Diarienummer	M-2017-323
Planens beteckning	XXX
Påbörjad	2018-03-26
Antagen av	[Instans]
Laga kraft	20XX-XX-XX
Genomförandetid	5 år

Detaljplan för Rektangeln 2, 3, och 4

Vindelns kommun, Västerbottens län

GRANSKNINGSHANDLING

Standardförfarande
Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)
2025-09-07

Fastställd av [instans] [Datum]

PLANHANDLINGAR

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser 2025-09-05
- Planbeskrivning (denna handling) 2025-09-07
- Samrådsredogörelse 2025-09-16
- Granskningsutlåtande 2025-xx-xx
- Grundkarta 2024-11-15
- Fastighetsförteckning 2025-09-16
- Undersökning om betydande miljöpåverkan 2017-12-18
- Bullerutredning
- Skuggstudie

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

PLANFÖRFARANDE OCH TIDPLAN FÖR PLANARBETET

Miljö- och byggnadsnämnden i Vindelns kommun beslutade den 2 mars 2017, § 23, att ge positivt planbesked för ny detaljplan för Rektangeln 3, Vindelns tätort i Vindelns kommun. Planförslaget ställdes ut för samråd under 2018, och arbetet lades sedan vilande. Sedan dess har fastigheten bytt ägare, och ett nytt avtal skrevs med den nya fastighetsägaren. Beslut om att återuppta arbetet togs i miljö- och byggnadsnämnden den 17 maj 2023, § 46, i vilket planområdet utökades till att omfatta även Rektangeln 2 och 4. Arbetet har sedan åter blivit fördröjt för att samplaneras med Trafikverkets planer för väg 620. Planen avviker inte från Vindelns kommuns översiktliga planering och handläggs med standardförfarande i enlighet med plan- och bygglagens 5:e kapitel (2010:900). I planläggningen ska tas hänsyn till kvarterets struktur, samt bullersituationen vid länsväg 620/Järnvägsallén.

Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan är vägledande. Planförfarandets 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 i 30 dagar. Inför granskningen ska kommunen underrätta dem som berörs av förslaget, exempelvis sakägare, boende och övriga som har yttrat sig under samrådet om förslaget till detaljplan. Den som vill lämna synpunkter på förslaget ska göra detta skriftligen. Efter granskningen kan kommunen endast göra mindre ändringar av planförslaget. Om förslaget ändras väsentligt efter granskningen ska en ny granskning genomföras.

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

Antagande. Detaljplanen antas av miljö- och byggnadsnämnden, eller i vissa fall av kommunfullmäktige.

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

Planförslaget bedöms kunna lyftas till antagande under första kvartalet 2026.

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.

Innehållsförteckning

Planhandlingar 2

Planförfarande och tidplan för planarbetet 2

Vad är en detaljplan? 3

Innehållsförteckning 4
1 DETALJPLANENS SYFTE 7

1.1 Syfte 7
2 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN 7

2.1 Hela detaljplanen 7
2.2 Genomförandetid 7
2.3 Allmän plats 7
2.3.1 Huvudmannaskap 7
2.4 Kvartersmark 8
2.5 Befintligt 8
3 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR 8

3.1 Motiv till regleringar 8
3.1.1 kvartersmark 8
4 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR 9

4.1 Kommunala 9
4.1.1 Detaljplan 9
4.1.2 Planbesked 9
4.1.3 Översiktsplan 9
4.2 Riksintressen 10
4.2.1 Skyddade vattendrag 10
4.3 Miljökvalitetsnormer 10
4.3.1 Luft 10
4.3.2 Vatten 10
4.3.3 Buller 11
4.4 Miljö 12
4.4.1 Dagvatten 12
4.5 Hälsa och säkerhet 12
4.5.1 Omgivningsbuller 12
4.5.2 Risk för olyckor 12
4.5.3 Risk för översvämning 12

4.5.4 Förorenad mark 12
4.5.5 Radon 12
4.6 Geotekniska förhållanden 13
4.7 Kulturmiljö 13
4.8 Fysisk miljö 13
4.9 Teknik 15
4.10 Service 15
4.11 Trafik 15
5 PLANERINGSUNDERLAG 17
5.1 Kommunala 17
5.1.1 Detaljplan 17
5.1.2 Grundkarta 17
5.1.3 Översiktsplan 17
5.1.4 Undersökning enligt 6 kap. 6§ plan- och bygglagen (2010:900) 17
5.2 Utredningar 17
5.2.1 Dagsljus och skugga 17
5.2.2 Dagvattenutredning 19
5.2.3 Bullerutredning 19
5.2.4 Riskutredning 22
6 KONSEKVENSER 23
6.1 Fastigheter och rättigheter 23
6.2 Miljö 23
6.2.1 Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900) 23
6.2.2 Dagvatten 23
6.3 Miljökvalitetsnormer 23
6.4 Hälsa och säkerhet 23
6.4.1 Beräkning av omgivningsbuller 23
6.4.2 Översvämning 23
6.4.3 Olyckor 23
6.4.4 Erosion 23
6.5 Riksintresse 24
6.6 Trafik 24
6.6.1 Motortrafik 24
6.6.2 Gång- och cykeltrafik 24
7 Genomförandefrågor 24
7.1 Mark- och utrymmesförvärv 24
7.2 Fastighetsrättsliga frågor 24

7.2.1 Rättigheter 24
7.3 Tekniska frågor 24
7.3.1 Utbyggnad vatten och avlopp 24
7.4 Ekonomiska frågor 25
7.4.1 Planekonomisk bedömning 25
7.4.2 Planavgift 25
7.4.3 Drift allmän plats 25
7.4.4 Drift vatten och avlopp 25
7.5 Kulturvärden 25

1 DETALJPLANENS SYFTE

1.1 Syfte

Syftet är att pröva möjlighet till förtätning av flerbostadshus och centrumverksamhet samt underlätta byggnation av komplementbyggnader på innergården.

2 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

2.1 Hela detaljplanen

Användningen regleras till bostäder och centrumverksamhet. Byggrätten i området sätts till 50% av fastighetsarean. Huvudbyggnader får uppföras till en högsta nockhöjd av 14 meter och komplementbyggnader upp till 5 meter. Takvinkel regleras till mellan 10 och 30 grader. Planen reglerar även takets utformning och föreskriver endast sadeltak. Järnvägsallén tillsammans med Häradsvägen utgör Vindelns centrumgator, och hänsyn ska tas till bebyggelsens struktur genom att huvudbyggnader placeras med långsida i fastighetsgräns mot gata, medan komplementbyggnader ska förläggas till innergården. Ny bostadsbebyggelse ska även ta hänsyn till närliggande byggnaders utformning med avseende till höjd, fasadmaterial med mera.
För delar av planområdet finns översvämningsrisk vid kraftiga skyfall, därför ska 25% av marken vara genomsläpplig.

Bygglov

I samband med bygglovet bör en geoteknisk undersökning genomföras för att hitta en lämplig grundläggning. Det kan vid bygglovet ställas krav på en markteknisk undersökning eller radonmätning för att utreda vilken sorts grundläggning som är lämplig med hänsyn till risken av radon i marken.

Infart

Planområdet angörs idag från Järnvägsallén respektive Kommunalhusvägen. Vid ökad exploatering behöver antalet utfarter mot Järnvägsallén minskas för att förbereda det långsiktiga målet att förstärka vägens karaktär som centrumgata med ökad säkerhet för oskyddade trafikanter. Infart för Rektangeln 3 förläggs mot Torggränd och ett utfartsförbud läggs till längs del av kvarterets gräns mot Järnvägsallén.

2.2 Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år.

2.3 Allmän plats

Allmän plats [GATA].

2.3.1 Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

2.4 Kvartersmark

Kvartersmark för bostad [B] och centrumverksamhet [C].

2.5 Befintligt

Fastigheterna är idag bebyggda med bostadshus uppförda under 1940- och 50-tal, där verksamheter inhyses i bottenplan. På Rektangeln 4 huserar Vindelns polisstation.

3 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

3.1 Motiv till regleringar

3.1.1 KVARTERSMARK

Användning av kvartersmark
B – Bostäder: befintlig användning som ska fortgå, viss förtätning möjliggörs
C – Centrumverksamhet: befintlig användning som ska fortgå, viss förtätning möjliggörs

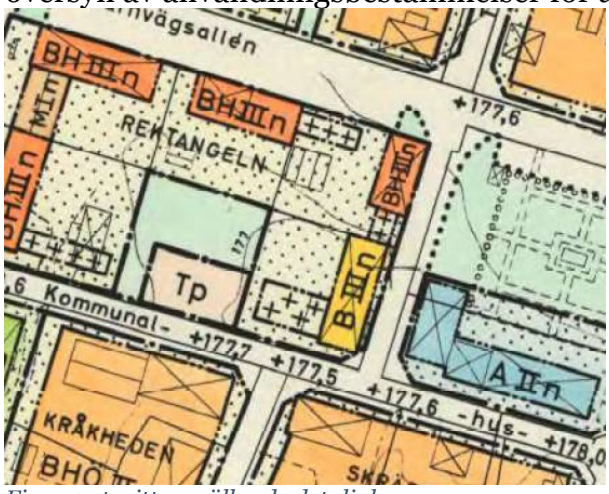
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark
e – Största byggnadsarea är 50% av fastighetsytan inom användningsområdet: exploateringsgrad anpassas till vad som gäller för övriga fastigheter i kvarteret
Högsta nockhöjd är 14 meter – högsta nockhöjd är 14 meter: högsta tillåtna nockhöjd anpassas till högsta befintliga nockhöjd i kvarteret
h_2 – högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 5 meter: komplementbyggnader ska tydligt underordna sig huvudbyggnad
p_1 – Huvudbyggnad ska placeras med långsida i liv med gata: gaturummets utformning och centrumkaraktär ska bevaras
p_2 – komplementbyggnad ska placeras på innergård: för att stärka kvartersstrukturen och gaturummets utformning reserveras marken mot gatan för huvudbyggnad
o – takvinkel ska vara mellan 10,0 och 30,0 grader: takvinkeln definieras för att följa utformningen på befintlig bebyggelse i området
f_1 – Huvudbyggnad ska förses med sadeltak: utformning av tak anpassas efter befintlig bebyggelse i området
b_1 – Fasader ska vara av tegel, trä, eller puts: fasadmaterial anpassas efter övrig centrumbebyggelse
b_2 – 25% av fastighetsytan ska vara genomsläpplig: för att förebygga allvarliga konsekvenser till följd av översvämning vid kraftiga skyfall, ska hårdgjord yta begränsas
[illegible] – utfartsförbud: mot Järnvägsallén, som har karaktär av centrumgata, ska antalet utfarter begränsas
a1 – Startbesked får inte ges för byggnation på eller intill spillvattenledning förrän ledningen övergått i privat ägo: marken ska kunna bebyggas men inte förrän den allmänna ledningen hanterats

4 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

4.1 Kommunala

4.1.1 Detaljplan

I gällande detaljplan *Förslag till ändring, utvidgning och upphävande av stadsplan för centrala delen av Vindelns samhälle* (fastställd 1965-12-09) har området en föreslagen användning för bostads- och handelsändamål i tre våningar. Planen reglerar även för fastigheten att vind inte får inredas. (BH III n) och för n markerade områden gäller en högsta takvinkel på 30 grader. Inom fastigheten återfinns mark som på plankartan är punktprickad samt korsmarkerad vilket innebär att marken inte får bebyggas respektive att endast garage får uppföras. För Rektangeln 4 är endast bostäder tillåtna, trots detta är idag Vindelns polisstation inhyst på fastigheten.
Den befintliga stadsplanen uppfyller inte längre de utrymmesbehov för exempelvis garage och andra komplementbyggnader som finns idag. Placeringen av dessa följer inte heller det vedertagna mönstret med huvudbyggnad längs gata och komplementbyggnad på innergård. Det nya förslaget innebär möjlighet till en centrummässig förtätning och en översyn av användningsbestämmelser för att tillgodose dagens behov.



Figur 1 utsnitt ur gällande detaljplan

4.1.2 Planbesked

Miljö- och byggnadsnämnden i Vindelns kommun beslutade den 2 mars 2017, § 23, att ge positivt planbesked för ny detaljplan för Rektangeln 3, Vindelns tätort i Vindelns kommun. Planförslaget ställdes ut för samråd under 2018, och arbetet lades sedan vilande. Sedan dess har fastigheten bytt ägare, och ett nytt avtal skrevs med den nya fastighetsägaren. Beslut om att återuppta arbetet togs i miljö- och byggnadsnämnden den 17 maj 2023, § 46, i vilket planområdet utökades till att omfatta även Rektangeln 2 och 4.

4.1.3 Översiktsplan

Området anges i den fördjupade översiktsplanen (antagen 14 juni 2022) som centrum/blandad bebyggelse.

4.2 Riksintressen

4.2.1 Skyddade vattendrag

Planområdet ligger inom område för riksintresse skyddade vattendrag. Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset nämnvärt.

4.3 Miljökvalitetsnormer

4.3.1 Luft

Det finns svenska miljökvalitetsnormer (MKN) för den högsta tillåtna halten i utomhusluft av kvävedioxid och kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, ozon, bensen, fina partiklar (PM10 och PM2,5), bens(a)pyren, arsenik, kadmium, nickel och bly i utomhusluft. MKN för kvävedioxid (NO2) och partiklar (PM 10) är aktuella för föreliggande planförslag. Fordonstrafiken i Vindeln är, i likhet med övriga Västerbottens län, en av de viktigaste källorna till lokalt genererade luftföroreningar. Enligt regional årlig uppföljning (RUS) är kvävedioxidhalterna i Västerbottens län relativt höga i Umeå och Skellefteå, men övriga kommuner såsom Vindelns kommun har låga halter.

I Vindelns tätort har luftmätningar genomförts mellan år 1997 och år 2001. Enligt beräkningar utifrån tidigare genomförda mätningar låg kommunen t.ex. på gränsen för att vara skyldiga att mäta PM10, enligt upprättad projektredovisning 2002-01-31 avseende Projekt hälsorelaterad miljöövervakning – resultat från luftmätningar under säsongen 2000-2001 (Dnr 2002-0014.403). Fjärrvärmenätet i kommunen har utvecklats sedan mätningarna genomfördes, varav luftutsläppen från uppvärmning av bland annat bostadshus inom kommunen bedöms ha minskat. Trafiken i kommunen bedöms ha ökat något sedan mätningarna genomfördes, dock inte i den utsträckningen så att MKN för luftkvalitet riskerar att överskridas. Planförslaget bedöms inte heller medföra sådant tillskott till trafiken att MKN för utomhusluft riskerar att överskridas.

Utifrån den inledande kartläggningen och objektiva skattningen av luftkvalitet i Vindelns kommun 2023 görs den sammanfattande bedömningen att miljökvalitetsnormer och utvärderingströsklar inte överskrids i Vindelns kommun. Det bedöms därför att det inte finns behov till en fördjupad kartläggning för samtliga luftföroreningar. Det finns arbete att göra gällande risken att det finns förhöjda halter av B(a)P i vissa områden där vedeldning med äldre vedpannor förekommer och där utvärderingströsklar skulle kunna överskridas. Om kommunen identifierar ett sådant område kan det vara motiverat att genomföra en fördjupad kartläggning.

4.3.2 Vatten

MKN för ytvatten är uppdelade i dels ekologisk status, dels kemisk status, och består av ett antal kvalitetsfaktorer (ekologisk status) och parametrar. Det tillstånd eller status en ytvattenförekomst har bestämts av vattenförekomstens ekologiska status eller kemiska status, status för vattenkvaliteten är god om båda kan bedömas som god.

Vindelälven är utpekad som en prioriterad dricksvattenresurs i den regionala planen för dricksvattenförsörjning. Älven bedöms idag ha måttlig ekologisk status, Kemisk status uppnår ej god.

Tabell 1 Nuvarande status och MKN för vattenförekomster.

Vattenförekomst	Ekologisk status/potential	Kemisk status	MKN ekologisk status	MKN kemisk status
Vindelälven	Måttlig	Uppnår ej god	God ekologisk status 2033	God kemisk ytvattenstatus med undantag för bromerad difenyleter och kvicksilver/kvicksilverföreningar

Vattenmyndigheterna har det övergripande ansvaret att se till att EU:s ramdirektiv för vatten 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. Beslutade 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 försämras.

Vindelälven, liksom samtliga vattendrag inom distriktet, uppnår ej god kemisk status för ytvattenförekomst. Detta beror på att gränsvärden överskrids för kvicksilver/kvicksilverföreningar samt bromerad difenyleter. Dessa ämnen sprids långväga via atmosfären och i en sådan utsträckning att det anses tekniskt omöjligt att sänka halterna till de nivåer som motsvarar god kemisk ytvattenstatus. Ämnena omfattas därför av ett undantag från miljökvalitetsnormen. Lokala påverkanskällor ska dock åtgärdas.

Vindelälven uppnår måttlig ekologisk status, både vad gäller avrinningsområdet kring Vindeln samt vattendraget i sig. Detta beror bl.a. på effekter av tidigare flottningsverksamhet samt skogsbruk. Av tekniska skäl och p.g.a. naturliga förhållanden kan god ekologisk status inte uppnås genast, och en tidsfrist till 2033 har därför satts.

Planområdet ligger på visst avstånd från Vindelälven och medför inget fysiskt intrång i vattenförekomsten. Ingen grundvattenförekomst berörs av planförslaget. Utveckling enligt planförslaget bedöms inte påverka huruvida god status för vattenförekomster kan uppnås/upprätthållas.

4.3.3 Buller

Enligt förordning (2004:675) om omgivningsbuller är kommuner med en befolkning på mer än 100 000 invånare skyldiga att senast den 30 juni vart femte år ha kartlagt omgivningsbullret inom kommunen och tagit fram strategiska bullerkartor som visar bullersituationen under det närmast föregående kalenderåret. Vindeln har en mycket mindre befolkning och omfattas inte av kravet. En bullerutredning har gjorts då planområdet ligger intill länsväg 620. Se separat avsnitt.

4.4 Miljö

4.4.1 Dagvatten

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för dagvatten, dagvattenledning finns i Kommunalhusvägen söder om planområdet. Området är redan idag bebyggt, med hårdgjord yta på stora delar av fastigheterna.

4.5 Hälsa och säkerhet

4.5.1 Omgivningsbuller

En bullerutredning genomfördes 2018. Sedan dess har trafiken ökat något enligt trafikverkets mätningar. Samtidigt har beslut tagits om att sänka maxhastigheten från 50 km/h till 40 km/h, vilket minskar bullret. Bullerutredningen har kompletterats med en översiktlig beräkning av buller vid fasad mot Järnvägsallén, baserat på trafikprognos för 2040. Vare sig vid denna beräkning eller den tidigare bullerutredningen överskrids riktvärdena. Se separat avsnitt om bullerutredning.

4.5.2 Risk för olyckor

Planområdet ligger ca 50 m från väg 363, som är transportled för farligt gods. Prognos för 2040 ger en trafikmängd ÅDT lastbil på ca 250 fordon/dygn, med maxhastighet 50 km/h. Detaljplanen medger känslig verksamhet (flerbostadshus). För denna användning rekommenderas vid aktuell trafikmängd och hastighet ett skyddsavstånd på 20 m från vägkant, enligt Riktlinjer för farligt gods i Norr- och Västerbottens län.

4.5.3 Risk för översvämning

För Rektangeln 4 riskerar ett 100-årsregn medföra ett vattendjup på 0,3-0,5 meter på delar av innergården. I händelse av Köpenhamnsregn kan djupet uppgå till närmare 1 meter. Flöden kan komma både från kommunalhusvägen och från Rektangeln 2 och 3.

4.5.4 Förorenad mark

Inga kända markföroreningar finns inom planområdet eller dess närhet.

4.5.5 Radon

Radon i inomhusluft kan komma från marken, från byggnadsmaterialet eller från vatten. Radon från marken är den vanligaste källan till radon i byggnader. Det finns alltid tillräckligt med radon i marken för att gällande gräns- och riktvärden för radon ska kunna

överskridas i en byggnad, om konstruktionen är otät mot marken. Detta gäller även i så kallade lågriskområden. För att begränsa hälsoriskerna med radon är det viktigt att känna till markförhållandena och markens innehåll av radongas liksom egenskaperna hos det täktmaterial som används till byggnader eller som fyllnadsmassor.

4.6 Geotekniska förhållanden

Ingen geoteknisk undersökning har gjorts för planen. Jordarten enligt SGU jordartskarta utgör i området postglacial grovsilt-finsand.

4.7 Kulturmiljö

Planområdet ligger inte inom riksintresse för kulturmiljö. Inga kända fornlämningar finns i området. I det kulturmiljöunderlag som utgör bilaga till den fördjupade översiktsplanen nämns som värdebärare kvartersstrukturen, bebyggelsevolymen samt stadsplanen där Järnvägsallén tillsammans med Häradsvägen utgör huvudstråk. ”Den äldre organiska formen på stadsplanen tillsammans med byggnadernas placering med långsidor mot gatan skapar ett varierat och slutet gaturum” som bör bevaras. Den affärsverksamhet som ännu finns längs Häradsvägen och Järnvägsallén är viktig för den historiska läsbarheten av samhället.

4.8 Fysisk miljö

Planområdet ligger centralt i Vindeln och består av ianspråktagen kvartersmark för bostäder och handel. Området är plant utan någon större höjdskillnad. Vegetationen inom planområdet utgör gräsmatta med ett fåtal buskar träd. Fastigheterna är bebyggda med flerbostadshus sedan 1940-50 -tal. Bebyggelsen på närliggande fastigheter är av varierad ålder, stil och med olika fasadmaterial.

Tabell 2 Beskrivning av befintlig bebyggelse

	Huvudbyggnad på Rektangeln 2 är en gul tegelbyggnad från 1943 innehållande verksamhet samt bostäder. Total boarea är 214 m².
	Huvudbyggnad på Rektangeln 3 är en rödbrun tegelbyggnad i två våningar, placerad i gatuliv till Torggränd. I bottenvåningen mot Järnvägsallén och Torggränd inryms en lokal för handel. Nybyggnadsår är 1945.
	Byggnaden innehåller, utöver handelslokalen, lägenheter i byggnadens övre våning samt att vinden är inredd. Total boarea är 245 m². Till huvudbyggnaden finns en komplementbyggnad i form av garage samt förråd. Byggnaden är inte placerad i enlighet med gällande plan.
	Huvudbyggnad på Rektangeln 4 är ett flerbostadshus med lägenheter samt kontorslokaler i en del av bottenvåningen. Byggnadshöjd är densamma som för Rektangeln 3 men omfattar istället tre våningar. Total boarea är 721 m². Nybyggnadsår är 1957.

4.9 Teknik

Uppvärmning och el

Skellefteå Kraft äger och ansvarar för det lokala fjärrvärmenätet. Berörda fastigheter är anslutna till befintligt elnät.

Tele och bredband

ViNet, Vindelns stadsnät erbjuder möjlighet till anslutning till det fiberbaserade bredbandsnätet i de områden som redan tidigare byggts ut. Möjlighet att koppla in sig på stadsnätet finns.

Avfall

Kommunal avfallshantering möjliggörs genom att gällande anvisningar följs vid projektering. Närmsta återvinningsstation finns en knapp km bort, vid OK-Q8 på Hökvägen. Lidbacken ÅVC är den närmsta återvinningscentralen.

Vatten och avlopp

Befintliga bostadshus är anslutet till vatten- och avloppsnätet. Tvärs över fastigheten Rektangeln 3 går en allmän avloppsledning som måste tas i beaktande. Kapacitet finns för ytterligare anslutningar. Vindeln Vatten och Avfall AB äger Vindelns kommuns vatten-, avlopps-och avfallsanläggningar. All operativ verksamhet sker genom Vakin, Vindelns och Umeå kommuners gemensamma VA-bolag.

Dagvatten

I Kommunalhusvägen finns dagvattenledning.

4.10 Service

Planområdet ligger i Vindelns centralaste del och närheten till offentlig och kommersiell service är god. Skolor, vårdcentral, livsmedelsbutiker, lekplatser etc. finns alla inom ett hundratal meter. Inom planområdet finns lokaler för handel. Aktivitetslokaler kopplat till friluftsliv och rekreation tex. Bad, sporthall och fotbollsplan m.m. ges förutsättningar för i planområdets närhet.

Räddningstjänsten har sina lokaler ca 600 meter från planområdet och kan inom några få minuter nå fram till planområdet vid en eventuell utryckning.

4.11 Trafik

Till planområdet gränsar väg 620/Järnvägsallén och den mindre lokalgatan Torggränd. Längs med dessa gator finns belagda trottoarer. Trafikverket har gjort en åtgärdsvalsstudie för att förbättra situationen för oskyddade trafikanter längs väg 620, där gång- och cykelväg planeras längs sträckan genom tätorten. Tid och omfattning för dessa åtgärder är under utredning.

Enligt Trafikverkets mätningar är uppskattad årsmedeldygnstrafik 1707 fordon/dygn (mätår 2017) varav 166 tunga, prognos för 2040 är 1952 fordon/dygn.

Kollektivtrafik

Vindelns resecentrum finns på ca 200 meters gångavstånd i Järnvägsalléns förlängning västerut, från planområdet. Vid Vindelns resecentrum finns möjligheter att nyttja

befintliga buss- och tåganknytningar.

Parkering och infart

Infart till fastigheterna sker idag ifrån Järnvägsallén respektive Kommunalhusvägen. Vid ytterligare exploatering ska in- och utfarter mot Järnvägsallén begränsas av säkerhetsskäl. Ett utfartsförbud införs längs denna sträcka, så att utfart för Rektangeln 3 flyttas till Torggränd, medan utfart för Rektangeln 2 förläggs väster om huvudbyggnaden, intill gränsen mot Rektangeln 1. (Idag är det möjligt att köra på båda sidor om byggnaden). Parkering ska lösas inom den egna fastigheten. Vindelns kommun har inte tagit fram någon parkeringsnorm, utan rekommenderat antal parkeringsplatser grundar sig på Umeå kommuns parkeringsnorm, zon C.

Tabell 3 Rekommenderat antal parkeringsplatser

Per lgh ≤ 55 m2 (bpl/lgh)	0,9
Per större lgh > 55m2 (bpl/lgh)	1,2
Enbostadshus – gemensam/enskild parkering	1,5
Kontor och handel, bpl per 1000 m² BTA	20
Restaurang, bpl per 1000 m² BTA	30
Hotell, bpl per 1000 m² BTA	9
Industri, bpl per 1000 m² BTA	11

Tabell 4 Antal reserverade platser för personer med nedsatt rörelseförmåga

Antal reserverade platser per antal parkeringsplatser				
Antal upp till	10	50	100	200
Reserverade platser	1	2	3	4
Vid fler än 200 platser ska 6+1 plats anordnas för varje tillkommande 100 platser.				

5 PLANERINGSUNDERLAG

5.1 Kommunala

5.1.1 Detaljplan

Förslag till ändring, utvidgning och upphävande av stadsplan för CENTRALA DELEN av VINDELNS SAMHÄLLE, DEGERFORS KOMMUN, Västerbottens län
(fastställd 1965-12-09)

5.1.2 Grundkarta

Grundkarta för Rektangeln 2, 3, 4
Koordinatsystem plan: Sweref99 20 15
Koordinatsystem höjd: RH2000
Mätteknik: Digital fotogrammetrisk
Noggrannhet: 0,1 m
Fastighetsgränser har tagits från lantmäteriets fastighetskarta där de anges ha god kvalitet. Det finns dock viss osäkerhet kring denna kvalitet, vilket man bör vara medveten om. Bedömningen är dock att eventuella avvikelser inom detta område är små.

5.1.3 Översiktsplan

Fördjupad översiktsplan för Vindelns tätort (antagen 2022-06-14)

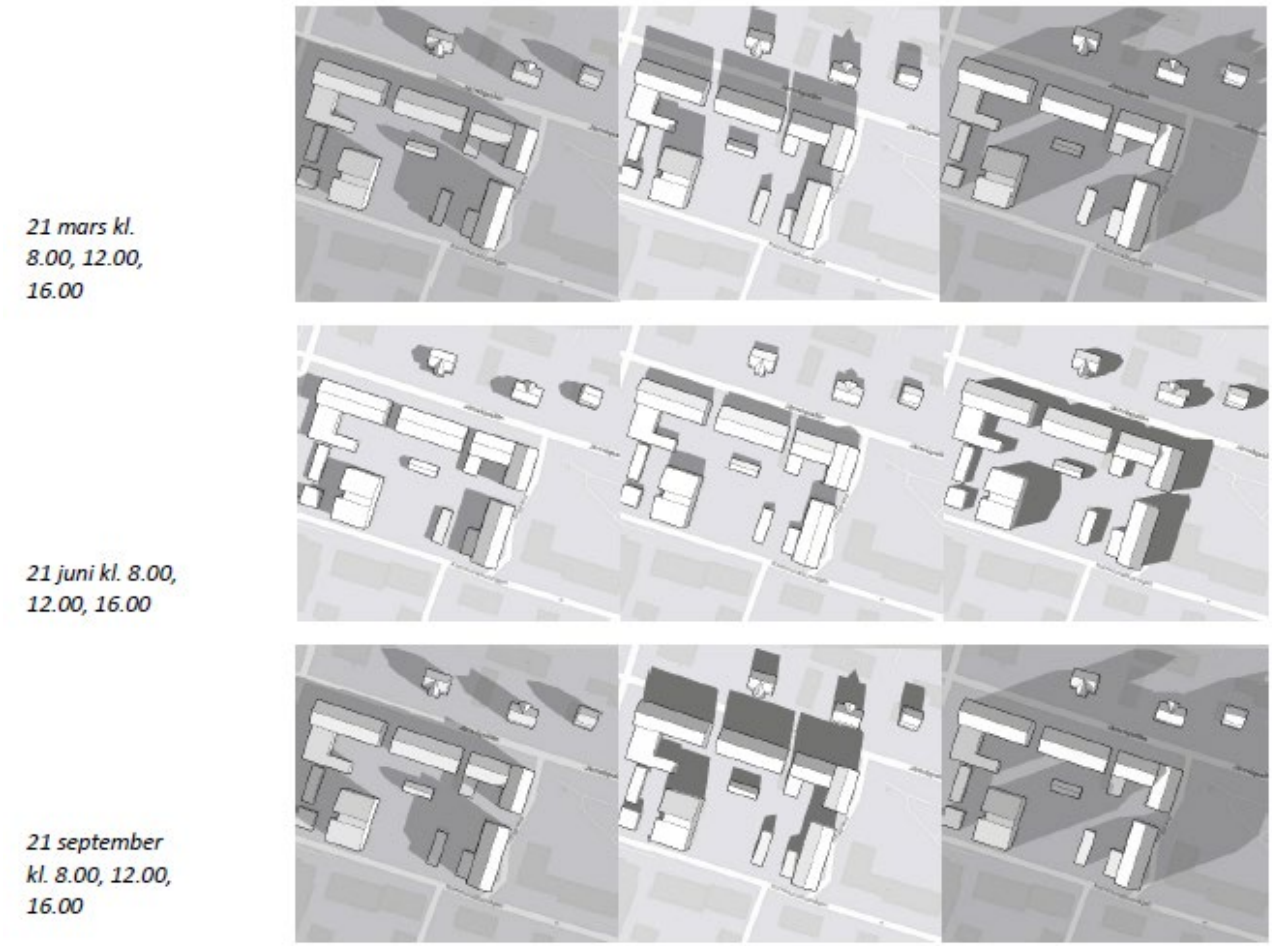
5.1.4 Undersökning enligt 6 kap. 6§ plan- och bygglagen (2010:900)

Rektangeln 3 – Behovsbedömning av detaljplan, samrådd med Länsstyrelsen Västerbotten 2017-12-19

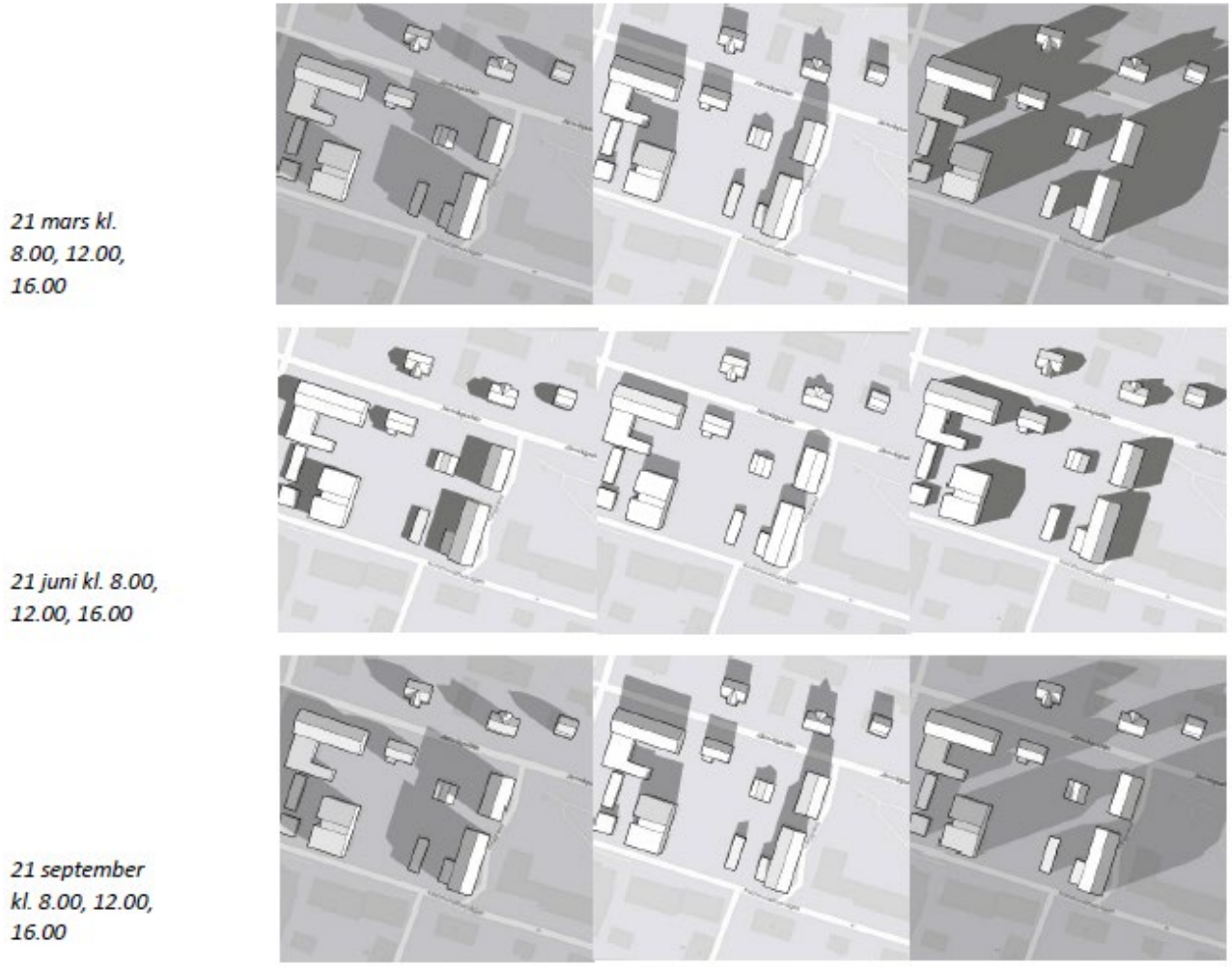
5.2 Utredningar

5.2.1 Dagsljus och skugga

Skuggstudie har genomförts.



Figur 2 Skuggbildning vid maximal utbyggnad



Figur 3 Skuggbildning vid befintlig bebyggelse

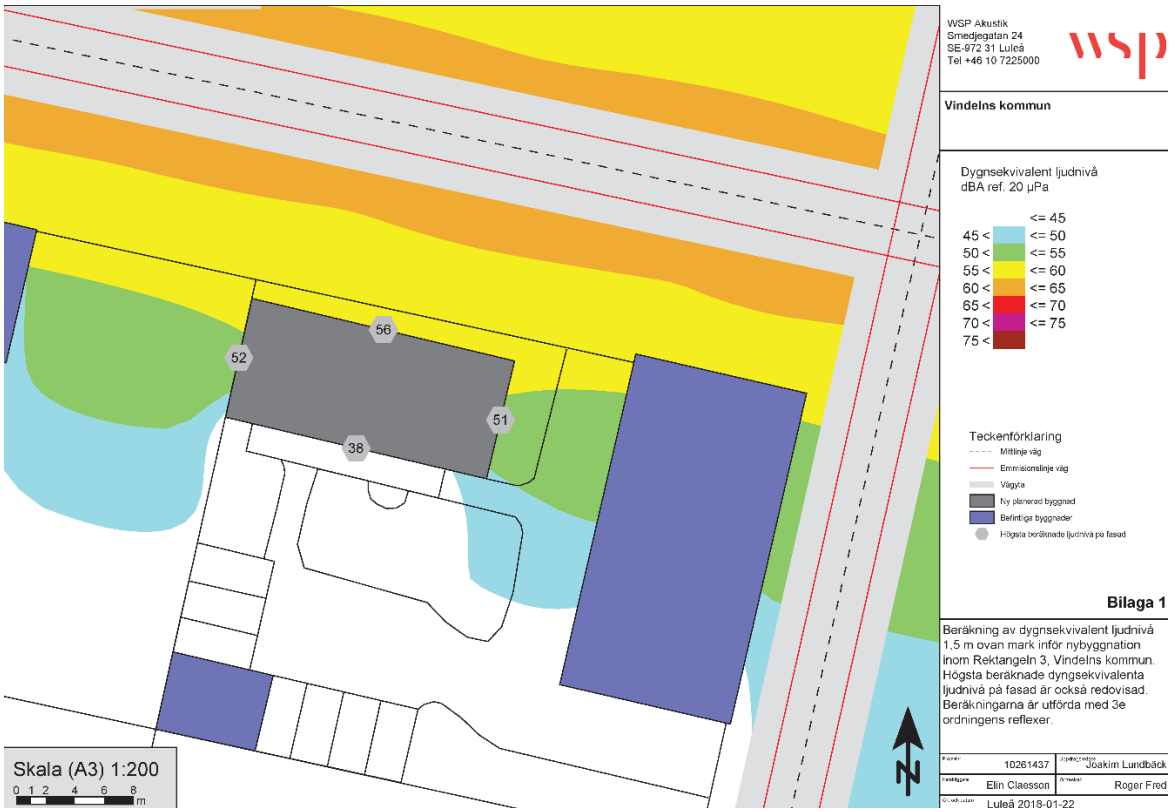
5.2.2 Dagvattenutredning

Ingen dagvattenutredning har gjorts. Eftersom planområdet till stora delar är utbyggt och markytan hårdgjord, bedöms inte ett förverkligande av planförslaget leda till någon större påverkan på dagvattensituationen. För att förhindra att ytterligare yta hårdgörs har en planbestämmelse lagts till gällande genomsläpplig mark.

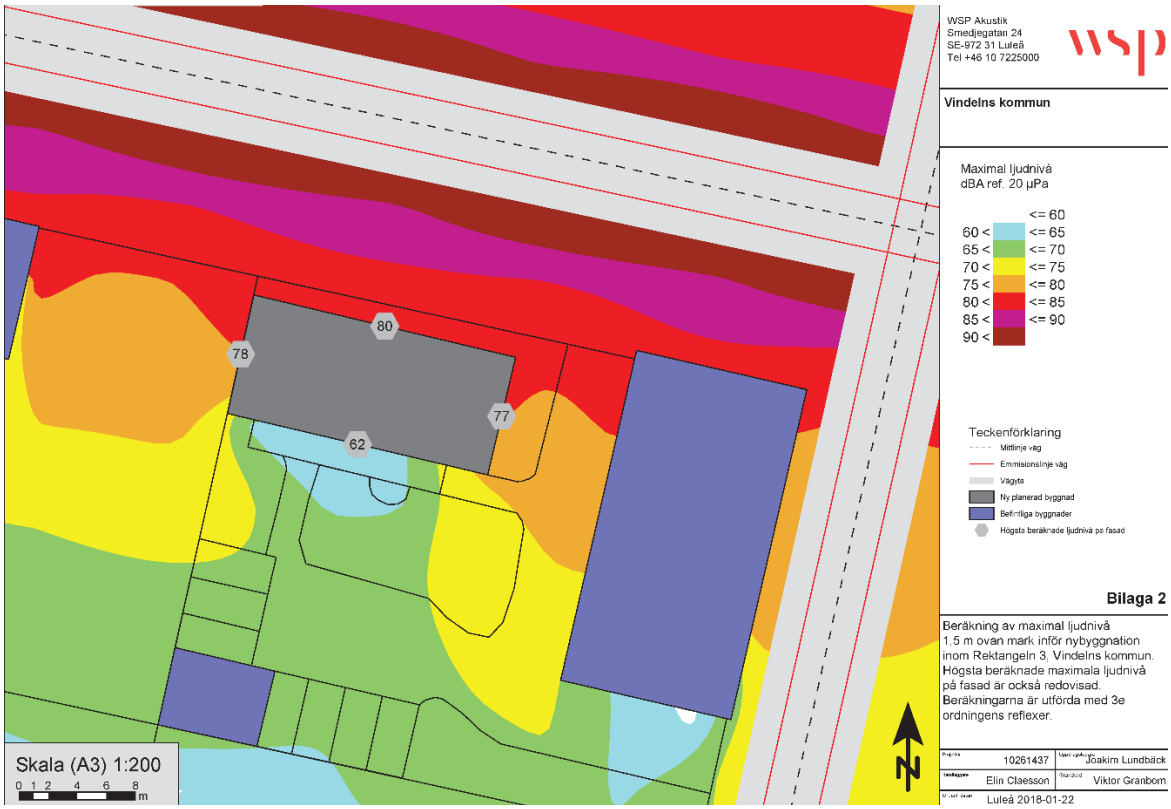
5.2.3 Bullerutredning

Enligt 3§ i förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader bör buller från vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Samma värden gäller för bostadsbyggnader om högst 35 kvadratmeter men ekvivalentnivån vid fasad är istället 65 dBA. Om detta riskerar att överskridas ska en skyddad sida ordnas, mot vilken minst hälften av bostadsrummen ska vändas.

En bullerutredning genomfördes 2018, vilken utgår ifrån en trafikmängd på 1640 fordon per dygn (mätår 2005), med en maxhastighet på 50 km/h. Enligt utredningen understiger den dygnsekvivalenta ljudnivån vid fasad 60 dBA, samtidigt som maximal ljudnivå på innergård understiger 70 dBA. I båda fallen klaras därmed riktlinjerna.

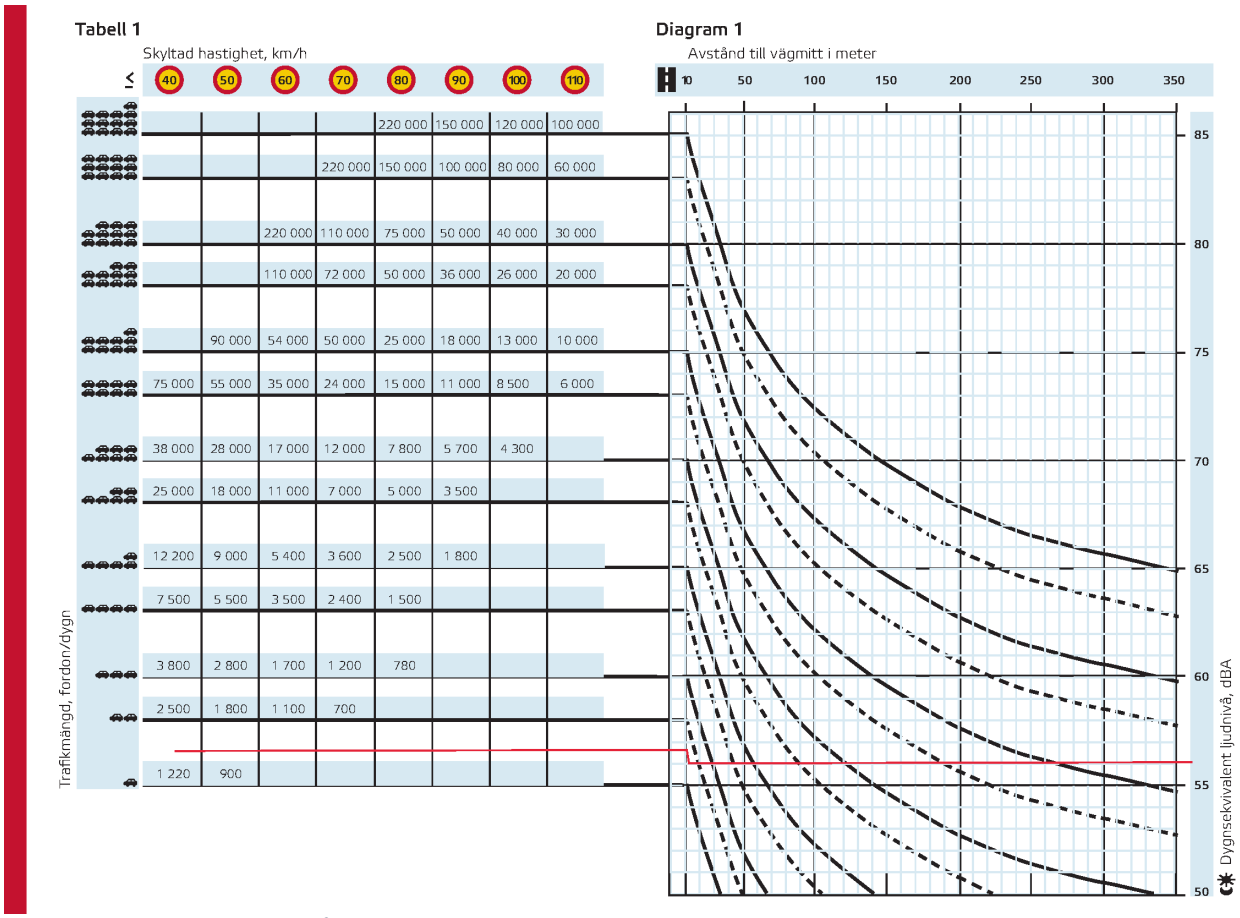


Figur 4 Dygnsekvivalent ljudnivå



Figur 5 Maximal ljudnivå

Eftersom det gått några år sedan denna utredning gjordes som komplement en översiktlig beräkning baserat på siffror från 2017 års trafikmätning. Med hjälp av trafikverkets uppräkningstal för Västerbotten fås en prognos för årsmedeldygnstrafik på 1952 fordon/dygn 2040. Med en maxhastighet på 40 km/h (enligt beslut i kf, § 76, den 15 juni 2021) ges en ljudnivå på ca 56 dBA vid fasad. Även i detta fall klaras alltså riktvärdena för trafikbuller vid bostad.



Figur 6 Beräkning av ljudnivå enligt prognos för 2040

5.2.4 Riskutredning

Planområdet ligger på ett avstånd av drygt 50 m från väg 363, som är rekommenderad transportled för farligt gods. Användningen klassas som zon D, känslig verksamhet (flerbostadshus). Hastigheten är begränsad till 50 km/h, vilket ger ett rekommenderat säkerhetsavstånd på 30 m för beräknad trafikmängd 2040. Eftersom avståndet överskrider rekommenderat skyddsavstånd bedöms inga åtgärder vara nödvändiga.

6 KONSEKVENSER

6.1 Fastigheter och rättigheter

Inga fastigheter förändras till följd av planförslagets genomförande. En huvudledning för spillvatten löper över Rektangeln 3. Denna saknar rättigheter, vilket måste klaras ut innan planen antas. Möjligt är att den allmänna ledningen dras om så att den inte längre ligger på kvartersmark. Kostnad för detta är under utredning. Utgångspunkten är att kommunen står för den huvudsakliga kostnaden, men detta förutsätter att flytten kan koordineras med Trafikverkets arbete på väg 620. Ett avtal som säkerställer att ingen byggnation sker som medför ytterligare kostnader för kommunen förrän detta är genomfört, är under framtagande och ska vara undertecknat innan planens antagande.

6.2 Miljö

6.2.1 Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan, se *Behovsbedömning av detaljplan*.

6.2.2 Dagvatten

Ytterligare hårdgörande av mark kan påverka dagvattensituationen. En bestämmelse om minsta yta genomsläpplig mark har lagts till plankartan.

6.3 Miljökvalitetsnormer

Inga miljökvalitetsnormer förväntas överskridas till följd av detaljplanens genomförande.

6.4 Hälsa och säkerhet

6.4.1 Beräkning av omgivningsbuller

Bullernivåerna bedöms inte överskrida riktvärdena.

6.4.2 Översvämning

Genomförandet av planen bedöms ha liten påverkan på översvämningsrisken. För att underlätta infiltrering vid kraftiga regn, har en bestämmelse om genomsläpplig mark lagts till.

6.4.3 Olyckor

Planområdet ligger utanför rekommenderat skyddsavstånd från rekommenderad transportled för farligt gods.

6.4.4 Erosion

Ingen förändring för markens geotekniska förhållanden vad gäller utökade ras eller

skredrisker förväntas ske.

6.5 Riksintresse

Inget riksintresse bedöms påverkas till följd av planens genomförande.

6.6 Trafik

Trafikmängd kan förväntas öka något vid full utbyggnad av detaljplanen. Ökningen bedöms vara marginell då området till stora delar är utbyggt redan idag.

6.6.1 Motortrafik

Järnvägsallén/väg 620 är genomfartsled för trafik till/från Botsmarkshållet. Hastigheten är begränsad till 40 km/h. Trafikmängden bedöms inte påverkas nämnvärt av planens genomförande.

6.6.2 Gång- och cykeltrafik

Det finns en plan för att anlägga gång- och cykelväg längs Järnvägsallén. För att öka säkerheten för oskyddade trafikanter begränsas antalet utfarter mot denna.

7 GENOMFÖRANDEFRÅGOR

7.1 Mark- och utrymmesförvärv

Inga mark och utrymmesförvärv planeras till följd av detaljplanen.

7.2 Fastighetsrättsliga frågor

7.2.1 Rättigheter

Servitut för kraftledning belastar Rektangeln 3 och 4. Allmän spillvattenledning på Rektangeln 3 saknar rättigheter. Denna ska dras om innan planen kan genomföras i sin helhet.

7.3 Tekniska frågor

7.3.1 Utbyggnad vatten och avlopp

Fastigheterna är anslutna till kommunalt vatten och avlopp. Spillvattenledning behöver dras om för full utbyggnad av Rektangeln 3, vilket medför ny anslutning för Rektangeln 2. Genomförande av detta utreds och ska vara klart innan antagande av planen.

7.4 Ekonomiska frågor

7.4.1 Planekonomisk bedömning

Detaljplanen inklusive utredningar bekostas av fastighetsägaren. En allmän spillvattenledning behöver dras om vilket innebär kostnader. Arbetet bedöms kunna samplaneras med annat vägarbete, vilket håller nere kostnaden. Att ha ledningen på allmän platsmark ger också bättre åtkomst vid underhållsarbete, vilket är positivt. Genomförande av planen innebär ett bättre nyttjande av central mark i Vindeln vilket höjer värdet på marken och kan på sikt generera en vinst, som förutom att vara ekonomisk också är samhällelig.

7.4.2 Planavgift

Ingen planavgift tas ut vid bygglovsansökan.

7.4.3 Drift allmän plats

Kommunen står för drift och underhåll av gata.

7.4.4 Drift vatten och avlopp

Kommunen står för drift och underhåll av vatten och avlopp fram till fastighetsgräns.

7.5 Kulturvärden

Gaturummets utformning samt kvartersstrukturen bevaras genom placeringsbestämmelser.

Miljö- och byggförvaltningen
POSTADRESS Vindelns kommun, 922 81 Vindeln
BESÖKSADRESS Kommunalhusvägen 11
TFN 0933 - 140 00
E-POST vindelns.kommun@vindeln.se
WEBBPLATS www.vindeln.se