



**Storumans
kommun**

LUSPIE

SAMRÅDSHANDLING

Planbeskrivning

Detaljplan för fastigheten
Kyrkostaden 1:7, Storumans
kommun, Västerbottens län
Upprättad 2018-09-03

Till planen hör:

- ✓ Plankarta
- ✓ Planbeskrivning
- ✓ Samrådsredogörelse (efter genomfört samråd)
- ✓ Granskningsutlåtande (efter genomförd utställning)
- ✓ Behovsbedömning
- ✓ Fastighetsförteckning

Dnr: 2018.0183-315



PLANFÖRFARANDE

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden (MSBN) beslutade 2018-02-14, § 24, att påbörja planarbetet och att det hanteras genom standardförfarandet då den följer intentionerna i gällande fördjupad översiktsplan (FÖP) för Tärnaby.

Planprocessen regleras i plan- och bygglagens (PBL) 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 detaljplanarbetet. 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 cirka 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 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 MSBN.

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



Planprocessen (aktuellt steg i processen redovisas med rött)

PLANENS SYFTE

Syftet med planen är att möjliggöra nybyggnation av ett lägenhetshus för fyra lägenheter i två våningar på fastigheten Kyrkostaden 1:7 i centrala Tärnaby. Förslaget överensstämmer med gällande FÖP för Tärnaby.



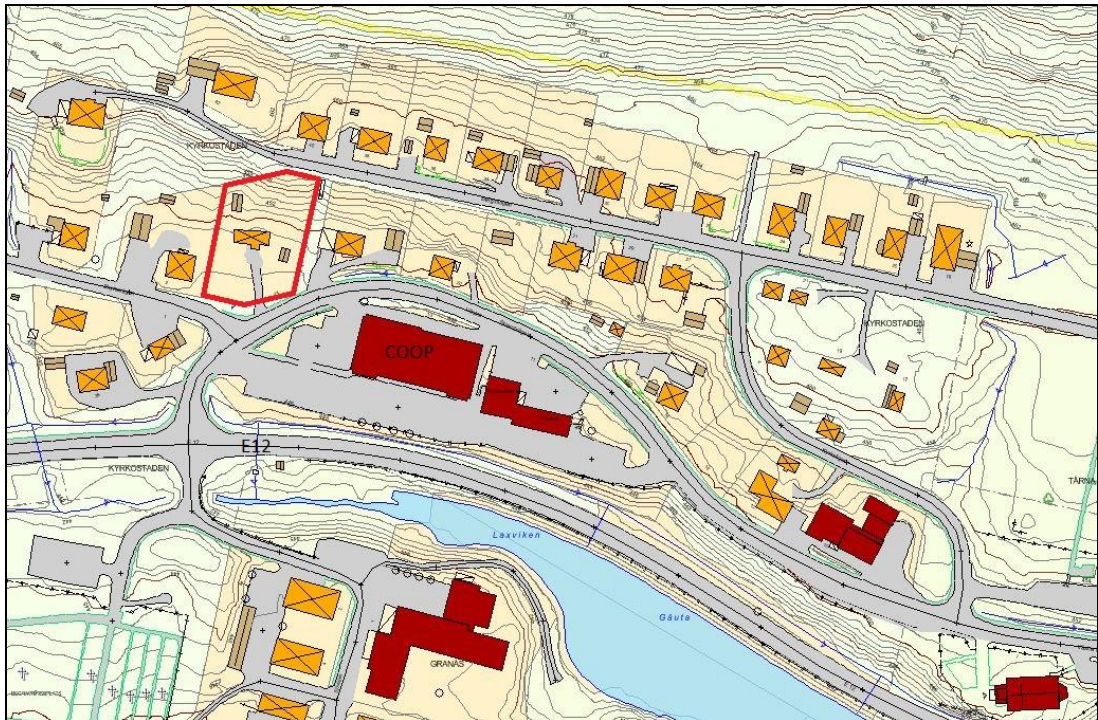
BAKGRUND

Fastighetsägaren har ansökt om planbesked för att möjliggöra nybyggnation av ett lägenhetshus på fastigheten Kyrkostaden 1:7 i centrala Tärnaby. Området omfattar cirka 2000 kvadratmeter. Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2018-02-14, § 24, att påbörja planarbetet.

PLANDATA

Området läge och areal

Planområdet ligger i centrala Tärnaby och omfattar cirka 2000 kvadratmeter.



Orienteringskarta

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheten Kyrkostaden 1:7 som ägs av privatpersoner.

TIDIGARE BESLUT

Riksintressen

Området ligger inom riksintresse för friluftsliv (3 kap § 6 miljöbalken (MB)), och riksintresse rörligt friluftsliv (enligt 4 kap § 2 MB).

Planerad bebyggelse bedöms inte påverka riksintresset negativt.

Strandskydd

Området berörs inte av strandskydd.

Kulturskydd

Planområdet berörs inte av några (kända) fornlämningar eller kulturskyddade områden eller objekt.



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.

Mellankommunala intressen

Några mellankommunala intressen bedöms inte påverkas av aktuellt detalj-planeförslag.

Rennäring

Området ligger inom Vapstens samebys åretruntnmarker vilket medför att åtgärder inte får vidtas som innebär avsevärd olägenhet för rennäringen (Rennäringslagen 30 §).

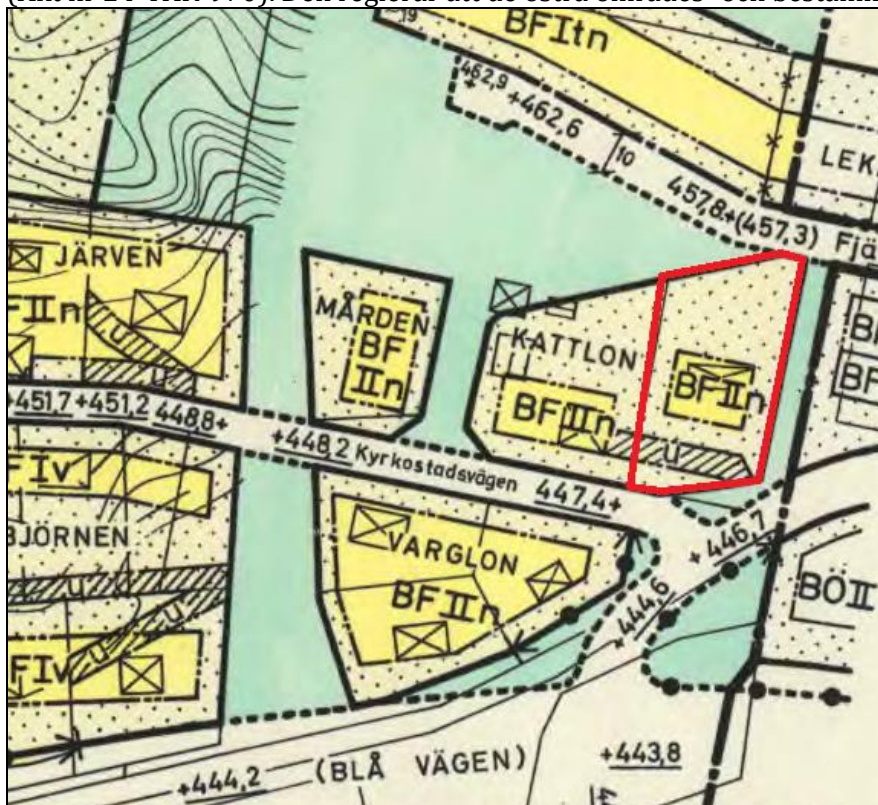
Översiktliga planer och program

Översiktsplan

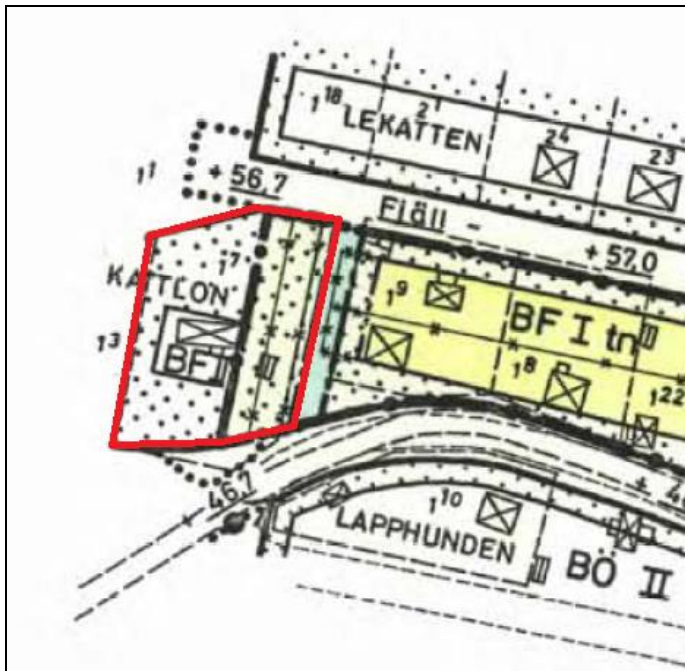
En ny översiktsplan för Storumans kommun antogs i maj 2011. Planen ligger till grund för planeringen i kommunen. För Tärnaby samhälle finns därutöver en FÖP från 1998. En masterplan för Tärnaby med ett gestaltungsprogram har därefter tagits fram för Tärnaby (2014) med syfte att studera förutsättningarna för att utveckla Tärnaby centrum och skidanläggningen på Laxfjället. Detaljplaneförslaget överensstämmer med kommunens översiktliga intentioner för området.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

Enligt gällande byggnadsplan tillåts fristående bostäder, byggnadsarea max 150 kvadratmeter och högst två bostadslägenheter. Stor del av fastigheten består av prickmark (Akt nr 24-TÅR-559, fastställd 1962-06-13). Fastigheten berör även av byggnadsplan, fastställd 1968-10-10 (Akt nr 24-TÅR-970). Den reglerar att de östra områdes- och bestämmelsegränser utgår.



Utdrag från gällande byggnadsplan, akt nr 24-TÅR-559.



Utdrag från byggnadsplan, akt nr 24-TÅR-970.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Mark- och vattenområden

Natur- och terrängförhållanden

Planområdet är ianspråktaget i dag av bebyggelse med fristående hus. Den norra delen av området är beväxt och är relativt brant. Från Bergastigen och till befintligt bostadshus sluttar marken med en total höjdskillnad på cirka 9 meter. Området bedöms inte ha några kvalitéer som gör det relevant att inventera växt- och djurlivet.



Ortofoto över fastigheten.



Rekreation och friluftsliv

Området ligger inom riksintresse för friluftsliv (3 kap § 6 miljöbalken (MB)), och riksintresse rörligt friluftsliv (enligt 4 kap § 2 MB).

Hänsyn ska tas till de boendes möjlighet till rekreation, som en trevlig utomhusmiljö.

Geotekniska förhållanden

Placeringar av planerad bebyggelse bedöms som lämplig utan att geoteknisk undersökning krävs, en okulär besiktning har skett vid barmark. Området mellan Bergastigen och tilltänkt placering av ny bebyggelse kommer att förses med prickmark, mark där byggnad inte får uppföras. Det med anledning av rådande lutningar.

Berggrunden inom Tärnaby och planområdet består generellt av sur intrusivbergart - granit med mera (enligt översiktlig bergartkarta från www.sgu.se).

Rekommendationer för grundläggning

Belastning av mindre flerfamiljshus bedöms översiktligt inte medföra några risker för sättningar i större skala.

Byggnader kan grundläggas på platta på berg eller morän på maximalt 1 meter fyllning av packad friktionsjord utan ytterligare utredning.

Grundläggningssätt ska redovisas i bygglovsskedet.

Hydrologiska förhållanden

Inget markavttningsföretag eller våtområde berörs som kan komma att påverkas negativt av aktuell exploatering.

Förorenad mark och vatten

Ingen misstanke finns dock om att markföroreningar förekommer inom planområdet. Om frågan om sanering av förorenad mark blir aktuell ska den hanteras enligt miljöbalkens bestämmelser.

Radon

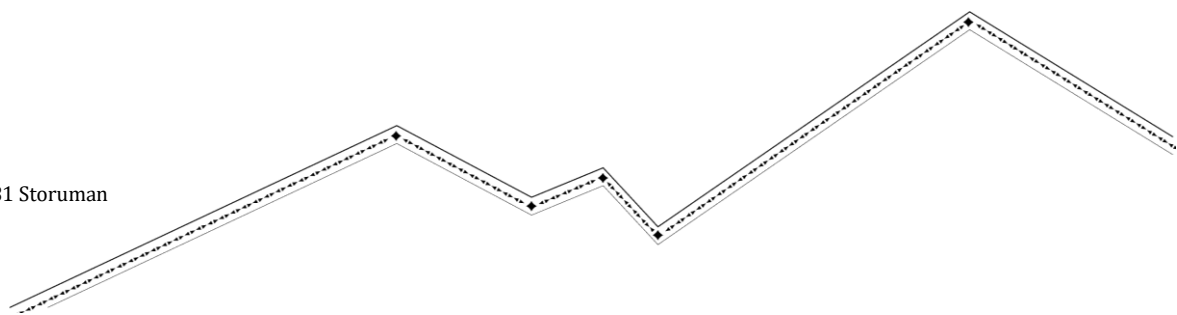
Höga radonhalter är generellt inte vanliga i fjällområdet.

Inom högriskområden ska byggnader där människor vistas mer än tillfälligt utformas radonsäkert. På normalriskområden kan enklare åtgärder vidtas. Metod ska redovisas i samband med bygglov. Radonsäkert byggande rekommenderas där markradon inte undersökts.

Bebyggelseområden

Befintliga förhållanden

I planområdet ligger idag ett äldre fristående bostadshus samt små komplementbyggnader som planeras att rivas.





Befintliga förhållanden (Google Maps).

Planförslag

Aktuellt kvarter ligger i ett attraktivt och centrumnära läge i Tärnaby vilket innebär att ett förtätat byggnadssätt bedöms vara lämpligt. Planförslaget innebär att nya bostäder (**B**) med en byggnadshöjd om **7** meter möjliggörs (vilket i praktiken innebär byggnader i 2 våningar). Cirka 4 lägenheter bedöms inrymmas i planerad byggnad. Största taklutning regleras till **35 grader**.

All behövlig parkering ska lösas inom fastigheten/inom användningsområdet. Cirka 1,5-2 parkeringsplatser per bostad bedöms vara lämpligt. Förråd/carportar/garage får utformas med en högsta byggnadshöjd om **3** meter.

Stads- och landskapsbild

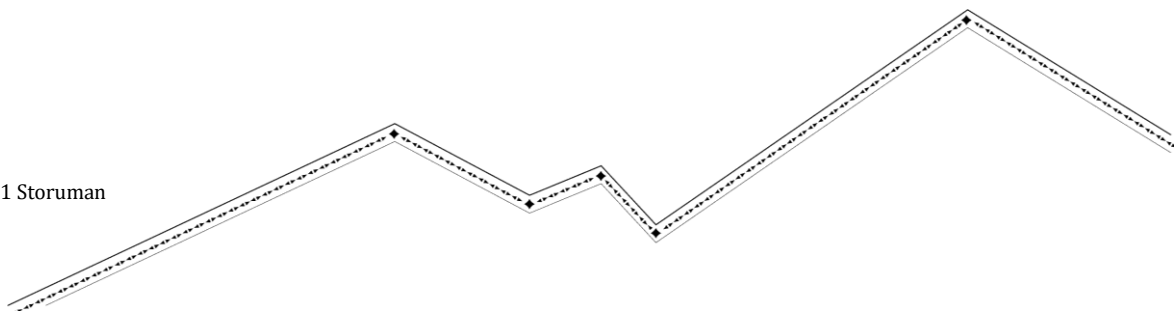
Tillkommande byggnader bedöms påverka landskapsbilden på ett acceptabelt sätt på grund av det centrumnära läget i Tärnaby. Tillkommande byggnader bör dock anpassas till omgivningen gällande form och färgsättning.

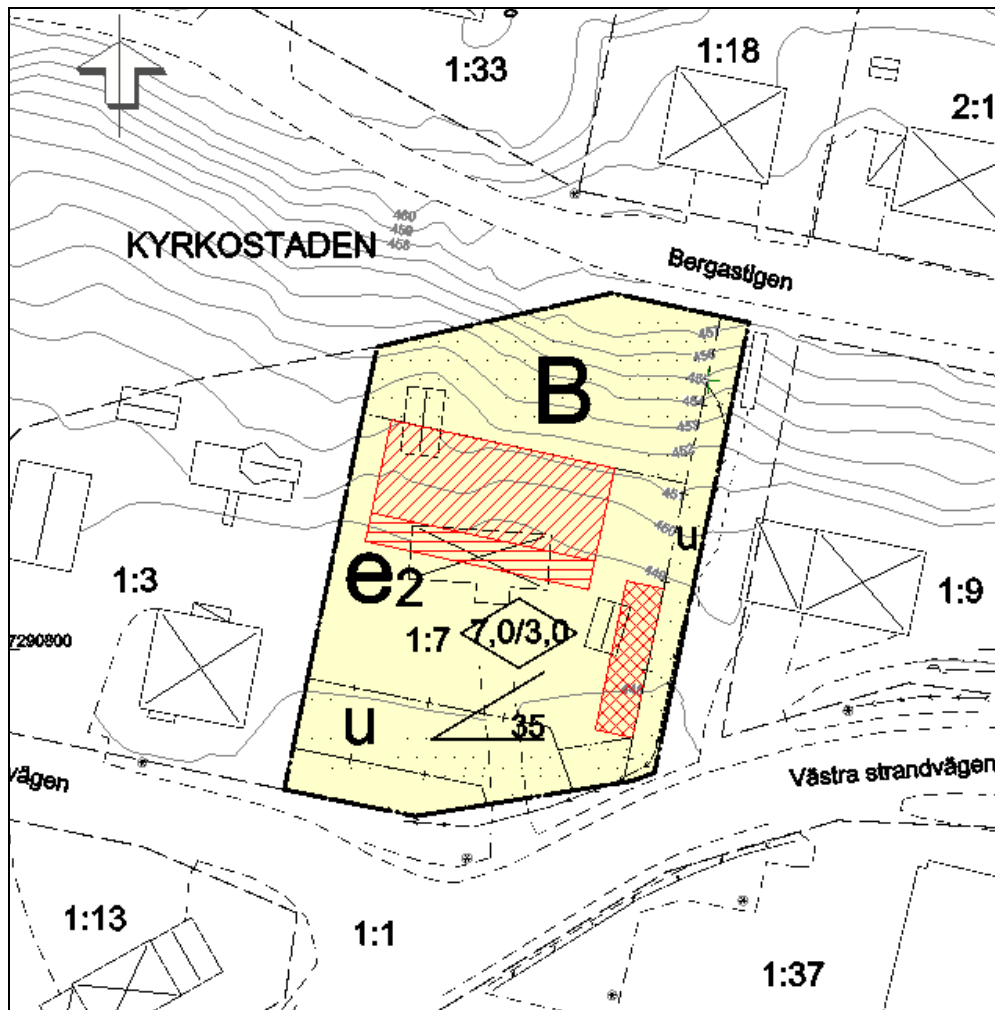
Barnperspektivet

Särskilt område för lek- och utevistelse ska anordnas inom planområdet. Det ska redovisas vid bygglovsskedet.

Friytor

Byggnadsarean (BYA) regleras till **400 kvm**. Byggnad får inte uppföras inom mark som inte får bebyggas (prickmark).





Utdrag från plankarta. Det röda streckade och korsmarkerade områdena är förslag på placering av bostadshus respektive carport.

Kommunikationer

Lokalgator/gång- och cykel

Området ligger efter lokalgatorna Skyttevägen och Västra Strandvägen. Tillfart till området sker via Västra Strandvägen (befintlig). Befintliga gator har trottoarer.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Dricks- och spillvatten

Området ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Reningsverket i Tärnaby är dimensionerat för mottagande och behandling av spillvatten från 1000 personer. I dagsläget är cirka 840 personer anslutna till kommunens spillvattenledningar, inkluderat fritidsboende. Under 2015 togs prover, under en vecka med många människor, i byn för undersökning av maximal genomsnittlig veckobelastning (max gvb), resultatet blev 705 pe. Fortsatt provtagning för kontroll av belastning på reningsverket kommer att utföras under veckor med hög belastning.



Kommunen bedömer att reningsverket i dagsläget klarar tillrinning från ytterligare 200-300 personer under högsäsong. Antalet boende inom planerat område har uppskattats till cirka 20 personer varför reningsverkets kapacitet klarar mottagande av spillvatten från bostäder inom planområdet.

Dagvatten

För en långsiktigt hållbar dagvattenhantering ska de naturliga förhållandena på platsen bibehållas så långt som möjligt. Anläggande av byggnader och vägar innebär att naturliga avrinningsförhållanden förändras, genom lämpliga materialval och ytor för infiltration, rening och fördröjning kan denna påverkan minimeras. Dagvatten kommer i möjligaste mån att omhändertas enligt LOD (lokalt omhändertagande av dagvatten). Detaljerad lösning av omhändertagandet av dagvatten inom den enskilda fastigheten redovisas i samband med bygglov.

El och värme

Vattenfall (Eldistribution AB) har elanläggningar i närheten av området.

Eventuell flytt/förändring av befintliga ledningar utförs av respektive ledningsägare men bekostas av exploitören om inte annan överenskommelse gjorts.

Fjärrvärme finns inte i Tärnaby.

Tele- och datakommunikationer

Fastighetsägaren tar kontakt med respektive leverantör för tele- och datakommunikationer i samband med projektering.

Avfall

Avfallshantering inom området sköts av Storumans kommun.

Räddningstjänstens behov

Räddningstjänstens behov av framkomlighet till angreppsvägar, brandposter och släckvatten ska beaktas i samband med markprojektering. Med hänsyn till brandskyddet i fjällområdet, där normala insatstiden är över 20 minuter, måste bebyggelsens utformning ske på sätt som inte medför onödig risk.

Service

Planområdet är beläget i Tärnaby centrum och når enkelt skidbackar, liftar, skidspår, butiker, serveringar, nöjen och andra rekreativsmöjligheter i samhället.

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 och inom rimliga kostnader. 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. I kommande bygglov ställs mer detaljerade krav.



Störningar och risker

Vägbuller

Enligt 4 kap. 33a § PBL ska planbeskrivningen om detaljplanen avser en eller flera bostadsbyggnader innehålla en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller. Det behövs dock inte redovisning om det anses obehövt med hänsyn till bullersituationen, vilket enligt en preliminär bedömning från Boverket och SKL innebär åtminstone 5 dBA under riktvärdena. Vid beräkning med hjälp av metod 1 (enligt Boverkets och SKLs skrift "*Hur mycket bullrar vägtrafiken?*") så blir den dygnsekvivalenta ljudnivån lägre än 50 dBA vid fasad från samtliga lokalgator.

Sammanfattningsvis bedöms den dygnsekvivalenta ljudnivåerna vid fasaderna vara betydligt lägre än riktvärdet på 55 dBA vid fasad. Det vill säga att någon utförligare bullerutredning inte behöver utföras.

Risk för översvämning, skred med mera

Utifrån rapporten *Underlag för samordnad beredskapsplanering vid höga flöden och dammbrott i Umeälven (WSP 2015-04-20)* framgår att området inte berörs av 100-årsflödet. Inga särskilda åtgärder bedöms behövas.

MILJÖKONSEKVENSER

Enligt 6 kap. MB om miljöbedömningar och miljökonsekvens-beskrivningar 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. Regeringen får meddela föreskrifter om vilka slags planer och program som alltid kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Om förändringen antas innebära betydande miljöpåverkan ska det upprättas en MKB där konsekvenserna ska identifieras, beskrivas och bedömas. Krav på innehållet återfinns i 6 kap. 12-13§ MB. Hänvisning till detta finns även i Plan PBL 4 kap. (34§).

Behovsbedömning

Storumans kommun har gjort en behovsbedömning för aktuell detaljplan (*Behovsbedömning, Detaljplan för fastigheten Kyrkostaden 1:7 i Tärnaby, 2018-06-01*). Detaljplanens genomförande bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan och någon fullständig MKB behöver inte upprättas.

Länsstyrelsen har tagit del av kommunens behovsbedömning och delar kommunens bedömning att planen inte kan anses medföra betydande miljöpåverkan och att någon MKB inte behöver upprättas.



Förenlighet med miljöbalken

Aktuellt detaljplaneförslag bedöms vara förenligt med MB 3 kap. (*grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden*) och 4 kap. (*särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet*).

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel som infördes med miljöbalken 1999 (5:e kap.) för att komma till rätta med miljöpåverkan från diffusa utsläppskällor som 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 om lägsta godtagbara miljö kvalitet inom ett geografiskt område. MKN kan ses som styrmedel för att på sikt nå miljö kvalitetsmålen (www.miljomal.nu).

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*).

Storumans kommun bedömer att aktuellt detaljplaneförslag inte påverkar någon MKN på ett betydande negativt sätt (se även behovsbedömningen).

MKN för utomhusluft

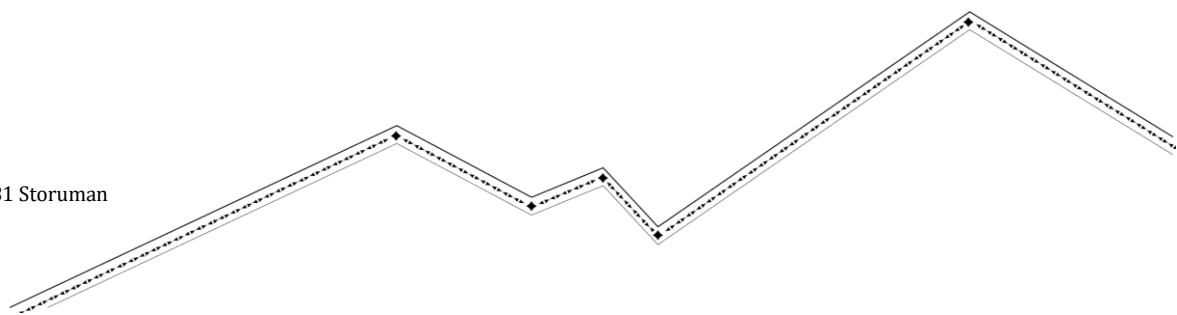
Det finns svenska MKN för den högsta tillåtna halten i utomhusluft av kvävedioxid och kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, ozon, bensen, fina partiklar (PM10 och PM2,5), bens(a)pyren, arsenik, kadmium, nickel och bly i utomhusluft.

Tillkommande trafik i och med detaljplanens genomförande bedöms inte innebära betydande luftutsläpp som leder till att MKN riskerar att överskridas.

MKN för vattenförekomster

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.

Vattenmyndigheten i Bottenvikens vattendistrikt beslutade i februari 2017 om MKN för samtliga yt- och grundvattenförekomster i vattendistriktet vilka ska uppnå god ekologisk status (alternativt god potential) samt god kemisk ytvattenstatus om inte särskilda skäl finns. MKN innefattar även ett krav på ickeförsämring, vilket innebär att vattenförekomstens miljö tillstånd inte får försämrats till en lägre statusklass. Under 2017 har åtgärdsprogram, förvaltningsplan och miljö kvalitetsnormer reviderats (avseende cykeln 2010-2016).





Vattenförekomster	EU-CD	Ekologisk status/potential	Kemisk status	MKN Ekologisk status	MKN Kemisk status	Miljöproblem
Göuta	SE727782-148680	God ekologisk status	God kemisk status	God ekologisk status	God kemisk status med undantag för Hg och PBDE	Miljögifter (Atmosfärisk deposition)

Samlad bedömning av MKN för vattenförekomster

Utveckling enligt planförslaget bedöms inte påverka om normerna för god ekologisk eller god kemisk yt- och grundvattenstatus kan uppnås/upprätthållas för nämnda vatten. Området kommer att ingå i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. För en långsiktigt hållbar dagvattenhantering ska de naturliga förhållande på platsen bibehållas så långt som möjligt. Anläggande av byggnader och vägar innebär oundvikligen att naturliga avrinningsförhållanden förändras men bl.a. genom lämpliga materialval och ytor för infiltration, rening och fördröjning kan denna påverkan minimeras.

MKN FÖR havsmiljön

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

MKN för fisk- och musselvatten

Ingen vattenförekomst som är utpekad som fisk- eller musselvatten enligt Naturvårdsverkets förteckning (NFS 2002:6) finns eller berörs av aktuell utveckling.

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 Tärnaby har färre än 100 000 innevånare, finns det inte något formellt krav på bullerkartering. Det finns därför inte heller några beslutade miljökvalitets-normer.

Tillkommande trafik bedöms inte innebära betydande problem med buller.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Tidplan

Målsättningen är att detaljplanen ska kunna antas under februari 2019.



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 plan har ingen genomförandetid kvar.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

MSBN, Storumans kommun, ansvarar för upprättandet av detaljplanen.

Exploator/fastighetsägare ansvarar för genomförandet av planen.

Ledningsnät för vatten, avlopp, el, värme med mera kommer inom kvartersmark att ägas och förvaltas av respektive fastighetsägare som även ansvarar för drift och underhåll inom den egna fastigheten.

Avtal

Planen tas fram av Storumans kommun, MSBN genom avtal med exploator/fastighetsägare.

Ett genomförandeavtal/exploateringsavtal är inte nödvändigt då åtgärden inom planområdet är endast berör en fastighet och bör kunna lösas mellan berörda parter.

Lovplikt

Enligt 4 kap. 14-15 § plan- och bygglagen kan kommunen inom visa ramar besluta att minska eller utöka bygglovspliktens omfattning. Lättnader i bygglovsplikten får emellertid inte beslutas om bygglov krävs för att tillvarata grannars intressen eller allmänna intressen.

Kommunen bedömer att det i aktuell detaljplan inte finns anledning att besluta om förändrad lovplikt.

FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

För att genomföra detaljplanen bedöms att inga fastighetsrättsliga åtgärder krävs.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Storumans kommun ansvarar och bekostar upprättandet av detaljplanen.

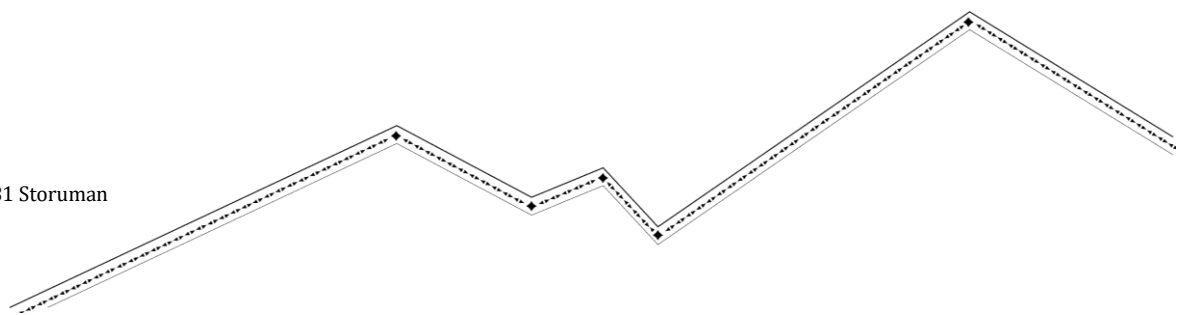
För kostnader som härrör från genomförandet av planen ansvarar exploator/fastighetsägare.

Planavgift

Planavgift kommer inte att tas ut vid bygglov.

Inlösen, ersättning

Ingen fastighet är föremål för inlösen.





TEKNISKA FRÅGOR

Behov av ytterligare utredningar

Inget behov av ytterligare utredningar bedöms.

Behov av kompletterande tillstånd

Inga kompletterande tillstånd bedöms behövas i samband med planens genomförande.

SAMRÅD/GRANSKNING

Efter samråd respektive granskning kommer inkomna synpunkter att sammanställas i en samrådsredogörelse respektive ett granskningsutlåtande. Handlingarna kommer att reviderats/kompletterats om så bedöms vara relevant.

Planfrågor diskuteras under hand med berörda.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Medverkande tjänstemän i framtagande av detaljplanen är Ulrika Kjellsdotter, planhandläggare, Ulrik Norgren, planerare/byggnadsinspektör och Sonja Eliasson, miljö- och samhällsbyggnadschef/stadsarkitekt. Dessutom har representanter från andra förvaltningar deltagit.

MILJÖ- OCH SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Sonja Eliasson
Miljö- och samhällsbyggnadschef
/stadsarkitekt

Ulrika Kjellsdotter
Planhandläggare

