

Detaljplan för norra delen av **BERTEJAUR 1:22** m fl. fastigheter inom **NORRA AMMARNÄS**, Sorsele kommun i Västerbottens län.

Samrådsskede:

Rubricerade förslag till detaljplan har varit utsänt för samråd under tiden 27/8 till 27/9 2019. Under tiden har Länsstyrelsen, Lantmäteriet och Urban Berglund inkommit med yttranden. Länsstyrelsen föreslår att en zon av prickmark införs mot Nolsivägen. Lantmäteriet hade vissa synpunkter på grundkartan och redovisning av beteckningar för markreservat för gemensamhetsanläggningar som redan var bildade. Beteckningarna har tagits bort.

Urban Berglund motsätter sig placeringen av sophuset. Området har sedan minimerats men inte godkänts.

Granskningsskede:

Förslaget har varit utsänt för granskning under tiden 6 november till och med 22 november 2019. Förslaget har sänts till berörda myndigheter och sakägare. Under granskningstiden har handlingarna funnits tillgängliga på Sorsele kommun, samhällsbyggnadsenheten, Kommunkontoret i Sorsele.

Följande skriftliga synpunkter har inkommit:

Synpunkter:

Kommentarer:

1. Länsstyrelsen

Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL
Utifrån inkomna granskningshandlingar
har Länsstyrelsen ingen erinran

Tagit del

2. Lantmäteriet

Lantmäteriet har inga ytterligare synpunkter
på planförslaget.

Tagit del

**3. Urban Berglund och ADVOKATERNA,
Kristin Skeppsby**

Urban Berglund accepterar inte planerad
placering av sophuset.

*Ägaren till fastigheten Bertejaur
1:22 har bestämt att flytta sophuset
på en plats inne i exploaterings-
området som godkänts av
kommunen.
Detaljplanen har ändrats och
redovisar sophuset inom E2 Teknisk*

*anläggning intill befintlig
transformatorstation ca 200 m
söderut vid Häggdalsvägen.
Därmed berörs inte Urban
Berglunds fastighet Bertejaur 1:40.*

Slutlig sammanfattning:

Flyttningen av sophuset har skett i samråd mellan Robin Lindahl, Ammarnäs Byggtjänst och Sorsele kommun. Urban Berglund berörs inte av den föreslagna ändringen och Berglunds klagomål på detaljplanen har därmed undanröjts.

Sorsele den 24 november 2019

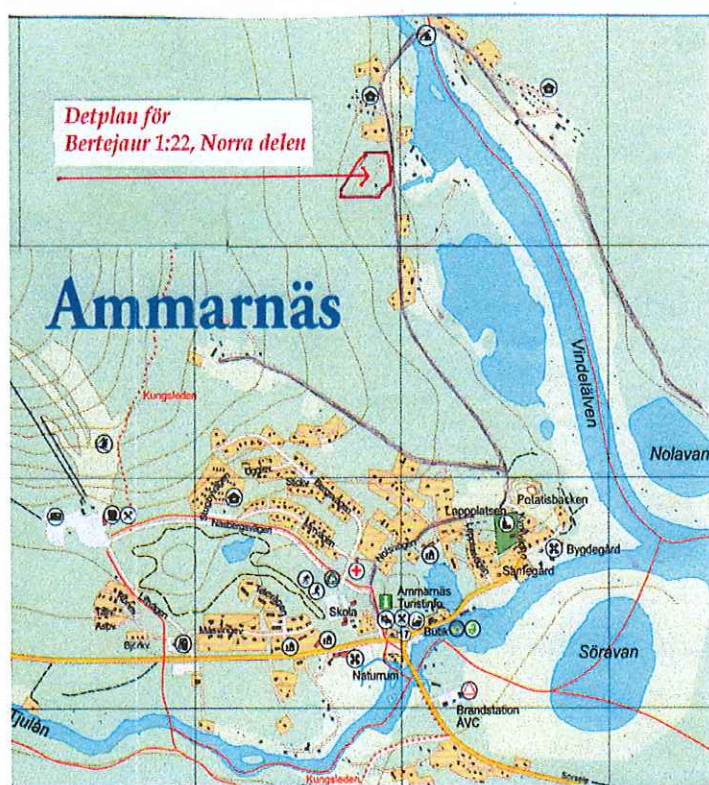
Carl-Eskil Wallrudh
CEW-consult

Ann-Catrine Magnusson
Byggnadsinspektör
Planhandläggare

Planbeskrivning

tillhörande

Detaljplan för norra delen av **BERTEJAUR 1:22** m fl
fastigheter inom **NORRA AMMARNÄS**,
Sorsele kommun i Västerbottens län.



Orienteringskarta

HANDLINGAR:

- Planbeskrivning (Detta dokument)
- Plankarta med planbestämmelser
- Fastighetsförteckning
- Grundkarta

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt Plan- och bygglagen (2010:900) uppdaterad till och med SFS 2019:412.

PLANBESKRIVNING

En planbeskrivning ska underlätta förståelsen av planförslaget. Det är en beskrivning av nuläget, förändringarna som föreslås samt konsekvenserna av dessa. Beskrivningen ska redovisa planens syften, förutsättningar och eventuella avsteg från kommunens översiktsplan eller planprogram.

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att öka byggnadshöjden och byggrätten för varje enskild fastighet i förhållande till gällande detaljplan.

I aktuell planändring föreslås att högst 25 % av fastighetsarean får bebyggas samt en högsta byggnadshöjd på 4,0 meter.

Enbostadshus ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns.

Garage/uthus ska placeras minst 2,0 meter från fastighetsgräns.

Infiltration av dagvatten ska ske inom den egna fastigheten och viss vegetation måste därför bevaras för att ta hand om dagvattnet.

Radonhalterna från berggrunden varierar mycket inom Ammarnäsområdet.

Förhöjda halter av radon har uppmätts i många bostäder, bland annat från Potatisbacken och upp mot Näsberget och Fälla och bostadshus ska därför utföras radonsäkert om radonhalten överstiger referensnivån på 200 Bq/m³.

PLANDATA

Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden

Planområdet är beläget ca 2 km nor om Ammarnäs centrum och omedelbart väster om Nolsivägen och ca 250 meter söder om bron över Vindelåforsen.

Areal:

Detaljplanen omfattar ca 2,5 ha.

Markägoförhållanden:

Bertejaur 1:22, 1:63, 1:64, 1:79 ägs av Ammarnäs Byggtjänst AB.

Bertejaur 1:40 ägs av Urban Berglund.

Bertejaur 1:29 ägs av Gunilla Thöldte

Bertejaur 1:30 ägs av Petter Sundqvist

Bertejaur 1:31 ägs av Malin Brunström o. Peter Eriksson

Bertejaur 1:34, ägs av Hans Blomqvist

Bertejaur 1:37, ägs av Petter Sundqvist

Bertejaur 1:38 ägs av Mats Wilhelmsson

Bertejaur 1:62 ägs av Robin Lindahl

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE.

Översiktliga planer och program

Fördjupad översiktsplan för Ammarnäs 1994, ingår i planeringsunderlag för Översiktsplan, ETT LIVSKRAFTIGT SORSELE 2030.

Enligt översiktsplan är planområdet utpekade för fritidsbostäder.

I förslaget till fördjupad ÖVERSIKTSPLAN för Ammarnäs 2019 är området utpekad för bostäder. Utvecklingen ska ske på ett socialt hållbart sätt och omfatta perspektivet hos barnfamiljer, barn och unga vuxna.

En Miljö- och hållbarhetsbedömning av den Fördjupade översiktsplanen AMMARNÄS 2030 finns framtagen

Detaljplaner

För planområdet gäller Förslag till ändring av byggnadsplan för fastigheten Bertejaur 1:22 m fl. fastigheter, fastställd av Länsstyrelsen 1982-07-01, res. 11.082-1333-82.

Behov av miljöbedömning

Området är planlagt 1981 och sedan ändrats 1982 för att möjliggöra byggande av bostäder och prövades då lämpligt för detta ändamål.

Kommunen tecknade ett exploateringsavtal med dåvarande ägaren för utbyggnad av vatten, avlopp och väg inom området. Detta ägde rum i en deletapp som kommunen godkände och utökade då sitt verksamhetsområde för vatten- och avlopp.

Slutsatsen är att planförslaget inte medför betydande miljöpåverkan och en miljökonsekvensbeskrivning behöver inte upprättas.

Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i miljöbalken, MB.

Här beskrivs detaljplanens förenlighet med dessa kapitel i miljöbalken.

Kapitel 3 och 4 innehåller riksintressen Ett riksintresse är ett geografiskt område som är av nationell betydelse.

Kapitel 5 innehåller miljökvalitetsnormer som anger den lägsta godtagbara miljökvalitet som människan och/eller miljön kan anses tåla.

Riksintressen enligt 3, 4 kapitlen i Miljöbalken, MB.

Planområdet ligger inom gränzonen för riksintresse för kulturmiljöer och naturvård vid Vindelälven som dessutom utgör Natura 2000- område.

Riksintresset för friluftsliv och turism berör även området.

Fastigheten är belägen ca 350 meter från riksintresseområde för rennäringen samt inom åretruntmarker för Rans sameby. Bebyggelse med mänsklig aktivitet kan medföra en störningszon som sträcker sig utanför den faktiska lokalen. Denna zon varierar beroende på aktivitet, men aktuellt forskningsläge visar en distans på 0-15 km.

Det aktuella planområdet utgör den norra delen av nu gällande detaljplan som fastställdes av Länsstyrelsen 1982.

Exploateringsavtal tecknades mellan kommunen och tidigare markägare 1994.

Endast en begränsad del av området längst norrut byggdes ut.

Den aktuella planen innebär endast redaktionella ändringar, som exploateringsgrad och byggnadshöjd.

Tidigare har södra delen av den gällande detaljplanen ändrats och är antagen av Samhällsbyggnadsnämnden den 25 juni 2019.

När aktuell planändring blir antagen kommer den ursprungliga detaljplanen från 1982 bli inaktuell.

Detaljplanen bedöms inte påverka riksintressena negativt. Möjligheten att röra sig i närområdet finns kvar och anpassning till kulturmiljön sker genom utformningsbestämmelser i detaljplanen.

Riksintressen enligt 5 kapitlet i Miljöbalken, MB.

Detaljplanen bedöms inte heller medföra att någon miljö kvalitetsnorm enligt Miljöbalkens 5 kapitel överskrids. Miljö kvalitetsnormer för utomhusluft finns reglerade för flertalet ämnen, t ex kväveoxider, svaveldioxider, bly, partiklar och ozon.

För vattendrag finns klassificeringar i olika statusklasser som inte får försämrats. Exploateringen leder inte till några förhöjda halter av ämnen som bidrar till att miljö kvalitetsnormen för luft inte kan tillgodoses.

Detaljplanen medger inte verksamhet som medför bullerstörning eller luftförorening.

I kommunens översiktsplan, avsnittet "Miljöanpassning" rekommenderas att trä och andra naturliga byggmaterial ska prioriteras, att radonhalten kontrolleras samt att byggnaders uppvärmning och utrustning ska vara energieffektiv och om möjligt baseras på lokalt producerad och förnybar energi och ge låga utsläpp till luften. Stor vikt ska läggas vid en god utomhusmiljö, särskilt där barn och ungdomar ska vistas.

Kommunalt vatten- och avloppssystem ger förbättrade förutsättningar för vattenförekomstens framtida vattenkvalitet.

Kommunens dagvattenutsläpp anger att tillkommande direktutsläpp av dagvatten är förbjudet till Natura 2000-klassad recipient, Vindelälven, där miljö kvalitetsnormer riskeras att försämrats eller uppnås.

Med föreslagen dagvattenhantering kommer dagvattnet att fördröjas, delvis renas och spädas ut innan det når recipienten.

Planområdet utgör dessutom en ringa andel av avrinningsområdet mot Vindelälven.

Detaljplanen bedöms därmed inte påverka chanserna för Vindelälven och grundvattnet att uppnå miljö kvalitetsnormerna.

Detaljplanen bedöms således vara förenlig med Miljöbalkens kapitel 5.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer finns för utomhusluft, fisk- och musselvatten, vattenförekomster samt omgivningsbuller (berör i dagsläget endast kommuner med mer än 250 000 invånare)

Utomhusluft

Den planerade bebyggelsens läge, med rätt långt avstånd till service, gör att de boende inom området kan förväntas använda bil för dagliga transporter.

Ökad bilanvändning leder till ökade emissioner främst globalt genom ökat koldioxidutsläpp. Lokalt medför förändringen inte så stora miljö effekter, eftersom utsläppen av kväveoxider och partiklar beräknas minska under de kommande åren.

Trots att trafikarbetet ökar med några procent per år inom kommunen så minskar uppmätta bakgrundshalter av olika luftföroreningar. Det beror bland annat på att fastigheter blir effektivare och har bättre rening samt användning av olika uppvärmningssystem och alternativa drivmedel för fordon används.

Skotertrafiken i Ammarnäs är omfattande och i nya fritidsområden ska utfarter och leder för skotertrafik planeras så att grannar inte störs. Mot bakgrund av detta bedöms miljökvalitetsnormen för utomhusluft inte överskridas vid ett genomförande av detaljplanen.

Fiske- och musselvatten

Miljökvalitetsnormen gäller kvaliteten på fiske- och musselvatten som behöver skyddas eller förbättras för att upprätthålla bestånden.
I Sorsele kommun berörs Vindelälven.

Vattenförekomst

Miljökvalitetsnormerna är uppdelade på ekologisk och kemisk status.
Detaljplaneområdet ligger inom avrinningsområdet till Vindelälven.
Fastigheterna inom planområdet ansluts till det kommunala ledningsnätet för vatten och avlopp.
Det takvatten och övrigt markvatten som alstras inom fastigheterna bedöms kunna renas genom infiltration inom respektive fastighet och därför krävs marklov för trädfällning för att gynna upptagningen av vattnet.
Dessa åtgärder och förhållanden och avståndet till älven, gör att vattenkvaliteten inte bedöms påverkas av exploateringen enligt detaljplanen.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Naturmiljö

Mark och vegetation

Planområdet utgörs av delvis avverkad skogsmark, främst gran. Inom de avsatta NATUR-områdena ska vegetationen behållas så långt som möjligt, då detta är en viktig trivsselfaktor för området.
Marken inom planområdet sluttar mot nordnordost, vilket gör att blivande fastigheter kan ansluta till påbörjat va-system.
Genomförande av planen innebär att naturmark har tagits i anspråk för bebyggelse, vilket har förändrat områdets karaktär, då tomtmark och vägar anlagts.

Geotekniska förhållanden

Berggrunden i Ammarnäsområdet är skiftande och består bland annat av sedimentära bergarter, som kvartsrik gråvacka, men även mycket omvandlade bergarter som glimmerskiffer. På många platser inom planområdet ligger berget i dagen, medan det i lägre områden ofta är översvallat av isälvssediment och olika moränjordarter. Radonhalterna från berggrunden varierar mycket inom Ammarnäs.

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet är fastigheterna Bertejaur 1:29, 1:34 och 1:62 bebyggda.

Ny bebyggelse

Inom området finns ytterligare åtta fastigheter bildade och klara för bebyggelse när detaljplanen blivit antagen och vunnit laga kraft. Fastigheterna är lokaliserade utmed Häggdalsvägen GA:1 som gemensamhetsanläggning.

Syftet med planändringen är att medge en ökad byggnadsarea per fastighetsarea och en ökad högsta byggnadshöjd på 4,0 meter.

Byggnad ska utföras radonsäkert om mätningen ger sådant utslag, mer än 200 Bq/m³ Och dess yttertak ska ha en mörk färgton.

Enbostadshus ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns och garage/uthus får inte placeras närmare fastighetsgräns än 2,0 meter.

Service

Närmaste diversehandel och övrig service finns inom Ammarnäs centrum, ca 2 km söder om planområdet.

Tillgänglighet

Höjdskillnaderna inom planområdet är överkomliga och framkomligheten är acceptabel ur ett tillgänglighetsperspektiv.

Fastigheternas storlek innebär att det finns plats för att överbrygga nivåskillnaderna och anpassa tomterna på ett tillgängligt sätt.

Nolsivägen utgör förbindelselänken mot centrum och Norra Ammarnäs.

Friytor

Utemiljö, rekreation

Inom planområdet finns flera NATUR- områden som utgör ett komplement till tomtplatsernas egna uteplatser.

Området gränsar dessutom till skogsklädd naturmark.

Gator och trafik

Gatunät

Planområdet nås via Nolsivägen, för vilken kommunen är huvudman.

Häggdalsvägen, GA:1, ansluter till Nolsivägen vid planområdets norra del.

Gång-, cykel- och mopedtrafik

Utmed Nolsivägen finns ingen separat gång- och cykelväg i anslutning till planområdet. Vägen har mötesplatser och är hastighetsreglerad och ingen genomfartstrafik.

Parkering

Parkeringsplatser för bilar och cyklar ska anordnas på respektive fastighet i/vid carport och garage.

Hälsa och säkerhet

Räddningstjänst

Brandsläckningsvatten hämtas från brandpost som är belägen vid Häggdalsvägens anslutning till Nolsivägen.

Rekommenderad insatstid för påbörjat räddningsarbete:

Insatstiden motsvarar den tid som förflyter från dess att räddningsstyrkan larmats till dess att räddningsarbete har påbörjats.

Insatstiden är uppskattad till 12 minuter.

Radonförekomst

Radonhalterna från berggrunden varierar mycket inom Ammarnäs.

Förhöjda halter har uppmätts i många bostäder. Bland annat i centrala Ammarnäs från Potatisbacken och upp mot Näsberget och Fälla

Det innebär att byggnader ska utföras radonsäkert.

Varje fastighetsägare ska därför själv göra en egen radonmätning i samband med grundundersökningen i byggskedet för att fastställa radonhalten på platsen.

Risk för skred

I den geotekniska undersökningen görs bedömningen att det inte finns risk för ras eller skred.

Buller

Nolsivägen som passerar planområdet på ett varierat avstånd av 20-100 meter, har låga trafikflöden.

Planområdet bedöms med anledning av låga trafikflöden och hastighetsbegränsning på Nolsivägen, inte vara utsatt för trafikbuller i sådan omfattning att någon bullerutredning behöver tas fram.

Förorenad mark

Det finns inga kända föroreningar av marken inom planområdet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp.

Brukningssavgifter betalas av respektive fastighetsägare enligt vid varje tidpunkt gällande taxa.

Spillvatten

Kommunens skyldighet att ta emot spillvatten gäller inte spillvatten som har annan sammansättning än spillvatten från hushåll

Dagvatten

Dagvattnet ska omhändertas lokalt inom varje enskild fastighet. Marken ska hållas med vegetation för att möjliggöra detta och marklov krävs för trädgård.

Ledningar för dag- och markvatten får inte anslutas till spillvattennätet.

Avfall

Kommunens avfallsförordning gäller, vilket bland annat innebär att varje fastighet är skyldig att betala grundavgift. Hämtning av hushållsavfallet sker vid en av kommunen anvisad plats ca 200 m in i området och omedelbart väster om Häggdalsvägen på Bertejaur 1:22 och intill befintlig transformatorstation

För anläggningen är en gemensamhetsanläggning bildad, BERTEJAUR GA:2 som måste flyttas från Bertejaur 1:40 vid Nolsivägen.

Hushållens miljö- och grovavfall ska lämnas vid kommunens ÅVC-anläggning vid infarten till Ammarnäs, väster om väg 363, vid Brandstationen och Reningsverket. Producentansvarets insamlingsbehållare (FTI) Förpacknings- och TidningsInsamling ligger vid korsningen Näsbergsvägen – Bergvägen.

El-tele och IT- struktur

Elförsörjningen ligger inom Vattenfalls Distributionsområde och anslutning till elnätet är möjlig.

Ett område för tekniska anläggningar, Transformatorstation är utlagt i områdets södra gräns, för befintlig station.

Uppvärmningen av fastigheterna kommer att ske individuellt.

Exploatören ska utföra förberedelser för bredbandsdragningen i samråd med kommunen.

Byggteknik

För att kunna uppfylla kommunens långsiktiga mål för en hållbar utveckling vid planeringen för det framtida Sorsele, rekommenderas för bostadsbyggnaders uppförande att byggmaterial väljs som ger sunda bostäder.

För att få sunda bostäder måste även byggmetoder användas som förhindrar att fukt tillförs under byggskedet. Val av material och byggmetoder ska göras med hänsyn till framtida återvinning och återanvändning.

För installationer rekommenderas att energisnåla system för vatten, uppvärmning och ventilation installeras.

Administrativa frågor

Innan startbesked kan ges, ska detaljplanen vara antagen och beslutet vunnit laga kraft.

GENOMFÖRANDE

En genomförandebeskrivning ska redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärderna som behövs för att Detaljplanen ska kunna bli verklighet. Beskrivningen ska även redovisa vem som vidtar åtgärden och när den ska vidtas.

Genomförandebeskrivningen har ingen egen rättsverkan. Det är bra om frågor som rör genomförandet regleras närmare mellan köpare och säljare, till exempel köpeavtal.

Tidsplan

Detaljplanen skickas ut på samråd under hösten 2019.

Granskningen beräknas ske under senhösten och antas den 3 december 2019.

Planen vinner laga kraft ungefär en månad efter antagandet, om beslutet inte överklagas.

Genomförandetid

Genomförandetiden är tio (10) år från den dag då planen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning och ekonomiska frågor

Exploateringen av Bertejaur 1:22 påbörjades 1993 och ett exploateringsavtal antogs av Kommunstyrelsen § 48, Dnr 1993.276 251.

Inom den norra delen av den då gällande byggnadsplanen (etapp 1) påbörjades utbyggnad av väg, vatten- och avloppsledningar och några fritidshus uppfördes. Kommunens verksamhetsområde utökades för denna etapp, och bruksavgifter betalas av respektive fastighetsägare enligt vid varje tidpunkt gällande taxa.

Kommunen ansvarar för att bredbandsnätet mäts in samt att relationsritningar upprättas efter detta.

Kommunen övertar bredbandsnät och övrigt tillhörande nät, utan kostnad. Respektive fastighetsägare betalar anslutningsavgift i samband med att fastigheten kopplas till nätet, enligt den rutin som kommunen vid den tidpunkten beslutat. Exploatören upplåter servitut inom området till förmån för kommunens ägande av bredbandsnät och till dessa anläggningar tillhörande nödvändigheter, innebärande rätt att vidmakthålla och underhålla det övertagna nätet. Servitut upplåts utan ersättning.

För området (etapp 2) söder om det nu aktuella är en ny detaljplan antagen och nytt exploateringsavtal är godkänt av Kommunen och nuvarande ägare Robin Lindahl, Ammarnäs Byggtjänst AB.

Vattenfall ansvarar för elförsörjningen till området.

Transformatorstation finns anlagd inom området E₁, inom planområdets södra del.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för Allmänna platser, VÄG - Nolsivägen.

Användningen av allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap är:

LOKALGATA, Häggdalsvägen GA:1.

SOPHUS, Teknisk anläggning GA:2

NATUR, Friväxande grönområde (GA:3)

Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark.

Motivet är att området ligger på landsbygden och seden på orten är att LOKALGATA och NATUR upplåts med gemensamhetsanläggningar vilket är förenligt med PBL 4 kap. 7 §.

Att kommunen inte är huvudman för allmän plats betyder att det är ägarna till fastigheterna inom området som får ansvaret för allmän plats.

Vilka det är och inbördes ansvarsförhållanden avgörs genom en anläggningsförrättning.

Fastighetsfrågor

Inom planområdet finns 10 avstyckade fastigheter som samtliga ingår i en gemensamhetsanläggning för Bertejaur GA:1, Häggdalsvägen.

Anläggningsåtgärd 2019-01-25 : Nytt servitut:2422-2018/24.1: Ändamål väg:

Rätt att använda vägen för utfart. Till förmån för Bertejaur 1:22 och 1:40.

Nytt servitut: 2422-2018/24.3. Ändamål: Röjningsrätt. Till förmån för Bertejaur ga:1.

Anläggningsåtgärd: Gemensamhetsanläggning ska inrättas och bestå av lämplig byggnad för sophantering av hushållssopor.

För anläggningen upplåts på fastigheten Bertejaur 1:22, ett område intill befintlig transformatorstation.

REVIDERING.

En 5 meter bred "prickmarkszon" har lagts in mot Nolsivägen

Beteckningarna GA:1 och GA:2 har tagits bort, då gemensamhetsanläggningarna redan är bildade.

Plankartan är kompletterad med: g - Marken skall vara tillgänglig för NATUR inom exploateringsområdet.

Sophuset har sedan granskningen flyttats in i området till Teknisk anläggning, E₂ på Bertejaur 1:22 och omedelbart söder om befintlig transformatorstation.

Medverkande tjänstemän

Ann-Catrine Magnusson

Simon Sundström

Jan Fransson

Lars-Gunnar Burman

Byggnadsinspektör

Teknisk chef

Räddningschef

Enhetschef gatukontoret

Lycksele och Sorsele den 2 juli 2019 och rev.4/10 och 24/11 2019

Carl-Eskil Wallrudh

Planförfattare

CEW-consult

Ann-Catrine Magnusson

Byggnadsinspektör

Planhandläggare