon fullständig MKB till detaljplanen inte behöver tas fram.

Länsstyrelsen har tagit del av behovsbedömningen och meddelar i skrivelse 2019-12-13 (ärendebeteckning 402-10921-2019) att de delar kommunens bedömning om att genomförandet av detaljplanen inte antas medföra betydande miljöpåverkan.

Förenlighet med miljöbalken

Aktuellt detaljplaneförslag bedöms vara förenligt med miljöbalkens 3:e kapitel (grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden).

Planområdet omfattas inte av 4:e kapitlet (särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet). Vattenkraftverk samt vattenreglering eller vattenöverledning för kraftändamål är inte aktuellt.

Miljömål

Syftet med de miljöpolitiska målen (*prop. 2004/05:150*), totalt 16 stycken, är att till nästa generation lämna över ett samhälle där de stora miljöproblemen i Sverige är lösta. Detta ska ske utan att orsaka ökade miljö- och hälsoproblem utanför Sveriges gränser.

Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka något av miljömålen (www.miljomal.se) på ett betydande negativt sätt. För mer information, se behovsbedömningen (2019-12-11).

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel som infördes med miljöbalken 1999 för att komma till rätta med miljöpåverkan från diffusa utsläppskällor från till exempel trafik och jordbruk. En MKN kan anges som en halt eller ett värde (högsta tillåtna halt av ett ämne i luft, mark, eller vatten) men kan även beskrivas i ord.

MKN kan ses som styrmedel för att på sikt nå miljö kvalitetsmålen. Det finns idag MKN för olika föroreningar i utomhusluften (*SFS 2010:477*), olika parametrar i vattenförekomster (*SFS 2004:660*), olika parametrar i havsmiljön (*SFS 2010:1341*) olika kemiska föreningar i fisk- och musselvatten (*SFS 2001:554*) samt för omgivningsbuller (*SFS 2004:675*).

MKN för utomhusluft

Det finns svenska MKN för den högsta tillåtna halten i utomhusluft av kvävedioxid och kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, ozon, bensen, fina partiklar (PM₁₀ och PM_{2,5}), bens(a)pyren, arsenik, kadmium, nickel och bly i utomhusluft.

Tillkommande trafik bedöms bli obetydande i sammanhanget. MKN riskerar därmed inte att överskridas på grund av detaljplanens genomförande.

MKN för vattenförekomster

Vattenmyndigheterna (5 stycken) har det övergripande ansvaret att se till att EU:s ramdirektiv för vatten (vattendirektivet) genomförs i Sverige. Grundvatten, sjöar, vattendrag och kustvatten har delats in i vattenförekomster för vilka bedömning har skett vilken ekologisk, kemisk eller kvantitativ status som vattnet har och vilka krav som ställs för att kunna upprätthålla och förbättra denna status.

Bottenvikens vattendistrikt är Sveriges nordligaste vattendistrikt och omfattar hela Norrbottens län samt större delen av Västerbottens län. Länsstyrelsen i Norrbottens län har utsetts till vattenmyndighet i distriktet. Vattendistriktet beslutade i december 2016 om (nya) MKN, åtgärdsprogram och förvaltningsplan för åren 2016–2021. Beslutande MKN innebär kortfattat att alla ytvattenförekomster ska uppnå eller behålla hög eller god ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus samt att alla grundvattenförekomster ska uppnå eller behålla god kvantitativ status och god kemisk grundvattenstatus (om inte undantag har meddelats). Yt- och grundvattenstatusen får generellt inte försämrats.

Inget av distriktets vatten uppnår god kemisk status till följd av storskalig och långväga spridning av kvicksilver och polybromerade difenyletrar (PBDE, används bland annat som flamskyddsmedel), vilka sprids till miljön via läckage från varor, avfallsupplag med mera. Bortsett från dessa är det ett femtiotal vattendrag, sjöar och kustvatten som inte uppnår god kemisk status på grund av påverkan från olika tungmetaller och tributyltenn (TBT).

Vattenkvaliteten är överlag god inom distriktet, men vissa utmaningar finns att särskilt ta hänsyn till i samband med samhällsutvecklingen:

- Fysiska förändringar, exempelvis utvinning av energi, vägar, ökad produktionen inom jord- och skogsbruk som påverkar vattnen negativt. Fysisk påverkan är den vanligaste orsaken till att god ekologisk status inte nås i distriktet.
- Läckage av metaller och sura ämnen från sulfidjordar i kustområden, beroende av bland annat bearbetning och dikning.

- Storskalig påverkan från areella näringar, exempelvis genom gödsling, utdikning, ökad instrålning vid avverkning samt effekter från körskador i marken.
- Läckage av metaller från avslutad och pågående gruvverksamhet.
- Vattentäkter som saknar vattenskyddsområde eller där föreskrifter och skyddsområdets avgränsningar behöver revideras. I Bottenvikens vattendistrikt är det bara drygt 10 % av de allmänna vattentäkterna som har fullgott skydd.

Nuvarande status och MKN för berörda vattenförekomster (www.viss.lansstyrelsen.se, 2019-12-10):

Vattenförekomst	EU-CD	Ekologisk status/potential	Kemisk status	MKN Ekologisk status	MKN Kemisk status	Miljöproblem
Vindelälven	SE718190-165882	Måttlig	Uppnår ej god	God ekologisk status 2027	God kemisk ytvattenstatus med undantag av kvicksilver/kviksilverföreningar och bromerad difenyleter.	Miljögifter, flödesförändringar, morfologiska förändringar och kontinuitet

Området kommer att ingå i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Kommentar: Utveckling enligt planförslaget bedöms inte påverka huruvida normerna för god ekologisk eller god kemisk status kan uppnås/upprätthållas. Planområdet är beläget cirka 650 meter (fågelvägen) från Vindelälven.

MKN för havsmiljö

Inget vatten som påverkar kustvatten/MKN berörs av aktuell utveckling.

MKN för fisk- och musselvatten

Några fisk- eller musselvatten påverkas ej den verksamhet som planen medger.

MKN för omgivningsbuller

MKN för buller bygger på ett EG-direktiv för buller som infördes i svensk lagstiftning i förordning (2004:675) om omgivningsbuller. Enligt förordningen finns en skyldighet att kartlägga buller och upprätta åtgärdsprogram samt sträva efter att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa. Kravet på kartering börjar gälla när ett samhälle har fler än 100 000 innevånare.

Eftersom Vindelns har färre än 100 000 innevånare, finns det inte något formellt krav på bullerkartering. Det finns därför inte heller några beslutade miljö kvalitetsnormer. En översiktlig beräkning av buller inom planområdet har utförts och gällande riktvärden för buller vid bostäder klaras då dBA ligger under 57. Buller från kringliggande vägar bedöms därmed inte vara ett problem och tillkommande trafik bedöms vara begränsad och antas inte medföra att gällande normer inte kan uppfyllas.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen bedöms kunna vinna laga kraft under vintern 2020.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vunnit laga kraft. Planen gäller dock tills den upphävs eller ersätts med en ny detaljplan. Inom genomförandetiden förutsätts att syftet med detaljplanen förverkligas.

Gällande detaljplaner har ingen genomförandetid kvar.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen ansvarar för upprättandet av detaljplanen och exploatören svara för genomförandet av detaljplanen.

Kommunen är huvudman för den allmän platsmarken [GATA].

Avtal

Planen tas fram genom avtal med konsult.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsreglering

Marken inom planområdet ägs av Vindelnsbostäder AB. Exploatören kommer att bekosta och ansöka om lantmäteriförrättning när exploatering av området sker.

Fastighetsrättsliga åtgärder till följd av detaljplanen redovisas i tabellen nedan.

Fastighet	Ägare	Förändringar
Sockenmagasinet 1	Vindelnsbostäder AB	Förvärvar del av Sockenmagasinet 12.
Sockenmagasinet 2	Vindelnsbostäder AB	Förvärvar del av Sockenmagasinet 12.
Sockenmagasinet 3	Vindelnsbostäder AB	Inga förändringar.
Sockenmagasinet 4	Vindelnsbostäder AB	Överförs till Sockenmagasinet 5. Fastigheten upphör gälla.
Sockenmagasinet 5	Vindelnsbostäder AB	Sockenmagasinet 4 överförs till fastigheten.
Sockenmagasinet 12	Vindelnsbostäder AB	Överlåter del av fastighet till Sockenmagasinet 1. Resterande del av

		fastighet överläts till Sockenmagasinet 2. Fastigheten upphör att gälla.
Godtemplaren 2	Vindelnbostäder AB	Inga förändringar.
Degerfors 31:1	Vindels kommun	Inga förändringar.
Officialservitut för väg 24-DEG-1396 och 24-DEG-1752	Belastar Degerfors 31:1 och Degerfors S:22	Servituten kommer att ses över i samband med genomförandet av detaljplanen. Då den aktuella vägen numera utgör allmän plats med kommunalt huvudmannaskap kan servituten upphävas vid förrättning.

Gemensamhetsanläggningar, ledningsrätt, servitut m.m.

Inom planområdet finns ledningsrätt (Lr 2460-93/6.1) för tele till förmån för Skanova. Ledningsrätten kan komma att flyttas vid ett genomförande av detaljplanen, se rubrik *Teknisk försörjning*. En flytt av ledningen innebär också att ledningsrätten behöver omprövas vid ny ledningsförrättning hos Lantmäteriet. Exploatören ska stå för alla kostnader som uppstår vid eventuell flytt.

Vid behov kan ledningar skyddas med ledningsrätt eller avtalsservitut, detta upprättas i samband med lantmäteriförrättning.

Längst Ordenshusvägen finns två Officialservitut för väg (24-DEG-1396 och 24-DEG-1752) till förmån för Sockenmagasinet 1 och Godtemplaren 2. Då detaljplanen reglerar allmänplats [**GATA**] påverkas inte servituten av planläggningen. Av denna anledning finns skäl att se över och eventuellt upphäva servituten i samband med genomförandet av detaljplanen.

Fastighetsplan

Det finns ingen fastighetsplan som behöver upphävas för området.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Alla kostnader för planens framtagande bekostas av Vindelnbostäder AB.

För övriga kostnader i samband med exploatering, till exempel projekteringskostnader, byggnationer och anläggningsarbeten ansvarar och bekostar berörd exploatör/fastighetsägare. Detta inkluderar även kostnader för eventuella flyttningar av markledningar och ombyggnadsåtgärder i angränsande ytor, vilka härrör från exploateringen.

Planavgift

Planavgift kan komma att tas ut vid bygglov.

Inlösen, ersättning

Ingen fastighet är föremål för inlösen.

TEKNISKA FRÅGOR

Behov av ytterligare utredningar

Ansvar och bekostande av eventuella ytterligare utredningar avtalas när behov av utredning uppstår.

Behov av kompletterande tillstånd

Inga kompletterande tillstånd bedöms behövas i samband med planens genomförande.

SAMRÅD/GRANSKNING

Inkomna yttranden under samråd och granskning har sammanställts i en samrådsredogörelse respektive ett granskningsutlåtande. Handlingarna har därefter, om det bedömts relevant, reviderats.

Planfrågor har under hand diskuterats med berörda.

MILJÖ- OCH BYGGKONTORET

Anna Weinehall
Samhällsplanerare,
Vindelns kommun

Pethra Fredriksson
Planarkitekt,
Tyréns AB