



**Vindelns
Kommun**

| | |
|--------------------|------------|
| Diarienummer | M-2023-235 |
| Planens beteckning | XXX |
| Påbörjad | 2023-04-20 |
| Antagen av | [Instans] |
| Laga kraft | 20XX-XX-XX |
| Genomförandetid | 5 år |

Detaljplan för Holms gård

**Vindelns kommun, Västerbottens län
[Antagandehandling]**

[Standardförfarande]
Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)
20XX-XX-XX

Fastställd av [instans]

[Datum]

Innehållsförteckning

| | |
|---|----|
| Innehållsförteckning..... | 2 |
| 1 Planhandlingar..... | 5 |
| 2 Planförfarande och tidplan för planarbetet..... | 5 |
| 3 Vad är en detaljplan? | 6 |
| 4 Detaljplanens syfte..... | 6 |
| 4.1 Syfte | 6 |
| 5 Beskrivning av detaljplanen..... | 7 |
| 5.1 Hela detaljplanen | 7 |
| 5.2 Genomförandetid..... | 7 |
| 5.3 Allmän plats | 7 |
| 5.3.1 Huvudmannaskap | 7 |
| 5.4 Kvartersmark | 7 |
| 5.5 Befintligt..... | 7 |
| 6 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR | 8 |
| 6.1 Motiv till regleringar | 8 |
| 6.1.1 allmän platsmark | 8 |
| 6.1.2 kvartersmark | 8 |
| 7 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR | 9 |
| 7.1 Kommunala | 9 |
| 7.1.1 Detaljplan | 9 |
| 7.1.2 Planbesked..... | 9 |
| 7.1.3 Översiktsplan | 9 |
| 7.2 Riksintressen..... | 9 |
| 7.2.1 Skyddade vattendrag | 9 |
| 7.3 Miljö kvalitetsnormer | 9 |
| 7.3.1 Luft..... | 10 |
| 7.3.2 Vatten | 10 |
| 7.3.3 Buller | 11 |
| 7.4 Hälsa och säkerhet..... | 11 |
| 7.4.1 Omgivningsbuller | 11 |
| 7.4.2 Risk för olyckor | 12 |
| 7.4.3 Risk för översvämning | 12 |
| 7.4.4 Risk för erosion | 12 |

| | | |
|--------|--|----|
| | Risken för erosion till följd av översvämning bedöms vara liten..... | 12 |
| 7.5 | Kulturmiljö..... | 12 |
| 7.6 | Fysisk miljö..... | 12 |
| 7.7 | Teknik..... | 13 |
| 7.8 | Service..... | 13 |
| 7.9 | Trafik..... | 13 |
| 8 | PLANERINGSUNDERLAG..... | 14 |
| 8.1 | Kommunala..... | 14 |
| 8.1.1 | Detaljplan..... | 14 |
| 8.1.2 | Grundkarta..... | 14 |
| 8.1.3 | Översiktsplan..... | 14 |
| 8.1.4 | Undersökning enligt 6 kap. 6§ plan- och bygglagen (2010:900)..... | 14 |
| 8.2 | Utredningar..... | 14 |
| 8.2.1 | Bullerutredning..... | 14 |
| 8.2.2 | Riskutredning..... | 15 |
| 8.2.3 | Kulturmiljöutredning..... | 17 |
| 9 | KONSEKVENSER..... | 19 |
| 9.1 | Fastigheter och rättigheter..... | 19 |
| 9.2 | Miljö kvalitetsnormer..... | 19 |
| 9.3 | Hälsa och säkerhet..... | 19 |
| 9.3.1 | Beräkning av omgivningsbuller..... | 19 |
| 9.3.2 | Översvämning..... | 19 |
| 9.3.3 | Olyckor..... | 19 |
| 9.4 | Riksintresse..... | 19 |
| 9.4.1 | Skyddade vattendrag..... | 19 |
| 9.5 | Trafik..... | 19 |
| 10 | Genomförandefrågor..... | 19 |
| 10.1 | Mark- och utrymmesförvärv..... | 19 |
| 10.1.1 | Skyldighet inlösen, huvudman..... | 20 |
| 10.1.2 | Rätt till inlösen, huvudman..... | 20 |
| 10.2 | Fastighetsrättsliga frågor..... | 20 |
| 10.2.1 | Förändrad fastighetsindelning..... | 20 |
| 10.2.2 | Rättigheter..... | 20 |
| 10.3 | Tekniska frågor..... | 20 |
| 10.3.1 | Utbyggnad allmän plats..... | 20 |
| 10.3.2 | Utbyggnad vatten och avlopp..... | 20 |
| 10.4 | Ekonomiska frågor..... | 20 |

| | | |
|--------|------------------------------|----|
| 10.4.1 | Planekonomisk bedömning..... | 20 |
| 10.4.2 | Planavgift..... | 20 |
| 10.4.3 | Ersättningsanspråk | 20 |
| 10.4.4 | Drift allmän plats | 21 |
| 10.4.5 | Drift vatten och avlopp..... | 21 |
| 10.5 | Kulturvården | 21 |
| 10.5.1 | Rivningsförbud | 21 |
| 10.5.2 | Bevarandekrav..... | 21 |

1 PLANHANDLINGAR

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser 2023-11-24
- Planbeskrivning (denna handling) 2023-11-23
- Samrådsredogörelse 2023-11-23
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan 2023-05-22
- Kulturmiljöstudie 2023-06-27

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

2 PLANFÖRFARANDE OCH TIDPLAN FÖR PLANARBETET

Miljö- och byggnadsnämnden i Vindelns kommun beslutade den 16 mars 2023 att ge positivt planbesked för ny detaljplan för Holms gård, fastigheten Bryggaren 3 i Vindelns tätort. Planen avviker inte från Vindelns kommuns översiktliga planering och handläggs med normalt förfarande i enlighet med plan- och bygglagens 5:e kapitel (2010:900).

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 2024.

3 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.

4 DETALJPLANENS SYFTE

4.1 Syfte

Detaljplanens syfte är att ändra användning från *Allmän användning* till den ursprungliga användningen *Bostad*, samt att möjliggöra ytterligare verksamhet såsom *Kontor* och viss *Centrumverksamhet*. Syftet är också att bevara de kulturmiljövärden som finns på platsen, och dessa sätter i stor mån ramarna för vilken användning som anses lämplig på platsen.

5 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

5.1 Hela detaljplanen

Planområdet omfattar fastigheten Bryggaren 3 i Vindelns tätort, Vindelns kommun. Fastigheten tillika planområdet har en areal på 3 751 m². Detaljplanen avser endast ändrad användning, ej nybyggnation. Förutom ändrade användningsbestämmelser tydliggör planen vilka hänsyn som ska tas till platsens kulturvärden, exempelvis fasaders utformning och lämplig placering av eventuell komplementbyggnad. Detta för att möjliggöra att viss utveckling av platsen kan ske utan att äventyra det kulturhistoriska värdet. Inom ramarna för detta kulturvärdeskydd tillåts därför en rad användningar som bedöms kunna inrymmas på platsen utan yttre åverkan på fastigheten. Exempelvis tillåts kafé, restaurang och detaljhandel utom handel med skrymmande varor, användningar som potentiellt skulle kunna ha en större områdespåverkan. De två huvudbyggnadernas yttre karaktär skyddas genom en bestämmelse om att bevara dess yttre utformning vad gäller volym, färgsättning, form och gestaltning. Syftet är att inga förvanskande ingrepp ska kunna göras, såsom tillbyggnad, eller uppförande av lastkaj vid etablering av verksamhet. Bedömningen är att endast verksamheter med relativt begränsad varuhantering lämpar sig på platsen.

5.2 Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år.

5.3 Allmän plats

Del av planen utgörs av allmän plats [GATA].

5.3.1 Huvudmannaskap

Allmän plats [GATA] har kommunalt huvudmannaskap.

5.4 Kvartersmark

Kvartersmark för bostad [B], kontor [K] samt centrumverksamhet utom handel med skrymmande varor [C₁].

5.5 Befintligt

Fastigheten är idag bebyggd med två äldre byggnader: en mangårdsbyggnad daterad till ca 1856, samt en annexbyggnad i form av en parstuga, uppförd kring samma tid. Byggnaderna har ursprungligen använts som bostad, men sedan 1944 tjänat som bl.a. sjukstuga, förskola, ungdomsgård, hobbylokaler. Senast fungerade de som förskola. Byggnaderna är interiört renoverade och inredda som kontor. En del av fastigheten upptas av en allmän gata, Mikaelsvägen. Den delen är i dagsläget planlagd som *kulturresevat*, då befintlig gata var tänkt att dras om. Denna plan har dock inte förverkligats.

6 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

6.1 Motiv till regleringar

6.1.1 ALLMÄN PLATSMARK

Användning av Allmän platsmark

GATA – allmän gata: planmässig bekräftelse av befintlig gata.

6.1.2 KVARTERSMARK

Användning av kvartersmark

B₁ – 1- och 2-bostadshus: byggnaderna på fastigheten uppfördes ursprungligen som bostäder och en del av syftet med detaljplanen är att de åter ska kunna användas till detta. K - kontor: fastigheten ska även kunna inhysa kontor. Användningen kontor innebär en verksamhet med liten omgivningspåverkan där arbetet i huvudsak sker i kundens frånvaro, och där varuhanteringen är liten eller obefintlig.

C₁ - centrumverksamhet utom handel med skrymmande varor: centrumverksamhet som inte kräver omfattande leveranser bedöms kunna inrymmas på platsen. Ett mindre kafé eller restaurang kan utgöra ett lämpligt komplement till bostäderna i området, liksom behandlingsverksamheter såsom frisör, massör, fotvård. Mindre butik bedöms också kunna inrymmas i lokalen. Bestämmelsen om skydd av fasadernas utformning sätter ramarna för vilken typ av verksamhet som kan inrymmas.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

q₁ – Byggnads ursprungliga utformning i fråga om form, fasader, tak och materialitet ska bibehållas: byggnaderna har ett kulturhistoriskt värde som ska värnas.

p₁ – byggnaderna ska vara placerade runt ett gårdstun: den ursprungliga gårdsstrukturen är i stort bevarad och har ett kulturhistoriskt värde som ska värnas.

Marken får inte förses med byggnadsverk – marken får inte förses med byggnadsverk: för att säkra en god bebyggelsestruktur med hänsyn till kulturvärden, ska delar av tomten inte bebyggas.

Marken får endast förses med komplementbyggnad – marken får endast förses med komplementbyggnad: det är inte lämpligt att bebygga tomten med fler huvudbyggnader

e – största byggnadsarea är 18% av fastighetsarean inom användningsområdet: för att bevara gårdsstrukturen bör inte fastigheten bebyggas för tätt.

h – högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 4,5 m

u – markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar: allmän VA-ledning är dragen över fastigheten.

r – Byggnad får inte rivras: byggnaden har ett kulturhistoriskt värde och ska bevaras.

a₁ – Bygglov krävs även för åtgärder som avses i PBL 9 kap. 4-4 c §§ samt 4 f §: fastigheten besitter kulturvärden och placering och utformning av byggnader är av vikt även vid mindre åtgärder.

b₁ – mark ska vara genomsläpplig: marken ska vara genomsläpplig för att underlätta infiltrering vid kraftiga regn

Fasader ska vara av trä: fasadernas uttryck ska anpassas till befintlig bebyggelse.

Bebyggelse ska underordna sig mangårdsbyggnad och parstuga vad gäller volym,

färgsättning, form och gestaltning: eventuell tillkommande bebyggelse ska förhålla sig till de två äldre byggnaderna på så sätt att dessa tydligt är huvudbyggnader, och underordnas dem.

7 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

7.1 Kommunal

7.1.1 Detaljplan

Fastigheten berörs idag av två detaljplaner: *Förslag till ändring av stadsplan för södra infarten m.m. inom Vindelns tätort* (lokal beteckning V73; lantmäteriets beteckning 24-P1986-22) från 1985, samt *Detaljplan för del av kvarteret Löjtnanten m.m. inom Vindelns tätort* (V95; 2404-P94/3) från 1994. Befintlig detaljplan reglerar användningen av fastigheten till *allmän användning* samt *kulturresevat*, och tomten har huserat en rad olika verksamheter, nu senast förskola. En del av fastigheten upptas av en allmän gata, denna är i dagsläget planlagd som *kulturresevat*, då befintlig gata var tänkt att dras om. Denna plan har dock inte förverkligats.

7.1.2 Planbesked

Positivt planbesked gavs av miljö- och byggnadsnämnden den 16 mars 2023.

7.1.3 Översiktsplan

I den fördjupade översiktsplanen för Vindelns tätort (antagen av kommunfullmäktige den 14 juni 2022) anges platsen som *blandad bebyggelse/centrum*, med användningen bostäder, handel, centrumverksamhet och kontor. Där anges också att området är känsligt för rivningar, och att ny bebyggelse ska anpassas i volym och skala till kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Detaljplanen följer således den fördjupade översiktsplanen.

7.2 Riksintressen

7.2.1 Skyddade vattendrag

Planområdet ligger inom område för riksintresset skyddade vattendrag: Vindelälven med tillhörande käll- och biflöden. Detaljplanen bedöms inte ha nämnvärd påverkan på riksintresset.

7.3 Miljö kvalitetsnormer

En undersökning om betydande miljöpåverkan har gjorts. Enligt genomgången finns inte för någon faktor anledning att anta att det finns risk för betydande miljöpåverkan. Inte heller sammanvägning av de faktorer då det finns risk för inverkan leder till slutsatsen att den sammanlagda inverkan kan jämföras med betydande miljöpåverkan.

Det finns inte anledning att anta att miljö kvalitetsnorm kommer att överskridas.

7.3.1 Luft

Det finns svenska miljö kvalitetsnormer (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. MKN för kvävedioxid (NO₂) och partiklar (PM₁₀) 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 miljö kvalitetsnormer och utvärderingströsklar inte överskrids i Vindelns kommun. Det bedöms därför att det inte finns behov till en fördjupad kartläggning för samtliga luftföroreningar.

7.3.2 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 försämrats.

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 miljö kvalitetsnormen. 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.

7.3.3 Buller

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 Vindeln 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, se avsnitt bullerutredning.

7.4 Hälsa och säkerhet

7.4.1 Omgivningsbuller

Området beräknas klara riktlinjer för buller, se avsnitt bullerutredning.





7.4.2 Risk för olyckor

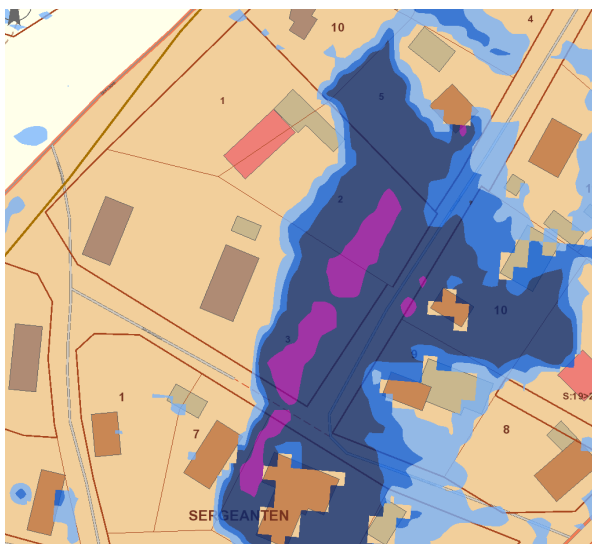
En riskutredning har gjorts avseende närheten till transportled för farligt gods. Förhållandena bedöms vara sådana att inga särskilda åtgärder behöver vidtas. Se avsnitt riksutredning.

7.4.3 Risk för översvämning

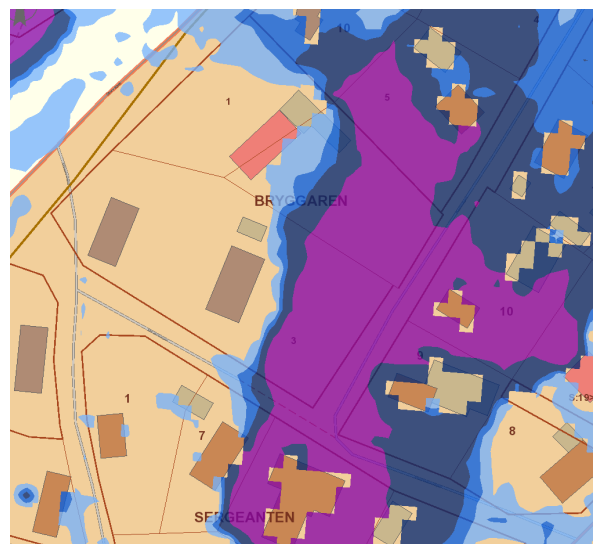
En skyfallskartering har tagits fram för Vindelns tätort. Den visar att området på mangårdsbyggnadens baksida riskerar höga flöden i händelse av kraftigt regn. Området kan komma att översvämmas med upp till en meters vattendjup vid 100-årsregn, och desto mer vid Köpenhamnsregn. Denna del ska inte bebyggas och inte heller hårdgöras.

Beräknade maximala vattendjup (m) i MIKE 21

| | | | |
|---|-----------|---|---------|
|  | 0.1 - 0.3 |  | 0.5 - 1 |
|  | 0.3 - 0.5 |  | > 1 |



Figur 1 Beräknat max. vattendjup vid 100-årsregn



Figur 2 Beräknat max. vattendjup vid Köpenhamnsregn

7.4.4 Risk för erosion

Risken för erosion till följd av översvämning bedöms vara liten.

7.5 Kulturmiljö

Platsen besitter kulturhistoriska värden, och en kulturmiljöstudie har därför genomförts. Hänsyn ska tas vid eventuell ny byggnation och vid andra ändringar. Se mer i avsnittet kulturmiljöutredning.

7.6 Fysisk miljö

Området ligger centralt i Vindelns tätort, inom ett område med företrädesvis småhusbebyggelse. Omgivande bebyggelse härstammar i stort från tidigt till sent 1900-tal. Platsen ligger inte inom område för riksintresse kulturmiljö, men har i sig ett kulturhistoriskt stort värde som en av de riktigt gamla gårdarna på orten. Fastigheten

ligger just invid Mikaelsvägens utfart mot väg 363/Storvägen, som är genomfartsled och leder söderut till Umeå och norrut till Ammarnäs.

7.7 Teknik

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten.

7.8 Service

Planområdet har livsmedelsbutik, drivmedelsstation och förskola inom ett par hundra meters avstånd. Centrum med ytterligare butiker ligger ca 500 m bort, järnvägsstationen likaså.

7.9 Trafik

Fastigheten angörs med bil från Mikaelsvägen. Till fots och med cykel kan man komma via Hantverkarvägen.

8 PLANERINGSUNDERLAG

8.1 Kommunala

8.1.1 Detaljplan

Förslag till ändring av stadsplan för södra infarten m.m. inom Vindelns tätort (lokal beteckning V73; lantmäteriets beteckning 24-P1986-22) från 1985. Reglerar fastigheten till Allmänt ändamål/kulturresevat.

Detaljplan för del av kvarteret Löjtnanten m.m. inom Vindelns tätort (V95; 2404-P94/3) från 1994. Reglerar del av fastigheten till kulturresevat.

8.1.2 Grundkarta

Grundkarta för Holms gård

Koordinatsystem plan: Sweref99 20 15

Höjdsystem: RH2000

Mätmetod: Digital fotogrammetri

Mätnoggrannhet: 0,08 m. Noggrannheten bedöms vara tillräcklig för planens syfte.

Mätdatum: 20 juni 2022

8.1.3 Översiktsplan

Fördjupad översiktsplan för Vindelns tätort, antagen av kommunfullmäktige den 14 juni 2022. Planförslaget följer den fördjupade översiktsplanen.

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

En undersökning om betydande miljöpåverkan har gjorts, undersökningen biläggs planhandlingarna. Enligt genomgången finns det inte för någon faktor anledning att anta att det finns risk för betydande miljöpåverkan. Inte heller sammanvägning av de faktorer då det finns risk för inverkan leder till slutsatsen att den sammanlagda inverkan kan jämföras med betydande miljöpåverkan.

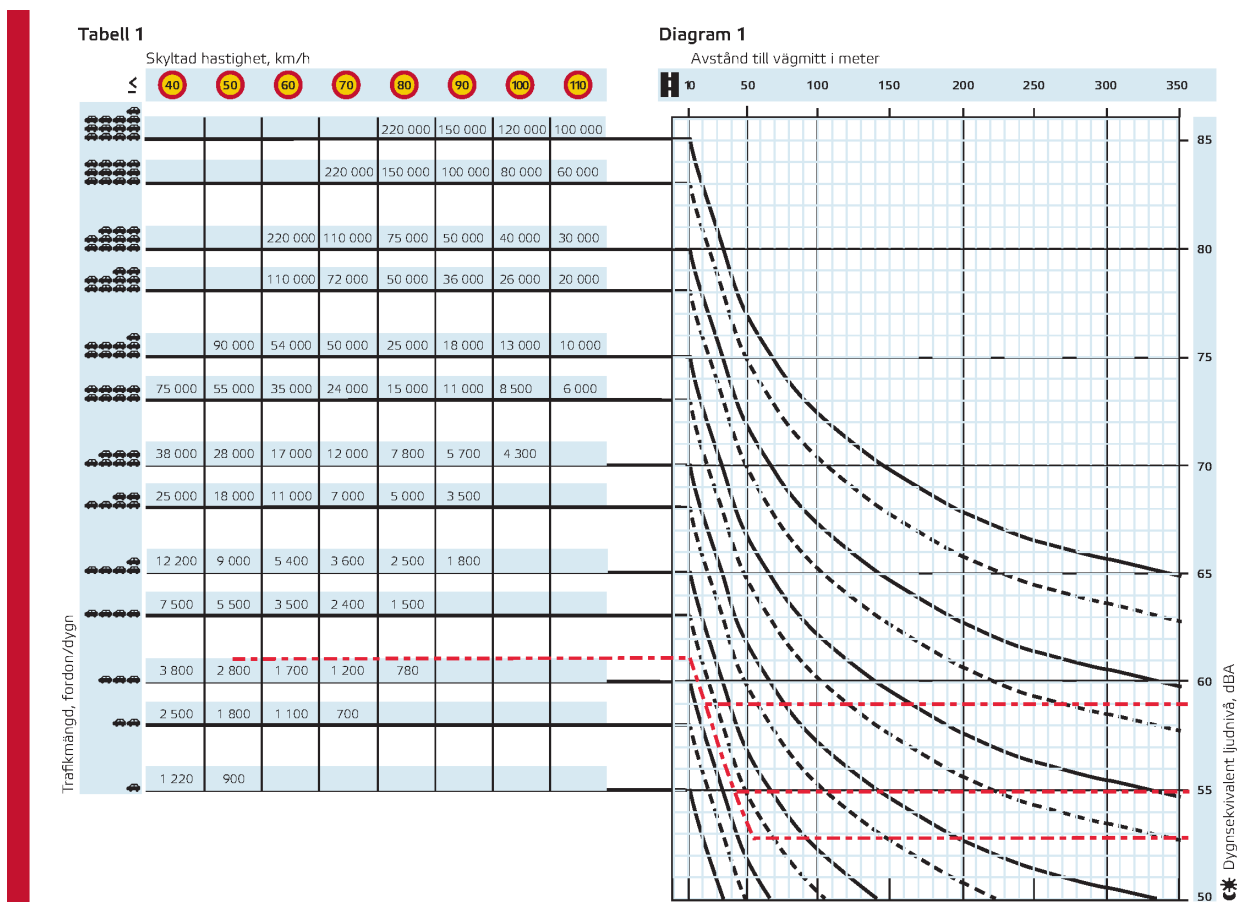
Det finns inte anledning att anta att miljö kvalitetsnorm kommer att överskridas.

8.2 Utredningar

8.2.1 Bullerutredning

Fastigheten är belägen intill väg 363/Storvägen. Hastigheten är begränsad till 50 km/h.

Trafikverkets mätning från 2017 i kombination med uppräkningsstal för trafiktillväxt ger en prognos för 2040 på 3879 fordon.



Figur 2 Beräknade bullernivåer från vägtrafik för fasader samt gårdsplan.

Avstånd från vägmitt till annexbyggnadens fasad är ca 22 m. Till mitt på gårdsplan är det ca 42 m, till mangårdsbyggnadens fasad ca 55 m. Enligt boverkets modell för bullerberäkning blir den dygnsekvivalenta ljudnivån vid annexbyggnadens fasad ca 59 dBA, mitt på gårdsplanen ca 55 dBA, vid mangårdsbyggnadens fasad ca 53 dBA.

En bullerutredning för järnväg gjordes 2019 på fastigheten Skolläraren 2, ca 200 m norr om planområdet. Beräkningen gav att ljudnivå vid fasad mot järnväg var 56 dBA. Givet att denna fasad ligger ca 30 m från spårmit, medan närmsta fasad på det aktuella planområdet ligger på ett avstånd av ca 90 m från spårmit, är bedömningen att bullernivåerna från järnväg sannolikt är lägre i aktuellt fall. Se bilaga för detaljer.

Gällande riktvärden för ekvivalent ljudnivå är 60 dBA vid bostadsfasad, samt 50 dBA vid uteplats, vilket innebär att fasaderna för båda byggnaderna klarar sig strax under. Om uteplats ska anordnas bör denna förläggas där någon av byggnaderna kan fungera som barriär.

8.2.2 Riskutredning

Fastigheten är belägen intill väg 363/Storvägen, samt stambanan, som båda är transportleder för farligt gods. Med tanke på detta har en riskbedömning gjorts.

Prognos för 2040 på 3466 personbilar och 413 tunga fordon. Givet att klassificeringen av tunga fordon ändrats sedan 2017 är detta sannolikt högt räknat för den kategorin.

Enligt länsstyrelsernas *Riktlinjer - skyddsavstånd till transportleder för farligt gods i Norrbottens och Västerbottens län* föranleder uppskattad trafikmängd och hastighet inga åtgärder för tänkt användning, normalkänslig verksamhet. För känslig verksamhet rekommenderas ett skyddsavstånd på 20 m från väggkant, eller 10 m om invallning gjorts. Närmaste byggnad på fastigheten ligger ca 18 m från väggkant, vilket innebär att avståndet även för den känsligaste klassen i det närmaste uppnås. Landskapet är dock flackt, vilket gör att spridning av giftiga gaser vid eventuell olycka är större. En rekommendation är att friskluftsintag placeras högt samt att mekanisk till- och frånluft används.

För stambanan mellan Vännäs och Hällnäs är rekommenderat skyddsavstånd för aktuell användning 30 m. Mellan spåret och bostadshusen är det ca 85 m.



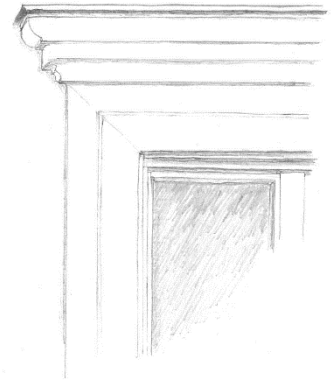
Figur 3 vy från 3D-modell Vindelns med avstånd till väg och järnväg

8.2.3 Kulturmiljöutredning



Figur 4-6 Mangårdsbyggnadens fasadpanel med bågfriser och konsoler för takfoten. Frontespisen med glasverandan och förstukvistens pelare. Annexet är marginellt enklare, även här med pilastrar både vid knutar och på långsidans fasad.

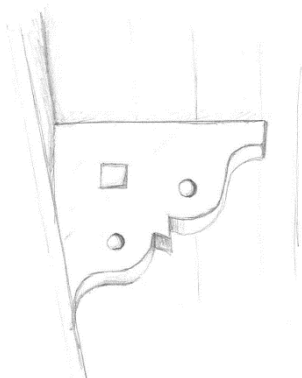
En kulturmiljöstudie har gjorts av gården och byggnadernas exteriörer, interiört har de förändrats för att passa de verksamheter som huserat där under åren. Tomten har ursprungligen haft en annan utbredning än nuvarande fastighetsgränser gör gällande, och det ska också ha funnits ekonomibyggnader. Fastigheten bedöms ha kulturhistoriska värden som bör bevaras, trots viss förvanskning av byggnaderna. Bl.a. fasadnickerierna med locklistpanel med bågfriser, kraftigt profilerade konsoler, dekorativa pilastrar, fönstrens kornischer, den konstfullt spröjsade glasverandan och förstukvistens dekorativa pelare, bidrar till byggnadernas kulturhistoriska värden. Likaså gårdsstrukturen.



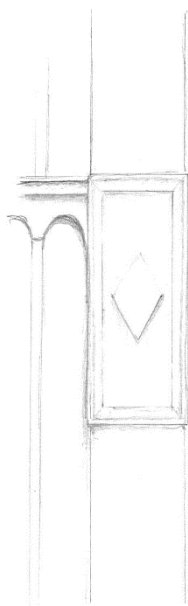
Figur 7 Fönstrens kornischer.

Värdebärare för platsen är:

- Gårdsstrukturen, placeringen av byggnader
- Parken/grönytan på mangårdens baksida
- Den rika träornamentiken i byggnadernas fasader
- Karaktären av bostadshus för bättre medlade
- Material och färgsättning



Figur 8 Konsoler för takfoten.



Figur 9 Dekorerad knutpilaster på mangårdsbyggnaden.

För mangårdsbyggnaden och parstugan ska fasadernas snickerier bevaras till utformning och materialitet. Mangårdsbyggnaden har i viss mån förvanskats i och med att den byggts till med ramp och träaltan, samt att fönster bytts i nedre plan, till nya med grövre dimensioner. Byggnaderna ska inte byggas till. Färgsättning ska bevaras eller bytas mot annan historiskt korrekt kulör. Linoljefärg bör användas. Tak ska vara i tegel. Användning som medför hög trafikgenomströmning bör undvikas, av samma skäl bör antalet bostäder på fastigheten begränsas.

Komplementbyggnader, befintliga och eventuella tillkommande, ska underordna sig mangårdsbyggnad och parstuga i fråga om volym, färgsättning, form och gestaltning. De ska placeras med hänsyn till gårdsbilden med slutna gårdsplan, mindre komplementbyggnader kan placeras perifert. Komplementbyggnader bör målas med linoljefärg eller slamfärg, tak ska vara i tegel eller undantagsvis i papp.

Tomtens struktur, där byggnaderna är grupperade runt ett gårdstun, ska bibehållas. Trädgårdsdelen bakom mangårdsbyggnaden ska ej bebyggas. Om barriärer mot omgivningen önskas, föredras ur kulturmiljösynpunkt häckar och buskage framför plank och staket.

9 KONSEKVENSER

9.1 Fastigheter och rättigheter

En del av fastigheten planläggs som allmän platsmark [GATA]. Kommunen har rätt att lösa in denna mark enligt PBL (2010:900) 6 kap. 13 §. Likaså har fastighetsägaren rätt att kräva inlösen av marken enligt PBL (2010:900) 14 kap. 14 §. För denna del finns ett avtalsservitut för kraftledning. Vid förrättning övergår detta till att belasta kommunens fastighet.

9.2 Miljö kvalitetsnormer

Det finns inte anledning att anta att någon miljö kvalitetsnorm kommer att överskridas. Se separat avsnitt om miljö kvalitetsnormer.

9.3 Hälsa och säkerhet

9.3.1 Beräkning av omgivningsbuller

Riktvärden klaras, se avsnitt bullerutredning.

9.3.2 Översvämning

Det finns översvämningensrisk på del av planområdet, risken påverkas dock inte av planförslaget genomförande. Risk för erosion anses inte föreligga.

9.3.3 Olyckor

Riskbedömning avseende närhet till transportled för farligt gods har gjorts. Särskilda åtgärder anses inte behöva vidtas, se avsnitt riskbedömning.

9.4 Riksintresse

9.4.1 Skyddade vattendrag

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

9.5 Trafik

Planförslaget bedöms inte påverka trafikmängder i nämnvärd utsträckning.

10 GENOMFÖRANDEFRÅGOR

10.1 Mark- och utrymmesförvärv

10.1.1 Skyldighet inlösen, huvudman

En del av fastigheten planläggs som allmän platsmark [GATA]. Fastighetsägaren har rätt att kräva inlösen av marken enligt PBL (2010:900) 14 kap. 14 §.

10.1.2 Rätt till inlösen, huvudman

En del av fastigheten planläggs som allmän platsmark [GATA]. Kommunen har rätt att lösa in denna mark enligt PBL (2010:900) 6 kap. 13 §.

10.2 Fastighetsrättsliga frågor

10.2.1 Förändrad fastighetsindelning

Den del av fastigheten som planläggs som gata kan med fördel överlåtas till kommunens fastighet. Kostnad delas lika mellan kommun och fastighetsägare.

10.2.2 Rättigheter

Ett avtalsservitut för kraftledning finns i den del av planområdet som planläggs som gata. Vid fastighetsförrättning övergår avtalsservitutet till att belasta kommunens fastighet.

10.3 Tekniska frågor

10.3.1 Utbyggnad allmän plats

Allmän plats [GATA] är redan utbyggd.

10.3.2 Utbyggnad vatten och avlopp

Fastigheten har befintlig anslutning till den kommunala anläggningen för samtliga nyttigheter, förbindelsepunkt anges av VA-huvudman under bygglovsskede.

10.4 Ekonomiska frågor

10.4.1 Planekonomisk bedömning

Detaljplanen inklusive utredningar bekostas av fastighetsägaren.

10.4.2 Planavgift

Planavgift kommer inte tas ut vid bygglovsansökan.

10.4.3 Ersättningsanspråk

Om en detaljplan innehåller ett rivningsförbud har fastighetens ägare, enligt PBL (2010:900) 14 kap. 7 §, rätt till ersättning av kommunen för den skada som rivningsförbudet medför.

Rätten till ersättning gäller dock endast om den skada som rivningsförbudet medför är

betydande i förhållande till värdet av den berörda fastigheten.

I detta fall bedöms fastighetens huvudsakliga värde ligga i just de två byggnader som beläggs med rivningsförbud, varför ersättning inte är aktuellt.

10.4.4 Drift allmän plats

Kommunen står för drift av allmän plats.

10.4.5 Drift vatten och avlopp

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

10.5 Kulturvärden

10.5.1 Rivningsförbud

Två befintliga byggnader beläggs med rivningsförbud.

10.5.2 Bevarandekrav

Två befintliga byggnader ska exteriört bevaras till sin utformning. Likaså ska tomtens struktur beaktas vid eventuell tillkommande bebyggelse.

Miljö- och byggförvaltningen

POSTADRESS Vindelns kommun, 922 81 Vindeln

BESÖKSADRESS Kommunhusvägen 11

TFN 0933 - 140 00

E-POST [vindeln.kommun@vindeln.se](mailto:vindelns.kommun@vindeln.se)

WEBBPLATS www.vindeln.se