



ÄLVSBYNS
KOMMUN

Samrådshandling

Diariernr: 0223/18 - 214

Datum: 2021-03-22

Handläggare: Erik Isaksson

Planbeskrivning



Detaljplan för byn Visträsk
Älvsbyns kommun, Norrbottens län

DOKUMENTTYP	DOKUMENTNAMN	FASTSTÄLLD/UPPRÄTTAD	BESLUTSINSTANS	GILTIGHETSTID
Planbeskrivning	Detaljplan för byn Visträsk		Kommunfullmäktige	
DOKUMENTANSVARIG	VERSION/STATUS	SENAST REVIDERAD	DOKUMENTINFORMATION, D.NR.	DETTA DOKUMENT GÄLLER FÖR
Erik Isaksson	Samrådshandling		0223/18 - 214	



Innehåll

Handlingar	4
Planens syfte	4
Plandata	4
Behovsbedömning	4
Tidigare ställningstaganden	4
Gällande översiktsplan	4
Gällande detaljplaner	5
Övrigt	5
Riksintressen	5
Strandskydd	5
Fornlämningar	5
Förutsättningar	5
Bakgrund och förändringar.	5
Mark och vegetation	6
Geotekniska förhållanden	7
Förorenad mark	8
Radon	8
Risk för skred/höga vattenstånd	8
Förändringar - planförslaget	9
Bostäder	9
Arbetsplatser, övrig bebyggelse	9
Offentlig service	9
Kommersiell service	10
Friytor	13
Lek och rekreation	13
Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik	13
Kollektivtrafik	13
Parkering, varumottagning, utfarter	14
Risker	14
Buller	14
Farligt gods	14
Teknisk försörjning	14
Vatten och avlopp	14
Dagvatten	14
Avfall	15



El	15
Värme	15
Byggteknik	15
Konsekvenser av planens genomförande	16
Kvartersmark	16
Buller	16
Kulturmiljö	18
Riksintresse	18
Trafik	18
Farligt gods	20
Vatten och avlopp	21
Återvinningsstation	21
El	21
Genomförandefrågor	22
Huvudmannaskap	22
Giltighetstid	22
Fastighetsrättsliga frågor	22
Ekonomiska frågor	23
Exploateringsavtal	23
Medverkande	23



Innehåll

Handlingar

1. Plankarta
2. Planbeskrivning
3. Illustrationsbilaga
4. Skuggstudie

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för en befolkningstillväxt i Visträsk. Nya bostäder planeras samt vad det för med sig i fråga om de boendes behov av offentlig och kommersiell service samt verksamhetslokaler. Planens bestämmelser syftar till att ge byn en god stadsmässig utformning.

Plandata

Planområdet är beläget i Visträsk, cirka 20 km väster om Älvsbyns tätort. Planområdet omfattar byn Visträsk med kommunala och privata fastigheter och är cirka 45 ha. Planen handläggs med utökad planförfarande.

Behovsbedömning

En behovsbedömning enligt Plan- och bygglagen och MKB-förordningen har gjorts av Älvsbyns kommun, miljö- & bygghuset. Planen bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan. Miljökonsekvensbeskrivning enligt *Miljöbalken 6 kap 11, 12 § §* har därför inte upprättats.

Länsstyrelsen har 2018-08-06 tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning.

Tidigare ställningstaganden

Myndighetsnämnden beslutade 2013-06-13, § 42, att hos kommunstyrelsen begära ett ärende om översyn av befintlig byggnadsplan för centrala Visträsk från 1955.

Positivt planbesked gavs genom *Strategisk plan för Älvsbyns kommun 2018-2020 (diarienummer: 170/17 – 003) 2017-11-27 KF § 90*. Då detaljplanen omfattar en hel by görs bedömningen att den är av betydande intresse för allmänheten och handläggs därför med utökad förfarande enligt lagstiftning (PBL 2010:900 5 kap 7§)

Gällande översiktsplan

Planområdet är inte specifikt utpekad i kommunens översiktsplan; *Översiktsplan 2019, antagen av KF 2019-05-06*. Generella skrivelser om Visträsk finns dock som förklarar att ett behov kan komma av ytterligare permanentbostäder. Ett behov av boende för äldre i Visträsk kan öka.

Översiktsplanen föreslår utvidgning av industrimark i Visträsk. Området kring Köpmangatan föreslås utvecklas för handel och bostäder. En gruvetablering i Laver bedöms bidra till ökade arbetstillfällen i Visträskområdet. Inom fastigheten Vistheden 1:9 (Visträsk byagård) föreslås förutsättningar för aktiviteter och lägerverksamhet. Detaljplanen är även ett steg i att skapa fler bostäder i kommunen då Älvsbyns kommun har som mål att uppnå 10 000 medborgare till 2030.



Gällande detaljplaner

<i>Detaljplan</i>	<i>Lagakraftvunnen</i>
<i>Förslag för byggnadsplan för Vistheden</i>	<i>1955-10-18</i>
<i>Förslag till ändring för byggnadsplan för del av Vistheden</i>	<i>1963-01-14</i>
<i>Förslag till ändring och utvidgning för byggnadsplan för del av Visträsk</i>	<i>1964-02-05</i>
En generell planändring: <i>"Förslag till planändring av byggnadsplaner i Visträsk rörande huvudmannaskapet"</i> berör ovanstående detaljplaner och förde med sig att de gator som hade enskilt huvudmannaskap fick kommunalt huvudmannaskap.	<i>2002-07-19</i>
<i>Detaljplan för Vistheden 1:10 och 1:144</i>	<i>2012-03-01</i>

Övrigt

Tidiga samråd på orten har hållits. Miljö- och byggnämnden tillsammans med Älvsbyns energi AB har under våren 2017 informerat styrelsen i Visträsk byaförening om att ett detaljplanearbete påbörjats för Visträsk.

Tjänstemän från kommunen har under vår och sommar 2017 hållit två informationsmöten i Visträsk. Ett där företagarna i byn bjudits in och ett där samtliga bybor bjudits in. Under 2020 och 2021 har samråd hållits med de fastighetsägare som bedömts få störst påverkan eller förändring inom sina fastigheter. Såväl tidigare planlagda som icke planlagda. Inga erinringar har kommit mot förslaget.

Ett så kallat KUFprojekt (Kvalitetsutveckling Fastighet) har pågått under 2018-2020 i syfte att kunna upprätta en tillförlitlig grundkarta över byn.

Riksintressen

Planområdet berör:

- Riksintresse försvar, stoppområde höga objekt berör hela planområdet. (MB 3kap.9§)
- Riksintresse försvar, MSA område, luftrum berör hela planområdet (MB 3kap.9§)
- Riksintresse Trafikslagens anläggningar, befintlig väg, väg 94

Strandskydd

Planområdet omfattas ej av strandskydd.

Fornlämningar

Planområdet berör inga kända fornlämningar.

Förutsättningar

Bakgrund och förändringar.

Visträsk är en by med cirka 250 invånare, bildad under början av 1900-talet och belägen nära sjöarna Södra Visträsket och Östra Muskusträsket. På kartor heter byn som regel Vistheden och de flesta fastigheter i byn har Vistheden som traktnamn i jordregisterbeteckningen. Detta beror på att all mark tillhört det ursprungliga hemmanet VISTHEDEN 1, vilket varit utmärkt på kartor långt innan byn uppkom. Byn ska dock sedan den uppstod alltid hetat Visträsk.



Byn har byggts ut under i huvudsak tre epoker med ett första skede i början 1900-talet efter att ett mejeri etablerats på platsen, troligen år 1906. Efterhand som hus och verksamheter uppfördes upprättades en detaljplan som vann laga kraft 1955. Efter detta skedde en andra expansion av byn där bland annat hus från det nedlagda gruvsamhället Laver flyttades till orten. På 1970-talet byggdes byn ut ytterligare. Delvis efter den gamla byggnadsplanen och dels efter en detaljplan från 1964 som tillät fler bostadsfastigheter och bland annat även medgav drivmedelsförsäljning.

I Visträsk finns lågstadieskola samt förskola och fritids. Utöver villor finns parhus och flerbostadshus i privat ägo för uthyrning till gemene man. Byn har en byagård, ”Mejeriet”, Visträsk första byggnad som etablerades som mejeri och ägs av Visträsk byaförening. Den används frekvent av byborna som lokal för föreläsningar, fester och uppträdanden. Lokalerna hyrs även ut till allmänheten och här erbjuds även övernattningslägenheter. Visträsk har en matvarubutik med centralt läge efter Köpmangatan. Byggnaden inrymmer även klädbutik. I centrum finns även kontorslokaler. I byn finns en industriverksamhet för slipning av sågklingor och sågband. Byn håller även frisersalong samt andra företag så som bland annat åkerier och rörfirmor med lagerlokaler i byn. I Visträskområdet finns förhållandevis många företag (över 60 registrerade) sett till befolkningens mängd. Bostadsbebyggelsen består till största delen av villabebyggelse men här finns även flerbostadshus. Den ursprungliga detaljplanen från 1955, som fortfarande omfattar största delen av Visträsk, reglerar nästan samtliga fastigheter för bostäder varför avsteg från detaljplanen tillåtits ett flertal gånger.

Gruvintressen i Laverområdet och andra områden nära Visträsk, samt andra satsningar som fordons- och komponenttestverksamhet och utbyggnad av Vattenfalls elnät i byns närhet kan innebära att ett stort antal arbetstillfällen, tillfälliga såväl som permanenta kan tillskapas i närområdet. Med detta bedöms ett ökat behov av bostäder och vad bofasta kan kräva i form av offentlig och kommersiell service kunna tillkomma samt även behov av industrifastigheter. Visträsk har sett till en eventuell gruvetablering i Laver en gynnsam lokalisering längs riksväg 94 mellan Älvsby och Laver.

Mark och vegetation

En naturinventering har genomförts i omgångar under vår och försommar 2018 och sammanfattas här.

De områden som tas i anspråk för ny bebyggelse består för det föreslagna villaområdet i sydväst av tallskog med relativt frodig undervegetation av ristyp.



Bild 1 Naturtyp inom Vistbeden 1:118 och Vistbeden 1:43 sydväst om befintlig bebyggelse



Området på åsen som planeras för flerbostadshus samt delvis för villabebyggelse består av tallskog med undervegetation av risttyp av magrare art med inslag av ljung och renlav. Marken här är något blockig.



Bild 2 Naturtyp för åsen inom Vistbeden 1:49

Villaområdet i nordväst är beläget på tidigare brukad ängsmark. Vegetationen utgörs till stor del av tåtel och mjölkört med inslag av lövslly och längst i väst är bevuxet med lövträd.



Bild 3 Naturtyp för den öppnare delen av den igenvuxna gårdan inom Vistbeden 1:49

Geotekniska förhållanden

Enligt Sveriges geologiska instituts översiktliga kartering består marken i det föreslagna villakvarteret i nordväst till stor del av silt med ett ytlager av torv längst i nordväst. Kvarterets östra del utgörs av en moränrygg. Det sydvästra området består till stor del av morän samt silt längst i väst. Området i söder, vid fotbollsplanerna består av silt.

Någon geoteknisk utredning har ej genomförts i detaljplaneskedet. Kommunen bedömer att de områden som planeras för villabebyggelse är mark av normal art, med likande egenskaper som



övrig mark i samhället och att marken ej bedöms belastas nämnvärt. Flerbostadshus tillåts i närhet till de platser där flerbostadshus är uppförda. Kommunen gör bedömningen att marken ska vara likvärdig.

Tidigare geotekniska utredningar har genomförts för bland annat området där flerbostadshus är uppförda längs Ängsvägen och dessa finns tillgängliga på miljö- och byggkontorets arkiv.

Geoteknisk undersökning och bedömning avses ej genomföras i detaljplaneskedet men ska utföras för varje oexploaterat område innan bygglov medges. För enstaka fastigheter inom i huvudsak moränmark kan bygglovsfrågan prövas utan krav på geoteknisk undersökning.

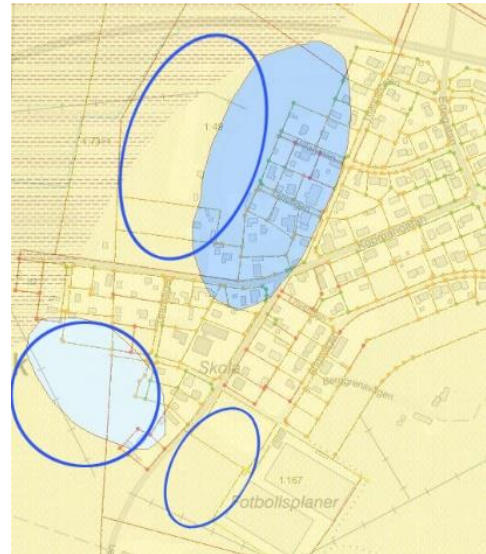


Bild 4 Blå och ljusblå färg visar morän. Gul visar silt.

Förorenad mark

Miljöutredningar har genomförts inom områden som omfattats av petroleumhantering. Tre fastigheter konstaterades vara förorenade och har därefter sanerats. Två fastigheter har sanerats till känslig markanvändning och är således att betrakta som utan föroreningar.

Fastigheten Vistheden 1:166 har sanerats till att kunna nyttjas för mindre känslig användning och kan således ej användas för bostäder utan att ytterligare saneringar utförs.

Någon undersökning om förorenad mark inom oexploaterade områden har inte genomförts då inga kända markföroreningar finns inom planområdet. De delar av planområdet som tillskapar ny kvartersmark har tidigare inte varit bebyggda eller använda för någon känd verksamhet, varför bedömningen görs att detta ej är nödvändigt.

Om föroreningar påträffas ska dessa saneras innan byggnation.

Radon

I Älvsbyns kommuns översiktliga radonriskkarta från markradonutredning utförd 1988 av Sveriges Geologiska AB, pekas området ut som ett lågriskområde för radon. I skolbyggnaden inom fastigheten Vistheden 1:223 har dock förhöjda radonhalter konstaterats. Det är oklart om dessa beror på naturligt förekommande jordarter eller tillförda fyllnadsmassor. Skolan har radonbrunn och uppfyller kraven för radonvärden. I Älvsbyns kommun kan höga värden av markradon förekomma lokalt och byggnader ska uppföras radonsäkra enligt Boverkets byggregler (BBR).

Risk för skred/höga vattenstånd

Någon konstaterad risk för skred eller höga vattenstånd finns inte och någon risk bedöms ej heller finnas.



Förändringar - planförslaget

Bostäder

Visträsk består till stor del av villabebyggelse med relativt stora fastigheter med höga villor där nockhöjder mellan nio och tio meter är vanligt men här finns även flerbostadshus.

[B] Bostäder medges inom användningsområdet.

De områden som betecknas med [B] är till stora delar områden som idag används för boende. Syftet med bestämmelsen är att skapa planmässiga förutsättningar för befintliga bostäder som idag saknar detta samt att tillgodose ett bostadsbehov som kan uppkomma samt att reglera befintliga bostäder.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

[Z] Verksamhet tillåts inom användningsområdet. Verksamheten ska vara av sådan art att den inte medför betydande omgivningspåverkan.

Samtliga fastigheter med [Z] betecknade har använts yrkesmässigt för verksamheter och industri och har lokaler anpassade för detta trots att vissa har andra användningar i befintlig detaljplan. Syftet med bestämmelsen är att skapa planmässiga förutsättningar för befintliga verksamheter som idag saknar detta. Fastigheternas centrala placering gör att verksamhetändamål bedöms lämpliga framför industriändamål.

Offentlig service

Viss offentlig service finns i dag i Visträsk. Byn har en skola som i dagsläget håller årskurserna förskoleklass - årskurs tre samt förskola och fritids. Inom skolområdet finns en idrottshall som kan bokas kvällstid via kommunen. Idrottshallen är bokad för aktivitet nära varje vardagskväll. Byns idrottsförening har 2 fotbollsplaner med omklädningsrum och servicebus samt elljusspår. Kommunen har även en hockeyplan i anslutning till fotbollsplanerna.

[R] Besöksanläggning medges inom användningsområdet.

Två fastigheter i byn används idag i huvudsak för kyrkoändamål. Fastigheternas storlek och byggnadernas utformning medför att lokalerna även nyttjas som bland annat föreläsningssalar och till större sammankomster och konserter varför användningen utan specifikation bedöms lämplig. Den ena utav dem ligger i anslutning till skolan och skulle helt eller delvis kunna utgöra en del av skolområdet om detta behöver expandera och ges därför användningen skola men fastigheten bedöms även kunna utgöra bostad varför även detta medges genom [RSB]

Ett stort område ägs av Visträsk idrottsförening med fotbollsplaner, omklädningsrum och läktare. Området föreslås utökas något inom kommunal mark.

[S] Skola medges inom användningsområdet.



Området för skola har i gällande detaljplan användningen "Allmänt ändamål". Då området idag används för skolverksamhet och avses fortsätta så görs bedömningen att användningen är lämplig. Inom området finns en idrottshall i kommunal regi vilket medges inom bestämmelsen. Skola tilläts även inom en angränsande fastighet till den befintliga skolan då skolområdet kan behöva ta ytterligare mark i anspråk.

Kommersiell service

Viss kommersiell service finns idag i Visträsk. Det mesta av kommunens offentliga och kommersiella service finns i Älvsbyns tätort, cirka 20 km öster om planområdet.

[C] Centrumverksamhet medges inom användningsområdet.

Inom fastigheten Vistheden 1:166 tilläts endast mindre känslig markanvändning. Detta tillsammans med dess strategiska läge nära väg 94 medför att fastigheten bedöms lämplig för centrumverksamhet.

I syfte att kunna tillskapa ett attraktivt sammanhängande område där handel och annan centrumverksamhet koncentreras längs genomfartsvägarna med angräning mot dessa ges ett område som omfattas av stora fastigheter med befintlig handel, kontor och flerbostadshus tillsammans med fastigheter med byggnader uppförda som bland annat brandstation, matvarubutik och verkstad användningen [CB].

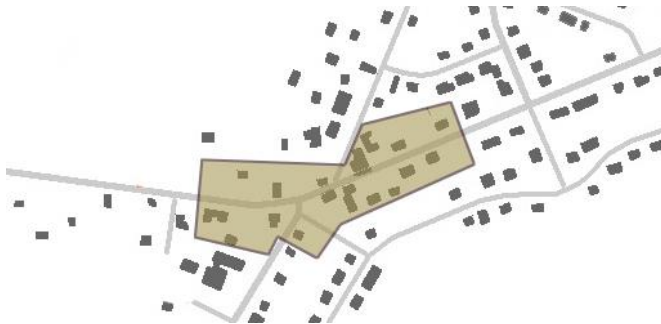


Bild 5 Området i centrum planerat för centrumverksamhet.

Fastigheten Vistheden 1:9 har idag användningen bostadsändamål. Lokalen används som bygård och drivs av en ekonomisk förening. Här ordnas tillfällig servering, fester, läger, föreläsningar, utomhusarrangemang med mera. Här finns även rum att hyra för tillfällig övernattning. Centrumändamål bedöms mest lämpligt för den befintliga och förväntade användningen men då byggnaden och fastigheten trots allt är lämplig även som bostad ges användningen [CB].

Egenskapsbestämmelser

[d.00] avser minsta tillåtna fastighetsarea där indexsiffra (se plankarta) avser kvadratmeter. Syftet till bestämmelse om minsta fastighetsarea är att det, i kombination med reglerade byggrätter, bedöms säkerställa goda utomhusmiljöer och parkeringsmöjligheter för boende och verksamhetsutövare.



[e₁00] avser hösta tillåtna byggnadsarea där indexsiffra (se plankarta) avser procent av fastighetsarea.

För [B] betecknat område som möjliggör upp till 7,6 meter i byggnadshöjd avser bestämmelsen en byggnadsarea upp till 25% av fastighetens area. Detta i enlighet med gällande plan. De bostadsfastigheter som tillskapas ges samma förutsättningar då bedömningen görs att lika villkor och förhållande råder för samtliga bostadsfastigheter avsedda för villabebyggelse.

För [B] betecknat område som möjliggör 11 meter i nockhöjd och högre avser bestämmelsen en byggnadsarea upp till 30% av fastighetens area. Detta bedöms kunna tillskapa flerbostadshus med garage eller carportar tillräckligt stora för de behov som förväntas uppstå.

För [Z] betecknat område avser bestämmelsen en byggnadsarea upp till 30% av fastighetens area. Detta bedöms kunna tillskapa hallar eller andra byggnader tillräckligt stora för de ändamål som bedrivs och kan komma bedrivas, samt medger befintliga byggnader.

För [C] betecknat område avser bestämmelsen en byggnadsarea upp till 40% av fastighetens storlek.

För [CB] betecknat område avser bestämmelsen en byggnadsarea upp till 30% av fastighetens storlek.

För [S] betecknat område avser bestämmelsen en byggnadsarea upp till 30% av fastighetens storlek.

För [RSB] betecknat område avser bestämmelsen en byggnadsarea upp till 30% av fastighetens storlek.

För [RB] betecknat område avser bestämmelsen en byggnadsarea upp till 30% av fastighetens storlek.



avser hösta tillåtna byggnadshöjd där indexsiffra (se plankarta) avser meter.

För [B] betecknat område där befintlig detaljplan reglerar två våningar samt i nytillkomna områden där bebyggelsen inte anses dominera över kringliggande bebyggelse regleras en byggnadshöjd upp till 7,6 meter. Inom områden som idag medger en våning och där befintlig byggnad ej överstiger detta samt inom nytillkomna områden där en högre byggnadshöjd bedöms dominera kringliggande bebyggelse medges en byggnadshöjd upp till 5,6 meter.

För [Z] betecknat område medges en byggnadshöjd upp till 7,6 meter. Detta motsvarar gällande detaljplans begränsning på upp till två våningar samt medger befintliga byggnader inom områden där detta är uppfört trots andra bestämmelser i gällande detaljplan.



avser hösta tillåtna nockhöjd där indexsiffra (se plankarta) avser meter.

För [B], [C] samt [BC] betecknat område där en alltför hög nockhöjd bedöms påverka kringliggande bebyggelse i fråga om skuggbildning och upplevelse medges en nockhöjd till 11 meter. För [B] betecknat område och där byggnader ej bedöms påverka kringliggande bebyggelse medges en nockhöjd upp till 17 meter.

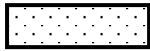
[p.0.0] Byggnad ska uppföras minst angivna antal meter från fastighetsgräns

[qi] Huvudbyggnad ska vid renovering, om- eller tillbyggnation behålla eller ges ny locklistpanel bemålad i ljus färg samt fönster med post eller postar i båge.

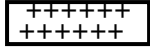
I Visträsk finns en bygård "Mejeriet", Visträsk första byggnad som etablerades som mejeri, troligen 1906. Byggnaden har två plan samt full källare. Byggnaden har timmerstomme men gavs troligen på 1930-talet en stil i 20-talsklassicism med ljus locklistpanel fönster med post i båge samt frontespis och balkong. Byggnaden ägs idag av Visträsk byaförening. Byaföreningen har under 2000-talet renoverat byggnaden och den är förutom en tillbyggd altan på baksidan och en annan trapputformning på framsidan, i mångt och mycket i ursprungligt skick. Den används frekvent av byborna som lokal för arrangemang, fester och uppträdanden. Lokalerna hyrs även ut till allmänheten och här erbjuds även övernattningslägenhet. Då byggnaden är Visträsks första och därmed äldsta byggnad och så välbevarad till sin karaktär samtidigt som den är viktig för Visträsks identitet, då byn bildades just mot bakgrund av att mejeriet uppfördes här bedömer kommunen byggnaden som bevarandevärd och vill säkerställa dess karaktärsdrag genom detaljplanen.



Bild 6 Visträsk bygård, det gamla mejeriet.



Punktprickad mark får ej förses med byggnad.



Korsmarkerad mark får endast förses med komplementbyggnad.

[u] marken ska vara åtkomlig för underjordiska ledningar.

Friytor

Visträsk har idag en del obebyggda fastigheter som utgör grönytor i byn. Någon iordningsställd allmän platsmark för park finns bara inom del av fastigheten Vistheden 1:56 invid väg 94, i byns utkant.

Lek och rekreation

Lekpark finns inom skolområdet men för dem som inte har sina barn på förskolor finns inga lekparkar tillgängliga varför sådan bör tillskapas inom område för park.

Användningsbestämmelse

[NATUR] Områden reglerade som natur föreslås i syfte att skapa möjligheter för snöupplag inom kvarter samt utgöra kvaliteter sommartid i fråga om gröna inslag i boendemiljön.

[PARK] Områden reglerade som park föreslås i syfte att skapa möjligheter för snöupplag inom kvarter samt utgöra kvaliteter sommartid i fråga om gröna inslag i boendemiljön skötta enligt ortens sed. Inom område för park finns möjlighet att anlägga lekpark även om detaljplanen inte reglerar detta specifikt.

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Villakvarteret i sydväst avses angöras via Berggrensvägen. Planmässiga förutsättningar tillskapas även för att anlägga en ny infartsväg till området. Denna avses ej genomföras i ett första skede men kan anläggas om trafiken förbi skolan blir allt för påtaglig. Berggrensvägen sträckning kan genom lokala trafikföreskrifter omvandlas till gång- och cykelväg för att förhindra tillfart till de tillskapade fastigheterna här. Flerbostadsområdet/villakvarteret i öster föreslås angöras via Ängsvägen. Det norra villakvarteret föreslås anslutas mot Köpmangatan. Flerbostadsområdet på åsen föreslås angöras via Tallstigen.

Användningsbestämmelse

[GATA]

Gata

Kollektivtrafik

Visträsk trafikeras idag av kollektiv trafik. Busslinjen **Bredsel – Älvsbyn** har fem avgångar i vardera riktningen helgfri vardag med stopp i Visträsk läng Köpmangatan



Sträckan **Arvidsjaur – Luleå** har 3 avgångar i vardera riktningen från väg 94 vid Visträsk, helgfri vardag och, 1 avgång lördag samt 2 söndag. Vid godstransport sker även stopp längs Köpmangatan.

Parkering, varumottagning, utfarter

Parkering erhålls inom fastighet. Varumottagning ska ske inom egen fastighet. Detaljplanen bedöms medföra att detta är möjligt för samtliga fastigheter.

Risker

Buller

Buller från verksamhetsområden regleras med stöd av Naturvårdsverkets *Vägledning om industri- och annat verksamhetsbuller (Rapport 6538, 2015)*, där verksamhetsutövaren är den som ansvarar för att följa Miljöbalkens regler och följa riktlinjer för buller. Verksamhetsutövaren ska vidta de skyddsåtgärder och begränsningar som behövs för att förebygga att olägenheter uppstår.

Bullernormer gäller enligt trafikbullerförordningen *SFS 2015:216*, dvs. att buller från väg och spårtrafik inte bör överskrida 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad. Vid uteplats som anordnas i anslutning till byggnaden bör ekvivalent ljudnivå inte överskrida 50 dBA och maximal ljudnivå inte överskrida 70 dBA maximal ljudnivå. Maximal ljudnivå bör inte uppnås mellan klockan 22.00–06.00 samt under helger.

Farligt gods

Väg 94 som sträcker sig norr om byn är rekommenderad väg för farligt gods enligt Trafikverket. Samtliga tillskapade bostadsfastigheter planeras längre än de 30 meter från väg 94:as vägområde som rekommenderas enligt Länsstyrelsens rekommendationer. Befintliga bostadsfastigheter har tillåtits närmare väg 94 vägområde än 30 meter. Befintlig bebyggelse inom dessa finns uppförd cirka 25 meter från väg 94 vägområde.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Samtliga fastigheter avses anslutas till det kommunala va-nätet.

Nya pumpstationer bedöms behöva anläggas för att ansluta till ny bebyggelse. Dessa kan anläggas inom anvisade områden [E]. Mindre tekniska anläggningar medges även inom bestämmelsen [PARK].

Användningsbestämmelse

[E] Teknisk anläggning tillåts inom användningsområdet.

Dagvatten

Inom det befintliga planområdet finns dagvattenbrunnar vilka transporterar dagvatten idag. För villakvarteren i sydöst och längs i söder, samt för flerbostadshusområdet i sydöst, samt flerbostadshusområdet på åsen kommer anslutningar till det kommunala dagvattennätet ske.

För området i nordväst kommer lokalt omhändertagande av dagvatten ske. Park och naturområden avses att planeras något lägre än villafastigheterna för att möjliggöra avrinning mot dessa områden. Längs infartsgatan kommer diken att anläggas vilka kommer avvattna området mot Köpmangatan



norra vägdike. Diket kommer att utgöra uppsamlingsdamm för avdunstning och infiltration. Den västra delen av flerbostadsområdet på åsen kan delvis komma att avvattnas genom öppna diken mot det planerade villakvarterets vägdiken.



Bild 7 Villakvarterets vägdiken avses avvattna kvarteret samt även dagvatten från åsens västra sida. En uppsamlingsdamm om 3x30 meter inryms inom området för natur.

Avfall

I Visträsk finns återvinningsstation. Där så är möjligt rekommenderas att avfall ska kunna tas omhand via källsortering och kompostering av köks- och trädgårdsavfall. Älvsbyns energi AB ansvarar för insamlingen av hushållsavfall.

El

Bebyggelsen ansluts till Vattenfall norrnäts elnät.

Nya elstationer bedöms behöva anläggas för att ansluta till ny bebyggelse. Dessa kan anläggas inom anvisade områden [E]. Mindre tekniska anläggningar medges även inom bestämmelsen [PARK].

Användningsbestämmelse

[E] Teknisk anläggning tillåts inom användningsområdet.

Värme

Uppvärmningssystemet ska kunna anslutas till ur miljösynpunkt godtagbara energiformer.

En energiförbrukning för värme och ventilation som är lägre än gällande föreskrifter enligt BBR bör eftersträvas.

Byggteknik

För att kunna uppfylla kommunens långsiktiga mål för en hållbar utveckling vid planeringen för det framtida Älvsbyn, 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.



Konsekvenser av planens genomförande

Kvarteretsmark

Inom det föreslagna området i söder finns idag den kommunala hockeyplanen som sköts av Visträsk idrottsförening. Denna förslås flyttas till den plats som är planerad för idrottsändamål.

För flerbostadshusområdena har en solstudie genomförts som visar hur skuggbilderna kommer att se ut för bebyggelsen längs Köpmangatan (se illustrationsbilaga). En anpassning av byggrätterna har gjorts i fråga om dess placeringar, höjder och omfattning, i syfte att minska skuggning inom intilliggande fastigheter och gata samt att de inte ska utgöra en alltför dominerande gestalt mot befintlig bebyggelse.

Den upplevda torgyta som tillskapas på båda sidor av Köpmangatan syftar till att skapa ett område där fordons hastigheten tas ner och med möjlighet för utomhusförsäljning vid byns affär. Torget får sin huvudsakliga utbredning norr om Köpmangatan i syfte att få ett söderläge. Längs Köpmangatans centrumdel tillåts bebyggelse 1,5 meter från gata på södra sidan av Köpmangatan medan den norra sidan inte tillåter bebyggelse närmare än 6 meter från gata. Detta syftar till att kunna tillskapa uteplatser i söderläge samt rymma annonsering och dylikt inom de fastigheter som har möjlighet att hysa handel. Konsekvenserna av Köpmangatans regleringar med användningar, nockhöjder, byggnadssätt och områden med förbud mot att uppföra byggnad bedöms leda till en centrumkärna med småstadskaraktär med varierade verksamheter. Regleringarna medger en förtätning av befintlig bebyggelse samtidigt som den ger möjlighet för att attraktiva utemiljöer ska kunna skapas. Att bebyggelse inte tillåts närmare än 1,5 meter från gatumark syftar till att säkerställa möjlighet för exempelvis ramp eller trappsteg inom egen fastighet om sockel utföres något högre än markplan.

Buller

Trafik

Längs Köpmangatan föreslås i detaljplanen byggrätt nära gata. I byns centrum, inom fastigheterna Vistheden 1:10, Vistheden 1:44 samt Vistheden 1:124, är bebyggelse redan idag uppförd vid fastighetsgräns. Det skulle kunna medföra påverkan av buller från väg då tung trafik (främst timmerbilar) tidvis passerar genom Visträsk längs Köpmangatan och vidare ut på väg 94. Gatan har en skyltad hastighet om 30 km/h och en ÅDT om 390 fordon varav 50 utgör tunga fordon. Bullerkartering utförd av Trafikverket 2018 visar att bullernormer ej överskrids vid fasad inom de fastigheter som idag är uppförda mot gata.

Detaljplanen reglerar befintliga bostadsfastigheter som bostäder i närheten av väg 94. Bullerkartering utförd av Trafikverket 2018 visar att bullernormer ej överskrids vid fasad inom fastigheterna Vistheden 1:173, Vistheden 1:174, Vistheden 1:178, Vistheden 1:18, Vistheden 1:183 och Vistheden 1:220. Genom korsmark regleras dock att bygglov för bostadshus ej får medges närmare riksväg 94 än cirka 20 meter. Detta medför att bostäderna ej går att bygga ut nämnvärt mot riksväg 94. Bedömningen görs att detta bidrar till att minimera risken för att bostäderna påverkas av vägbuller.

En ökad ÅDT längs väg 94 förbi Visträsk är att förvänta om ett dagbrott anläggs i Laver. vilket kan föra med sig ökat buller för de boende. Enligt de beräkningar och antaganden kommunen gjort utifrån kända data, bland annat *Ansökan om bearbetningskoncession LÄVER K nr1 Bilaga B MKB, 2014* kommer en hastighetsänkning att krävas förbi Visträsk för att uppnå kraven för *riktlinjer- skyddsavstånd till transportleder med farligt gods i orter med gruvsdrift* (se Konsekvenser - Farligt gods, sid 22 i denna planbeskrivning). Den trafikökning av tunga fordon som väntas är svår att



bedöma men bör uppgå till minst 45 tunga fordon per dag. Då hastigheten begränsas från 80 till 70 km/h timmen för dem samt från 90 till 70 km/h för övrig trafik bedöms risken för buller minska. Det är dock ytterst osäkert huruvida en gruvetablering i Laver kommer att bli av och effekter av en eventuell gruvaetablering är svåra att förutspå. Det är ej heller en följd av detaljplanen.

I byn tillåts verksamheter som skulle kunna medföra tung trafik till och från områdena. I Visträsk finns ett företag som bedriver verksamhet från två av dessa fastigheter, en centralt i byn (Vistheden 1:17) och ett i byns utkant (Vistheden 1:222). De har även en fastighet med kontor (Vistheden 1:34). Företaget har idag utleveranser med lastbil. Enligt verksamhetsutövare uppgår dess till 4 gånger per vecka.

De flesta transporter utgår dock enligt verksamhetsutövare från fastigheten i utkanten av byn varifrån de kan köra ut på väg 94 utan att övrig bebyggelse behöver passeras.

De flesta fastigheter är av sådan storlek och med sådana byggrätter att kommunen gör bedömningen att detta tillsammans med användningen verksamhet istället för industri inte gör det troligt att verksamhet kommer att bedrivas som kommer att medföra så omfattande trafikering att bullernormer överskrids.

För detaljplanen gäller Svensk författningssamling SFS 2015:216 "Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader" samt SFS 2017:359 "Förordning om ändring i förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader" som föreskriver bestämmelser och riktvärden för buller utomhus från spår-, väg- och flygtrafik vid bostadsbyggnader.

I förordningen går att utläsa följande avseende buller från spårtrafik och vägar:

3 § Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida

1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och

2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

4 § Om den ljudnivå som anges i 3 § första stycket 1 ändå överskrids bör

1. minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och

2. minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

Verksamheter

Inom samhället möjliggörs inga ytterligare fastigheter för industri eller verksamheter utöver dem där detta redan bedrivs. Befintlig verksamhet ges möjlighet att utvecklas då vissa saknat planmässiga förutsättningar samt genom något större byggrätter och medför utvecklingspotential för området, vilket är efterfrågat. Vid planläggning har fastigheterna givits användningen verksamhet istället för industri. Detta medför att karaktären av det som bedrivs på fastigheten ska vara av mindre störande art. Detta bedöms som positivt ur ett perspektiv för god bebyggd miljö. De förväntade konsekvenserna för de boende i närheten av verksamhetsområdena bedöms därför som ringa.

Buller och dålig utomhuskvalité påverkar människor negativt. Visst ökat buller kan dock uppstå till följd av detaljplanen genom de verksamheter som tillåts i byn. Detta kan främst påverka bostadsbebyggelse i direkt anslutning till verksamheterna. Buller från verksamhetsområdena regleras med stöd av Naturvårdsverkets *Vägledning om industri- och annat verksamhetsbuller (Rapport 6538, 2015)*, där verksamhetsutövaren är den som ansvarar för att följa Miljöbalkens regler och



följa riktlinjer för buller. Verksamhetsutövaren ska vidta de skyddsåtgärder och begränsningar som behövs för att förebygga att olägenheter uppstår.

Kulturmiljö

Detaljplanen bedöms ha en god inverkan på kulturmiljön. Genom att den säkerställer att byns första byggnad som än idag har kvar sin ursprungliga karaktär behåller denna utan att begränsa utveckling inom området bedöms kulturmiljön till viss del gagnas av detaljplanens genomförande.

Riksintresse

Detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset Totalförsvaret – influensområde luftrum.

Detaljplanen omfattar redan detaljplanelagt del av väg 94. Då detaljplanen reglerar samma sträcka som varit reglerad sedan 1955 bedöms det ej medföra några nya konsekvenser. Regleringen medför bland annat att kommunen fortsatt äger frågan om hastighetsreglering längs sträckan.

Den del av planområdet som reglerar ny bebyggelse ligger minst 30 meter från väg 94 vägområde i enlighet med Trafikverkets riktlinjer och bedöms inte leda till negativa konsekvenser för det nationella riksintresset för väg. Del av planområdet reglerar befintliga bostadsfastigheter uppförda närmare än väg 94 vägområde för bostadsändamål. Då bostäderna här är uppförda enligt bygglov och konsekvenserna av dem redan är kända bedöms de ej medföra några negativa konsekvenser för riksintresset väg. Utöver detta regleras dessa fastigheter med förbud från att uppföra bostadsbyggnad närmare än cirka 20 meter från vägområdet.

Trafik

Detaljplanen bedöms bidra till viss ökad trafikalstring i samhället. Trafikverket har vid fysiska möten informerats om kommunens planer och vilka konsekvenser de bedöms medföra.

Boendemiljö

Nedan visas bilder som illustrerar hur trafikflödena förväntas gå till de planerade områdena vid trafik till och från kommunens tätort. Antagandena baseras på kortast sträcka samt även på intervjuer med bofasta.

Utöver dessa antaganden är livsmedelsaffären i Visträsk en målpunkt som kan bli ett stopp på vägen till eller från hemmet någon eller några gånger per vecka. och en viss ökad trafikering via Köpmangatan är därför att vänta.



Bild 8 Förväntade trafikflöden till de olika boendeområdena

Sammantaget bedöms trafikökningen spridas relativt jämnt över byn. En viss ökning förväntas ske längs Köpmangatan. Dels då den angör bostadsområden, dels av nya bostäder som medges längs Köpmangatan samt ävensom en följd av att fler målpunkter skulle kunna tillskapas här då detaljplanen medger centrumverksamhet. Om detaljplanen byggs ut till fullo samt att varje tillskapat hushåll har 1,5 bil och trafikerar Köpmangatan 1 gång per dag ger detta en trafikökning med cirka 300 fordon vilket gör en ÅDT längs Köpmangatan om nära 700 fordon. Detta skulle innebära en



väsentlig ökning (75%) jämfört med dagsläget men som jämförelse gör kommunen att liknande förhållanden råder vid Älvsbyns Storgata där vägområdet är cirka 14 meter brett, och där byggrätter uppgår till tre våningar nära fastighetsgräns mot gata. Denna gata har en ÅDT på cirka 2000 fordon. Klagomål från boende längs Älvsbyns Storgata förekommer men de gäller som regel buskörning och inte trafikmängden sig. Slutsatsen dras att även om en trafikökning sker längs Köpmangatan så bedöms den totala trafikmängden trots allt vara moderat och att konsekvenser bör bli ringa för boendemiljön i området. Gatan har idag en ÅDT om 50 tunga fordon.

Oskyddade trafikanter

Köpmangatan är promenadväg för många barn till skolan och är en gata med redan befintliga målpunkter. En separering mellan fotgängare och cyklister mot fordonstrafik vore önskvärd. Älvsbyns kommun är väghållare för en del av sträckan från dess korsning med väg 94 fram till korsningen med Edegatan. Från Edegatan är Trafikverket väghållare för den del av Köpmangatan som omfattas av väg 648. Hela Köpmangatan fram till skolan vid Sörvägen bör utföras med separerad för gång- och cyklister då den är ett promenadstråk för såväl barn på väg till och från skolan som för vuxna. Skyltad hastighet längs Köpmangatan är 30 km/h och den har en vägbredd av 7 meter varför bedömningen görs att trafiksäkerheten är godtagbar ur trafiksäkerhetssynpunkt. Den upplevda tryggheten för i synnerhet barn bedöms dock förbättras genom en separerad gång- och cykelväg. Den del som Trafikverket är väghållare för anses mest akut då de flesta av såväl planerade som befintliga målpunkter ligger längs denna del, framför allt Sörvägen som angörs från samtliga gator på väg till skolan. För denna sträcka åligger planeringen och genomförandet av en gång- och cykelväg dem. Kommunens del av sträckan bör även den iordningställas i synnerhet om en etablering sker på fastigheten Vistheden 1:166 vid gatans korsning med väg 94. En separerad gång- och cykelväg eller trottoar bedöms fullt möjlig att genomföra inom vägområdet som uppgår till nära 15 meter på de flesta sträckorna. Behovet av en gång- och cykelväg eller trottoar längs sträckan nämns också i *Älvsbyns kommuns trafikstrategi, antagen av KF 2018-10-08*.

Planförslaget bedöms ge ökat underlag för kollektivtrafik.

Trafikscenario 2040.

Köpmangatan

Räknat utifrån Trafikverkets scenario för 2040 kommer Väg 648 genom Visträsk få en ÅDT om 75 tunga fordon. Detta skulle kunna föra med sig att skäl för att omforma Köpmangatan så oskyddade trafikanter separeras från fordonstrafik. En annan gatuutformning skulle även föra med sig lägre hastigheter vilket ökar den upplevda tryggheten. En ökad ÅDT av tung trafik skulle även föra med sig ökade bullernivåer. Vid bygglovsprövning för byggrätter som inte nyttjats förrän en väsentlig ökning av tung trafik skett, kan andra krav komma att ställas vid för att klara bullernivåer. En annan utformning av Köpmangatan som för med sig sänkta hastigheter skulle dock även föra med sig att bullernivåer minskar.

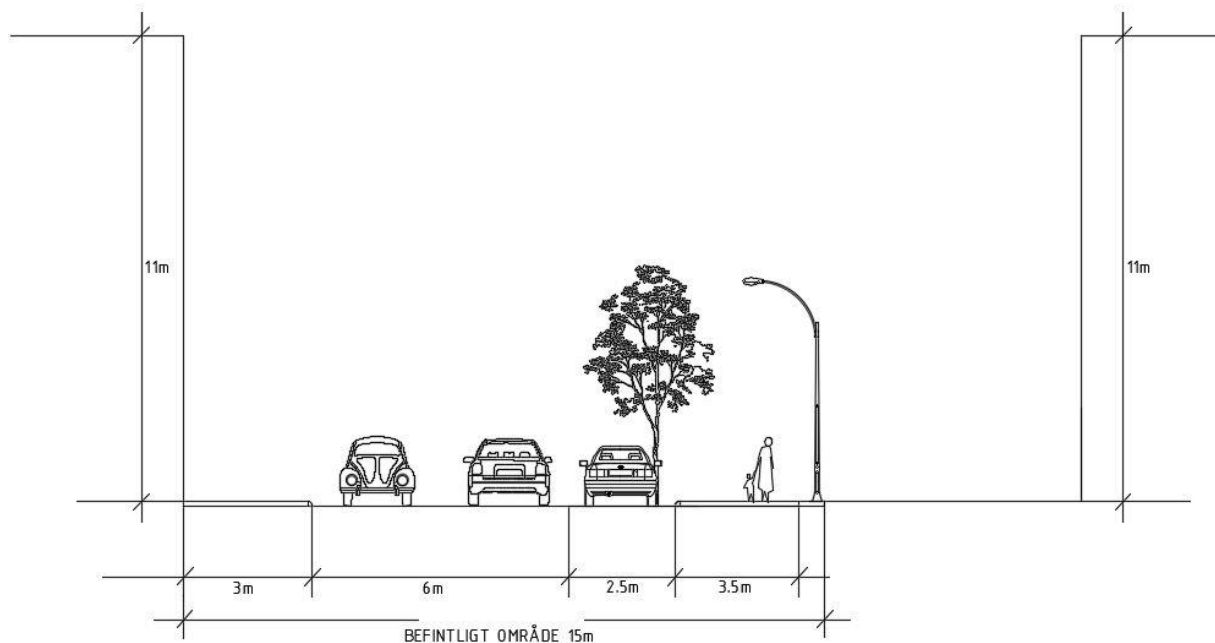


Bild 9 Då vägområdet längs Köpmangatan är brett finns utrymme att separera fordonstrafik från oskyddade trafikanter.

Väg 94

Trafiken vid väg 94 berör Visträsk i huvudsak i fråga om buller. Räknat utifrån Trafikverkets formler för ÅDT 2040 uppnås en ÅDT av 270 tunga fordon. En hastighetssänkning förbi byn skulle minska vägbullret men det är troligt att bullerreducerande åtgärder kan komma att krävas mot de befintliga bostadsfastigheter som nämns under rubriken Buller sida 14 i detta dokument.

Farligt gods

Väg 94 är rekommenderad väg för farligt gods.

Hänsyn till bebyggelseplanering har tagits till Länsstyrelsen i Norrbottens riktlinjer- skyddsavstånd till transportleder med farligt gods. De bostäder som regleras i detaljplanen är bostäder av småbostadstyp. Dessa ingår i vad Länsstyrelsen kategoriserar som normalkänslig verksamhet. Mellan väg 94 och bostadsfastigheterna finns ingen invallning och några krav på brandskydd har vid bygglov inte ställts. Mellan vägen och bostadsfastigheterna finns ett vägdike. Skyltad hastighet är 90 km/h förbi Visträsk. Vid mätningar längs väg 94, 2019-01-01, i höjd med Vistbäcken har en ÅDT av 180 lastbilar uppmäts vid Trafikverkets mätningar. Enligt riktlinjerna ska avståndet, enligt rådande omständigheter, uppgå till minst 10 meter från bebyggelseområde till vägdike. Vissa bostadsfastigheter har cirka 7 meter från fastighetsgräns till väg 94 vägdike. Då de har en reglering att byggnad ej får uppföras närmare än 4,5 meter från fastighetsgräns medför detta att bebyggelseområdet ligger 11,5 meter från vägdiket och att rekommenderade riktlinjer följs. Utöver detta så regleras att endast komplementbyggnader får uppföras 10 meter från fastighetsgräns mot väg 94 vilket medför att bostäder ej får uppföras närmare än cirka 20 meter från väg 94:s vägdike.

En process pågår om tillstånd att bedriva gruvverksamhet vid Laver, väster om Visträsk. Detta skulle kunna föra med sig att väg 94 skulle kunna kategoriseras under riktlinjer för vägtransport i orter med gruvdrift. Transporter av explosivt material till Laver skulle enligt *Ansökan om bearbetningskoncession LAVER K nr1 Bilaga B MKB, 2014* uppgå till 21 000 ton per år. Det är ej preciserat hur detta ska transporteras men om de körs på lastbil enligt rekommendationer om högst



25 ton per bil motsvarar detta drygt 16 lastbilar per vecka. 20 lastbilar per dygn skulle transportera material från gruvan enligt *Ansökan om bearbetningskoncession*.

Enligt rådande omständigheter skulle föreslagen detaljplan uppfylla kraven för *riktlinjer-skyddsavstånd till transportleder med farligt gods i orter med gruvdrift* om skyltad hastighet förbi Visträsk uppgår till 70 km/h. Idag är skyltad hastighet 90 km/h och en sänkning om 20 km/h skulle därför krävas för en sträcka av cirka 1 km. Detta för med sig att sträckan tar 11 sekunder längre att passera och detaljplanens konsekvenser för riksväg 94 funktion som rekommenderad väg för farligt gods bedöms därför som ringa.

Någon hänsyn till farligt gods i avseende fara för vattentäkt har ej behövts tas då planområdet inte berör Visträsks vattentäkts skyddsområde.

Vatten och avlopp

Visträsks vattentäkt försörjer utöver byborna även vissa kringliggande byar med vatten genom anslutna gemensamhetsanläggningar. Vattenverket har enligt *VA-strategi, VA-planering, antagen av KF 2016-05-16* kapacitet att försörja cirka 940 personer med vatten. I dagsläget försörjs cirka 350 personer med vatten. Det är osäkert hur många personer som kommer att bo i varje befintligt hushåll i framtiden samt hur många som kommer att bo i de tillskapade fastigheterna. Om befolkningen i dagens bostadsbestånd fortsätter någorlunda oförändrat och varje tillskapat hushåll håller 3,5 personer medges cirka 170 nya bostäder. Älvsbyns kommun har under 2020 påbörjat ett arbete om att kunna öka vattenuttaget ur Visträsks vattentäkt. Detta bedöms färdigställas 2021.

Visträsk reningsverk är enligt *VA-strategi, VA-planering* dimensionerat för cirka 500 personer. Idag bor cirka 250 personer i byn. Reningsverket medger således en ökning med cirka 250 personer. Det är osäkert hur många personer som kommer att bo i varje befintligt hushåll i framtiden samt hur många som kommer att bo i de tillskapade fastigheterna. Om befolkningen i dagens bostadsbestånd fortsätter någorlunda oförändrat och varje tillskapat hushåll håller 3,5 personer medges cirka 70 nya bostäder.

Detaljplanen medger, tillsammans med befintliga obebyggda fastigheter uppskattningsvis 200 nya bostäder. Cirka 55 villor och 145 lägenheter. Va-kapacitet saknas således för en fullt utbyggd detaljplan. Det privata fastigheterna bör exploateras i första hand och kommunen avser ej att iordningställa flera egna villa- eller flerbostadskvarter samtidigt utan ett i taget beroende på efterfrågan. Utbyggnadstakten kommer kontinuerligt att stämmas av med va-kapaciteten varför problem ej bedöms uppstå.

Bedömningen görs därför att va-nätets kapacitet ej påverkar detaljplanens genomförande.

Återvinningsstation

Platsen där återvinningsstationen finns idag planeras i detaljplaneförslaget för bostäder. ÅVS:en föreslås flyttas till den kommunala marken på andra sidan Bergrensvägen eller vid det kommunala området strax norr om fotbollsplanerna.

El

Vattenfall har vid fysiska möten och via mejl informerats om kommunens planer och vilka konsekvenser de för med sig för nämnda ledningar.

Detaljplaneförslaget för med sig att luftledningarna för el måste dras om. För området i sydväst föreslås en omledning parallellt med bostadsfastigheternas västra gräns, 20 meter från dessa. För området i nordväst föreslås en omledning parallellt med bostadsfastigheternas norra gräns, 20 meter från dessa. Se bild. Avstånden medför att fastigheterna ej utsätts för högre än 0,18 mikrotlesa.



Vattenfall har ett pågående projekt om att markförlägga luftledningarna och det är önskvärt att de förläggs enligt förslaget. Vattenfall har via mail informerats om detta och bekräftat men ej återkopplat.

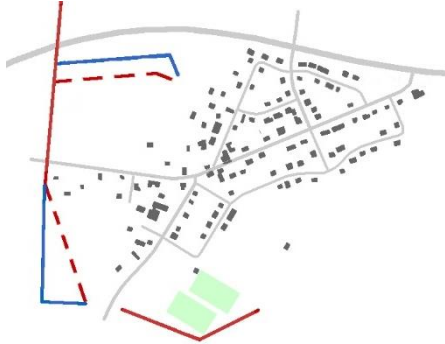


Bild 10 Röd linje visar befintlig luftledning för el. Blå linje visar föreslagen dragning vid detaljplanens genomförande.

Genomförandefrågor

Huvudmannaskap

Inom planområdet råder både kommunalt och enskilt huvudmannaskap.

Administrativ bestämmelse

Området omfattas av kommunalt huvudmannaskap

Giltighetstid

Genomförandetiden utgår 10 från det datum detaljplanen vinner laga kraft.

Fastighetsrättsliga frågor

- Detaljplanen omfattar både kommunal mark och privat mark. Kommunen avser att genom överenskommelse med fastighetsägare till Vistheden 1:118 köpa mark som omfattas av detaljplanen och sammanlägga denna till kommunens gatu-och exploateringsfastighet Vistheden 1:56.
- Kommunen avser att genom överenskommelse med fastighetsägare till Vistheden 1:43 byta Vistheden 1:43>3 mot del av Vistheden 1:56 och överföra denna dels till kommunens gatu-och exploateringsfastighet Vistheden 1:56, dels till den kommunala fastigheten Vistheden 1:109.
- Del av Vistheden 1:56 kan överföras till Vistheden 1:43>1.
- Fastighetsägare till Vistheden 1:49, Vistheden 1:51 samt Vistheden 1:53 har önskemål om att samordnat exploatera området enligt detaljplaneförslaget. Kommunen ser positivt på exploatering i privat regi. En förutsättning för detta är att gatumark efter genomförande överläts till kommunen utan ersättning inom det område som berörs. Om vatten och avlopp anläggs i privat regi ska detta efter genomförande överlätas till kommunen utan ersättning.
- Kommunen avser förlägga VA inom gatuområde.
- Fastighetsindelning sker genom lantmäteriförrättning.
- Föreslagen detaljplan släcker ut samtliga andra detaljplaner som berör Visträsk.



Rättigheter:

- Vattenfall Normät AB har rättighet för elledning enligt akt 25-F2003/168.2 samt akt 25-F2003/668.1 (starkström)
- Älvsbyns kommun har rättighet för tele (optisk fiberkabel) enligt akt 25-F2003/168.2 samt rättighet för dike enligt akt 25-F1988-431.1
- Älvsbyns energi har rättighet för vatten och avloppsledningar enligt akt 2560IM-13/28202, akt 2560 -10/1 samt akt 2560-2017/13.1
- Vistheden 1:224 har rättighet för väg enligt akt 25-F1988-1013.
- Vistheden 1:94 har rättighet för väg enligt akt 2560IM-13/28202.1
- Inom planområdet finns gemensamhetsanläggning för väg, Vistheden GA:2. Någon förening som förvaltar denna finns inte och Trafikverket är väghållare för sträckan som idag utgör del av väg 648.
- Fastigheten Vistheden 1:51 äger rätt att nyttja befintliga vägar enligt akt 25-ÄBJ-487. Av dessa då befintliga vägar existerar endast fastighetens infartsväg som korsar Vistheden 1:53.

Ledningsägare eller annan sakägare ansvarar för ansökan om ledningsförrättning för upphävande av eller säkerställande av eventuell ledningsrätt.

Ekonomiska frågor

Det åligger fastighetsägare att bekosta förrättningar för att stycka av fastigheter i enighet med föreslagen detaljplan. Detta kan beröra såväl kommunen som avser fastighetsindela förvärvad mark eller privat markägare som avser exploatera i egen regi.

Kommunen avser ta ut avgift för plantaxa enligt plan- och bygglagen för tillskapade fastigheter inom detaljplanen i anslutning till bygglovsansökan. Vid försäljning av tomt tas avgift ut för anslutning till det kommunala va-nätet. Om VA utförts i privat regi har kommunen ej möjlighet att ta ut anslutningsavgift utan enbart bruksavgift.

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal avses skrivas vid genomförande i privat regi av oexploaterad mark. I huvudsak avses gatu- och VA-avtal skrivas om att kommunen ska ha godkänt projekteringshandlingar för dessa samt godkänt att utfört arbete gjorts i enighet med projektering.

Medverkande

Ingrid Karlsson, Miljö- och byggchef, Erik Isaksson, samhällsplanerare Älvsbyn kommun, Janne Sippola, Älvsbyns energi AB, Roger Viklund, Älvsbyns energi.

Miljö- & byggkontoret

ÄLVSBYNS KOMMUN mars 2021

Erik Isaksson
Samhällsplanerare
Älvsbyns kommun

Roger Tuomas
Chef, Samhällsbyggnadsenheten
Älvsbyn kommun