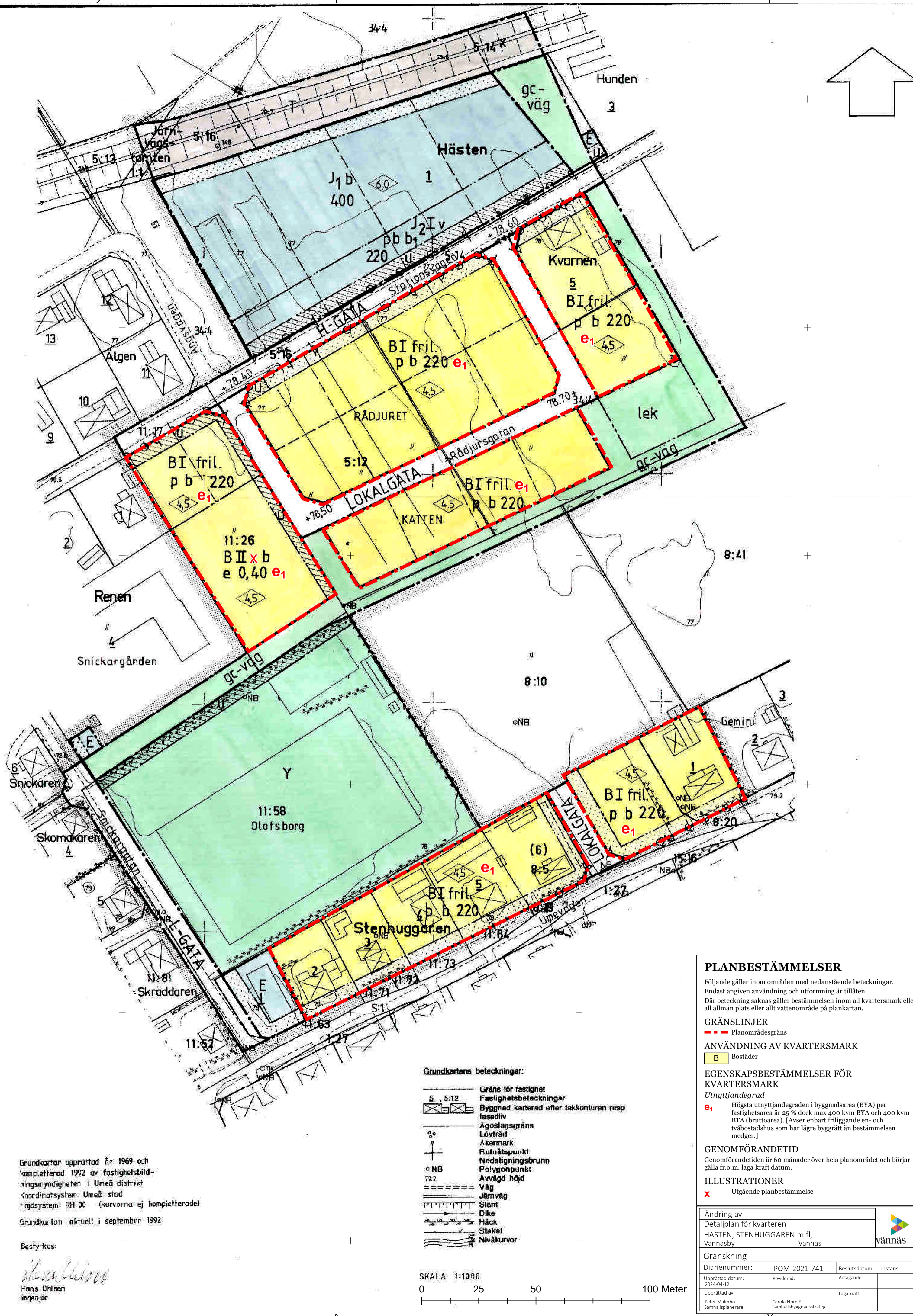


7090600  
7090500  
7090400  
7090300  
7090200  
7090100



PLANBESKRIVNING

**HANDLINGAR**  
Till planen hör följande handlingar:  
- Plankarta med planbestämmelser  
- Planbeskrivning  
- Genomförandebeskrivning  
- Samrådsredogörelse

**PLANENS SYFTE**  
Planen har upprättats i syfte att bl a nya bostäder skall kunna uppföras inom området. Vidare ses gällande plan över för kvarteren Hästen och Stenhuggaren samt del av kvarteret Gemini vad gäller byggrätter så att planen bättre överensstämmer med rådande förhållanden.

**PLANDATA**  
Planområdet är beläget i Vännäsbyns centrala del och omfattar ett område mellan järnvägen och Umevägen. I väster gränsar planen mot Snickargården och i öster mot bl a kvarteret Hundén.

Områdets areal uppgår till cirka 7 hektar. Större delen av det område som kan utnyttjas för exploatering ägs av kommunen.

**TIDIGARE STALLNINGSTAGANDEN**  
I översiktsplanen för Vännäs kommun, som antagits av fullmäktige, ingår en fördjupning för Vännäsby. Föreliggande förslag till detaljplan överensstämmer med översiktsplanen bortsett från att markanvändningen för kvarteret Hästen inte redovisats i översiktsplanen. För området gäller detaljplan (stadspan) fastställd 1949-03-11, 1976-03-24, och 1986-08-27 samt detaljplan som vunnit laga kraft 1989-01-25. I områdets mitt finns en mindre del som inte är detaljplanerat.

Föreliggande detaljplan ingår i ett större område som studerats i en dispositionsplan där tre olika alternativ presenterats. Byggnadsnämnden har, efter bl a samråd med kommunens plangrupp, beslutat om att detaljplan upprättas för en första etapp.

**FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRHÅNINGAR**  
Jordartförhållanden  
Jorden inom planområdet består enligt av VAB utförda översiktliga undersökningar av sediment uppträdd 21077-269). Sedimenten utgörs till största delen av sitt ställvis med inslag av sand i övre lager. Måttligheten på sedimentlagren uppgår till mellan 10 och 15 m och de är delvis löst lagrade. Grundvattennivån inom området påverkas av älvens vattennivå. Lägre liggande markområden är invalde och vid högt vattenstånd i älven pumpas dagvattnet ut i älven.

Enligt Nybyggnadsregler-Nr (BFS 1988-18) - kan man anta att aktuella geokonstruktioner inom planområdet torde utformas i geoteknisk klass 2 samt att byggnaderna torde tillhöra säkerhetsklass 2.

Stora delar av området har fyllts upp enligt en tidigare upprättad utfyllningsplan. Icke uppfyllt mark inom exploateringsområdet måste fyllas upp i god tid innan denna mark tas i anspråk för bebyggelse.

Med hänsyn till rådande jordarts- och grundvattenförhållanden rekommenderas källarlös bebyggelse. Grundläggning med s k bälpelareplattor kan väcka vissa problem vid utförandet. Buller och vibrationer  
I en utredning daterad 1993-03-15 har Tunemalm Akustik AB redogjort för riskerna för buller och vibrationer inom området. Enligt utredningen skall bostadsbyggnaderna inom området inte uppföras med plin grundläggning. Enplansbyggnader i sten eller betong på gjuten platta förordas för de bostäder som placeras närmast järnvägen. Ur buller synpunkt bör garage- och verkstadsbyggnaderna till järnvägen uppföras till ca 4 meters höjd. Dessutom bör byggnaderna sammanbindas med täta plank.

**Bostäder**  
Större delen av planområdet har i enlighet med översiktsplanen avsatts för bostadsändamål. För den bebyggda delen har planbestämmelserna satts över så att planen överensstämmer med rådande förhållanden. Enligt förslaget ges byggrätter för nya egnahem, cirka 15 hus inllt Stationsvägen eller vid en ny bostadsgata anslutande till Stationsvägen. Via denna bostadsgata nås även omsorgsbostäder som föreslås kunna uppföras öster om Snickargården. Om detta område inte kommer att bebyggas med omsorgsbostäder kan flerbostadshus uppföras inom området.

Inllt fastigheten Gemini 1 har avsatts en tomt för ett nytt egnahem. Denna tomt och två tomter öster om Renen 1 kommer att avstyckas och överlåtas till de fastighetsägare som tidigare sålt markområden till kommunen.

**Hantverk och småindustri**  
Kvarteret Hästen har i planen avsatts för hantverk och småindustri och med en planbestämmelse som anger att närboende ej får störas av verksamheten. Inom den norra delen av kvarteret skall lokaler för hantverk eller småindustri uppföras och i anslutning till dessa lokaler, i kvarterets södra del, ett bostadshus. Detta får inte, beroende på närheten till järnvägen och risken för buller och vibrationer, uppföras högre än i en våning utan vind. Området beräknas kunna inrymma fyra tomter.

**Järnvägsområde**  
I planen redovisas befintligt järnvägsområde med en avgränsning som i huvudsak överensstämmer med fastighetsbildningen inom planområdet. Den planerade gång- och cykelvägen i nord-sydlig sträckning kommer att korsa järnvägen i plan.

**Idrottsplats**  
I planen redovisas, i enlighet med gällande plan, Olufs borg som idrottsplatsområde. Området begränsas något i väster genom den föreslagna breddningen av Snickargårdens gatuumråde. Enligt dispositionsplanen kommer området inte att ha någon större utbredning mot öster. Det område som i gällande plan från 1949 är avsatt som en utökning av idrottsplatsen mot öster kommer därför inte att genomföras. En ny detaljplan där detta område avsatts för bostäder kommer därför att upprättas när denna del av kommunens mark skall tas i anspråk för bebyggelse.

**Telestation**  
Stenhuggaren 1 redovisas i planen som telestation. Tomten har minskats något i väster i samband med breddningen av Snickargården.

**Gator, gång- och cykelvägar**  
För områdets utbyggnad förordas att en ny bostadsgata anslutande till Stationsvägen byggs ut. Denna avses få normal kommunal stansbredd. Snickargården har byggts om till större bredd och ges därför i planen en gatuumrådesbredd på 10 meter. Väster om kvarteret Gemini har avsatts ett område som kommer att tas i anspråk för en bostadsgata som skall försörja framtida bostadskvarter öster om nu aktuellt planområde. Mellan kvarteret Renen och Olufs borg har avsatts ett område för en gång och cykelväg som avses betjäna bostäderna norr om denna väg och framtida bostäder söder om vägen. I områdets östra del redovisas ett nord-sydligt gång- och cykelstråk som avses förbinda områdena söder om järnvägen med stans- och industriområdet norr därom. Korsningen kommer att utföras i plan med järnvägen.

**Utfarter**  
I planen redovisas reglering av utfarter mot Umevägen och Stationsvägen.

**Teknisk försörjning**  
Ledningar för vatten, avlopp och dagvatten kommer att förläggas i Stationsvägen och i den nya bostadsgatan. Ledningarna kommer att anslutas till befintligt ledningsnät genom planområdet. Kommunens gatusektion har upprättat ett principförslag för ledningarnas utbyggnad. Befintligt el- och telefonnät kommer att kompletteras med ledningar förordade i gatuumrådena. Två lägen för transformatorstationer, inllt Snickargården och Stationsvägen, redovisas enligt önskemål från Vattenfall.

**Administrativa frågor**  
Tidplan, genomförandeförslag och andra administrativa frågor behandlas i genomförandebeskrivningen.

**MEDVERKANDE TJANSTEMAN**  
Vid utarbetandet av föreliggande detaljplan har tekniska chefen Tore Forsberg deltagit.

**PLANBESTÄMMELSER**  
Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom all kvartersmark eller all allmän plats eller allt vattenområde på plankartan.

**GRÄNSLINJER**  
- - - - - Planområdesgräns  
- - - - - Användningsgräns  
- - - - - Egenskapsgräns

**ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK**  
B Bostäder

**EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK**  
Utnyttjandegrad  
e<sub>1</sub> Högsta utnyttjandegraden i byggnadsarea (BYA) per fastighetsarea är 25 % dock max 400 kvm BYA och 400 kv m BTA (bruttoarea). [Avser enbart friliggande en- och tvåbostadshus som har lägre byggrätt än bestämmelsen medger.]

**GENOMFÖRANDETID**  
Genomförandetiden är 60 månader över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. laga kraft datum.

**ILLUSTRATIONER**  
x Utgående planbestämmelse

Ändring av			
Detaljplan för kvarteret			
HÄSTEN, STENHUGGAREN m.fl.			
Vännäsby			
Granskning			
Darienummer: POM-2021-741	Beslutsdatum	Instans	
Upprättad datum: 2023-04-12	Reviderad:	Antagand	
Upprättad av: Peter Malmbo Samrådsplanerare	Carola Nordlöf Samrådsplanerare	Laga kraft	

**Grundkartans beteckningar:**

- 5, 5:12 Gräns för fastighet
- Fastighetsbeteckningar
- Byggnadskarterad efter teckenturen resp fasadniv
- Agoslagsgräns
- Lövträd
- Äkermark
- Flutningspunkt
- Nedslutningsbrunn
- Polygonpunkt
- Avvägd höjd
- 79.2
- Väg
- Järnväg
- Släkt
- Dike
- Häck
- Staket
- Nivåkurvor

SKALA 1:1000  
0 25 50 100 Meter

Grundkartan upprättad år 1969 och kompletterad 1992 av fastighetsbildningsmyndigheten i Umeå distrikt. Koordinatsystem: Umeå stad. Höjdsystem: RH 00 (kurvorna ej kompletterade). Grundkartan aktuell i september 1992.

Bestyrkes:  
Hans Ohlson  
ingenjör

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

**GRANSBETECKNINGAR**  
- - - - - Planområdesgräns. Gränsen ligger i principsträts innerkant.  
- - - - - Användningsgräns  
- - - - - Egenskapsgräns

**MARKANVÄNDNING**  
Allmänna platser  
H-GATA Gata som ingår i huvudnätet  
L-GATA Gata som ingår i lokalnätet  
LOKALGATA Lokaltäck

**Kvartersmark**  
B Bostäder  
E Tekniska anläggningar  
J<sub>1</sub> Hantverk och småindustri av sådan beskaffenhet att närboende ej vällas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad  
J<sub>2</sub> Del av område för hantverk och småindustri som får användas endast för med verksamheten samhöriga bostäder  
Y Järnvägsområde  
I Idrott

**UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER**  
+ 0,0 Föreskriven höjd över holplanet  
lek Lekplats  
gc-väg Gång- och cykelväg

**UTNYTTJANDEGRAD**  
e 0,0 Högsta exploateringsgrad i bruttoarea per fastighetsarea  
000 Största bruttoarea i kvadratmeter per fastighet

**BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE**  
u Marken får inte bebyggas  
k Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar  
k Marken skall vara tillgänglig för allmän gång- och cykelstråk

**MARKENS ANORDNANDE**  
Utfarter  
Körbar förbindelse får inte anordnas

**PLACERING; UTFORMNING; UTFORANDE**  
PLACERING  
p Huvudbyggnad skall placeras minst 4,0 meter från tomtgräns, uthöj och garage får dock placeras 2,0 meter från gränsen. Garage skall placeras minst 6,0 meter från gränsen mot gata om porten vetter mot gatan.

**Utförning**  
0,0 Högsta byggnadshöjd i meter  
H Högsta antal våningar  
v Endast friliggande hus  
Vind får inte inredas

**Byggnadsteknik**  
b Endast källarlösa hus  
b<sub>1</sub> Endast byggnader i sten eller betong på hel betongplatta

**ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**  
Genomförandetid  
Genomförandetiden slutar 2005-12-31  
Upphävd tomtindelning  
Tomtindelningen för kvarteren Hästen och Stenhuggaren samt fastigheten Gemini 1 upphävs när planen vunnit laga kraft.

**Illustrationer**  
- - - - - Illustrationslinje

**REVIDERING**  
Efter utställningen av planen har en komplettering gjorts i planbestämmelserna där det anges hur byggnaderna inom södra delen av kvarteret Hästen skall utföras (b<sub>1</sub>).

DETALJPLAN FÖR KVARTEREN HÄSTEN, STENHUGGAREN M FL INOM VÄNNÄSBY I VÄNNÄS KOMMUN, VÄSTERBOTTENS LÄN

UMEÅ 1993-03-15, REVIDERAD 1993-04-29

**ANTAGANDEHANDLING**

ANTAGEN Byggnadsnämnden 1993-04-29  
LAGA KRAFT Länsstyrelsen 1993-05-26  
VIDIMERAS Tore Forsberg, teknisk chef

51