

# Planbeskrivning

## Detaljplan för Kv. Zodiaken m.fl,

Vännäsby tätort, Vännäs kommun Västerbottens län



Planbeskrivning	Antagandehandling 2023-10-24
Plan- och miljönämnden, planbesked	POM § 12, 2019-02-19
Beslutsinstans vid antagande	Plan- och miljönämnden

## INNEHÅLL

1.	Handlingar i antagandeskedet.....	4
2.	Planens syfte och huvuddrag .....	4
	<b>Huvuddrag</b> .....	4
3.	Förenligt med 3, 4 och 5 kap. miljöbalken .....	5
4.	Plandata.....	6
4.1	Läge och areal.....	6
4.2	Markägoförhållanden.....	6
5.	Tidigare ställningstaganden.....	6
	Översiktsplan .....	6
	Sveriges friluftsmål .....	7
	Agenda 2030 .....	8
	Detaljplaner.....	8
	Kommunala beslut .....	10
5.1	Planprocess .....	10
	Strategisk miljöbedömning.....	11
	Planutredning.....	12
6.	Förutsättningar och förändringar.....	12
6.1	Natur .....	12
	Mark och vegetation.....	12
	Naturmiljö och naturvärden .....	12
	Grönytor och rekreationsytor i tätort .....	13
	Geotekniska förhållanden .....	13
	Dagvattenhantering /Skyfallskartering .....	15
	Översvämningrisk .....	18
	Markavvattning.....	18
	Förorenad mark .....	18
	Radon .....	18
6.2	Nationella miljömål och miljö kvalitetsnormer .....	19
	Miljömål .....	19
	Miljö kvalitetsnormer .....	19
6.3	Skyddade områden.....	22
	Kulturmiljö.....	22

---

Riksentressen .....	22
Strandskydd .....	22
Jordbruksmark.....	24
6.4 Bebyggelseområden .....	25
Befintlig bebyggelse .....	25
Föreslagna tillkommande byggrätter .....	26
6.5 Gator, trafik och parkering .....	29
Infart via Strandgatan.....	29
Gång- och cykelvägar .....	29
Kollektivtrafik .....	30
Parkeringar, utfarter och renhållning.....	30
6.6 Störningar .....	30
Buller .....	30
Elektromagnetiska fält.....	32
Verksamheter .....	32
Farligt gods.....	34
6.7 Sociala frågor.....	34
Tillgänglighet .....	34
Trygghet och jämställdhet .....	34
7. Teknisk försörjning .....	34
Vatten och avlopp.....	34
Värme .....	35
El.....	35
Fiber och tele.....	35
Avfall.....	36
Blåljus.....	36
8. Konsekvenser av planens genomförande .....	36
9. Administrativa frågor samt genomförande frågor .....	37
9.1 Preliminär tidplan.....	37
9.2 Genomförandetid .....	37
9.3 Ansvarsfördelning.....	38
9.4 Huvudmannaskap för allmän plats .....	38
9.5 Huvudman för vatten och avlopp .....	38

9.6	Fastighetsbildning.....	38
9.7	Fastighetsrättsliga konsekvenser.....	39
9.8	Avtalsfrågor.....	40
9.9	Ekonomiska frågor.....	41
9.10	Tekniska frågor.....	42
10.	Medverkande tjänstepersoner.....	42

## 1. Handlingar i antagandeskedet

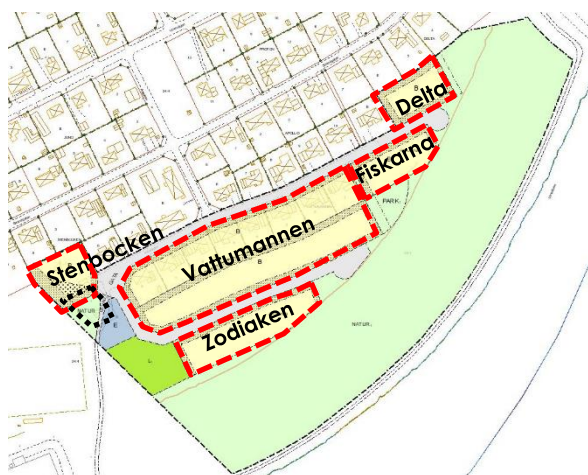
- Planbeskrivning
- Plankarta
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Undersökning om risk för BMP
- Fastighetsförteckning
- Geoteknisk utredning
- Luftkvalitetsmätning
- Dagvattenutredning

## 2. Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att möjliggöra uppförande av småhusbebyggelse på grund av stor efterfrågan på småhustomter, att tillgodose ett framväxande intresse för småskalig tätortsnära odling samt att säkra allemansrättslig tillgänglighet till strandområdet längst Umeälven.

### Huvuddrag

Förutom tillskapande av ny kvartersmark för bostäder ingår även tio bostadsfastigheter från en befintlig detaljplan inom planområdet. Dessa tas med för att justera byggrätter, att plocka bort ett outnyttjat markreservat för underjordiska ledningar samt att justera fastighetsgränser för tre fastigheter. I genomförandet kommer nuvarande användning bostäder upphävas för en av fastigheterna inom kvarteret Stenbocken, nya bostadsfastigheter inom befintliga kvarteren Delta och Vattumannen tillskapas samt att två helt nya kvarter bildas - Fiskarna och Zodiaken. Planen ger möjlighet att förbättra infrastrukturen inom och genom området och därmed förbättra åtkomsten till natur-, frilufts- och strandområdet i östra Vännäsby samt ge möjlighet till småskalig tätortsnära odling och skydda den befintliga obebyggda marken mellan tätorten och Umeälven.



Figur 1. Översiktskarta över planområde med bostadskvarteren markerade med rödstreckade konturer. Svartprickad markering visar den bostadsfastighet som avses tas bort.

Delar av området är idag planlagt och delar ligger utanför planlagt område. Den ändrade användningen av området behöver regleras genom upprättandet av en ny detaljplan.

### 3. Förenligt med 3, 4 och 5 kap. miljöbalken

Planen anses förenlig med 3, 4 och 5 kap. Miljöbalken (MB). Kap. 3 MB innehåller bestämmelser om hushållning med mark och vatten och preciserar vissa slag av mark- och vattenområden som är av allmänt intresse. Mark- och vattenområden som är särskilt känsliga ur ekologisk synpunkt ska enligt 3 kap. 3 § MB skyddas mot åtgärder som kan skada naturmiljön. Inga sådana områden finns inom planområdet.

Kap. 4 MB innehåller särskilda bestämmelser för områden av riksintresse för t ex natur- och kultur, friluftsliv och rörligt friluftsliv. Enligt 4 kap. 8 § MB klassas även alla områden som ingår i EU:s nätverk Natura 2000 som riksintressen. Inga sådana områden finns i närheten av planområdet.

Det femte kapitlet innehåller föreskrifter om miljö kvalitet, miljö kvalitetsnormer för buller, luft och vattendrag. Miljö kvalitetsnormer för utomhusluft finns reglerade för flertalet ämnen. För vattendrag finns klassificeringar i olika statusklasser som inte får försämrats. Detaljplaneförslaget påverkar inte miljö kvalitetsnormerna.

Detaljplanens omfattning och den markanvändning som föreslås i planen är inte av sådan art att ett överskridande av gällande miljö kvalitetsnormer enligt 3–5 kap. MB kan befaras eller att den medger verksamheter som kräver skydd och tillstånd enligt miljö balkens bestämmelser.

## 4. Plandata

### 4.1 Läge och areal

Planområdet omfattar ca 8,6 hektar och är beläget i den sydöstra delen av Vännäsby tätort, ca 1 kilometer från Vännäsby skola och ca 700 meter från centrum. Området avgränsas av kvarteren Stenbocken, Apollo och Delta i norr, Vännäsby festplats, idrottsplats och avloppsreningsverk i sydväst, statlig väg 554 med anslutning mot Brånsbron i nordöst samt planområdet för strandpromenaden längst Umeälven i sydöst.



Figur 2. Översiktskarta, (Källa: Vännäs Kommun). Blå markering markerar ungefärligt tänkt planområde.

Befintlig bebyggelse i närområdet utgörs till största del av småhusbebyggelse men även ett kommunalt avloppsreningsverk som betjänar tätorterna Vännäs och Vännäsby samt området Brån.

Stora delar av planområdet är idag obebyggt. Delar av den obebyggda marken arrenderas i dagsläget ut som jordbruksmark. Läs mer under rubrikerna Detaljplaner och Jordbruksmark.

### 4.2 Markägoförhållanden

Inom planområdet ingår del av fastigheterna VÄNNÄS 34:4 och STENBOCKEN 4, som ägs av Vännäs kommun, samt fastigheterna VATTUMANNEN 1 – 8 och STENBOCKEN 5, som är i privat ägo.

## 5. Tidigare ställningstaganden

### Översiktsplan

Området omfattas av översiktsplan, (ÖP) för Vännäs kommun, antagen 2018-03-26. I ÖP beskrivs området som: ”Mellan Villastigen och Umeälven

har ett markområde avsatt för småhusbebyggelse. Området är beläget på odlad åkermark med utsikt över Umeälven och med närhet till strandpromenaden. Markfrågorna är lösta, men området behöver fyllas upp för att möjliggöra utbyggnad av bostäder. Dessutom behöver detaljplan upprättas. Området beräknas rymma ett 20-tal småhus.” I tillhörande FÖP, fördjupning av Vännäs och Vännäsby, är planområdet avsatt för framtida bostadsändamål. Den föreslagna planen anses därmed vara förenlig med gällande översiktsplan.



Figur 3. Utdrag ur FÖP, fördjupning av Vännäs och Vännäsby med teckenförklaring och planområdet ungefärligt markerat i rött.

Planförslaget ger möjlighet att uppnå översiktsplanens mål om bebyggelseutveckling. Alla människor oavsett ekonomiska möjligheter ska ha möjlighet att få naturupplevelser, välbefinnande, social gemenskap och ökad kunskap om natur och miljö. Dessa kommunala mål kan kopplas mot Sveriges friluftsmål och mot Agenda 2030.

### Sveriges friluftsmål

Planförslaget kan kopplas till Sveriges friluftsmål på punkterna:

- Tillgänglig natur för alla.
- Tillgång till natur för friluftsliv.
- Attraktiv tätortsnära natur.
- Friluftsliv för god folkhälsa

Inom kommunen finns ett stort antal fritidsanläggningar och attraktiva rekreatiomsområden, som är viktiga att värna om ur allmän synpunkt.



## Agenda 2030

Planförslaget kan även kopplas till målen i Agenda 2030, bland annat genom:

### Hälsa och välbefinnande

Delmål 3.6 - Minska antalet dödsfall och skador i trafiken.

Planförslaget ger möjlighet för säkra transportvägar för de oskyddade trafikanterna.

### Hållbara städer och samhällen

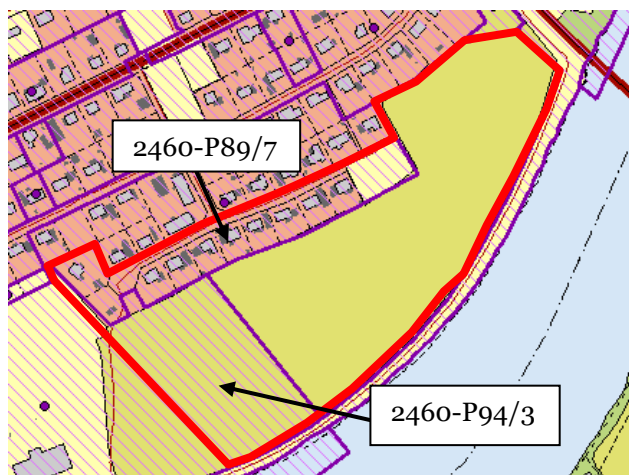
Delmål 11.5 - Mildra de negativa effekterna av naturkatastrofer.

Planförslaget ger möjlighet till en beredskap för hantering av vattenmassor vid händelse av skyfall.

Delmål 11.7 - Skapa säkra och inkluderande grönområden för alla. Planförslaget säkerställer tillgänglighet till tätortsnära naturområden.

## Detaljplaner

Inom det aktuella planområdet berörs delar av två gällande detaljplaner med olika antagandeår, ingen av detaljplanerna har genomförandetid kvar. Till största del ligger planområdet utanför detaljplanerat område.

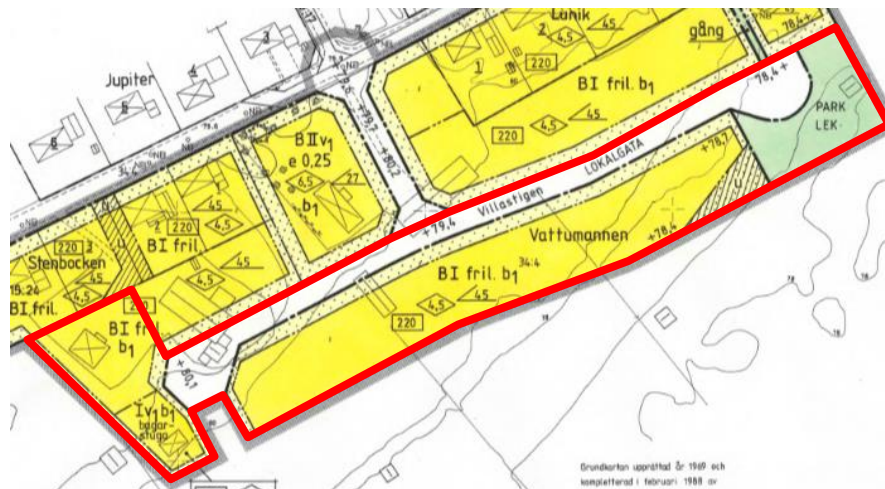


Figur 4. Lila skräffering anger vilka markområden som är planlagda, ej planlagd mark avser del av VÄNNÄS 34:4.

Röd markering anger ungefärligt tänkt planområde.

Utdrag ur gällande detaljplaner inom planområdet:

STENBOCKEN 4, STENBOCKEN 5, VATTUMANNEN 1 - 8 och del av VÄNNÄS 34:4 omfattas av detaljplan för kvarteret LUNIK och del av kvarteret STENBOCKEN m.m. inom Vännäsby i Vännäs kommun, 2460-P89/7, antagen 1988-11-28.



Figur 5. Del av detaljplan för kvarteret LUNIK och del av kvarteret STENBOCKEN m.m. inom Vännäsby i Vännäs kommun. Röd markering visar ungefärliga områden som blir berörd av aktuell detaljplan.

Detaljplanen har planbestämmelse för kvartersmark med användning bostäder, [B] med tillägg att bagarstuga får anordnas inom en del av planen samt allmän platsmark med användning LOKALGATA, PARK och LEK. Utpekade fastigheter och områden tas med i planläggningen för att justera byggrätter och fastighetsytor samt för att tillskapa ytterligare bostadstomter. Ett outnyttjat markreservat för underjordiska ledningar och en bostadstomt som anses olämplig att bebygga avses även tas bort i den nya planen.

Del av VÄNNÄS 34:4 inom planområdet omfattas av *detaljplan för FESTPLATSOMRÅDET mm i Vännäsby, Vännäs kommun, 2460-P94/3, antagen 1994-08-17.*



Figur 6. Del av detaljplan för FESTPLATSOMRÅDET mm i Vännäsby, Vännäs kommun. Röd markering visar ungefärliga områden som blir berörd av aktuell detaljplan

Detaljplanen har planbestämmelse för markanvändning [NY], friluft- och idrottsplatsområde. Markerat område tas med i planen för tillskapande av nya bostadsfastigheter och gatuanslutning för dessa, samt för att möjliggöra justering av befintliga fastigheter, planläggning av områden för tekniska anläggningar, odlingsyta, naturmark samt gång- och cykelväg.

### **Kommunala beslut**

För aktuell detaljplan gavs positivt planbesked 2019-02-12. Detaljplanen är förenlig med kommunens översiktsplan, bedöms inte ha ett betydande allmänt intresse och antas inte medföra en betydande miljöpåverkan varvid ett standardförfarande bör tillämpas.

Vid beslut om planbesked bedömdes att följande områden särskilt ska beaktas vid framtagande av ny detaljplan:

- Dagvattenhantering/Skyfall
- Grönområde/avstånd mellan bostadsområde och reningsverk
- Mark- /geotekniska förhållanden
- Anslutande gång- och cykelvägar
- Infartsvägar
- Strandskyddet
- Tätortsnära grönytor

### **5.1 Planprocess**

En detaljplan kan handläggas med ett standardförfarande, utökat förfarande, begränsat förfarande eller samordnat förfarande.

Om detaljplanen kan

1. antas medföra betydande miljöpåverkan
2. är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse, eller
3. inte är förenlig med översiktsplanen eller länsstyrelsens granskningsyttrande

ska ett utökat förfarande användas. Om detaljplanen *inte* uppfyller villkoren ovan används standardförfarande. Samordnat förfarande kan tillämpas under vissa omständigheter, se 5 kap. 7 a § MB. Om detaljplanen aktivt godkänns under samrådet av samtliga i samrådsretsen kan ett begränsat förfarande tillämpas. Vanligtvis används ett standard- eller utökat förfarande.

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt plan-och bygglagen (PBL) (SFS 2010:900). Planprocessen regleras i Kap. 5 PBL. 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 detaljplan granskas under minst 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 detaljplan. Den som vill lämna synpunkter på förslaget ska göra detta skriftligen. Efter granskningen kan kommunen endast göra mindre ändringar av planförslaget. Om förslaget ändras väsentligt efter granskningen ska en ny granskning genomföras.

### **Granskningsutlåtande**

Efter granskningstiden sammanställs inkomna synpunkter 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**

Detaljplanen antas av Plan- och miljönämnden.

### **Laga kraft**

Om inget överklagande inkommit 3 veckor efter antagandet vinner detaljplanen laga kraft. Bygglov med mera kan därefter medges. Detaljplanen tas fram i enlighet med *Boverkets allmänna råd (BFS 2014:5) om planbestämmelser för detaljplan*.

### **Strategisk miljöbedömning**

I samband med planarbetet ska en undersökning göras, som visar på om genomförandet av planen innebär en risk för betydande miljöpåverkan eller inte. I undersökningen ska omständigheter som talar för eller emot betydande miljöpåverkan utifrån förutsättningar, platsen, påverkan samt planens karaktär enligt vad som listas i 5 § Miljöbedömningsförordningen identifieras. Som en del av undersökningen genomförs en identifiering av omständigheter som talar för eller emot betydande miljöpåverkan. Om undersökningen visar på en betydande miljöpåverkan ska en strategisk miljöbedömning genomföras i samband med detaljplanarbetet.

Resultatet av undersökningen ska samrådaskommunen ska sedan avgöra frågan i ett särskilt beslut.

Utöver ställningstagandet om miljöpåverkan kan undersökningen tydliggöra miljöfrågor som bör beaktas i den fortsatta planprocessen.

En undersökning om risk för betydande miljöpåverkan enligt PBL och förordningen om miljökonsekvensbeskrivning (MKB), har gjorts av Miljö- och byggavdelningen, Vännäs. Kommunens bedömning är att detaljplanen inte innebär risk för betydande miljöpåverkan. Någon miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap. 11, 12 §§ MB har därför inte upprättats.

Länsstyrelsen har tagit del av bedömningen och delar kommunens uppfattning om att genomförandet av aktuell detaljplan inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan, enligt yttrande, 2021-12-02. Ett särskilt beslut har antagits av Vännäs kommun, plan- och miljönämnden, 2023-01-16 och offentliggjorts på kommunens anslagstavla från den 2023-01-17. Anslaget har suttit kvar under hela samrådstitiden.

#### **Planutredning**

Ingen specifik planutredning har gjorts utöver det som meddelats i kommunens översiktsplan.

## **6. Förutsättningar och förändringar**

### **6.1 Natur**

#### **Mark och vegetation**

Marken inom planområdet utgörs till stor del av brukad jordbruksmark utan större ansamlingar av naturlig växtlighet.

#### **Naturmiljö och naturvärden**

Planområdet ligger inom Unescos utpekade biosfärsområde Vindelälven-Juhtatdahka. Genomförandet av detaljplanen antas inte påverka biosfärsområdet.

Området kring Vännäsby tätort består i stor utsträckning av jordbruksmark och både där och i omgivande skogar finns ett rikt djur- och växtliv. Under perioden 2016 – 2021 har ett flertal rödlistade växt- och djurarter rapporterats i och omkring Vännäsby tätort. En ovaliderad rapport, från 2021 om förekomst av gråkråka, grönfink och gulspurv finns i planområdets närhet. Då planområdet till stor del skyddas med planbestämmelse för naturmark [NATUR] bör förutsättningar för ett levande område för djur och natur finnas även efter planens genomförande. I samband med

planläggning av strandpromenaden längst Umeälven, 2016, utfördes en naturinventering med fokus på ävjevilört på sträckan mellan Tvärån i väst till Brånsbron i öster. Inventeringen visade på flera platser och områden med skyddade växt- och djurarter. Däremot utpekades inga sådana inom området som berörs av detaljplanen.

Delar av planområdet utgörs idag av jordbruksmark där lite eller inget av den naturliga växtligheten kvarstår. Enligt planförslaget kommer en mindre del, ca 2,5 ha, av jordbruksmarken ianspråkats för tillkommande bebyggelse, odlingsmark och infrastruktur. Exploateringen lokaliseras i direkt anknötning till redan befintlig bebyggelse. Detta bör innebära att intrånget i den obebyggda marken minimeras och kommunens bedömning är att genomförandet av planen inte skulle försämra förutsättningarna för växt- och djurliv i och med att strandområdet skyddas med användningen naturmark. Området är inte utpekats som särskilt värdefullt för djur- och växtliv.

#### **Grönytor och rekreationsytor i tätort**

Av befintlig obebyggd mark inom planområdet kommer delar att tas i anspråk för bostäder, i enlighet med den fördjupade översiktsplanens intentioner. Resterande del av ytan kommer att finnas kvar och fungera som ett upptagningsområde för dagvatten/infiltration, småskalig odling och för friluftsliv.

Ett område i anknötning till den tillkommande bostadsmarken avsätts som parkmark. En anslutning mellan gatunätet inom planområdet och befintlig gång- och cykelväg binder samman tätortens bostadsområden mot promenadstråket längst Umeälven i söder och mot idrottsplatsområdet i väster medan naturmarken säkrar den allemansrättsliga tillgängligheten mot promenadstråket och strandlinjen i öster.

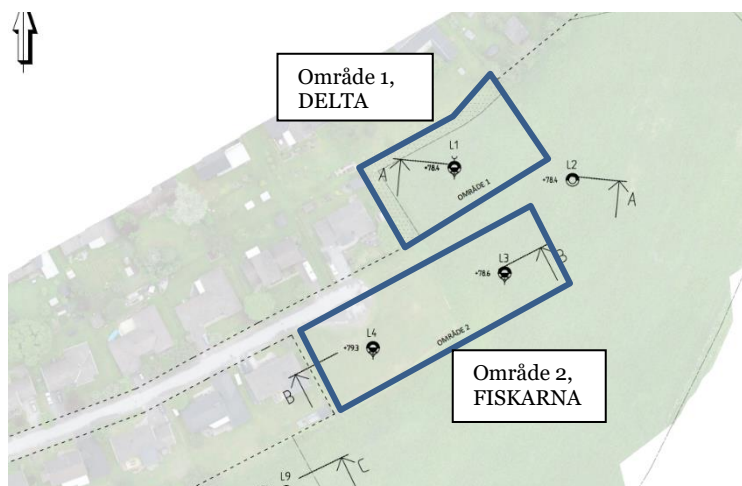
#### **Geotekniska förhållanden**

Under sommaren 2022 har LejonGEO på uppdrag av Vännäs kommun utrett de geotekniska förhållandena inom tänkt tillkommande bostadsmark.

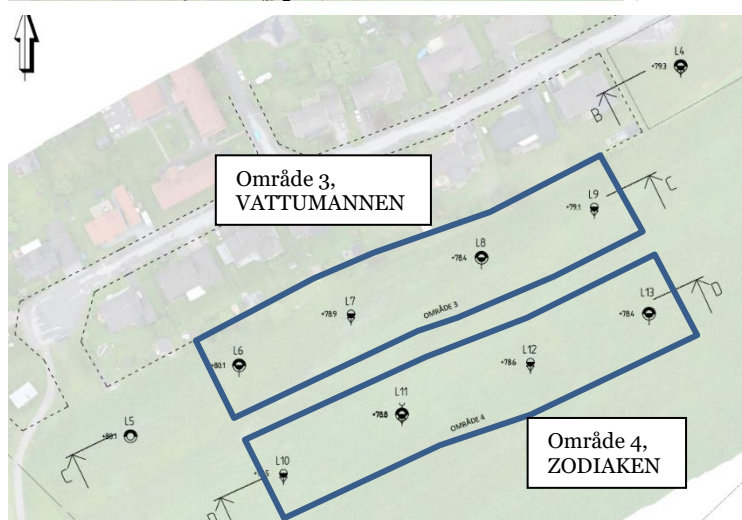
Utredningen visar att förekommande underliggande sediment delvis är lösa och att de lösa lagrens mäktighet ökar succesivt mot sydväst. Hårdgjorda ytor förutsätts vara mycket tjällyftande. Generellt kan jämna sättningar på upp till 3-4 cm förutsättas uppkomma från tillskottslast av en plattgrundlagd träbyggnad i 1-2 plan. Specifik beräkning skall dock utföras för enskilda objekt och dess valda grundläggningssätt. Marknivåer inom området ligger på c:a +78 - +80.

Grundvattenrör i har installerats i Område 1 samt Område 4 och visade vid undersökningstillfället grundvatten på c:a 2,3-2,4 m djup under markytan

motsvarande nivå +76,0 - +76,5. Enligt utredningen kan grundvattenytan förutsättas variera +/- 1 m under en årscykel.



Figur 7. Utdrag ur geoteknisk utredning. Områden 1 och 2



Figur 8. Utdrag ur geoteknisk utredning. Områden 3 och 4.

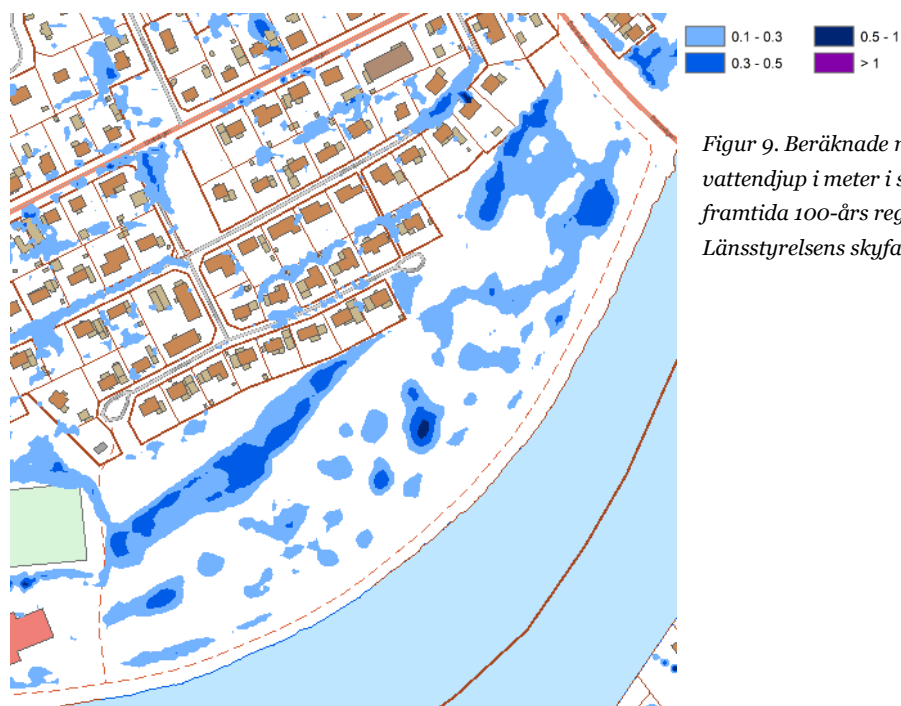
Den geotekniska utredningen visar på sättningsbenägen mark med delvis lösa sediment och beräkningarna i utredningen baseras på plattgrundlagd träbyggnad i 1-2 plan. Det innebär att vid val av annan grundläggning för bostadsbyggnader än platta på mark bör i bygglovsskedet föregås av en projektspecifik geoteknisk utredning för aktuell grundkonstruktion och fastighet. Utredningen visar också på relativt höga grundvattennivåer inom planområdet varför planbestämelsen [b<sub>1</sub>], Källare får inte finnas läggs i plankartan. Den geotekniska undersökningen kommer att finnas tillgänglig för kommande byggherrar vid framtida bygglovsprövning. Oavsett grundläggningsmetod kan projektspecifik geo krävas vid bygglovsskedet.

Vid uppföljande kontakt med ansvarig geotekniker anger denne att, förutsatt att schakt, fyll och grundläggning sker i enlighet med rekommendationer i utredningen, förväntas ingen märkbar

omgivningspåverkan vid genomförandet av detaljplanen, samt att vallen inte kommer att påverkas.

### Dagvattenhantering/Skyfallskartering

Enligt Länsstyrelsens skyfallskartering (Skyfallskartering Västerbottens län – Vännäsby, mars 2020) berörs aktuellt planområde av ett 100-års regn. Vattennivåer kan idag, inom området för tänkt planområde, uppnå omkring 0,3-0,5 meter, se karta nedan.



Figur 9. Beräknade maximala vattendjup i meter i samband med ett framtida 100-års regn, enligt Länsstyrelsens skyfalls-kartering.

Planområdet avgränsas av en vall som löper längs med Umeälven som tidvis drabbas av höga vattennivåer. I och med att området till stor del är instängt mellan bebyggelse och vallen har genererat och belastande dagvatten svårt att naturligt vidaretransporteras. I dagsläget finns en dagvattenkylvert från östra delarna av Vännäsby som mynnar ut på jordbruksmarken öster om tillkommande bostadstomter. Det dagvatten som inte fördröjs på platsen samlas i dagsläget upp där och förs via en dagvattenledning vidare mot en befintlig pumpstation belägen nordöst om planområdet. Pumpstationen för sedan vattnet vidare ut till Umeälven.

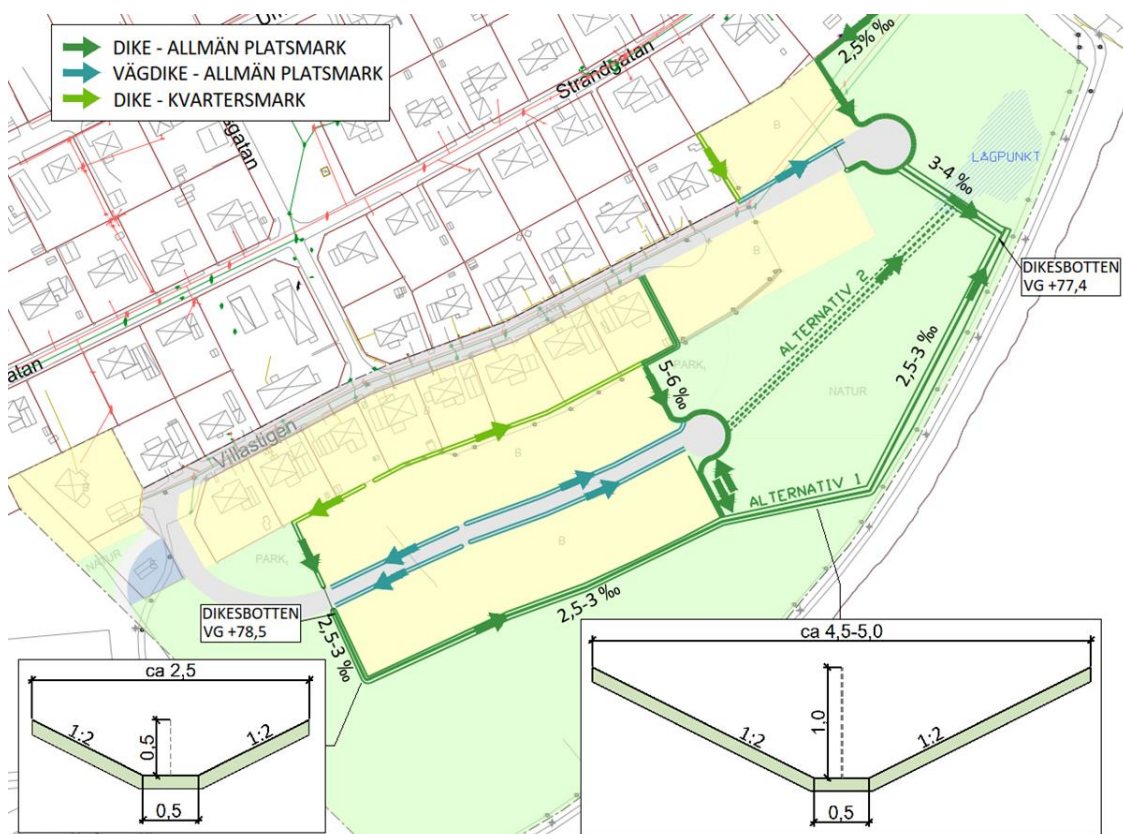
Genomförandet av detaljplanen innebär att de låglänta markområdena inom kvartersmark och mark för gata, där vatten kan samlas vid ett 100-års regn, kommer att utjämnas så att vattenansamlingar inte längre uppstår där. Delar av marken för bostadstomter och infrastruktur kommer att hårdgöras i och med genomförandet av planen.



På uppdrag av kommunen har Sigma Civil fått i uppgift att upprätta en dagvattenutredning för planområdet.

Den geotekniska undersökningen visar på dåliga markförhållanden för lokalt omhändertagande av dagvatten p.g.a. högt grundvatten. Jordlagren har dock medelgod infiltrationsförmåga men grundvattennivån bedöms ligga ca 1-2 m under markytan. Detta innebär att infiltrationsanläggningar bör ta hänsyn till grundvattennivåerna och hållas förhållandevis grunda.

Som dagvattenlösning föreslår utredningen LOD (Lokalt Omhändertagande av Dagvatten) på kvartersmark. Kvartersmark behöver fyllas vilket medför att föreslagna ytliga dagvattenlösningar hamnar i fyllnadsmassor vilket är gynnsamt för infiltrationen och LOD på kvartersmark. På allmän platsmark föreslås ett dikessystem som leder till planområdets lågpunkt i öst. Dikessystemet är nedsänkt i befintliga marknivåer vilket leder till att infiltrationskapaciteten minskar längre nedströms dikessystemet, med slutmål i lågpunkten. Utredningen rekommenderar starkt att denna lågpunkt avvattnas med dagvattenledning som ansluts till det kommunala dagvattenledningssystemet alternativt anläggs ett nytt utlopp genom vallen i öst.



Figur 10. Utdrag ur dagvattenutredning med föreslagen dagvattenlösning.

För att minimera risker för planerad och befintlig bebyggelse vid händelse av skyfall förslås i utredningen att en 90 meter lång, och ca 1 meter djup nersänkt grönyta/översvänningsyta anläggs i öst för att minska belastningen på befintliga lågpunkter. För att förhindra att tillkommande bebyggelse översvämmas i händelse av skyfall regleras lägsta tillåtna markhöjd till +79,0 för tillkommande fastigheter inom kvarteren Delta, Fiskarna och Vattumannen och +78,8 inom kvarteret Zodiaken, i enlighet med dagvattenutredningens rekommendation.



Figur 11. Utdrag ur dagvattenutredning med rekommenderad minsta höjdsättning.

I utredningen föreslås att tillkommande kvartersmark för bostäder inom kvarteret Delta minskas i öster för att inrymma ett dagvattendike. Kommunen väljer att bibehålla kvartersmarkens utbredning men att avsätta ett 4,5 meter brett markreservat för allmännyttiga ändamål, [u<sub>1</sub>] för att därigenom kunna tillgodose behovet av dagvattendike. Planbestämmelse om u-område för möjlighet till dagvattendike läggs även mellan befintlig och tillkommande kvartersmark inom kvarteret Vattumannen.

Enligt utredningen bedöms grundvattennivån ligga ca 1-2 m under markytan. Detta innebär att infiltrationsanläggningar bör ta hänsyn till grundvattennivåerna och hållas förhållandevis grunda.

Dagvattenutredningen som utförts av Sigma Civil visar hur placering av dikesanvisningar, fördröjningsområden, lutningar, fördelning av planområdets upptagningsytor, bredder på de öppna dikena samt eventuella kulvertar och LODsystem inom kvartersmark kan utföras för att klara dagvattenhantering vid genomförande av planen. Utredningen kommer även att ligga till grund för dagvattenhantering vid kommande

bygglovshandläggning. I och med att kvartersmarken har förskjutits något efter att dagvattenutredningen togs fram kommer även dikesplaceringen att förskjutas i samma utsträckning. Detta bedöms inte påverka funktionen hos dagvattensystemet.

Den slutgiltiga projekteringen och iordningställande av dagvattensystem kommer att utföras av kommunen i samband med anläggande av övrig infrastruktur i planområdet.

### **Översvämningrisk**

I översiktsplanen utpekas de flackt belägna områdena utefter Umeälven, i höjd med de östra delarna av Vännäsby, att ligga inom riskzonen för översvämning. Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) har pekat ut området som ett av 18 områden i landet med betydande översvämningrisk. Längst riskzonen utefter Vindelälven i Västra Spöland och utefter Umeälven i Vännäsby har vallar därför uppförts som skydd mot översvämning vid ett 100-årsflöde.

MSB lät under år 2017 genomföra mätning och simulering av vattenståndet utefter Vindelälven. Där konstateras att krönhöjden för vallarna utefter Vindelälven i Västra Spöland och utefter Umeälven i Vännäsby är tillräcklig utifrån beräknat 100-årsflöde (ligger drygt en meter över högsta vattennivå år 1995). En del av vallfoten ligger inom planområdets sydöstra gräns.

### **Markavvattning**

Inget markavvattningsföretag eller våtområde påverkas av planförslaget. Planområdet angränsar en vall mot Umeälven som ingår i Vännäs by invallningsföretag av år 1938.

### **Förorenad mark**

Varken inom planområdet eller i dess direkta närhet finns potentiellt förorenade områden registrerade i Länsstyrelsens databas (*Potentiellt förorenade områden, MIFO*). Eventuella kommande gräv- eller saneringsarbeten inom planområdet ska hanteras enligt miljöbalkens bestämmelser. Vid påträffande av förorenad mark ska detta rapporteras till Plan- och miljönämnden.

### **Radon**

Enligt Radonutredning för Vännäs kommun, framtagen år 1985, ligger planområdet inom lågriskområde för radon. Vännäs består mestadels av leriga jordarter varför radonhalterna generellt är låga. Förekomsten av markradon har inte undersökts specifikt i samband med planarbetet. Av denna anledning måste markstrålning särskilt beaktas vid grundläggning. Inom högriskområden ska byggnader där människor vistas mer än tillfälligt

utformas radonsäkert. På normalriskområden kan enklare åtgärder vidtas. Metod redovisas vid behov i samband med bygglov.

## 6.2 Nationella miljömål och miljö kvalitetsnormer

Inget av de 16 nationella miljömålen bedöms påverkas negativt vid ett genomförande av planen. De nationella miljö kvalitetsnormerna bedöms inte överskridas i och med planens genomförande.

### 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.

Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka något av miljömålen ([www.miljomal.se](http://www.miljomal.se)) på ett betydande negativt sätt. För mer information, se Undersökning om betydande miljöpåverkan.

### 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 miljö kvalitetsmålen. 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).

#### *MKN för utomhusluft*

Det finns svenska MKN för den högsta tillåtna halten i utomhusluft av kvävedioxid och kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, ozon, bensen, fina partiklar (PM<sub>10</sub> och PM<sub>2,5</sub>), bens(a)pyren, arsenik, kadmium, nickel och bly. Tillkommande trafik bedöms inte vara tillräckligt omfattande så att det har betydelse i sammanhanget. MKN riskerar därmed inte att överskridas på grund av detaljplanens 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 upprätthålla och förbättra denna status.

Bottenvikens vattendistrikt är Sveriges nordligaste 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 2022 om (nya) MKN, åtgärdsprogram och förvaltningsplan för åren 2022-2027. 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 Bottenvikens distrikts 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 till 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 körskador 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, 2022-12-27):

Vattenförekomst	EU-CD	Ekologisk status/potential	Kemisk status	MKN Ekologisk status	MKN Kemisk status	Miljöproblem
Vindelälven	SE718190-165882	Måttlig	Uppnår ej god	God ekologisk status 2033	God kemisk ytvatten-status med undantag av kvicksilver/kvicksilverföreningar och bromerad difenyleter	Miljögifter, flödesförändringar, morfologiska förändringar och konnektivitet
Stornorrfors dämning - område	SE709271-170693	Otillfredsställande	Uppnår ej god	God ekologisk potential 2033	God kemisk ytvatten-status med undantag av kvicksilver/kvicksilverföreningar och bromerad difenyleter	Miljögifter, flödesförändringar, morfologiska förändringar och konnektivitet
Umeälven (mellan Pengfors och Vännäsby)	SE709510-733770	Otillfredsställande	Uppnår ej god	Måttlig ekologisk potential 2033	God kemisk ytvattenstatus med undantag av kvicksilver/kvicksilverföreningar och bromerad difenyleter.	Vattenkraft, hydrologiska och/eller morfologiska kvalitetsfaktorer.

*Kommentar:* Genomförandet av detaljplanen bedöms inte påverka huruvida normerna för god ekologisk eller god kemisk status kan uppnås och/eller upprätthållas. Området ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp och verksamheten kommer att utföras i enlighet med gällande lagar och regler.

*MKN för havsmiljön*

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

*MKN för fisk- och musselvatten*

Umeälven är utpekad som fisk- eller musselvatten enligt Naturvårdsverkets förteckning (NFS 2002:6). Aktuell detaljplan bedöms inte påverka normerna för MKN.

*MKN för omgivningsbuller*

MKN för buller bygger på ett EG-direktiv för buller som infördes i svensk lagstiftning i förordning (2004:675) om omgivningsbuller. Enligt förordningen finns en skyldighet att kartlägga buller och upprätta

åtgärdsprogram samt sträva efter att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa. Kravet på kartering börjar gälla när ett samhälle har fler än 100 000 innevånare.

Eftersom Vännäs har färre än 100 000 innevånare, finns det inte något formellt krav på bullerkartering. Det finns därför inte heller några beslutade miljökvalitetsnormer.

Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka något av miljökvalitetsnormerna på ett negativt sätt. För mer information, se Undersökning om betydande miljöpåverkan.

### **6.3 Skyddade områden**

#### **Kulturmiljö**

Inga skyddade områden förekommer i anslutning till eller inom planområdet. Inom planområdet finns inga kända fornlämningar, byggnader eller kulturmiljöer.

Om fornlämningar påträffas i samband med markarbeten, ska dessa, i enlighet med 2 kap. 10 § Kulturmiljölagen (1988:950), omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen ska underrättas.

#### **Riksintressen**

Planområdet berörs inte av några riksintresseområden.

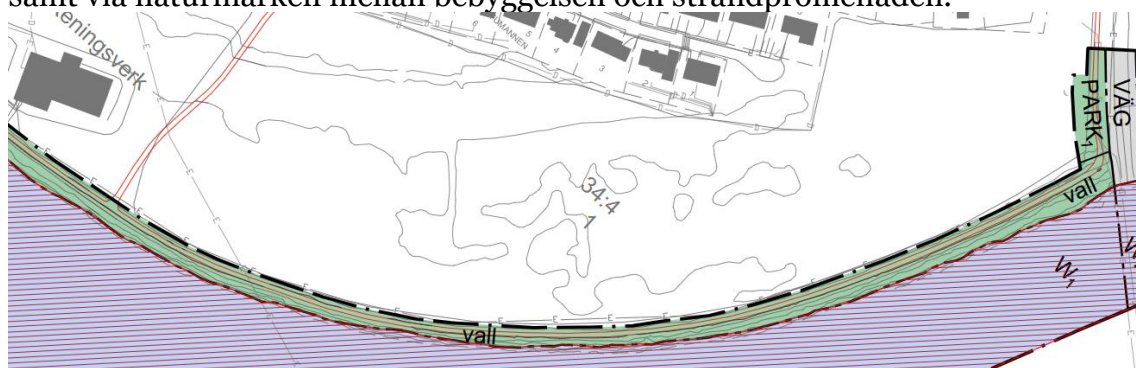
#### **Strandskydd**

Längs hela Umeälven och Vindelälven råder generellt strandskydd, 100 meter från land och ut mot vatten. Inom strandskyddsområde får inte åtgärder vidtas som går emot strandskyddets syften.

Genomförandet av detaljplanen innebär att kvartersmark för bostäder och områden för gatumark helt läggs utanför strandskyddsområdet. Den del av planområdet som ligger inom strandskyddat område förläggs med planbestämmelse om naturmark med möjlighet till dagvattenhantering.

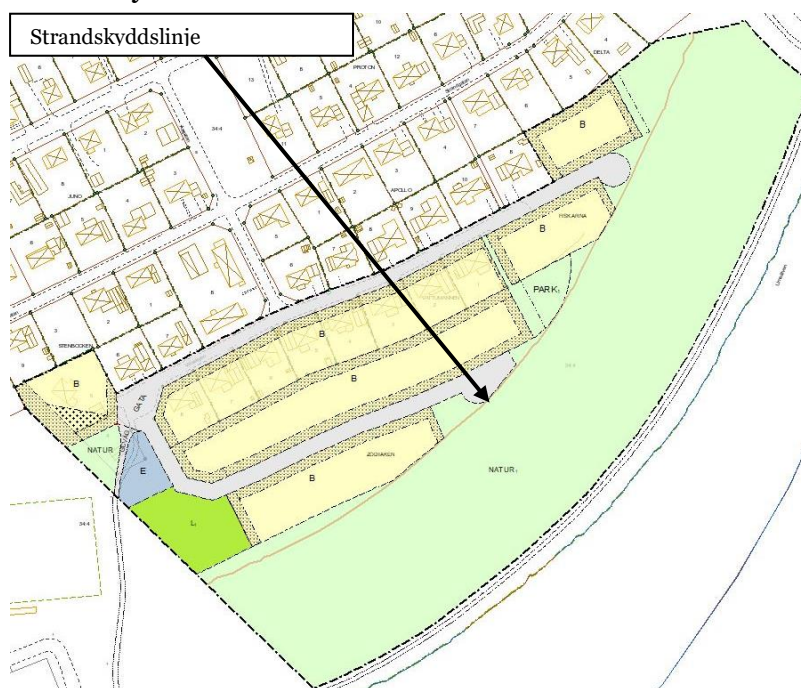
En del av planområdet omfattas i dagsläget av *detaljplan för FESTPLATSOMRÅDET mm i Vännäsby, Vännäs kommun, 2460-P94/3*, antagen 1994-08-17. Detaljplanen har planbestämmelse för markanvändning [NY], frilufts- och idrottsplatsområde. Då det nya planförslaget antas upphör den ursprungliga planen att gälla de delar som ligger inom planområdet. Därmed återinträder också strandskyddet. För samtlig yta av den gamla planen som ligger inom strandskyddat område sätts bestämmelsen [NATUR<sub>1</sub>] och strandskyddet lämnas rådande.

Mellan planområdet och älven ligger detaljplanen för strandpromenaden, antagen 2018-06-11. I och med den fastställes och säkras den fria passagen och den allemansrättsliga tillgången till Umeälven. Åtkomsten från det nya planområdet säkras genom gång- och cykelvägen i planområdets västra del samt via naturmarken mellan bebyggelsen och strandpromenaden.



Figur 12. Utdrag ur detaljplan för Strandpromenaden Vännäs och Vännäsby, Vännäs kommun, 2460-P2018/5.

Planområdet är ca 8,6 ha varav ca 4,1 ha utgörs av mark som omfattas av strandskyddsbestämmelser.



Figur 13. Planområdet med kvartersmark och allmän platsmark markerat tillsammans med strandskyddslinje.



### Jordbruksmark

Enligt miljöbalkens 3:e kapitel 4 § är jord- och skogsbruk av nationell betydelse. Detta innebär bland annat att brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på annat ställe. Alla exploateringsföretag, till exempel vägar, ledningsdragningar och bebyggelse som kan leda till komplikationer för ett fungerande jordbruk ska inte tillåtas.

Genomförandet av detaljplanen skulle innebära att ett område med jordbruksmark exploateras för småhusbebyggelse, som en komplettering av befintlig bostadsbebyggelse i utkanten av Vännäsby tätort.

Jordbruket är en viktig basnäring i Vännäs kommun och av stor betydelse för landsbygdens utveckling och det framtida kretsloppssamhället. Ett levande jordbruk är också en garanti för ett öppet kulturlandskap och därmed en attraktiv boende- och livsmiljö. Vännäsby samhälle ligger inramat av Umeälv i söder och väg E12 i norr. Mellan dessa är i huvudsak all byggbar mark som inte är jordbruksmark redan exploaterad. För att samhället ska kunna utvecklas och expandera kommer därför viss jordbruksmark att behöva tas i anspråk.

I kommunens översiktsplan (ÖP) har flera områden med jordbruksmark avsatts för bostadsändamål. Berört planområde ligger på en sådan plats. Innan dessa områden pekats ut i ÖP har en undersökning av alternativa lokaliseringar för bostäder och industriverksamheter gjorts. Den utredningen visar på att en lokalisering av bostäder eller industriverksamhet norr om E12 och väg 92 skulle innebära barriäreffekter och problem ur trafiksäkerhetssynpunkt m.m. Det bedöms att det är mer långsiktigt hållbart att ta den tätortsnära marken i anspråk än att planera bebyggelse långt ifrån kollektivtrafik, vård, skola och omsorg.



Figur 14. Utdrag ur översiktsplan med områden som pekats ut som jordbruksmark att bevara på lång sikt. Ungefärligt planområde markerat i rött

Det aktuella området ligger inom en yta som redan till viss del detaljplanerats för annan användning än jordbruksmark, se detaljplan för FESTPLATSOMRÅDET mm i Vännäsby, Vännäs kommun, 2460-P94/3 där ligger idag planbestämmelsen [NY], frilufts- och idrottsplatsområde. Användningen har aldrig genomförts och har fram tills idag använts som jordbruksmark. Planförslaget innebär att en del av den ytan, ca 2 300 m<sup>2</sup> läggs som kvartersmark för odlingslotter. Kvarvarande yta som idag inte har annan planlagd användning uppgår till ca 3,4 ha vilket är en förhållandevis liten jordbruksmark. För att undvika luckor i planmosaikerna i Vännäsby samt för att möjliggöra dagvattenhantering och säkerställa allemansrättslig tillgänglighet till tätortsnära grönområden och till strandområdet längst Umeälven läggs resterande obebyggd yta som naturområde. Att denna yta exploateras bör få en mindre negativ effekt på jordbruket som helhet inom kommunen än ett ianspråktagande av yta inom större sammanhängande jordbruksmarker. Vännäs kommuns bedömning är, i likhet med översiktsplanens bedömning att bostadsutvecklingen i området är av ett sådant väsentligt samhällsintresse att det, i detta enskilda fall, går före jordbrukets intressen och kan därmed tillåtas utifrån 3 kap. 4 § Miljöbalken.

#### **6.4 Bebyggelseområden**

##### **Befintlig bebyggelse**

Befintlig bebyggelse inom planområdet utgörs av villabostäder inom kvarteren Stenbocken och Vattumannen. En av fastigheterna inom kvarteret Stenbocken är i dagsläget bebyggd med en bagarstuga. Genomförandet av planen innebär att bagarstugan rivs.

Befintlig bebyggelse i närområdet utgörs nästan uteslutande av villor med tillhörande lokalgarage, gång- och cykelvägar med undantag av avloppsreningsverket i sydväst. Närmaste kommersiella servicen ligger ca 750 m västerut. Där finns även andra lokala företag så som pizzeria och frisörsalong.

Flertalet av befintliga bostadstadsbushus inom planområdet har tidigare beviljats bygglov med avvikelser mot gällande plan. Avvikelse gällande delvis placering av byggnad på prickmark har beviljats för fastigheterna VATTUMANNEN 1, 2, 4, 5 och 7. Avvikelse gällande överskridande av byggrätt har beviljats för fastigheterna VATTUMANNEN 1, 2, 5 och 7.

Bostadshuset på fastigheten STENBOCKEN 5 uppfördes innan området detaljplanerades och strider mot gällande detaljplan då byggnaden är ett tvåvåningshus medan detaljplanen enbart medger en våning. Planförslaget innebär att bestämmelse om antal våningar tas bort och den nya byggnadshöjden för fastigheten sätts så att byggnadens höjd blir planenlig.

Den nya detaljplanen innebär inte att befintlig prickmark ändras så att åtgärder som placerats där blir planenliga och vissa av fastigheterna kan även efter utökningen av byggrätt ha en fortsatt överskriden byggrätt men i och med att avvikelserna beviljats i tidigare prövning får ingen fastighet ett sämre utgångsläge för vidare bygglovsprövningar.

#### **Föreslagna tillkommande byggrätter**

Kvartersmarken för småhustomter inom planområdet tilldelats markanvändning bostäder och regleras med en tillåten största byggnadsarea (BYA) om 25 % av fastighetsarean inom användningsområdet, dock max 400 m<sup>2</sup> BYA och 400 m<sup>2</sup> BTA (bruttoarea). Befintlig plan för området medger en maximal byggrätt om 220 m<sup>2</sup> byggnadsarea (BYA) per fastighet. De befintliga fastigheterna inom planområdet varierar i storlek mellan ca 950 m<sup>2</sup> – 1650 m<sup>2</sup> och planförslaget innebär därmed en ökning av byggrätten för samtliga av de befintliga fastigheterna inom planområdet och går även i linje med planerad övergripande planändring för Vännäsby tätort.

Befintliga bostadsfastigheter inom kvarteret Delta har planbestämmelser som tillåter byggnader i två våningar med en högsta byggnadshöjd om 7,6 meter utan reglering av takvinkel. För att få en succesiv sänkning av byggnader mot naturområdet men ändå koppla den tillkommande bebyggelsen till kvarteret i övrigt tilldelas tillkommande kvartersmark för bostäder en högsta tillåten byggnadshöjd om 7,0 meter vilket motsvarar 2 våningar. Högsta tillåtna takvinkel regleras till 45° för byggnader upp till 4,5 meter i byggnadshöjd och 27° för byggnader över 4,5 meter i byggnadshöjd. Längst kvartersmarken i norr och väster läggs ett 6 meter brett markreservat för allmännyttiga ändamål, [u<sub>1</sub>] med huvudsyfte att betjäna befintlig optokabel. Mot naturmarken i öst läggs ett 4,5 meter brett markreservat för allmännyttiga ändamål med syfte att finnas tillgängligt för dagvattenhantering, resterande yta för u-området förläggs inom naturmarken. För att möjliggöra för eventuella mindre radhus, kedjehus eller flerbostadshus läggs ingen begränsning för placering av byggnation mot fastighetsgräns. Längst kvartersmarken mot gata i söder läggs ett 6 meter brett område med bestämmelse om att marken inte får förses med byggnad.

För nya fastigheter inom kvarteren Fiskarna, Vattumannen och Zodiaken regleras högsta tillåtna byggnadshöjd till 4,5 meter samt största tillåtna takvinkel om 45°, i likhet med befintlig bebyggelse inom kvarteret Vattumannen. För kvartersmark med redan befintlig bebyggelse regleras i dagsläget inget minsta avstånd till fastighetsgräns. Däremot tillkommer ny planbestämmelse om att byggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns för tillkommande kvartersmark inom kvarteren

Vattumannen och Zodiaken. Detta för att ge ett luftigare intryck av ny bebyggelse. Kvartersmarken för bostäder, som ansluter mot gata, regleras med ett 6 meter brett område med bestämmelse om att marken inte får förses med byggnad.

För fastigheten STENBOCKEN 5 som, redan innan planläggningen 1988 är bebyggt med ett bostadshus i två våningar tillåts en byggnadshöjd på 7,0 meter, motsvarande 2 våningar. Detta gör byggnadens höjd planelig. Största tillåtna takvinkel regleras 45° i likhet med övriga småhustomter i kvarteret. Delar av fastigheten ligger inom ett avstånd på 150 meter från avloppsreningsverket, byggrätten begränsas där genom egenskapsbestämmelse om att marken endast får förses med komplementbyggnad. Kvartersmarken inom fastigheten som gränsar mot allmän platsmark för gata, gång- och cykelväg samt naturmark regleras med ett 6 meter brett område med bestämmelse om att marken inte får förses med byggnad.

För att förhindra att tillkommande bebyggelse översvämmas i händelse av skyfall regleras lägsta tillåtna markhöjd till +79,0 för tillkommande fastigheter inom kvarteren Delta, Fiskarna och Vattumannen och +78,8 inom kvarteret Zodiaken, i enlighet med dagvattenutredningens rekommendation.

Då befintlig stamledning för fiberkabel ligger inom marken som enligt planförslaget tillförs till STENBOCKEN 5 läggs ett ca 11 meter brett område för allmännyttiga ledningar, sk. u-område längst kvartersmarkens västra sida.

På grund av högt grundvatten regleras kvartersmarken för bostäder med bestämmelse om att källare inte får finnas, [b<sub>1</sub>]. För ändamålsenlig fastighetsindelning regleras minsta fastighetsstorlek till 1000,0 m<sup>2</sup> inom markområde för ny villabebyggelse.

Tidigare bestämmelser [I-II], högsta antal våningar samt [v<sub>1</sub>], vind får inte inredas används inte längre och tas därför bort inom hela planområdet. Inom kvartersmarken på fastigheterna VATTUMANNEN 1 och VATTUMANNEN 2 ligger sedan tidigare ett reservat för underjordiska ledningar, [u]. Området är i dagsläget outnyttjat och tas bort.

Längst norra delen av tillkommande kvartersmark för bostäder i kvarteret Vattumannen läggs ett 6 meter brett område för allmänna underjordiska ledningar, [u<sub>1</sub>]. Detta ger möjlighet att inrymma infrastruktur för fiberledningar och för anläggande av dagvattendike.

Ett område i västra delen av planområdet avsätts för tekniska anläggningar, [E]. Ytan kan exempelvis inrymma framtida kvartersnära insamling eller byggnader för områdets elförsörjning.

Del av fastigheten VÄNNÄS 34:4 tilldelas markanvändning [GATA] samt [gc-väg<sub>1</sub>].

För den del av fastigheten STENBOCKEN 4 som regleras till VÄNNÄS 34:4 ändras användningen från bostäder till områden för gång- och cykelväg, tekniska anläggningar samt naturmark. Befintlig bagarstuga på fastigheten kommer att rivas i samband med genomförandet av planen.

Ett område för park och lek ligger i dagsläget vid östra änden av Villastigen. Någon lekpark är inte i dagsläget anlagd på platsen. I och med planförslaget upphör användningen och ersätts till största del med kvartersmark för bostäder. Med syfte att ersätta ytan för park- och lek läggs ett separat markområde på östra sidan av tillkommande kvartersmark inom kvarteret Vattumannen med användning [PARK<sub>1</sub>], lek. Mellan befintlig bostadsfastighet VATTUMANNEN 1 och tillkommande ny kvartersmark kvarteret Fiskarna lämnas ett markområde om 3 meter. Passagen ger möjlighet för de oskyddade trafikanternas tillgång till parkmarken och naturmarken sydöst om bostadskvarteren. Ytan möjliggör även för att anlägga dike, alternativt kulvert för dagvattenhantering [u<sub>2</sub>]. Då anläggande och underhåll av en dagvattenlösning kan kräva att ett större område tas i anspråk förläggs de närmaste 6 metrarna av kvartersmarken för bostäder inom kvarteret Fiskarna med bestämmelse om markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, [u<sub>1</sub>].

För att möjliggöra småskalig tätortsnära odling avsätts ett område i västra delen av planen för odling, [L<sub>1</sub>]. Hela odlingsytan förläggs med bestämmelse om att marken får inte förses med byggnadsverk.

För att möjliggöra för anläggande av dike eller ledningsdragning för dagvattenhantering läggs även ett 6 meter brett område med bestämmelse om att marken ska finnas tillgänglig för allmännyttiga ledningar [u<sub>1</sub>] längst västra gräsen av kvartersmark för bostäder inom kvarteret Zodiaken.

För att säkerställa den allemansrättsliga tillgängligheten till strandområdet i östra Vännäsby läggs övrig mark inom planområdet som naturmark. Naturmarken tillgodoser även behovet av dagvattenfördröjning för planområdet och möjliggör för ett eventuellt utökat framtida behov av dagvattenfördröjning inom tätorten. Området får därmed bestämmelsen [NATUR<sub>1</sub>], natur och dagvattenhantering.

## 6.5 Gator, trafik och parkering

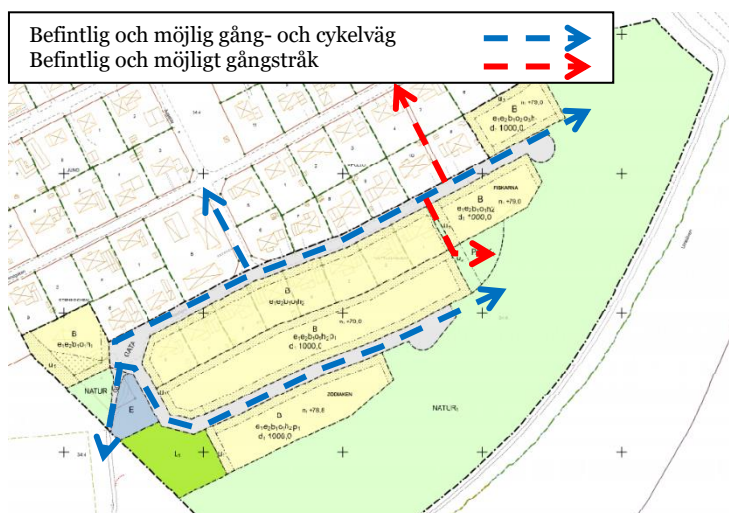
### Infart via Strandgatan

Planområdet nås från Umevägen, via Strandgatan. Trafikbelastningen på Strandgatan kommer att öka av planens genomförande. Tillfart till fastigheter i planområdet sker via befintlig gata Villastigen. Denna förlängs mot öst för att betjäna tillkommande fastigheter inom kvarteren Fiskarna och Delta. Åtkomst till tillkommande fastigheter inom kvarteren Vattumannen och Zodiaken sker via förlängningen av Villastigen i väster. Belastning på befintlig gata inom planområdet torde öka marginellt då trafiken leds åt olika håll utan möjlighet till rundkörning. Tillkommande gator inom planområdet projekteras och anläggs av kommunens infrastrukturavdelning enligt fastslagen gatustandard. För att främja trafiksäkerhet har bestämmelse om utfartsförbud lagts längst kvarteret Vattumannens västra gräns. Blåljusverksamhets åtkomst till fastigheterna ska säkerställas vid genomförandet av planen genom att hänsyn tas till detta i kommande bygglovshantering.

### Gång- och cykelvägar

Det finns i dagsläget en gång- och cykelväg från Villastigen och mot friluftsområdet i väster och vidare mot strandpromenaden. Planförslaget innebär att den befintliga gång- och cykelvägen flyttas något norrut och fastslås med planbestämmelse. Inom gatumarken från Strandgatan och via Villastigen finns förutsättningar att upprätta gång och cykelväg för att avskilja de oskyddade trafikanterna från fordonstrafik, i linje med kommunens trafikstrategi.

Genom kvarteret Apollo, nordväst om planområdet, finns ett släpp för en gångstig i kvartersmarken mellan Strandgatan och Villastigen. Planerat släpp mellan kvarteren Fiskarna och Vattumannen ger möjlighet till ett sammanhängande gångstråk med tillgänglighet till parkmarken, naturmarken och vidare till strandpromenaden.



Figur 15. Visar planområdet med transportleder för oskyddade trafikanter.

Via den planerade gång- och cykelvägen i planområdets västra sida tillgängliggörs även friluftsområdet för de oskyddade trafikanterna.

#### Kollektivtrafik

Närmaste anslutningspunkt till kollektivtrafik för buss finns vid korsningen mellan Åsgatan och Umevägen ca 150 meter norr om planområdet. Vännäsby pendlarstation med möjlighet för resa med tåg ligger inom ca 15 minuters promenadavstånd från planområdet.

#### Parkeringar, utfarter och renhållning

Parkeringsytor för kommande bostadshus ska lösas inom den egna fastigheten.

Avfallshantering inom området sköts av respektive kommande fastighetsägare. Avfallskärnen ska placeras så dom är lättillgängliga för renhållningsfordonen. Möjlighet för kvartersnära avfallshantering finns inom område för tekniska anläggningar i planområdets västra del.

### 6.6 Störningar

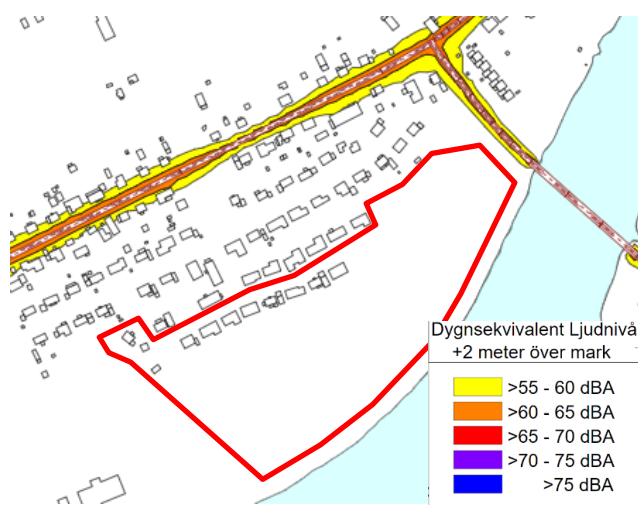
#### Buller

I "Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader", SFS 2015:216, som trädde i kraft den 1 juni 2015 finns bestämmelser om riktvärden för utomhusbuller från spårtrafik, vägar och flygplatser. Förordningen reglerar detaljplanearbeten som påbörjats efter den 2 januari 2015. Förordningen ändrades den 11 maj 2017 och förändringen, SFS 2017:359, trädde i kraft den 1 juli 2017.

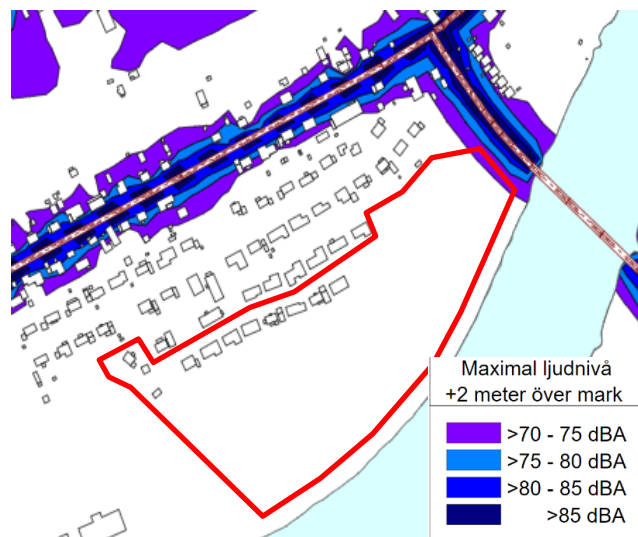
#### Riktvärden

- 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad för bostäder över 35 kvadratmeter
- 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad för bostäder på 35 kvadratmeter eller mindre
- 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden

Tunemalm Akustik AB utförde, 2020-03-26 en övergripande vägbullerutredning för Vännäs och Vännäsby tätorter. Utredningen visar att planområdet inte utsätts för någon hög bullerpåverkan från vägtrafiken.



Figur 16. Visar ungefärligt planområde med ekvivalent ljudnivå, Tunemalms bullerutredning 2016-12-05



Figur 17. Visar ungefärligt planområde med maximal ljudnivå, Tunemalms bullerutredning 2016-12-05

Beräkningarna från den utredningen visar att de ekvivalenta ljudnivåerna ligger väl inom kraven för både ekvivalent, och maximal ljudnivå. Kontroll av bullernivåer ska alltid utföras i samband med bygglovshantering. Det finns i övrigt ingen bullrande verksamhet i närheten av planområdet.



### **Elektromagnetiska fält**

Det finns inga uppgifter om elektromagnetiska fält som berör planen.

### **Verksamheter**

Avloppsreningsverket i Vännäsby som ligger ca 70 meter sydväst om planområdet försörjer det kommunala avloppsnätet för Vännäs, Vännäsby och Brån. Anläggningen är dimensionerad för 7300 pe. och är klassat som miljöfarlig verksamhet.

Enligt Boverkets allmänna råd, Bättre plats för arbete, 1995:5 anges riktvärde för säkerhetsavstånd för ett avloppsreningsverk som betjänar mellan 5 000 – 20 000 personenheter till 500 meter. Skyddsavstånden baseras till stor del på risken för luftföroreningar. Man skriver även att olika undersökningar har visat att spridning av bakterier sker från reningsverk. Men att redan på ett avstånd av 200 m från reningsverket är dock antalet bakterier obetydligt jämfört med normala förhållanden.

2018 påbörjade Vännäs kommuns infrastrukturavdelning ett projekt för att bygga om reningsverket till biologisk rening. I samband med detta avser man med hjälp av bland annat ozonrenare, UV-ljus och kolfilter avhjälpa större delen av både lukt- och bakterieföroreningar i och från reningsverket. En ansökan om ändringstillstånd för ombyggnationerna av reningsverket till biologisk rening har nyligen godkänts av Länsstyrelsen och projektering för de luktreducerande åtgärderna pågår. Projektet kommer troligtvis inte att vara färdigställt innan planens ikraftträdande men bedöms av kommunens infrastrukturavdelning ge betydande minskning av samtliga utsläpp från reningsverket.

1988 antogs *detaljplan för kvarteret LUNIK och del av kvarteret STENBOCKEN* direkt nordväst om tänkt planområde. I planen har man bedömt att bostadsbebyggelse kan placeras närmare avloppsreningsverket än 200 meter men placering närmare än 150 meter som olämpligt. Den förhärskande vindriktningen är västlig, bort från tätorten. 2018 inkom ett klagomål gällande lukt från en fastighet ca 1,3 km sydväst om reningsverket. I utredningen gjordes utskick till 14 fastigheter i Brån för att få in uppgifter om fler stördes av lukten men ingen har hört av sig. Klagande har ombetts att återkomma till kommunen om denne vid något fler tillfälle känner lukten men varken denne, eller någon annan, har inkommit med synpunkter sedan dess. Detta bör tyda på att risken för luftföroreningar redan idag är liten och att den bedömning om ett skyddsavstånd för luftföroreningar om minst 150 meter som gjordes i samband med den angränsande detaljplanen 1988 därför kan ses som rimligt.

Kommunens infrastrukturavdelning har under sommaren 2022 utfört en luftkvalitetsmätning i området. Tre provtagningsstationer ställs ut för

provinsamling, PS1: Referensprov <10 meter från avloppsreningsverket, PS2: ca 150 meter från avloppsreningsverket och PS3: Referensprov bakgrundshalter, >500 meter från avloppsreningsverket.



Figur 18. Utdrag ur PM Luftkvalitetsmätning med markerade provtagningsstationer.

Proverna har skickats till laboratorium för analys av totala halten levande och döda mögel och bakterier, artbestämning av förekommande levande mikroorganismer och antalet kolonibildande/levande mikroorganismer (CFU) av mögel och bakterier.

Resultatet har sammanställts i ett PM Luftkvalitetsmätning, 2022-08-23, av VA-ingenjör på kommunens infrastrukturavdelning. Enligt PM visar utredningen att för den aktuella provtagningsperioden innehar luften kring samtliga provtagningsstationer normala värden av bakteriehalter samt att luften i direkt närhet till avloppsreningsverket ej innehåller signifikant högre halter bakterier än vid kontrollpunkten.

Enligt PM är bedömningen att risk för människors hälsa vid det planerade bostadsområdet på grund av påverkan från Vännäsby avloppsreningsverk mycket liten.

Med bakgrund av utredningen och ställningstagande vid tidigare planläggning i området bedöms ingen ökad risk föreligga och kvartersmark för bostäder kan läggas närmare än 200 meter, dock ej närmare än 150 meter från reningsverket. Att planområdet med bestämmelser om allmän platsmark, och kvartersmark för odling som innebär att människor inte mer än tillfälligt vistas inom området, ligger närmare bedöms inte leda till negativa effekter för människors hälsa eller säkerhet.

Hela fastigheten STENBOCKEN 4, delar av befintliga fastigheten STENBOCKEN 5 samt delar av de västligaste tillkommande fastigheterna inom kvarteren Vattumannen och Zodiaken ligger inom säkerhetsavståndet om 150 meter från reningsverket. Vid genomförandet av planen kommer fastigheten STENBOCKEN 4 att upphöra och marken kommer att tillföras fastigheterna STENBOCKEN 5 och VÄNNÄS 34:4. Samtlig kvartersmark för bostäder, närmare än 150 meter från reningsverket förläggs med korsprickad mark som enbart får bebyggas med komplementbyggnader respektive prickad mark som inte alls får förses med byggnad.

#### **Farligt gods**

I anslutning till planområdet löper väg 554 över Umeälven mot Brån. Vägen är inte en rekommenderad väg för farligt gods.

### **6.7 Sociala frågor**

#### **Tillgänglighet**

Vid nybyggnation ska alltid människors möjlighet att vara fullt delaktiga i samhällslivet beaktas, oavsett funktionsnedsättningar och ålder. Alla ytor ska göras tillgängliga, trygga och användbara för alla grupper av människor så långt det är möjligt och inom rimliga kostnader. Detta gäller både fysisk och psykisk tillgänglighet - allt från den faktiska framkomligheten till val av växter som kan orsaka allergier som gör det svårt för vissa människor att vistas i miljön eller sådant som kan orsaka känslan av otrygghet, till exempel bristande belysning eller skötsel.

#### **Trygghet och jämställdhet**

Vid uppförande av nya bostäder ska trafikmiljön och utemiljön utformas utifrån ett jämställdhetsperspektiv. Olika erfarenheter, kunskaper och synsätt ska tas till vara i planeringsprocessen. Den fysiska utformningen kan bland annat bidra till att skapa trygghet genom trafiksäkra gator samt gång- och cykelbanor. Vägområdet vid förlängningen av Villastigen i väster utformas med en separat gång och cykelväg som ansluter mot festplatsområdet väst om planområdet.

När det gäller utemiljön inom nytt bostadsområde ska denna utformas med utgångspunkt i öppna stråk/siktlinjer och god belysning efter kvartersgatan.

## **7. Teknisk försörjning**

#### **Vatten och avlopp**

Planområdet ansluts till kommunalt vatten- och avloppsnät.

## Värme

Värmeförsörjning kan ske genom värmepump. I Vännäsby finns ett fjärrvärmenät men enligt uppgift från Solör Bioenergi Fjärrvärme AB är fjärrvärmenätet ej framdraget till planområdet i dagsläget.

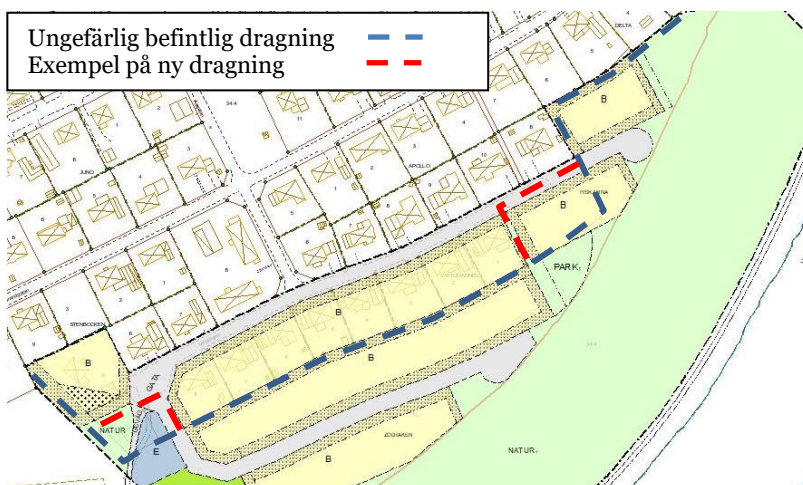
## EI

Elförsörjning kan ombesörjas genom anslutning till befintlig huvudmatning för el norr om planområdet eller säkerställt område för teknisk anläggning [E-område]. Anslutningspunkt anges av huvudman.

## Fiber och tele

I dagsläget är fiber dragen genom planområdet. Fiberkabeln kommer, i viss utsträckning att behöva flyttas i och med genomförandet av planen. Dels kommer möjlighet att finnas för dragning av fiber inom den allmänna platsmarken, men där den behöver passera kvartersmark läggs markreservat för underjordiska ledningar till. Då fiberkabel som regel förläggs relativt grunt i marken kan i flera fall ett mindre markreservat krävas än vid mer djupt gående ledningar.

I kvartersmarken mot fastigheterna DELTA 5, 6 och 8 läggs ett 6 meter brett markreservat för underjordiska ledningar, [u<sub>1</sub>]. Även längst norra delen av tillkommande kvartersmark för kvarteret Vattumannen läggs ett u-område men med 6 meters bredd, samt ett ca 11 meter brett u-område längst västra gränsen av kvartersmark för bostäder inom kvarteret Stenbocken.



Figur 19. Utdrag ur plankarta med befintlig- och möjlig ny dragning av fiberledning.

Dessa markreservat, tillsammans med möjligheten att utnyttja allmän platsmark för dragningen ger möjlighet att inrymma fiberdragning genom området och anslutning kan ske till respektive fastighet enligt överenskommelse mellan kommande byggherrar och leverantör.

### **Avfall**

Avfallshantering inom området sköts av respektive kommande fastighetsägare, vilken även ansvarar för att avfallet är lättåtkomligt för renhållningsfordon.

### **Blåljus**

Räddningstjänsten och övrig utryckningsverksamhet kan angöra till planområdet från Strandgatan, via Umevägen.

## **8. Konsekvenser av planens genomförande**

Detaljplanen föreslår bostadsbebyggelse på del av fastigheten VÄNNÄS 34:4. Delar av fastigheterna VÄNNÄS 34:4 och STENBOCKEN 4 föreslås att genom förrättning förvärfvas av fastigheten STENBOCKEN 5 för att ingå inom kvartersmark för bostadsändamål. Del av fastigheten VÄNNÄS 34:4 föreslås även att genom förrättning förvärfvas av fastigheten VATTUMANNEN 8 för att ingå inom kvartersmark för bostadsändamål.

Gatan Villastigen förlängs både i nordöst och i sydväst och behåller sitt gatunamn med hela den nya sträckningen.

Planförslaget innebär att förutom tillkommande fastigheter inom befintliga kvarter skapas två nya kvarter. De nya kvarteren får namnen Fiskarna respektive Zodiaken.

Detaljplanen reglerar byggrätt för bostadsändamål, användningsområde för teknisk försörjning och odling samt tillskapande av allmän platsmark för gång- och cykelväg, gata och park. Planförslaget går i linje med översiktsplanen och möjliggör för en viktig tätortsutveckling.

Planförslaget möjliggör för ca 13 -15 stycken nytillkommande villatomter, ändring av användningsområde för en befintlig bostadsfastighet, förändrad fastighetsindelning för två befintliga småhustomter, tillskapande av kvartersmark för tekniska anläggningar och två mindre parker med möjlighet till lekplats. Den befintliga kvarvarande obebyggda marken mot Umeälven skyddas och säkras upp som naturmark. Planen reglerar även att bostäder inte kan uppföras inom ett skyddsavstånd på 150 meter från befintligt avloppsreningsverk.

Infrastruktur och tillgänglighet från tätorten till natur och friluftslivsområden prioriteras högt av kommunen. Gående och cyklande från tätorten kan passera via Villastigen och vidare längst fastslagen gång och cykelväg mot idrottsplatsen och strandpromenaden. Eller via de gröna släppen mellan bebyggelsen, till och genom naturmarken, mot älven.

Planförslaget genererar en viss ökad trafikmängd via Strandgatan och Villastigen och därmed även trafikbuller och luftföroreningar. Hastighetsbegränsningen är idag 50 km/h längst Villastigen. Hastighetsbegränsningen kan behöva ses över då en sänkning av hastigheten potentiellt skulle kunna leda till en säkrare trafiksituation för de oskyddade trafikanterna samt en begränsning av potentiellt trafikbuller. Detta går även i linje med handlingsplanen tillhörande kommunens trafikstrategi där kommunen avser att se över gällande hastighetsgränser inom tätorterna med utgångspunkt i handboken Rätt fart i staden.

Delar av den obebyggda marken tas genom planförslaget i anspråk för möjlighet till småskalig odling, medan största delen blir kvar och skyddas som naturmark. Planområdet gränsar såväl till befintlig idrottsplats, med fotbollsplan och cykelpark, som till strandpromenaden med koppling till större gröna ytor som används för rekreation och friluftsliv.

Det kommunala VA-nätet kommer att behöva förlängas längst Villastigen för de tillkommande bostadsområdena och förläggs då inom gatumark i planområdet.

Fastighetsförteckningen beskriver ett flertal olokaliserade rättigheter inom fastigheten VÄNNÄS 34:4. Fastigheten är en av kommunens stamfastigheter och har en areal på ca 170 ha, bedömningen är att ingen av de olokaliserade rättigheterna påverkas vid ett genomförande av planen.

## 9. Administrativa frågor samt genomförande frågor

### 9.1 Preliminär tidplan

Planarbetet bedrivs med standardförfarande. Se figur nedan:



Figur 20: Planprocessen enligt standardförfarande. Illustration, Vännäs kommun

Planprocessen – beräknade tider:

Samråd	kv. 1, 2023
Granskning	kv. 3, 2023
Antagande	kv. 4, 2023

### 9.2 Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum planen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan synnerliga skäl.

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

### **9.3 Ansvarsfördelning**

Vännäs kommun ansvarar för upprättandet av detaljplanen och är huvudman för allmän plats såsom [PARK], [NATUR], [GATA] och [GCVÅG].

För markförvärv, rättighetsupplåtelser, eventuella övriga åtgärder på angränsande ytor och för genomförande av exploatering inom kvartersmark ansvarar kommunen och respektive kommande exploatör tillika fastighetsägare.

Kommande exploatör/byggherre ansvarar för att inte åsamka skada på annans fastighet, eventuella underjordiska kablar och/eller egendom vid exploatering.

Kommunen ansvarar för och bekostar framdragning av kommunala VA-ledningar fram till fastighetsgräns för kvartersmark. För de fastigheter som bildas inom exploateringsområdet ska förbindelsepunkt för respektive fastighet anvisas av kommunen.

Exploatören/kommunen ska i samråd med ledningsägare svara för samordning av ledningsdragning och de eventuella ledningsflyttar som krävs för exploaterings genomförande. Kommande exploatör/byggherre bekostar sådan ledningsomläggning inom kvartersmark som är nödvändig till följd av exploateringen.

### **9.4 Huvudmannaskap för allmän plats**

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet. Respektive fastighetsägare svarar för åtgärder inom kvartersmark.

### **9.5 Huvudman för vatten och avlopp**

Kommunalt vatten- och avloppsnät finns idag framdraget inom delar av planområdet och kommer att byggas ut i samband med anläggande av gata.

### **9.6 Fastighetsbildning**

Enligt planförslaget kommer de nya markområdena för småhustomter i samband med avstyckning att tilldelas nya fastighetsbeteckningar inom kvarteren Vattumannen, Delta, Zodiaken och Fiskarna.

Mark som i detaljplanen avsatts för gata och annan allmän plats kommer i samband med fastighetsbildning att överföras till kommunens fastighet VÄNNÄS 34:4

Kommunen bekostar och ansvarar för ansökan om fastighetsbildning för nytillkommande fastigheter samt för fastighetsregleringar inom allmän platsmark.

Inom ramen för kommande fastighetsbildning kommer även gränjusteringar berörande fastigheterna STENBOCKEN 5 och VATTUMANNEN 8 att genomföras. Dessa behåller sina respektive fastighetsbeteckningar. För fastighetsreglering av befintliga bostadsfastigheter ansvarar kommunen för ansökan om fastighetsbildning. Kostnaden för dessa åtgärder fördelas enligt rättvis och skälig grund.

### **9.7 Fastighetsrättsliga konsekvenser**

Detaljplanen medför fastighetsrättsliga konsekvenser då markägförhållanden ändras. Inom planområdet ingår fastigheten STENBOCKEN 4 och del av fastighet VÄNNÄS 34:4, vilka ägs av Vännäs kommun, samt fastigheterna STENBOCKEN 5 och VATTUMANNEN 1 - 8 som är i privat ägo.

Eftersom fastigheten STENBOCKEN 4 anses olämplig för användningen bostäder med tanke på närheten till avloppsreningsverket samt för att åstadkomma en bättre fastighetsutformning tillförs del av fastigheten till STENBOCKEN 5. Kvarvarande kvartersmark inom STENBOCKEN 4 läggs som allmän platsmark samt kvartersmark för tekniska anläggningar. För att åstadkomma en bättre fastighetsutformning tillförs även del av VÄNNÄS 34:4 till STENBOCKEN 5. Då gatan Villastigen avses förlängas i sydväst kommer vändplanen som finns där i nuläget att tas bort. Det medför att del av fastigheten VÄNNÄS 34:4, som nu ligger inom allmän platsmark för gata, samt en del som ligger utanför den befintliga detaljplanen tillförs fastigheten VATTUMANNEN 8, för att ge en bättre fastighetsutformning av såväl bostadsmark som gatemark.

Genom fastighetsreglering sker nedanstående förändringar, se figur 21:

- Fastigheten STENBOCKEN 5 erhåller och kommunen avstår del av fastigheterna VÄNNÄS 34:4 och STENBOCKEN 4, enligt ytor "A".
- Fastigheten VATTUMANNEN 8 erhåller och kommunen avstår del av fastigheten VÄNNÄS 34:4, enligt yta "B".
- Resterande del av fastigheten STENBOCKEN 4, yta "C", regleras till fastigheten VÄNNÄS 34:4.





Figur 21. Visar markerade regleringar mellan fastigheter som krävs för planens genomförande.

Övriga fastigheter och markområden ändrar inte ägoförhållanden i samband med planens genomförande.

Fastighetsbildning sker efter ansökan om lantmäteriförrättning hos Lantmäteriet. För mark utlagd som allmän platsmark gäller att kommunen både har en ovillkorlig rätt och en ovillkorlig skyldighet att lösa in marken på fastighetsägarens begäran. Då samtliga markområden för allmän platsmark redan ägs av kommunen kommer planen inte att resultera i någon inlösen av mark.

### 9.8 Avtalsfrågor

Vännäs kommun avser att teckna;

- Avtal med berörd fastighetsägare till STENBOCKEN 5 rörande markägoförhållanden samt fastighetsreglering.
- Avtal med berörd fastighetsägare till VATTUMANNEN 8 rörande markägoförhållanden samt fastighetsreglering.
- Servitutsavtal med kommande byggherrar, avseende dagvattenkulvert alternativt dagvattendike som planeras på kvartersmarken inom kvarteren Delta, Fiskarna, Vattumannen samt Zodiaken.

Arrendeavtal för brukande av mark på fastigheten VÄNNÄS 34:4 inom planområdet sägs upp inför genomförande av planen.

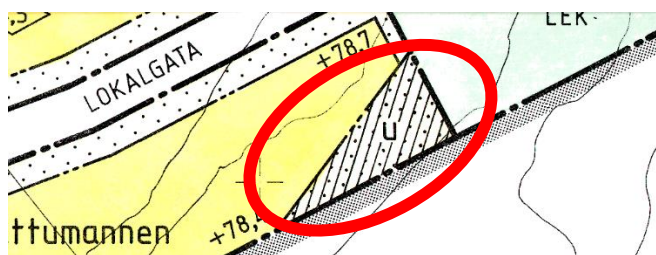
Ledningsinfrastruktur för fiber, el, vatten, avlopp och dagvatten inom allmän platsmark förläggs till gata och naturmark. Ledningsinfrastruktur inom kvartersmark förläggs inom markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, sk. u-områden. Där behov kan finnas för ledningsinfrastruktur att ligga både inom kvartersmark och allmän platsmark har särskilda u-områden lagts på den allmänna platsmarken.

U-områden läggs längst östra, norra och västra kvartersmarken för tillkommande fastigheter inom kvarteret Delta. U-områden läggs även

längst västra gränsen av kvartersmarken inom kvarteret Fiskarna, längst norra gränsen av kvartersmarken för tillkommande fastigheter inom kvarteret Vattumannen, längs västra gränsen av kvartersmarken för bostäder inom kvarteret Stenbocken samt östra gränsen av kvartersmarken för odling, mot kvarteret Zodiaken.

Servitutsavtal/ledningsrätt kan krävas för den ledningsdragning som blir aktuell inom planområdet. Bildande av ledningsrätter ansöks hos Lantmäteriet och bekostas av respektive ledningsägare.

Ett befintligt markreservatområde [u-område] inom fastigheterna VATTUMANNEN 1 och VATTUMANNEN 2 som i dagsläget är utnyttjat och inte innehåller några ledningsrätter upphävs i samband med antagandet av planförslaget.



Figur 22. Utdrag ur befintlig detaljplan med utnyttjat u-område markerat.

### 9.9 Ekonomiska frågor

Kostnaden för upprättande av detaljplanen bekostas av kommunen. Kostnaden för erforderlig fastighetsreglering som berör fastighet STENBOCKEN 5 och fastigheten VATTUMANNEN 8 kommer att klargöras i kommande avtal mellan parterna och fördelas enligt rättvis och skälig grund. Resterande kostnader i samband med ansökan om fastighetsbildning för nytillkomna fastigheter och övriga regleringar bekostas av Vännäs kommun.

Kostnaden för infrastrukturåtgärder åligger kommunen om inte annat framgår av ett särskilt skrivet avtal.

För nytillkomna fastigheter inom planområdet debiteras VA-anslutningsavgift den som ansöker om anslutning i enlighet med, vid debiteringstillfället, gällande VA-taxa.

Respektive kommande fastighetsägare/byggherre ansvarar för, och bekostar behövliga utredningar, markförvärv, byggnationer och anläggningsarbeten inom kvartersmark.

Respektive kommande byggherre söker och bekostar erforderliga bygglov, bygganmälan, rivningslov m.m som berörs av Plan- och bygglagen.

Då samtliga markområden för allmän platsmark redan ägs av kommunen kommer planen inte att resultera i någon inlösen av mark.

#### **9.10 Tekniska frågor**

Vatten- och avloppsledningar ska anslutas till befintliga VA-ledningar vid Villastigen, samt kommande avsättningsserviser längs efter ny kvartersgata. I PM Geoteknik beskrivs att vid anläggande av ledningar djupare än 2 meters djup ska lokal grundvattensänkning alltid planeras. Innan arbeten som innebär grundvattensänkning får påbörjas ska tillstånd för åtgärden finnas. Tillstånd för grundvattensänkning söks hos mark- och miljödomstolen.

Avrinning från byggnader samt att vatten inte leds över till annans fastighet ska säkerställas och hanteras inom kommande bygglov.

Detaljerad geoteknisk undersökning för grundläggning av byggnader och gata samt projektspecifik bullerutredning utförs i kommande bygglovsskede om det anses nödvändigt.

### **10. Medverkande tjänstepersoner**

Planarbetet har utförts på uppdrag av Plan- och miljönämnden. Förutom kommunens samhällsplanerare och samhällsbyggnadsstrateg har kommunens mättekniker och infrastrukturavdelning medverkat.

VÄNNÄS KOMMUN  
Plan- och miljönämnden

Upprättad 24 oktober 2023

Peter Malmbo  
Samhällsplanerare, Vännäs kommun

Lisa Persson  
Samhällsplanerare, Vännäs kommun

Carola Nordlöf  
Samhällsbyggnadsstrateg, Vännäs kommun