

Planbeskrivning

Ändring av byggnadsplan för del av fastigheten

Abmoberg 3:1

Inom Nalovardo friluftsområde, Sorsele kommun,

Västerbottens län

Upprättad januari 2024

Till planen hör:

- Plankarta
- Planbeskrivning för ändringen (denna handling)
- Planbeskrivning för byggnadsplanen
- Undersökning av betydande miljöpåverkan
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse

PLANPROCESSEN

Planprocessen handläggs med standardförfarande då planläggningen inte anses vara av allmänt intresse. Planförslaget bedöms vara förenlig med kommunens översiktsiktliga planering och antas inte medföra en betydande miljöpåverkan. Planprocessen regleras i plan- och bygglagens 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 av detaljplanearbetet. Dialog förs med länsstyrelsen, berörda myndigheter och kommuner, kända sakägare och boende, föreningar, allmänhet med flera. Syftet med samrådet är att förbättra beslutsunderlaget och att ge möjlighet till insyn och påverkan.*

Samrådsredogörelse. *Efter samrådet sammanställs inkomna synpunkter tillsammans med kommunens förslag till revideringar i en samrådsredogörelse. Handlingarna revideras om 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 ändring granskas under 2 veckor. Inför granskningen ska kommunen underrätta de som berörs av förslaget, exempelvis sakägare, boende och övriga som har yttrat sig under samrådet om förslaget till ändring. Den som vill lämna synpunkter på förslaget ska göra detta skriftligen. Efter granskningen kan kommunen endast göra mindre ändringar av planförslaget. Om förslaget ändras väsentligt efter granskningen ska en ny granskning genomföras.*

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

Antagande. *Planändringen antas av kommunfullmäktige.*

Laga kraft. *Om inget överklagande inkommit 3 veckor efter antagandet får planändringen laga kraft. Bygglov med mera kan därefter medges.*

Standardförfarande



Planprocessen (aktuellt steg i processen redovisas med rött).

Innehållsförteckning

Planprocessen	2
Planverktyg	4
Ändring av byggnadsplan	4
ÄNDRINGENS SYFTE	4
BESKRIVNING AV ÄNDRINGEN	5
Plandata	5
Ändringens huvuddrag	5
Underlag och utredningar	5
Tidigare beslut	5
Kommunala	5
Detaljplan	5
Översiktsplan	6
Fördjupad översiktsplan/områdesplan	6
Regionala och mellankommunala intressen	7
Riksintressen	7
Hushållningsbestämmelser	7
Skogsbruk	7
Rennäring	7
Förenlighet med miljöbalken	8
Miljömål	8
Miljökvalitetsnormer	8
MKN för utomhusluft	9
MKN för vattenförekomster	9
MKN för omgivningsbuller	10
Strandskydd	10
Undersökning av miljöpåverkan	11
Kommunens bedömning	11
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR och konsekvenser	11
Befintliga förhållanden	11
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark inom ändringsområdet	12
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	14
Genomförandetid	14
Fastighetsrättsliga frågor	14
Förändrad fastighetsindelning	14
Rättigheter	14
Gemensamhetsanläggning	14
Ekonomiska frågor	14
Planekonomisk bedömning	14
Planavgift	15
Drift allmän plats	15
Organisatoriska frågor	15
Tidplan	15
Samråd och granskning	15
Bilaga	17
Planbestämmelser med lagstöd	17

Planverktyg

Ändringen tas fram i enlighet med Boverkets föreskrifter om detaljplan (BFS 2020:5) och allmänna råd (BFS 2020:6). Plankartan har ritats i AutoCAD med Focus detaljplan 2021 och BFS_2021_10_14_bestämmelsekatalog.

Ändring av byggnadsplan

Ändring av byggnadsplan omfattar borttagande och justeringar av bestämmelser. Det kan användas för att anpassa planen till nya förhållanden och hålla den aktuell utan att genomföra hela den lämplighetsbedömning som görs vid upprättandet av en ny plan. Det borde därför i de allra flesta fall innebära att standardförfarandet är tillräckligt och att ett utökat förfarande inte behöver användas.

En ändring av detaljplan/byggnadsplan måste rymmas inom syftet av den ursprungliga planen. Ändringar som innebär en betydande miljöpåverkan, har betydande intresse för allmänheten eller är i strid med översiktsplanen är sannolikt för omfattande för att behandlas som en ändring.

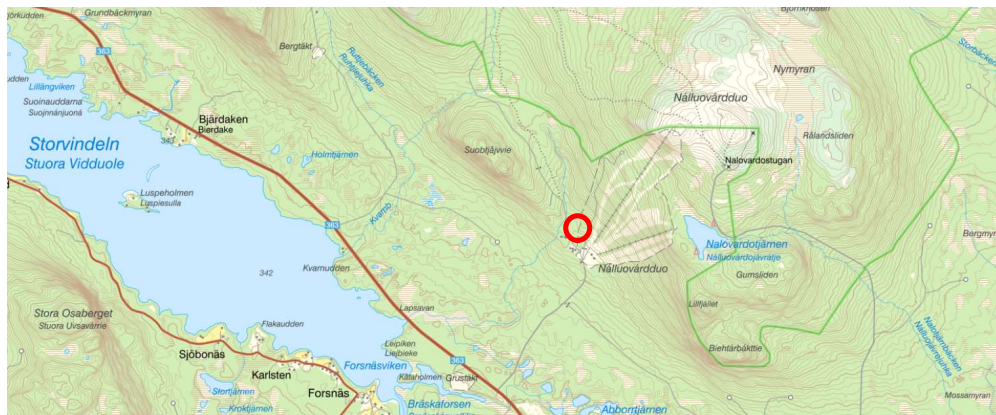
Aktuella ändringarna bedöms:

- Inrymmas i syftet för gällande detaljplan/byggnadsplan.
- Inte leda till betydande miljöpåverkan
- Inte ha betydande intresse för allmänheten
- Inte strida med översiktsplanen

ÄNDRINGENS SYFTE

Syftet med ändringen är att möjliggöra för högre exploateringsgrad, större spann för takvinkel (5–45 grader) och högre nockhöjd samt borttagning av förbud mot vindsinvåning, fristående hus och en våning. Samtidigt som minsta fastighetsstorlek regleras vilket låser antalet fastigheter till 19, vilket är antalet som redan är avstyckat inom ändringsområdet.

Denna planbeskrivning behandlar bara ändringen av byggnadsplanen. Planbeskrivningen ska därför läsas tillsammans med planbeskrivningen för Byggnadsplan för del av fastigheten Abmoberg 3:1 inom Nalovardo friluftsområde (Aktnr 11.082-1597-82, april 1982). Denna planbeskrivning blir en bilaga till gällande planbeskrivning när planändringen fått laga kraft.



Översiktskarta, ändringsområdet markeras ungefärligen med röd ring (Källa: lantmäteriet.se 2022-01-28).

BESKRIVNING AV ÄNDRINGEN

Plandata

Ändringsområdet är beläget omkring 13 kilometer nordväst om Sorsele tätort. Öster om området går en väg som användas för anslutning till bostadsfastigheterna. Planändringsområdet omfattar cirka 1,6 hektar.



Ortofoto med fastighetsbild, ändringsområdet markeras ungefärligen med röd streckad linje (Källa: lantmäteriet.se 2023-08-15).

Ändringens huvuddrag

Ändringen möjliggör för högre bebyggelse med högsta tillåtna nockhöjd på huvudbyggnad är 8 meter (h_1) vilket möjliggör för 2 våningar och högsta nockhöjd på friliggande komplementbyggnad är 4,5 meter (h_2) vilket möjliggör för 1 våning, större exploateringsgrad (största byggnadsarea per fastighet är 250 m^2) och takvinkel ska vara mellan 5 och 45 grader (o_1) för att möta dagens standard. Minsta tillåtna fastighetsstorlek är 1200 m^2 (d_1). Reglering gällande förbud mot vindsinredning (n), en våning (I), fristående hus (F) och högsta takvinkel på 27 grader tas bort.

Underlag och utredningar

Inga utredningar har tagits fram som underlag för planändringen.

TIDIGARE BESLUT

Kommunala

Detaljplan

Ändringsområdet omfattas av byggnadsplan för del av fastigheten Abmoberg 3:1 inom Nalovardo friluftsområde (Aktnr 11.082-1597-82, april 1982). Byggnadsplanen möjliggör för bostäder. När planändringen antas och får laga kraft upphör tidigare byggnadsplan att gälla inom ändringsområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella ändringsområdet.

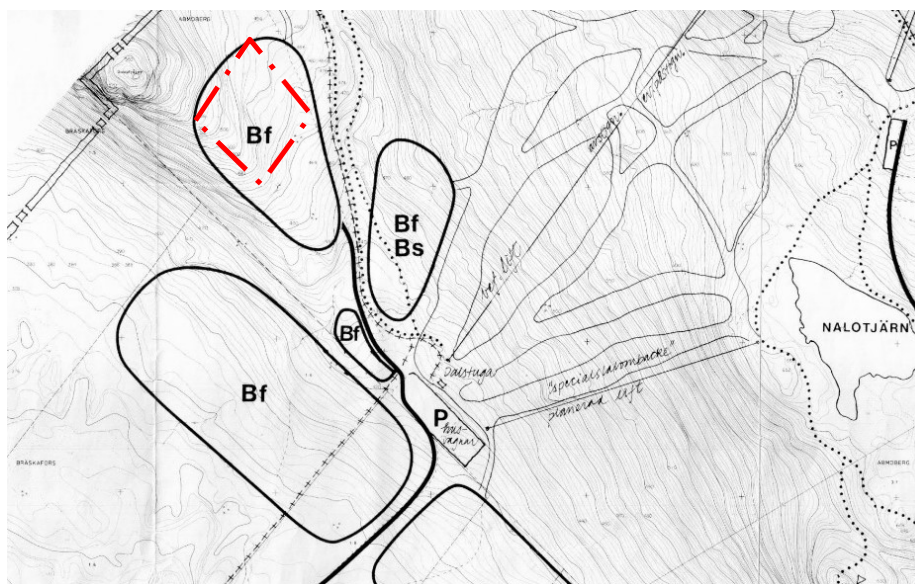
Översiktsplan

I Sorsele kommuns översiktsplan 2030 (antagen i september 2018) pekas Sorsele tätort Ammarås, Blattnicksele och Gargnäs ut för bebyggelseutveckling. Det framgår också att kommunen ställer sig positiv till byggande av bostäder även utanför utpekade områden. När bostäder planeras ska vikt läggas vid hur närmiljön utformas och tillgången till rekreation och friluftsliv tillgodoses. Vid all förändrad markanvändning eller ingrepp ska områden av riksintresse skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada dess värden.

Sorsele kommuns bebyggelseutveckling har sin grund i de särskilda förutsättningar som finns för bostadsförsörjning i regionen. Trots generellt låga priser på hus i kommunen är det inte enkelt att få tillgång till den typ av boende som många människor efterfrågar. Den efterfrågan på boende som är tydligast i dagsläget avspeglar kommunens karaktär med en rik tillgång till natur, friluftsliv och livskvalitet.

Fördjupad översiktsplan/områdesplan

Ändringsområdet omfattas av *Områdesplan för NALOVARDO* (Dnr. 1981.243, antagen 25 januari 1982 i kommunfullmäktige). En områdesplan är föregångaren till en fördjupad översiktsplan. Områdesplanen för aktuellt ändringsområde medger markanvändningen [BF] friliggande fritidshus, se figur nedan. Hänsyn har tagits till bevarandet av värdefulla naturmiljöer och rennäringsintresset vid utformning av områdesplanen. I planen belyses att även om området har stora skyddsvärda avsnitt har det dock ansetts att planering inte får styrkas enbart av bevarandebeskrivning. Vid avvägning mellan dessa motstridiga intressen (exploatering och bevara) måste de samhällsekonomiska motiven och sysselsättningseffekter ges stor tyngd utan att för den skull väsentliga bevarandebeskrivningen blir åsidosatta.



Ändringsområdets ungefärliga placering markeras med röstreckad linje (Källa: Karta till Områdesplan för NALOVARDO).

Syftet med aktuellt planförslag bedöms vara i linje med kommunens övergripande planering.

Regionala och mellankommunala intressen

Riksintressen

Riksintressen är geografiska områden som på grund av sina speciella förutsättningar är av nationellt intresse. Områdena avser såväl olika bevarande-intressen som områden som är viktiga för exploatering för ett visst ändamål.

Ändringsområdet ingår i riksintresseområde för:

- Friluftsliv (enligt 3 kap 6 § MB) *Vindelälven*. Längs med älvarna finns det utmärkta förutsättningar för exempelvis natur- och kulturstudier samt möjlighet till bra fritidsfiske efter lax, öring och harr.
- Naturvård (enligt 3 kap 6 § MB). Skogsområden, friluftsliv.
- Skyddade vattendrag *Vindälven med tillhörande käll- och biflöden* (enligt 4 kap 6 § mb) som syftar till att skydda berörda vatten från påverkan av vattenkraftverk, vattenreglering och vattenöverledning för kraftändamål. Aktuell planändring syftar inte till något sådant varför riksintresset inte berörs.

Ett genomförande bedöms bidra positivt till friluftslivet då fler människor får möjlighet att komma närmare naturen.

Utänför ändringsområdet finns riksintresseområde för:

- Rennäring (enligt 3 kap 5 § MB) ligger cirka 1 km söder om ändringsområdet.
- Laisälven AC 28 (enligt 3 kap 6 § MB) är ett riksintresse för kulturmiljövården beläget cirka 2 km söder om ändringsområdet. Består av fångstmiljö på ömse sidor om Laisälven med ovanligt stor rikedom av förhistoriska lämningar med ett 40-tal boplatser, bl. a i form av skärvstensvallar (hyddbottnar). Här finns också länets längsta fångsgropssystem, 8 km långt och innehållande 156 gropar. I området ingår även 100-åriga ledarmar i huggen sten från flottningsepoken.

Hushållningsbestämmelser

Hushållningsbestämmelser är grundläggande bestämmelser som styr hur den fysiska planeringen ska tillvarata mark- och vattenområden som utgör allmänna intressen, antingen utifrån dess nuvarande användning eller potentiella framtida användning. Dessa områden ska så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada de utpekade intressena. Exempel på användningsområden som skyddas av hushållningsbestämmelserna är rennäring, yrkesfiske, mark och vatten av betydelse för natur, kultur och friluftsliv samt behov och närhet av grönområden i tätorter, skogsbruk och jordbruk. Viktigt för att alla dessa typer av användningar ska skyddas av hushållningsbestämmelserna är att dess bevarande och nyttjande ska vara intressant ur allmän synpunkt.

Skogsbruk

I miljöbalkens 3 kap. 4 § anges att skogsbruk är av nationell betydelse. Skogsmark som har betydelse för skogsnäringen skall så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra ett rationellt skogsbruk.

Gällande detaljplan möjliggör för bostadsbebyggelse inom aktuellt ändringsområde. Planändringen förändrar inte ianspråktagandet av skogsmarken.

Rennäring

Gran sameby är verksam i området och har sina åretruntmarker inom kommunen. I gällande detaljplan har ändringsområdet redan lämplighetsprovats för bostadsändamål. Planändringen bedöms därför inte inverka på rennärningen på ett betydande sätt.

Förenlighet med miljöbalken

Aktuell ändring bedöms vara förenligt med miljöbalkens (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*).

Miljömål

Syftet med de miljöpolitiska målen (*prop. 2004/05:150*), totalt 16 stycken, är att till nästa generation lämna över ett samhälle där de stora miljöproblemen i Sverige är lösta. Detta ska ske utan att orsaka ökade miljö- och hälsoproblem utanför Sveriges gränser.

Länsstyrelsen har uppdraget att samordna det regionala arbetet för att uppnå de svenska miljömålen. Arbetet sker i samarbete med kommuner, näringsliv, frivilliga organisationer och andra aktörer för att miljömålen ska få genomslag i länet och miljön ska bli bättre. Länsstyrelsen följer också upp hur miljöarbetet går. Aktuellt läge går att läsa på miljömålportalen (www.miljomal.nu).

Västerbottens läns miljömål (2014-2020) motsvarar i stort de nationella miljö kvalitetsmålen med preciseringar, förutom etappmålen om utsläpp av växthusgaser. De har anpassats regionalt med ett övergripande utsläppsmål samt sex sektorsspecifika utsläppsmål för samhällssektorerna transporter, energiförsörjning, industriprocesser, jordbruket, arbetsmaskiner samt avfall och avlopp.

Samtliga miljömål och planens bedömda inverkan på dessa:

Miljömål	Planens inverkan
1 Begränsad klimatpåverkan	±
2 Frisk luft	±
3 Bara naturlig försurning	x
4 Giftfri miljö	x
5 Skyddande ozonskikt	x
6 Säker strålmiljö	x
7 Ingen övergödning	x
8 Levande sjöar och vattendrag	x
9 Grundvatten av god kvalitet	±
10 Hav i balans samt levande kust och skärgård	±
11 Myllrande våtmarker	x
12 Levande skogar	x
13 Ett rikt odlingslandskap	x
14 Storslagen fjällmiljö	x
15 God bebyggd miljö	±
16 Ett rikt växt- och djurliv	x

Förklaringar

+ positiv påverkan

- negativ påverkan

± obetydlig positiv eller negativ påverkan

++ mycket positiv påverkan

-- mycket negativ påverkan

x ingen påverkan

Kommentar: Planändringens genomförande bedöms inte påverka något av miljömålen på ett betydande negativt sätt.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel som infördes med miljöbalken 1999 för att komma till rätta med miljöpåverkan från diffusa utsläppskällor

från 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. MKN kan ses som styrmedel för att på sikt nå miljökvalitetsmålen. 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).

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

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

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 bedöms inte öka. MKN riskerar därmed inte att överskridas på grund av ett genomförande.

MKN för vattenförekomster

Vattenmyndigheterna (5 stycken) har det övergripande ansvaret att se till att EU:s ramdirektiv för vatten (vattendirektivet) genomförs i Sverige. Grundvatten, sjöar, vattendrag och kustvatten har delats in i vattenförekomster för vilka bedömning har skett vilken ekologisk, kemisk eller kvantitativ status som vattnet har och vilka krav som ställs för att kunna upprätthålla och förbättra denna status.

Bottenvikens vattendistrikt är Sveriges nordligaste vattendistrikt och omfattar hela Norrbottens län samt större delen av Västerbottens län. Länsstyrelsen i Norrbottens län har utsetts till vattenmyndighet i distriktet. Vattendistriktet beslutade i december 2016 om (nya) MKN, åtgärdsprogram och förvaltningsplan för åren 2016–2021. Beslutande MKN innebär kortfattat att alla ytvattenförekomster ska uppnå eller behålla hög eller god ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus samt att alla grundvattenförekomster ska uppnå eller behålla god kvantitativ status och god kemisk grundvattenstatus (om inte undantag har meddelats). Yt- och grundvattenstatusen får generellt inte försämrats.

Inget av distriktets vatten uppnår god kemisk status till följd av storskalig och långväga spridning av kvicksilver och polybromerade difenyletrar (PBDE, används bland annat som flamskyddsmedel), vilka sprids till miljön via läckage från varor, avfallsupplag med mera. Bortsett från dessa är det ett femtiotal vattendrag, sjöar och kustvatten som inte uppnår god kemisk status på grund av påverkan från olika tungmetaller och tributyltenn (TBT).

Vattenkvaliteten är överlag god inom distriktet, men vissa utmaningar finns att särskilt ta hänsyn till i samband med samhällsutvecklingen:

- Fysiska förändringar, exempelvis utvinning av energi, vägar, ökad produktion inom jord- och skogsbruk som påverkar vattnen negativt. Fysisk påverkan är den vanligaste orsaken till att god ekologisk status inte nås i distriktet.
- Läckage av metaller och sura ämnen från sulfidjordar i kustområden, beroende av bland annat bearbetning och dikning.
- Storskalig påverkan från areella näringar, exempelvis genom gödsling, utdikning, ökad instrålning vid avverkning samt effekter från körskadorna i marken.
- Läckage av metaller från avslutad och pågående gruvverksamhet.
- Vattentäkter som saknar vattenskyddsområde eller där föreskrifter och skyddsområdets avgränsningar behöver revideras. I Bottenvikens vattendistrikt är det bara drygt 10 % av de allmänna vattentäkterna som har fullgott skydd.

Nuvarande status och MKN för berörda vattenförekomster (www.viss.lansstyrelsen.se, 2021-08-12):

Vattenförekomst	Ekologisk status/potential	Kemisk status	MKN Ekologisk status	MKN Kemisk status	Miljöproblem
Ytvattenförekomst					
Storvindeln (SE728271-157578)	God	Uppnår ej god	God ekologisk status	God kemisk ytvattenstatus med undantag av kvicksilver/kvicksilverföreningar och bromerad difenyleter (PBDE).	Miljögifter. Vattenförekomsten bedöms ha betydande påverkan från atmosfärisk deposition med avseende på Kviksilver och Bromerade difenyletrar (PBDE).

Kommentar: Utveckling enligt planändringen bedöms inte påverka huruvida normerna för god ekologisk eller god kemisk status kan uppnås/upprätthållas. Ändringsområdet ska anslutas till en gemensam lösning för vatten- och avloppshantering.

MKN för omgivningsbuller

Enligt *Förordning om omgivningsbuller* (2004:675) ska omgivningsbuller kartläggas och åtgärdsprogram upprättas för vägar och järnvägar inom kommuner med fler än 100 000 invånare eller från vägar med en trafiktäthet på mer än tre miljoner fordon per år. Därtill ska strategiska bullerkartor tas fram som visar bullersituationen under det närmast föregående kalenderåret. Även de kommuner som inte berörs av bullerförordningen bör redovisa i översiktsplanen var infrastrukturen innebär problem med buller. På detta sätt ges tidiga signaler kring var det krävs varsamhet eller särskilda åtgärder i detaljplaneringen. Med förordningen infördes även en miljökvalitetsnorm för buller. Målet är att sträva efter att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa.

I *Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader* (SFS 2015:2016), vilken tar stöd i 9 kapitlet miljöbalken (skydd mot olägenheter för människors hälsa) redovisas riktvärden för buller utomhus för vägar vid bostadsbyggnader som ska tillämpas vid detaljplanläggning, bygglov och förhandsbesked. Utmed det statliga väg- och järnvägsnätet tillämpas riktlinje *Buller och vibrationer från trafik på väg och järnväg* (TDOK 2014:1021). Den innehåller riktvärden för buller och vibrationer och bygger på de riktvärden för buller som riksdagen beslutat om för bostäder vid nybyggd eller väsentligt ombyggd infrastruktur. Ljudnivåer inomhus preciseras i sjunde avsnittet i Boverkets byggregler, BBR. För nybyggnation eller ändring av byggnad ska ljudnivån inomhus klara kraven i BBR oavsett var byggnaden är placerad och oavsett ljudnivån utomhus.

Sorsele kommun har färre än 100 000 invånare och då någon större väg inte berörs, finns det inte något formellt krav på bullerkartering. Det finns därför inte heller några beslutade miljökvalitetsnormer.

Planändringen bedöms inte innebära någon bullerproblematik.

Strandskydd

Ändringsområdet berörs inte av strandskydd.

Undersökning av miljöpåverkan

Enligt 6 kap. miljöbalken om miljöbedömningar ska en myndighet eller kommun som upprättar eller ändrar en plan eller ett program göra en strategisk miljöbedömning av planen, programmet eller ändringen, om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan (BMP). Syftet med miljöbedömningen är att integrera miljöaspekter i planeringen så att en hållbar utveckling främjas.

Innan myndigheten eller kommunen tar ställning till om BMP kan antas uppstå ska undersökning göras som identifierar de omständigheter som talar för eller emot att BMP kan uppstå (enligt de kriterier som anges i *Miljöbedömningsförordning*, SFS 2017:966). När undersökningen är genomförd ska kommunen eller myndigheten ta ett särskilt beslut som redovisar identifierade omständigheter. Beslutet ska tillgängliggöras för allmänheten, men kan inte överklagas särskilt. Samråd ska även ske med de länsstyrelser, kommuner och andra myndigheter som berörs av planen, programmet eller ändringen.

Om BMP kan antas uppstå ska de omständigheter som talar för detta utredas i en MKB (miljökonsekvensbeskrivning). Det som framkommer i MKB ska integreras i planarbetet och handlingen ska samrådats i samband med planprocessen.

Kommunens bedömning

En undersökning av risk för BMP för aktuell planändring upprättades 2023-09-11. Planändringens genomförande bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan och någon fullständig MKB behöver inte upprättas.

Samråd i frågan ska hållas med länsstyrelsen.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Befintliga förhållanden

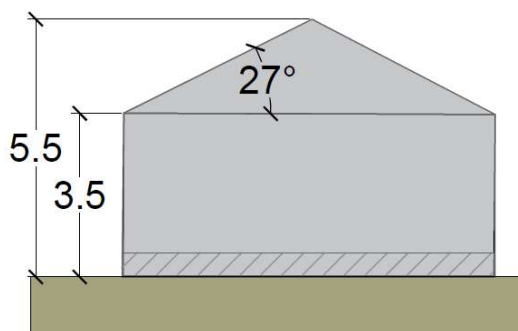
Marken inom ändringsområdet och kringliggande landskap består till stor del av natur- och skogsmark. Ändringsområdet består av ett kalhygge. Marknivån inom ändringsområdet sluttar konstant från nordost till sydväst med inslag av lokalt större höjdvariationer.



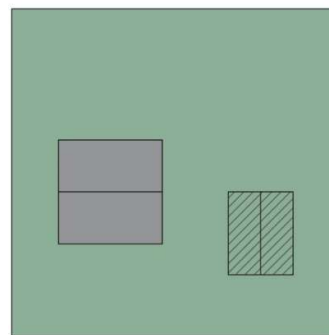
Kalhygge inom planområdet (augusti 2023).

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark inom ändringsområdet

Gällande byggnadsplan möjliggör för fristående bostäder (fritidsbebyggelse) i en våning där den sammanlagd area inte får uppta mer än 150 m². Huvudbyggnad får inte uppta större areal än 100 m² och garage eller andra gårdsbyggnader ej större än 50 m². Högsta takvinkel är 27 grader och vindsintredning tillåts inte. Inom ändringsområdet får byggnad inte uppföras till en högre höjd än 3,5 meter, garage eller gårdsbyggnad får inte uppföras till en högre höjd än 2,8 meter.



Gällande plans reglering illustreras. Högsta tillåtna höjd är 3,5 meter med en maximal takvinkel på 27 grader. Detta ger en nockhöjd på 5,5 meter.



Gällande plans reglering illustreras. Huvudbyggnad 100 kvm och 50 kvm garage på en 1000 kvm stor fastighet

Förändringar och konsekvenser

Aktuell ändring föreslås för att möjliggöra bostäder med dagens byggnadsstandard.

Tillkommande bestämmelser

- d₁** Minsta fastighetsstorlek är 1200 m².
- e₁** Största byggnadsarea är 250 m² per fastighet.
- h₁** Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 8 meter.
- h₂** Högsta nockhöjd på friliggande komplementbyggnad är 4,5 meter.
- o₁** Takvinkel ska vara mellan 5 och 45 grader.

Borttagna bestämmelser

- n₁** Förbud mot vindsinredning.
På In betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 3,5 meter, garage eller gårdsbyggnad får dock icke ges större höjd än 2,8 meter. Detta tas även bort.

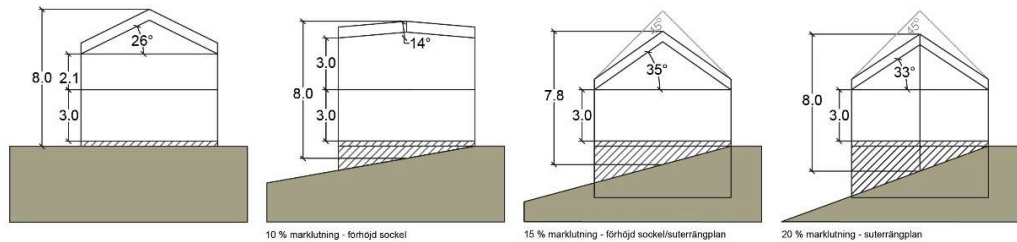
Högsta takvinkel är 27 grader

- F** Fristående hus. Fritidsbebyggelse.
Inom (**F**) gällde även: på tomtplats som omfattar med F betecknat område får endast en huvudbyggnad och erforderliga gårdsbyggnader uppföras. Garage eller andra gårdsbyggnader jämte huvudbyggnad får inte uppta större sammanlagd area än 150 m². Därav får huvudbyggnad inte uppta större areal än 100 m² och garage eller andra gårdsbyggnader ej större än 50

m². Där så prövas lämpligt må sammanbyggnad av huvudbyggnader, två och två i gemensam tomtplatsgräns kunna medges. Huvudbyggnad får icke inrymmas fler än en bostadslägenhet.

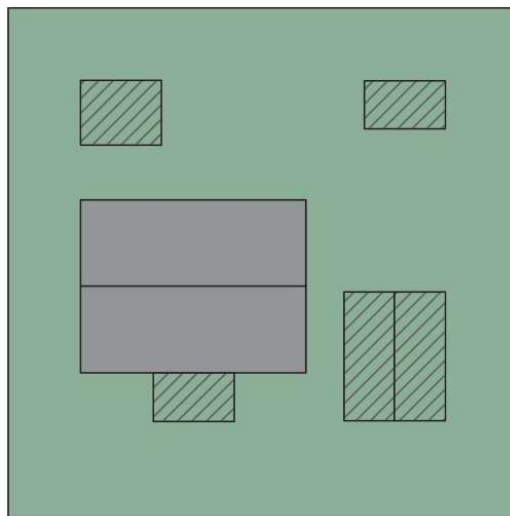
I En våning tillåts.

Ändringen möjliggör för byggnation av bostäder enligt dagens byggnadsstandard. Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 8 meter vilket möjliggör för 2 våningar istället för 1 våning (enligt gällande plan). Komplementbyggnader begränsas inte längre till maximalt 50 m² och en högsta höjd på 2,8 meter, utan planändringen möjliggör för en högsta nockhöjd på 4,5 meter för komplementbyggnader. Ett större spann för takvinkel (5–45 grader) tillåts för att skapa en mer flexibel utformning.



Högsta nockhöjd med olika marklutningar.

Planändringen möjliggör för bostäder med en större byggnadsarea per fastighet jämfört med gällande plan. Gällande plan reglerar en huvudbyggnad på maximalt 100 m² och garage eller andra gårdsbyggnader maximalt 50 m². Exploateringsgraden i aktuell planändring har satts till 250 m² per fastighet, se figur nedan där ändringen illustreras. Minsta fastighetsstorlek regleras till 1200 m² för att säkerställa att parkering kan ordnas inom den egna fastigheten samt för att hålla en låg exploateringsgrad.



Planändringens BYA illustreras. Största byggnadsarea är 250 m² per fastighet.

Bestämmelse om förbud mot vindsinredning tas bort för att möjliggöra bostäder på vindsvåningar. Vidare utgår bestämmelser om maximalt antal bostadslägenheter. Ändringen möjliggör för maximalt 2,5 meter högre höjd på husen. Omkringliggande trätöppar är betydligt högre. Planändringen medger en liten skala (höjd och byggnadsarea) för att harmoniera med omgivningen. Ändringen bedöms inte inverka på landskapsbilden i någon märkbar omfattning.

I övrigt anses planändringen inte innebära några betydande konsekvenser.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det datum planen vunnit laga kraft. Med genomförandetid avses den tid då fastighetsägarna har en garanterad rätt att bygga enligt ändringen. Under genomförandetiden får planen inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Om planen behöver ändras eller upphävas under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt till ersättning för förlorade rättigheter (exempelvis förlorad byggrätt).

Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Fastighetsreglering innebär exempelvis nybildning, avstyckning, sammanslagning och klyvning av fastighet vilket regleras i Fastighetsbildningslagen (1970:988).

Ett genomförande medför ingen förändrad fastighetsindelning.

Rättigheter

Vattenfall Eldistribution AB har elnätanläggningar öster om ändringsområdet och anslutande väg bestående av 0,4 kV markkabel. Planändringen har ingen inverkan på rättigheten. I övrigt berörs inte planändring av något rättighetsområde.

Gemensamhetsanläggning

En gemensamhetsanläggning (GA) inrättas enligt anläggningslagen (1973:1149) och är en anläggning som är gemensam för flera fastigheter, ofta vägar eller vatten- och avloppsledningar. Ansökan om bildande av gemensamhetsanläggning görs hos Lantmäterimyndigheten. Vid förrättningen fattas bland annat beslut om fördelning av kostnader, åtgärder, andelstal, drifts och underhållsfrågor mm. I prövningen ingår att säkerställa att anläggningen tillgodoser ett "*ändamål av stadigvarande betydelse*" samt att båtadsvillkoret är uppfyllt, dvs kravet att gemensamhetsanläggningen ska ha fördelar som uppväger nackdelarna i form av kostnader och olägenheter för de enskilda fastighetsägarna.

Det är fastigheterna som blir delägare i gemensamhetsanläggningen, inte fastighetsägarna. En gemensamhetsanläggning förvaltas av fastighetsägarna gemensamt. Är det många delägande fastigheter bildas normalt en samfällighetsförening, som därmed får rollen som huvudman för gemensamhetsanläggningen.

Det finns ingen gemensamhetsanläggning eller samhällsförening för området idag. Vägen till området är privatägd. Exploatören kommer att initiera och ansöka om en gemensamhetsanläggning hos Lantmäterimyndigheten för väganlutning till ändringsområdet. Fastigheterna inom ändringsområdet kommer att bilda en samhällsförening.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Fastighetsägaren/exploatören står för kostnader att upprätta och genomföra planändringen. Detta inkluderar även kostnader för eventuella flyttningar av markledningar och ombyggnadsåtgärder i angränsande ytor, vilka härrör från exploateringen. Eventuell flytt/förändringar av befintliga elnätanläggningar tillhörande

vattenfall Eldistribution utförs av Vattenfall Eldistribution, men bekostas av exploatören.

Förrättningskostnader uppstår i samband med en lantmäteriförrättning. Kostnaderna beror på tidsåtgång och gällande förrättningstaxa. Exploatören/fastighetsägaren står för kostnaden för de fastighetsbildningsåtgärder som krävs för genomförandet av planändringen.

Utbyggnad och drift av teknisk försörjning finansieras av anslutnings- och brukaravgifter för vid tiden gällande taxa.

Planavgift

Planavgift kommer inte att tas ut vid bygglov.

Drift allmän plats

Anslutande gata och tillkommande gator inom ändringsområdet är enskilda.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Målsättningen är att planändringen kan antas under vintern 2023/2024.

SAMRÅD OCH GRANSKNING

Efter samråd har inkomna yttranden sammanställts i en samrådsredogörelse. Efter genomförd granskning kommer inkomna synpunkter sammanställas i ett granskningsutlåtande. Handlingarna kommer därefter, om det bedömts relevant, revideras.

Planfrågor kommer under hand diskuterats med berörda.

Medverkande

Sorsele kommun

Samhällbyggnadsverksamheten
924 81 Sorsele

Kommunens handläggare:

Therese Brännlund
e-post: therese.brannlund@sorsele.se
tfn: 0952-140 58

AFRY Group Sweden AB

Storgatan 103
921 32 Lycksele

Uppdragsansvarig:

Pethra Fredriksson
e-post: pethra.fredriksson@afry.com
tfn: 010-505 29 33

Handläggare:

Catrin Vestman
e-post: catrin.vestman@afry.com
tfn: 010-505 21 43

Therese Brännlund
Samhällsbyggnadschef



Catrin Vestman
Planarkitekt, AFRY



BILAGA

Planbestämmelser med lagstöd

Planbestämmelse	Motivering	Lagstöd
<i>Utformningsbestämmelser kvartersmark</i>		
d₁	Minsta fastighetsstorlek är 1200 m ² .	4 kap 16 § PBL
h₁	Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 8 meter.	4 kap 16 § PBL
h₂	Högsta nockhöjd på friliggande komplementbyggnad är 4,5 meter.	4 kap 16 § PBL
e₁	Största byggnadsarea är 250 m ² per fastighet.	4 kap 16 § PBL
o₁	Takvinkel ska vara mellan 5 och 45 grader.	4 kap 16 § PBL
Genomförandetiden är 5 år från laga kraft.		4 kap 21 § PBL