

Planbeskrivning

Granskningshandling



Planområdets avgränsning visas med röda markeringar

Detaljplan för fastigheterna

Eken 4 och Boken 2, Åsele kommun

Diarienummer: MB-2023-10

Standardförfarande

Upprättad: 2025-11-19

En detaljplan styr hur mark och vatten får användas

Kommunen tar fram detaljplaner för att styra hur mark- och vattenområden får användas och bebyggas. En detaljplan består av en juridiskt bindande plankarta med plangränser och planbestämmelser som ger både rättigheter och begränsningar. Till detaljplanen hör även en planbeskrivning. Denna är inte juridiskt bindande, utan ska underlätta förståelsen och fungera som ett stöd för hur detaljplanen ska tolkas i samband med till exempel bygglov. Andra handlingar som tas fram som underlag till detaljplanen är grundkarta och fastighetsförteckning, samt vid behov olika slags utredningar.

Processen för att upprätta en detaljplan är reglerad i plan- och bygglagen (2010:900).

Planhandlingar

Plankarta, 2025-11-19

Planbeskrivning, 2025-11-19

Övriga handlingar

Grundkarta, 2024-10-22

Fastighetsförteckning, 2025-05-27

Undersökning om betydande miljöpåverkan, 2025-01-15

Handlingar finns på

Kommunhuset, Vasagatan 5, Åsele

Kommunens webbplats: <https://www.asele.se/boende-och-miljo/kommunens-planarbete/detaljplaner/> (klicka dig sedan vidare till rätt ärende)

Granskningstid är 26 januari – 23 februari 2026

Innehåll

Sammanfattning.....	4
1 Inledning	5
Detaljplanens syfte	5
Planens huvuddrag	5
Planens bakgrund och handläggning	5
Preliminär tidplan	5
Läge, areal och markägförhållanden	6
2 Tidigare ställningstaganden	7
Översiktsplan	7
Detaljplaner	7
Fastighetsplan	8
3 Avvägningar enligt miljöbalken	8
Riksintressen och Natura 2000.....	8
Strandskydd och biotopskydd.....	8
4 Undersökning av betydande miljöpåverkan.....	9
5 Förutsättningar och förändringar	9
Mark, vatten och vegetation.....	9
Fornlämningar	10
Geoteknik och radon.....	10
Förorenad mark	10
Översvämning.....	10
Landskapsbild, stadsbild, kulturmiljö.....	11
Befintlig bebyggelse	12
Planerad bebyggelse	13
Planförslaget.....	14
Buller och vibrationer	16
Offentlig och kommersiell service.....	16
Friytor, rekreation och lek	16
Gator och trafik	16
6 Teknisk försörjning.....	17
Vatten, spillvatten, brandvatten	17
Dagvatten och skyfall.....	17
Värme, el, bredband	17
Avfall.....	18
Räddningstjänsten.....	18
7 Genomförande av planförslaget	18
Organisatoriska och administrativa frågor	18
Fastighetsrättsliga frågor	19
Ekonomiska frågor	20
Tekniska frågor	21
8 Konsekvenser av planens genomförande.....	21
Fastighetskonsekvensbeskrivning.....	21
Miljökonsekvenser.....	21
Sociala konsekvenser och konsekvenser för barn	22
9 Medverkande.....	23

Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att ge planstöd för två befintliga flerbostadshus, belägna på fastigheterna Eken 4 på Bryggaregatan respektive Boken 2 på Fiskaregatan i Åsele tätort. Fastigheterna har sedan 2012 varit planlagda som allmän plats - park, vilket medfört en planstridig situation. Flerbostadshusen uppfördes planenligt under 1960-talet, men kommunen upprättade en ny detaljplan 2012 som anger allmän plats - park för berörda fastigheter. Detta i samband med en planerad rivning av aktuella flerbostadshus. Någon rivning har dock inte genomförts, vilket är orsaken till dagens planstridighet. Med en ny detaljplan vill nu kommunen åter pröva lämpligheten för bostadsändamål och reglera bebyggelsens omfattning utifrån platsens förutsättningar. Därmed kan det säkerställas att fastigheterna har en aktuell detaljplan som medger befintliga förhållanden, samt ger en flexibilitet för framtida förändringar och kompletteringar.

Detaljplanen innebär inte några förändringar vad gäller infrastruktur och förutsätter inte några fastighetsbildningsåtgärder. Konsekvenserna av planen är små och bedöms inte påverka miljökvalitetsnormer eller andra miljöfrågor mer än marginellt.

1 Inledning

Detaljplanens syfte

Detaljplanen syftar till att tillåta bostadsändamål inom planområdet samt reglera bebyggelsens omfattning på ett sätt som bekräftar befintliga byggnader och ger viss flexibilitet för framtiden. En aktuell detaljplan ger en långsiktighet och tydlighet för berörda fastighetsägare. Med en aktuell detaljplan kan närboende och allmänhet veta vad de kan förvänta sig inom planområdet.

Planens huvuddrag

Planområdet är uppdelat i två separata närliggande markområden. Båda markområdena ingår i detaljplanen. Hela planområdet regleras som kvartersmark för bostadsändamål (B). I planen ingår ingen allmän plats. För områden närmast gata, angränsande park och grannfastigheter anges en zon med punktprickad mark, där får byggnader inte placeras. I övrigt anges en bygg rätt med utnyttjandegrad och nockhöjd som motsvarar befintliga byggnaders volym. I planen finns dock en viss flexibilitet där viss utbyggnad och alternativa placeringar av byggnader inte hindras. Mot parken ges även möjlighet till uthus.

Planens bakgrund och handläggning

Stiftelsen Åselehus har begärt planbesked för att parkmark åter ska planläggas som kvartersmark för bostadsändamål. Miljö- och byggnadsnämnden gav positivt planbesked den 1 mars 2023 och gav i samband med detta uppdrag att påbörja planeringen. Aktiv planläggning inleddes under våren 2024. Först avsågs endast fastigheten Eken 4, men nu ingår även Boken 2 med motsvarande planstridighet.

Detaljplanen upprättas med standardförfarande enligt Plan- och bygglagen, 2010:900. Se motivering under rubrik översiktsplan. Planförslaget ställs ut två gånger, först på samråd och senare på granskning.

Planhandlingarna upprättas i enlighet med Boverkets föreskrifter BFS 2020:5 och BFS 2020:8.

Preliminär tidplan

Samråd pågick under sommaren 2025. Granskning planeras under vintern 2025/2026 och antagande bedöms bli aktuellt i början av 2026. Uppskattningen är preliminär och tidsåtgången beror på vad som framkommer under processen.

Tre veckor efter att antagandebeslutet har anslagits får detaljplanen laga kraft, under förutsättning att antagandebeslutet inte överklagas.

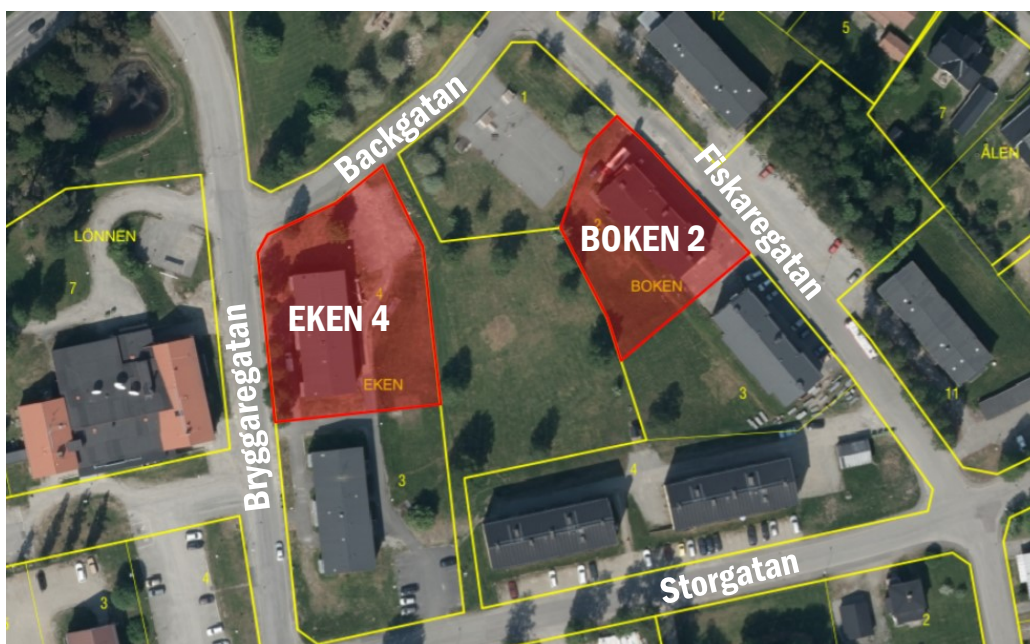


Illustration av detaljplaneprocessens steg. Nu pågår granskningsskedet.

Läge, areal och markägförhållanden

Planområdet är beläget i centrala Åsele, cirka 200 meter öster om torget. Planområdet är fördelat på två separata markområden. Det västra delområdet är cirka 2 500 kvadratmeter och utgörs av fastigheten Eken 4, som ligger vid Bryggaregatan och gränsar till fastigheten Eken 3. Det östra delområdet är cirka 1 700 kvadratmeter och utgörs av fastigheten Boken 2, som ligger vid Fiskaregatan och gränsar till fastigheterna Boken 1 och Boken 3. Båda delområdena gränsar till allmän plats i form av gata och park, som ligger på de kommunala fastigheterna Åsele 2:194 och Boken 1. Totalt är planområdet cirka 3 200 kvadratmeter stort.

Marken inom planområdet ägs av Stiftelsen Åselehus (Eken 4) samt av en privat fastighetsägare (Boken 2).



Översikt på flygbild som visar planområdets avgränsning. Bildkälla: Lantmäteriet

2 Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Åsele kommuns översiktsplan antogs 2014 och innehåller beskrivningar av nuläge, vision och mål med år 2030 som tidshorisont. Översiktsplanen har ingen tydlig sammanfattande markanvändningskarta, därför behöver detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen bedömas utifrån olika relevanta avsnitt i översiktsplanen. Till översiktsplanen finns även tillägg för vindbruk och LIS-områden som inte är relevanta för aktuell detaljplan.

I översiktsplanens avsnitt om mark- och vattenanvändning anges följande: "Vision 2030 - I Åsele kommun nyttjas mark- och vattenresurser på ett långsiktigt hållbart sätt för att främja tillskapande av arbetstillfällen och utveckling i kommunen". Det anges även ett antal övergripande mål, mest relevant för denna detaljplan är målet om att "Kommunen ska arbeta med att skapa goda förutsättningar för att öka bofast befolkning och främja utveckling av landsbygden". I översiktsplanens avsnitt om bebyggelseutveckling beskrivs följande: "Vision 2030 - I Åsele kommun finns tilltalande boenden och bra förutsättningar för byggande. Gemensamma miljöer, såsom gator och kommunala anläggningar, är tillgängliga och trygga. Lekplatser och torg är välkomnande oaser. Detta har medfört att befolkningen är nöjda ambassadörer och att kommunen har ökat sin attraktionskraft."

Utifrån beskrivningen ovan, och baserat på översiktsplanens underlag om riksintressen, naturvärden och översvämningsrisk, bedöms detaljplanen vara förenlig med gällande översiktsplan. I stora drag, och sett till kommunens förutsättningar, kan översiktsplanens innehåll anses vara relevant för de flesta planeringsfrågor även om planen antogs 2014. Den 2 september 2025 beslutade kommunfullmäktige i Åsele kommun om en planeringsstrategi enligt 3 kap. 23§ plan- och bygglagen. Där anges att översiktsplanen med tillägg fortsatt är aktuell, men att det i finns behov av att framöver se över vissa delar och att generellt uppdatera planens innehåll utifrån nytt underlag och i förhållande till samhällets utveckling. Därmed kan detaljplanen handläggas med standardförfarande.

Detaljplaner

Den gällande detaljplanen är *Detaljplan för Kv Abborren, Boken och Eken samt del av fastigheten Åsele 2:194*, aktnummer 2463-P12/7 som fick laga kraft den 20 september 2012, se bild nedan. För fastigheterna Eken 4 och Boken 2 anges allmän plats, användning park. Den gällande detaljplanens genomförandetid har gått ut. Området omfattas inte av någon fastighetsplan. Övriga angränsande detaljplaner anger bostadsändamål och icke störande verksamheter.



Bild som visar gällande detaljplan. Det nu aktuella planområdet visas med röda streckade linjer.

Fastighetsplan

Området omfattas inte av någon fastighetsplan.

3 Avvägningar enligt miljöbalken

Planförslaget bedöms vara förenligt med miljöbalkens bestämmelser för hushållning med mark och vatten (Miljöbalken 3 och 4 kap.). Sammantaget är området lämpligt för bostadsändamål.

Det bedöms inte finnas risk för överskridande av någon miljökvalitetsnorm som följd av detaljplanen.

Riksintressen och Natura 2000

Planområdet omfattas inte av några riksintresseanspråk enligt miljöbalkens 3 kapitel eller av utpekade riksintressen enligt miljöbalkens 4 kapitel. Inga Natura 2000-områden påverkas.

Strandskydd och biotopskydd

Inga strandskyddade områden eller andra skydd enligt miljöbalkens 7 kapitel berörs av detaljplanen. Om det i framtiden blir aktuellt med påverkan på trädraden längs Bryggaregatan kan en bedömning krävas om biotopskyddsreglerna behöver beaktas eller inte. Trädraden består dock i nuläget av unga träd som inte omfattas av biotopskyddet.

4 Undersökning av betydande miljöpåverkan

Genomförandet av planförslaget bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan och en miljökonsekvensbeskrivning behöver inte upprättas (bilaga Undersökning av betydande miljöpåverkan). Skälen till bedömningen är att detaljplanens påverkan är marginell, sett till att det i första hand handlar om att bekräfta befintliga förhållanden och återgå till tidigare tillåten markanvändning. Den eventuella miljöpåverkan som kan uppkomma till följd av detaljplanen är avgränsad till planområdets direkta närhet. Planen bedöms inte heller påverka eller försämra förutsättningarna för framtida planer eller program. Ett genomförande av planen kommer inte att medföra risker för människors hälsa eller för miljön. Detaljplanen kan innebära marginell lokal påverkan på boendemiljön om angivna byggrätter nyttjas maximalt. Områdets karaktär avses inte förändras.

En undersökning av betydande miljöpåverkan har upprättats den 15 januari 2025 och samråd med Länsstyrelsen i Västerbottens län har skett. I undersökningen har relevanta miljöaspekter tagits upp och bedömts i enlighet med miljöbedömningsförfordningen. Länsstyrelsen yttrade sig den 24 januari 2025, och meddelade att de instämmer i kommunens bedömning om att detaljplanen inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 5 kapitlet 11 a § plan- och bygglagen.

5 Förutsättningar och förändringar

Mark, vatten och vegetation

Planområdet utgörs av mark som sedan länge har varit ianspråktagen för bostadsbebyggelse med flerbostadshus med tillhörande parkering och gårdsmiljöer. Området innehåller inget vattenområde. Väster om planområdet, vid Bryggaregatan är marknivån cirka 317–318 meter över nollplanet. Öster om planområdet, vid Fiskaregatan är marknivåerna cirka 312 meter över nollplanet. Inom området finns det alltså nivåskillnader om cirka 5 meter, vilka till stor del tas upp av slänter inom fastigheten Eken 4. Friytorna med gångvägar, parkering och gräsytor ansluter till en allmän park utan tydliga fysiska gränser. Området som helhet präglas av grönska och öppenhet. Längs Bryggaregatan, på fastigheten Eken 4 och angränsande Eken 3, finns en rad med unga träd som ger grönska till gatumiljön.

Fornlämningar

Detaljplanen berör inga kända fornlämningar. Strax väster om planområdet finns ett utpekade område med benämningen "övrig kulturhistorisk lämning" och "husgrund, historisk tid" (L1937:4187, Åsele 4:1). Objektets beskrivning är dock inte kvalitetssäkrad enligt Riksantikvarieämbetet. Det finns inga uppgifter om att lämningen berör området öster om Bryggaregatan.

Geoteknik och radon

Enligt kartunderlag från Statens Geotekniska institut (SGI) ligger planområdets västra del inom område med morän, medan det östra delområdet ligger inom område med isälvsediment (sand). Dessa jordarter innebär inte några osäkerheter vad gäller lämpligheten för bostadsbebyggelse. Vid förändringar ska dock alltid hänsyn tas till de platsspecifika geotekniska förutsättningarna. Enligt kartunderlag från Sveriges Geologiska undersökning (SGU) har området inga förhöjda halter av markradon.

Förorenad mark

Det finns inga kända uppgifter om att planområdet skulle ha använts för några miljöfarliga verksamheter innan den nuvarande bebyggelsen uppfördes i mitten av 1900-talet.

Översvämning

Planområdet ligger som närmast cirka 150 meter från Ångermanälven. Utifrån översvämningsskartering från Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) riskerar inte planområdet påverkas av översvämningar från älven. I planområdets närhet finns stora grönområden med goda möjligheter att fördröja, infiltrera eller ytligt avleda nederbörd, även om det allmänna dagvattennätet skulle överbelastas vid kraftiga regn. Vid fastigheten Boken 2, som ligger lägre än Eken 4, finns lågt belägna garageinfarter och asfalterad förgårdsmark som delvis lutar mot lågpunkten. Samma förhållande gäller för den angränsande fastigheten Boken 3. I detta läge kan lokal översvämningsskartering befaras, vilket tydliggörs i den lågpunktskartering som redovisas nedan, framtagna i programvaran Scalgo live.

Det gula och röda området indikerar område med risk för stående vatten, och det redovisas ett teoretiskt vattendjup om cirka 0,3 och mer än 0,5 meter närmast berörda byggnader. Detta innebär att vatten riskerar komma in i garaget. Analysen av lågpunkter baseras på höjddata och indikerar endast att det finns en risk för översvämningsskartering vid kraftiga regn. Eftersom det inte gjorts någon regelrätt skyfallsanalys har inte eventuella lokala åtgärder som redan kan ha gjorts för att hindra tillrinning vägt in. Detaljplanen ändrar inte detta

förhållande och innebär inget ökat tillflöde. Fastighetsägaren har dock ansvar för utformningen på den egna fastigheten, åtgärder för att minska översvåmningsriskerna kan med fördel utföras.



Lågpunktskartering där färgade markeringar visar lägen där det finns risk för stående vatten vid kraftiga regn. Röd och gul färg indikerar lägen med risk för djupare vatten, upp till mer än 0,5 meter, i anslutning till befintliga byggnader på fastigheten Boken 2. (analys i Scalgo Live)

Landskapsbild, stadsbild, kulturmiljö

Planområdets bebyggelse är tidstypisk från 1960-talet. De två byggnaderna är en del av ett större sammanhang där en grupp med flerbostadshus omger en allmän parkyta. Området är ett tydligt exempel på den medvetna bebyggelseutveckling som skedde under 1960- och 70-talen. Bebyggelsestrukturen visar en idé om ett öppet byggnadssätt runt en central park. Bryggaregatans riktning relaterar till rutnätet i centrum, medan Fiskaregatan är en förlängning av Snickaregatan och det ofullständiga ringvägsliknande gatumönstret som omger Åseles centrala delar. Norr om planområdet har det tidigare funnits ytterligare tre flerbostadshus, dessa har rivits. Eftersom detaljplanen syftar till att bekräfta befintlig bebyggelse blir de negativa konsekvenserna små för stadsbilden och kulturmiljön. Från kulturmiljöperspektiv är det positivt att flerbostadshusen bekräftas jämfört med den tidigare planerade rivningen, då det ger långsiktiga förutsättningar för fortsatt förvaltning. Strax söder om planområdet finns före detta Åsele bryggeri som är ett enskilt byggnadsminne. Detaljplanen innebär ingen påverkan på byggnadsminnet.



Flygfoto från cirka 1975 som visar de sju ursprungliga flerbostadshusen grupperade runt den allmänna parken, samt de två husen norr om Backgatan. (Lantmäterimyndigheten)

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns det två flerbostadshus. Byggnaden på fastigheten Eken 4 är i två våningar samt en suterrängvåning. Byggnaden på Boken 2 är i tre våningar samt källare.

Eken 4

Byggnaden är uppförd 1969 och har ett modernt och tidstypiskt avskalat formspråk. Taket är ett flackt sadeltak och balkongerna är utanpåliggande i västerläge mot gata. Fasaden är i gul puts, sockel och balkongfronter är i röda kulörer. Byggnadens två trapphus är markerade på gatufasaden och har fönster på halvplan. Vid entréerna finns inslag av natursten, originalportarna har bytts ut. Byggnaden är i stort sett identisk med angränsande byggnad på fastigheten Eken 3.



Foto på flerbostadshuset på fastigheten Eken 4.

Boken 2

Byggnaden är uppförd 1965 och har ett tidstypiskt avskalat formspråk. Dess detaljer, balkonger och fönstersättning har drag av 1950-talets estetik. Byggnaden skiljer sig därmed något från den mer sentida byggnaden på Eken 4. Taket är ett flackt sadeltak. Balkongerna är placerade mot parken i sydväst och tar stöd i angränsande burspråk. Balkongerna upplevs därmed integrerade i byggnadens övriga volym. Fasaden är i ljusbrun puts, sockel och balkongfronter är i röda kulörer. Byggnadens två trapphus mot gatan är markerade med avvikande kulör och geometriska utsmyckningar. Mot gatan finns bevarade tidstypiska detaljer som stående klinkerplattor, skylt för gatunummer och skorsten till pannrum. Originalportarna har bytts ut. Byggnaden är i stort sett identisk med angränsande byggnad på fastigheten Boken 3.



Foto på flerbostadshuset på fastigheten Boken 2.

Planerad bebyggelse

I nuläget finns det inget förslag på tillkommande bebyggelse inom planområdet. Detaljplanen utformas dock för att ge viss flexibilitet för framtiden, därför styrs inte byggnadernas exakta placering och exploateringsgraden utifrån hur det ser ut idag. Detta innebär att planen även möjliggör andra sätt att nyttja angiven byggrätt.

Områden avsedda för flerbostadshus

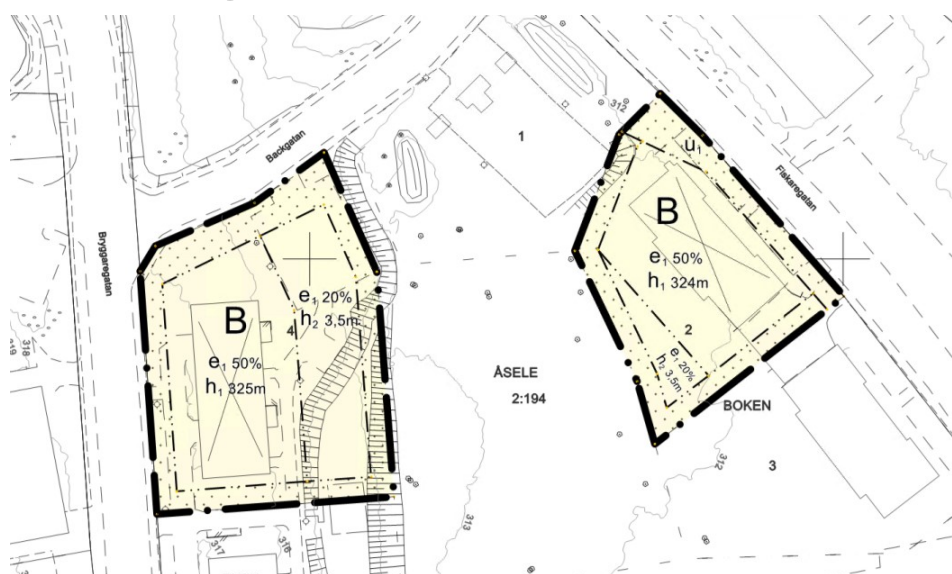
Byggrätten för flerbostadshusen anges genom en högsta tillåten nockhöjd h_1 om +325 för Eken 4 och +324 för Boken 2. Plushöjderna relaterar till grundkartans nollplan. Detta motsvarar de befintliga byggnadernas höjd, med viss avrundning uppåt. Sett från angränsande gator innebär de angivna höjderna motsvarande två våningar för Eken 4 och tre våningar för Boken 2. Tillåten byggnadsarea e_1 anges

till 50 procent av fastighetsarean inom respektive egenskapsområde för flerbostadshusen. De befintliga byggnaderna upptar cirka 45% av ytan, detta innebär att planen ger viss marginal för framtida tillbyggnader eller andra förändringar.

Områden för kompletterande funktioner till bostäderna

I detaljplanen anges ett område per fastighet där det kan uppföras mindre byggnader för behov kopplade till bostadsfunktionen. Här tillåts en byggnadsarea om 20 procent av fastighetsarean inom egenskapsområdet. Möjlig byggnadsarea inom Eken 4 kan uppta cirka 120 kvadratmeter och bedöms kunna nyttjas för exempelvis ett antal platser i carport/garage om det skulle bli aktuellt, alternativt förråd eller växthus. För Boken 2 innebär byggrätten en möjlighet att bygga cirka 30 kvadratmeter för liknande funktioner. Inom dessa områden medges en nockhöjd om 3,5 meter från omgivande mark h_2 , detta för att hålla nere höjderna så att eventuella byggnader inte upplevs för dominerande sett från parken.

Planförslaget

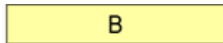


Utsnitt av plankartan, se separat plankarta för fullständig redovisning av bestämmelser och gränser.

Detaljplanen medger bostadsanvändning **B** för hela planområdet. Utöver angiven markanvändning och byggrätt regleras ett markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar u_1 i östra delen av fastigheten Boken 2. Där finns ledningar som behöver uppmärksammas och där planen möjliggör bildande av rättigheter för ledningarna.

Motivering av planbestämmelser

Kvartersmark



Bostäder

Bestämmelsen innebär att marken får användas för bostadsändamål. Motivet till bestämmelsen är att bekräfta den pågående markanvändningen. Fastigheterna bedöms vara fortsatt lämpliga för bostäder.

Begränsning av markens utnyttjande



Marken får inte förses med byggnad

Motivet till bestämmelsen är att säkerställa ett lämpligt minsta avstånd mellan byggnader och fastighetsgräns mot allmän plats och grannfastigheter. Detta i enlighet med områdets karaktär. Det punktprickade området är i huvudsak 4 meter brett, i ett fåtal lägen är bredden marginellt större utifrån anpassning till ledningar och behovet av tydlighet i kartan.

Höjd på byggnadsverk

h_1 *Högsta nockhöjd är xxx meter över angivet nollplan*

Motivet till regleringen är att befintliga byggnadsvolymer är väl anpassade till platsens förutsättningar och att det saknas skäl att medge ytterligare våningar. Angivna höjder om +324 och +325 motsvarar befintlig bebyggelses höjd, med viss avrundning uppåt. Sett från angränsande gator innebär nockhöjderna motsvarande två våningar för Eken 4 och tre våningar för Boken 2.

h_2 *Högsta nockhöjd är xx meter*

Motivet till regleringen är att, inom avgränsade områden, tillåta låga byggnader för exempelvis förråd, växthus, carport och liknande. Denna typ av byggnader öppnar möjligheter för fastighetsägarna att tillföra kompletterande funktioner till flerbostadshusen utifrån det egna behovet.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u_1 *Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar*

Motivet till bestämmelsen är att tydliggöra att markområdet behöver reserveras för allmännyttiga ledningar samt att ge möjlighet för att vid behov ge stöd åt bildande av rättighet för ledningar.

Utnyttjandegrad

e_1 *Största byggnadsarea är <i kartan angivet>% av fastighetsarean inom egenskapsområdet.*

Motivet till bestämmelsen är att bekräfta den befintliga bebyggelsen och att bevara områdets karaktär, samt att ge vissa utvecklingsmöjligheter. Den angivna byggnadsarean för flerbostadshusen om 50 procent av fastighetsarean inom egenskapsområdet är lite större än den ytan som upptas idag, därmed möjliggörs viss utbyggnad eller kompletterande byggnader. Inom områden med lägre nockhöjd för uthus h_2 anges en största byggnadsarea om 20% av fastighetsarean inom egenskapsområdet. Motivet till detta är att säkerställa utvecklingsmöjligheter och viss flexibilitet när det gäller fastigheternas framtida behov av byggnader.

Buller och vibrationer

Planområdet ligger på behörigt avstånd från Norra vägen (väg 92) och trafikbuller har inte uppmärksammat som någon begränsning för angiven markanvändning. Riktvärden för buller bedöms kunna uppnås vid fasad och för uteplats. Aktuell detaljplan bedöms vara av sådan art att en specifik bullerutredning inte krävs. Det finns inga uppgifter om att vibrationer från närområdet skulle påverka förutsättningarna på platsen.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet ligger centralt i Åsele med kort avstånd till ortens utbud av offentlig och kommersiell service.

Friytor, rekreation och lek

Planområdet angränsar direkt till allmän park där det förutom öppna grönytor finns goda möjligheter till bollspel, skateboardåkning och lek.

Gator och trafik

Närliggande lokalgator är av normal standard med gatubelysning och gångbanor. Gatorna leder mot centrum i väster, och i norr finns närliggande anslutningar till Norra vägen (riksväg 92). Detaljplanen innebär ingen förändring i trafikflöden eller vad gäller gatornas funktion. Det kan noteras att en mindre del av Bryggaregatans gångbana är belägen inom kvartersmark på fastigheten Eken 4. Det bedöms finnas gott om plats för att vid behov flytta ut gångbanan till det planlagda gatuområdet. Detta bedöms vara en bättre lösning än att utöka den allmänna platsen på bekostnad av kvartersmarken på Eken 4, med det efterföljande behovet av fastighetsreglering som i så fall skulle uppstå.

Enskild parkering ska kunna ordnas inom respektive fastighet, alternativt att parkering sker på annan fastighet med stöd av avtal.

Åsele tätort saknar lokal kollektivtrafik. I centrum finns regionbussar med anslutningar till närliggande orter och större regioncentrum.

6 Teknisk försörjning

Vatten, spillvatten, brandvatten

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Ledningsnätet är utbyggt i angränsande gator och byggnaderna inom planområdet är anslutna. Brandpost finns vid korsningen Backgatan/Fiskaregatan.

Dagvatten och skyfall

Dagvatten ska hanteras inom respektive fastighet, och sedan avledas på ett säkert sätt till allmän dagvattenanläggning eller grönyta. Dagvattenledningar finns i angränsande gator. Eftersom detaljplanen i huvudsak bekräftar befintlig markanvändning och då närområdet har stora grönytor bedöms inte dagvattenhanteringen behöva utredas i en separat dagvattenutredning. Detaljplanen bedöms innebära marginella förändringar sett till dagvattnets flöden och föroreningshalter. Bedömning av påverkan på miljö kvalitetsnormer finns under separat rubrik under avsnitt om planens konsekvenser. Skyfallssituationen har studerats översiktligt, se avsnitt om översvämning i föregående kapitel. Analysen pekar på risker för översvämning vid en lågpunkt vid Boken 2, men det är en fråga för fastighetsägaren att hantera och inget som berör avrinningsvägar på allmän plats.

Värme, el, bredband

Fjärrvärmenät finns utbyggt inom allmän plats och fastigheterna inom planområdet är anslutna. Delar av en fjärrvärmeledning finns inom Boken 2. Planområdet är anslutet till el- och fibernät. Även delar av dessa ledningsstråk berör kvartersmarken. Detaljplanen medför inga konsekvenser för dessa ledningsslag. Servisledningar och fibernät ges inga markreservat i detaljplanen, här har ledningsägaren dock möjlighet att säkerställa att de har de rättigheter som behövs. För fjärrvärme- och elledningar inom kvartersmark, som är del av ett större nät, införs en planbestämmelse om markreservat (u_1).

Bebyggelseområdet som planområdet är en del av har byggts ut med viss samordning av tekniska funktioner. Ursprungligen fanns gemensamma lösningar för panncentral och ledningscentral. Dessa funktioner har enligt uppgift ersatts med allmänna fjärrvärmeanslutningar.

Avfall

Avfallshämtning sker vid respektive fastighet och angöring sker vid gata. Utöver insamling av hushållsavfall ska även insamling av återvinning ske fastighetsnära. En återvinningsstation finns i planområdets närhet, öster om Fiskaregatan.

Räddningstjänsten

Räddningstjänsten kan nå planområdet från flera håll och inom godtagbar utryckningstid. Uppställning kan ske på angränsande gator.

7 Genomförande av planförslaget

Organisatoriska och administrativa frågor

Genomförandetid och tidplan

Detaljplanens genomförandetid är 5 år. Det är den kortaste genomförandetiden som kan väljas, vilket motiveras med att detaljplanen varken förutsätter någon utbyggnad eller något fastighetsrättsligt genomförande.

Under genomförandetiden har fastighetsägare en rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut fortsätter detaljplanen och dess bygggrätter att gälla. Kommunen har dock möjlighet att ändra eller upphäva detaljplanen alternativt ersätta den med en ny när genomförandetiden har gått ut.

Prövning enligt annan lagstiftning

Detaljplanen styr tillåten markanvändning och ger förutsättningarna för exempelvis bygglovsprövning enligt plan- och bygglagen och plan- och byggförordningen. Detaljplanen i sig medför dock ingen omedelbar konsekvens. Vid framtida förändringar kan prövning enligt annan lagstiftning krävas. Beroende på de initiativ som fastighetsägarna tar kan prövning behöva ske enligt exempelvis fastighetsbildningslag (1970:988), anläggningslag (1973:1149), ledningsrättslag (1973:1144) och miljöbalken (1998:808).

Berörda fastigheter inom detaljplanen

Planområdet utgörs av fastigheterna Eken 4 som ägs av Stiftelsen Åselehus och Boken 2 som ägs av ett privat bolag.

Mark- och utrymmesförvärv

Detaljplanen innebär inga behov av ändrade fastighetsgränser eller nya rättigheter. Planen säkerställer dock utrymme för ledningar inom fastigheten Boken 2, där kan ledningsägaren ta initiativ till bildande av ledningsrätt.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Detaljplanen innebär ingen förändring vad gäller ansvarsfördelning och huvudmannaskap jämfört med dagens situation. Visserligen innebär detaljplanen att parkmark med kommunalt huvudmannaskap övergår till kvartersmark och enskild förvaltning, men då det kommunala huvudmannaskapet för parken aldrig genomförts innebär blir det i praktiken ingen ansvarsförändring. Detaljplanen innehåller ingen allmän plats. Kommunen är huvudman för angränsande gator och grönområden. För kvartersmarken är respektive fastighetsägare ansvarig för förvaltningen.

Avtal

Det finns inget behov av att teckna exploateringsavtal eller annan typ av genomförandeavtal i samband med detaljplanen. Det bedöms inte heller krävas några nya nyttjanderättsavtal eller servitutsavtal.

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Ingen förändring i fastighetsindelningen krävs till följd av detaljplanen. Fastighetsbildning eller reglering kan dock initieras av respektive fastighetsägare genom ansökan till lantmäterimyndigheten.

Ledningsrätter och servitut

Det finns ett antal allmännyttiga ledningar inom både fastigheten Eken 4 och Boken 2. Dessa ledningar påverkas inte av detaljplanen. De allmännyttiga ledningar där det bedöms kunna finnas behov av ledningsrätt har lagts ut som markreservat. Ledningsägaren kan initiera bildande av ledningsrätt.

Inom fastigheten Eken 4 finns inskrivna avtalsservitut kopplade till värmecentral med aktnummer 24-IM3-68/1637.1 samt 24-IM3-68/1635.1. Dessa servitut har inte någon betydelse för detaljplanen, och sannolikt har servituten spelat ut sin roll i och med nya anslutningar till det allmänna fjärrvärmenätet. Servitutens framtida roll är en fråga mellan fastigheten Eken 4 och Eken 3.

Gemensamhetsanläggningar

Inga nya gemensamhetsanläggningar krävs till följd av detaljplanen. Om gemensamhetsanläggning trots allt ska bildas sker det efter ansökan till lantmäterimyndigheten.

Ekonomiska frågor

Planavgift

Planavtal som reglerar kostnaderna för planarbetet har inte tagits fram. I stället avses planavgift tas ut i samband med framtida bygglovsärenden.

Planekonomisk bedömning

Då planen bekräftar befintlig markanvändning påverkas inte kommunens ekonomi i nämnvärd omfattning. Att bibehålla fungerande bostadsbyggnader med goda bostadskvaliteter och redan utbyggd infrastruktur, är generellt sett ekonomiskt fördelaktigt och positivt för Åsele som helhet. Eftersom planen inte kräver större ombyggnader av infrastruktur eller andra kostsamma investeringar bedöms planen vara i stort sett kostnadsneutral för kommunen och berörda fastighetsägare.

Ekonomiska konsekvenser för berörda aktörer

Detaljplanen innebär inga tillkommande eller förändrade kostnader för berörda fastighetsägare inom planområdet. Vid förändringar inom fastigheterna, exempelvis tillskapande av flera lägenheter, kan dock kostnaderna komma påverkas i enlighet med gällande VA-taxa.

Fastighetsrättsliga kostnader och gemensamhetsanläggning

Detaljplanen innebär inget behov av fastighetsrättsliga åtgärder eller gemensamhetsanläggningar. Om det trots allt skulle bli aktuellt bekostas åtgärderna av berörda fastighetsägare enligt lantmäterimyndighetens fördelning.

Ersättning och inlösen

Detaljplanen medför inte någon inlösen av allmän plats. Vid eventuellt bildande av ledningsrätt kan det uppstå en ersättningssituation, detta prövas i lantmäteriförrättningen. Detaljplanens reglering i övrigt bedöms inte kunna resultera i ersättningsanspråk.

Utbyggnad och drift allmän plats

Igen utbyggnad eller förändring av driften behövs till följd av detaljplanen. Det kan dock bli aktuellt att justera läget för den del av gatans gångbana som ligger inom fastigheten Eken 4. Kostnaderna för en sådan gångbaneflytt har inte uppskattats i planskedet, men det bedöms vara en relativt liten åtgärd och det är osäkert om en åtgärd ens kommer att behövas. Eventuella framtida upprustningar eller flytt av gångbana medför kostnader som hanteras inom kommunens ordinarie verksamhet.

Utbyggnad och drift av vatten och avlopp

Detaljplanen innebär inga behov av förändringar av allmänna vatten- och avloppsanläggningar.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Detaljplanen medför inget behov av tekniska åtgärder i den allmänna infrastrukturen, bortsett från eventuell justering av gångbana vid Eken 4. Då planen i första hand bekräftar befintlig markanvändning förutsätts inga större ombyggnader eller förändringar. Om det skulle bli aktuellt med mer omfattande ombyggnader i framtiden behöver tekniska frågor såsom grundläggning, dagvattenhantering och förändrat nyttjande av ledningskapacitet anpassas efter platsens förutsättningar.

8 Konsekvenser av planens genomförande

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Eftersom detaljplanen inte innebär några behov av förändringar av fastighetsgränser eller andra fastighetsrättsliga frågor blir konsekvenserna till följd av planen obefintliga, eller små, för fastigheterna Eken 4 och Boken 2. Den möjlighet, och skyldighet, som kommunen har att lösa in berörda fastigheter som parkytor försvinner i och med detaljplanen. I praktiken innebär detta dock inte någon förändring och för allmänheten finns det gott om parker i närområdet.

Miljökonsekvenser

Planområdet är redan ianspråktaget för bebyggelse, och detaljplanen handlar i huvudsak om att bekräfta befintlig bebyggelse. Planen medger visserligen en mer flexibel och något större byggrätt än befintliga byggnader, vilket teoretiskt skulle kunna innebära viss förändring av närmiljön om byggrätten nyttjas maximalt. Sammantaget är dock miljökonsekvenserna av planen små.

Miljö kvalitetsnormer (MKN)

Planområdet avrinner mot Ångermanälven. Det omfattande avrinningsområdet benämns "Ovan Kvällån i Ångermanälvens vattendragsyta" och sträcker sig i huvudsak från Åsele tätort och norrut längs älvens dalgång upp till Erikshall.

Ångermanälvens vatten är uppdelat i ett stort antal vattenförekomster. Planområdet avrinner till en av dessa, Ångermanälven VISS SE12381-127278. Vattenförekomsten beskrivs som ett kraftigt modifierat vatten, till följd av den utbyggda vattenkraften. Miljökvalitetsnormer finns beslutade för förvaltningscykel 3. Miljökvalitetsnormen är "otillfredsställande ekologisk potential 2017" och "god kemisk ytvattenstatus". För den kemiska statusen finns dock lägre krav för bromerad difenyleter och kvicksilver.

Den senaste statusklassningen anger den ekologiska potentialen som "otillfredsställande", vilket alltså är i enlighet med miljökvalitetsnormen. Den kemiska statusen anges som "uppnår ej god kemisk status". Den kemiska statusklassningen utgår dock endast från uppgifter om bromerad difenyleter och kvicksilver, alltså för de ämnen som det finns undantag för i miljökvalitetsnormen. För övriga ämnen av betydelse för den kemiska statusen anges klassificeringen "ej klassad". För gällande miljökvalitetsnormer för vatten bedöms påverkan till följd av detaljplanen vara försumbar. Planen bidrar inte till att försvåra uppfyllandet av MKN ytvatten.

En vattenförekomst för grundvatten finns öster om Åsele, Ångermanälvsåsen öster Åsele VISS SE711552-158218. Grundvattenförekomstens kemiska och kvantitativa status är god, vilket motsvarar beslutad miljökvalitetsnorm. Planområdet ligger inte inom området för grundvattenförekomsten men däremot inom dess modellerade tillrinningsområde via vattendrag. Sammantaget bedöms detaljplanen inte ha någon påverkan på aktuella miljökvalitetsnormer för grundvatten.

Planen bidrar inte till ökade trafikflöden jämfört med pågående markanvändning, och därmed finns ingen anledning att förvänta någon negativ påverkan på miljökvalitetsnormer för luft och buller. Befintliga nivåer av buller och luftföroreningar bedöms inte vara i farozonen för att vara hälsoskadliga. Detaljplanen medför inte att några miljökvalitetsnormer överskrids.

Sociala konsekvenser och konsekvenser för barn

Planen bedöms innebära positiva konsekvenser för social hållbarhet samt för barn och unga. Detta eftersom planen bekräftar befintliga byggnader och medger att de kan finnas kvar även i framtiden. Det möjliggör en bevarad mångfald i bostadsbeståndet på orten vilket är positivt för alla, även för barn och unga. Området har stora grönytor och närhet till centrum, vilket ger goda förutsättningar för en god boendemiljö och bidrar till ett levande Åsele. Planmässigt innebär detaljplanen att den planlagda markytan för park minskar till förmån för bostadsanvändning, detta medför dock inte någon fysisk förändring på platsen.

9 Medverkande

Detaljplanen har utarbetats av Åsele kommun i samarbete med Jerk Allvar, planarkitekt på WSP Sverige AB, samt berörda delar av kommunorganisationen.

Samhällsbyggnadsenheten, Miljö- och bygg,
Åsele kommun

Monika Roos
Byggnadsinspektör