



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Dnr: POM 2019/68

Detaljplan för Kv. Zodiaken m.fl, Vännäsby tätort, Vännäs kommun, Västerbottens län

Hur samrådet har bedrivits

Detaljplaneprovningen handläggs med standardförfarande. Förslag till detaljplan har varit föremål för samråd under perioden från och med 2023-01-17 till och med 2023-02-06 och funnits tillgängliga på:

- Vännäs kommun, plan- och byggenheten
- Vännäs kommuns hemsida, www.vannas.se/detlplaner
- Biblioteket i Vännäs och Vännäsby

Inkomna yttranden

Följande yttranden har inkommit till och med 2023-02-06. Dessa redovisas sammanfattat eller i sin helhet och kommenteras nedan.

- Vattenfall Eldistribution AB, 2023-01-17
- Trafikverket, 2023-01-24
- Privatperson 1, 2023-01-26
- Privatperson 2, 2023-01-30
- Lantmäteriet, 2023-01-30
- Skanova, 2023-01-31
- Privatperson 3, 2023-01-31
- PostNord Sverige AB, 2023-02-01
- Privatperson 4, 2023-02-01
- Privatperson 5, 2023-02-02
- Privatperson 6, 2023-02-02, komplettering 2023-02-04
- Privatperson 7, 2023-02-05
- Privatperson 8, 2023-02-05
- Länsstyrelsen, 2023-02-06

- Privatperson 9, 2023-02-06
- Miljöpartiet, 2023-02-06

I många av svaren på inkomna yttranden hänvisar kommunen till den kommunala översiktsplanen varför en förklaring av detta dokument kan krävas. Kommunens översiktsplan 2017 - 2030 (ÖP) är ett dokument som speglar den kommunala politiska majoritetens uppfattning och har beslutats av kommunfullmäktige. Översiktsplanen är inte bindande men ska ge vägledning för beslut om hur mark- och vattenområden ska användas och hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras. Översiktsplanen ska ange såväl en långsiktig och övergripande utvecklingsstrategi som grunddragen i den avsedda användningen av mark- och vattenområden. Under framtagandet av ÖP har denna samrått med såväl myndigheter som kommunmedborgarna, även föreningar som Landsbrukarnas Riksförbund och Vännäs landsbygdsråd har samrått.

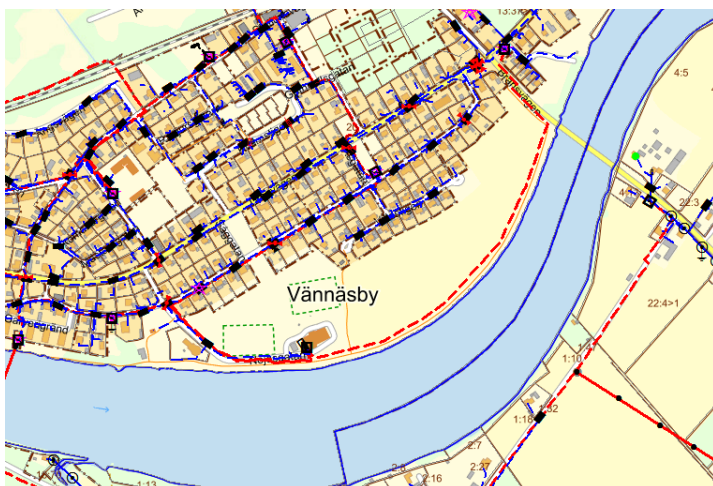
Flera av de yttranden och synpunkter som inkommit rör samma- eller liknande frågor så kommunens bemötande på dessa kan vara lika i flera av svaren.

Samrådsyttranden

1. Vattenfall Eldistribution AB, 2023-01-17

Hej,

Vattenfall Eldistribution AB har elnätanläggningar i närområdet för aktuell detaljplan i form av 0,4 kV markkabel, blå streckad linje i karta nedan samt 11 kV markkabel, rödstreckad linje. Elnätanläggningarnas läge i karta är ungefärligt.



Ett u-område skall vid mellanspänningsnivå (22 kV) anges mitt över markkabeln med minst 2 meter på vardera sida om markkabelns yttersta fasar. Inom kvartermark skall u-området vara prickmark. Inom detta område får byggnad inte uppföras eller markanläggning t ex träd och buskar planteras. Om växtlighet i form av träd, buskar och prydnadsväxter planteras inom ett område av 5 meter från ledningens mitt kan Vattenfall vara tvungen att flytta dessa vid en eventuell åtgärd på Vattenfalls markkabel vid t ex en driftstörning på markkabeln. Aktuella markanläggningar kan därvid skadas. Vattenfall skall i sådant fall hållas skadeslöst.

Kommentar:

Kommunen noterar yttrandet gällande markförlagda kablar. Ledningen finns förlagd som mest 3 meter inom planområdet på allmän platsmark för natur. Hela ledningen ligger inom kommunalägd fastighet. Behov av reservat för ledningen bedöms därför inte krävas. Synpunkten inte föranleder några ändringar.

Eventuellt tillkommande nätstation ska ha E-område om 10 gånger 10 meter. Inom E-området för nätstation ska vara minst 2 meter till annan teknisk anläggning. Minsta avstånd till byggnad och brännbart material ska vara minst 5 meter.

Kommentar:

Kommunen noterar yttrandet gällande område för tekniska anläggningar. Utlagt område för tekniska anläggningar har utökats inför granskning och överstiger den önskade ytan för en eventuell tillkommande nätstation med god marginal.

2. Trafikverket, 2023-01-24

Svar på begäran om yttrande gällande TRV 2023/6629, Samråd gällande detaljplan för Zodiaken med flera, Vännäsby tätort, Vännäs kommun.

Trafikverket har inget att erinra.

Kommentar:

Kommunen noterar yttrandet. Synpunkten föranleder inga ändringar.

3. Privatperson 1, 2023-01-26

Synpunkter gällande detaljplan kv. Zodiaken i Vännäsby.

Vi anser att det inte bör byggas på åkermark som brukas. Detta är dessutom mark som MSB anser är bland de mest riskfyllda områdena i Sverige gällande översvämningar. Vi som bott här länge, ser att det varje vår och vid kraftiga nederbördar står mycket vatten på flera ställen på åkern. Nederbörderna kommer dessutom enligt expertis att öka väsentligt under de kommande åren och det avråds från att bygga strandnära.

Det finns flera ytor efter Strandgatan och fler platser i Vännäsby, gröna ytor som inte används till något.

Hur kommer höjningen av området att påverka våra källare och torpargrunder?

Om det trots detta blir bebyggelse bör bygghöjderna vara som på husen runt omkring. På två områden i detaljplanen står att husen får vara upp till 7,5 meter höga, det bör ändras till 4,5 meter. Bebyggelsen bör smälta in med befintliga småhus, som är en eller 1,5 planshus.

Kommentar:

Kommunen noterar yttrandet gällande jordbruksmark och exploateringsområde. Att bebygga brukad- eller brukningsvärd jordbruksmark ska alltid göras med försiktighet. Området som berörs av detaljplanen utpekats i kommunens översiktsplan (ÖP), som ett av flera områden med jordbruksmark avsatta för bostadsändamål. Det innebär att det är kommunens övergripande politiska viljeinriktning att dessa områden ska prioriteras och utredas för planläggning. Innan dessa områden har pekats ut i ÖP har en utredning gjorts för att se vilka platser som är lämpliga att bebygga och om bostadsutvecklingen i området är av ett sådant väsentligt samhällsintresse att det, i det enskilda fallet, går före jordbrukets intressen. ÖP pekar även ut i vilken ordning de olika områdena ska prioriteras och detta område ligger nu på tur för planläggning. I planbeskrivningen, under rubrikerna Översiktsplan och Jordbruksmark kan man läsa mer om kommunens resonemang. Kommunens bedömning om lokaliseringen och användningen av området kvarstår. Synpunkten föranleder ingen ändring.

Kommunen noterar yttrandet gällande översvämningsrisk. Det stämmer att MSB har pekat ut de flackt belägna områdena utefter Umeälven, i höjd med de östra delarna av Vännäsby som ett av 18 områden i landet med betydande översvämningsrisk. Av den anledningen har vallar uppförts som skydd mot översvämning utefter riskzonen längst Vindelälven och utefter Umeälven i Vännäsby. 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. I planbeskrivningen, under rubriken Översvämningsrisk, kan man läsa mer om detta. Kommunens bedömning om lokaliseringens lämplighet kvarstår. Synpunkten föranleder ingen ändring.

Kommunen noterar yttrandet gällande dagvattenhantering. Dagvattenhantering har blivit ett allt större problem vid förtätning av bebyggda områden. Planområdet ramas in av vallen mot Umeälven och bebyggelsen men då detaljplanen lämnar en stor del av området obebyggt ges trots detta förutsättningar för dagvattenfördröjning och dagvattenhantering. Dagvattenutredningen som utförts av Sigma Civil visar på hur både normal dagvattenhantering och skyfall kan omhändertas inom planområdet. Mer kan läsas om detta i planbeskrivningen under rubriken Dagvattenhantering/Skyfallskartering. Synpunkten föranleder ingen ändring.

Kommunen noterar yttrandet gällande markpåverkan. Varken den geotekniska undersökningen eller dagvattenutredningen visar på att befintliga grundläggningar ska påverkas på något sätt av genomförandet av planen. Som framgår av planbeskrivningen under rubriken Geotekniska förhållanden, anger geotekniker ansvarig för den geotekniska undersökningen att schakt, fyll och grundläggning som sker i enlighet med rekommendationer i undersökningen inte förväntas ge någon märkbar omgivningspåverkan vid ett genomförande av detaljplanen. Synpunkten föranleder ingen ändring.

Kommunen noterar yttrandet gällande byggnadshöjd. Vid framtagandet av samrådshandlingarna har det blivit en miss i plankartan. I plankartan för samrådet har kvarteret Fiskarna fått planbestämmelsen [h₁], vilket ger rätt till en byggnadshöjd om 7,0 meter. Som framgår av planbeskrivningen under rubriken Föreslagna tillkommande byggrätter, ska högsta tillåtna byggnadshöjd för kvarteret Fiskarna vara 4,5 meter, alltså planbestämmelse [h₂]. Kommunen beklagar misstaget och ändrar så att rätt planbestämmelse framgår på plankartan.

Som framgår av planbeskrivningen under rubriken Föreslagna tillkommande byggrätter, har ytan för tillkommande fastigheter inom kvarteret Delta tilldelats en högsta byggnadshöjd om 7,0 meter, vilket är lägre än för befintliga fastigheter inom kvarteret som har en högsta tillåtna byggnadshöjd om 7,6 meter. För högre tillkommande byggnader, över 4,5 meter i byggnadshöjd, tillåts en lägre takvinkel för att begränsa den tillkommande bebyggelsens totala höjd. Som beskrivs i planbeskrivningen vill kommunen med detta ge en succesiv sänkning av bebyggelsen mot naturområdet och samtidigt ge möjlighet för bebyggelse i två våningar. Kommunens bedömning

om bebyggelseutformningens lämplighet kvarstår. Synpunkten föranleder ingen ändring.

4. Privatperson 2, 2023-01-30

▪ Området brukas som jordbruksmark och är utmärkt för det ändamålet, för byggande av bostäder är det ett av de sämsta områdena i Vännäsby. Trots förslag på hur dåliga markförhållanden, dagvatten mm. ska hanteras, så finns ökad risk för problem i framtiden för både befintliga och framtida bostäder. Bättre tomtmark finns och borde tas i första hand i stället för prima åkermark med strandskydd. Nuvarande arrendator har jobbat med området i många år och den arealen är nu en av hans bästa åkermarker. Har han fått yttrat sig i frågan?

Kommentar:

Kommunen noterar yttrandet gällande jordbruksmark och exploateringsområde. Att bebygga brukad- eller brukningsvärd jordbruksmark ska alltid göras med försiktighet. Området som berörs av detaljplanen är utpekade i kommunens översiktsplan (ÖP), som ett av flera områden med jordbruksmark avsatta för bostadsändamål. Det innebär att det är kommunens övergripande politiska viljeinriktning att dessa områden ska prioriteras och utredas för planläggning. Innan dessa områden har pekats ut i ÖP har en utredning gjorts för att se vilka platser som är lämpliga att bebygga och om bostadsutvecklingen i området är av ett sådant väsentligt samhällsintresse att det, i det enskilda fallet, går före jordbrukets intressen. ÖP pekar även ut i vilken ordning de olika områdena ska prioriteras och detta område ligger nu på tur för planläggning. Både Landsbrukarnas Riksförbund (LRF) samt Landsbygdsrådet har remissats under framtagandet av ÖP:n, ett yttrande inkom från LRF men ingen synpunkt har inkommit som berör jordbruksmarkens ianspråktagande. Innan planarbetet påbörjades lyftes frågan om marken vid ett möte med LRF där kommunen delgav att planläggningen skulle påbörjas, vid detta möte deltog arrendatorn. Efter samrådshandlingarnas framtagande har framkommit att något skriftligt arrendeavtal inte finns mellan kommunen och berörd jordbrukare. Det som finns är en muntlig överenskommelse där jordbrukaren har tillåtits bruka den kommunalt ägda marken. Oavsett om avtalet har ingåtts muntligt eller skriftligt ligger det ett arrendeavtals natur att det är begränsat och kan ta slut. Det beskrivs även i ÖP att kommunens intention är att de avsatta områdena på jordbruksmark som ska kunna brukas till dess att de behövs för den utpekade nya användningen. Mer om resonemanget kring jordbruksmarken kan läsas i planbeskrivningen under rubrikerna Översiktsplan och Jordbruksmark, Kommunens bedömning om lokaliseringen

och användningen av området kvarstår. Synpunkten föranleder ingen ändring.

▪ Att hänvisa till stärkt allemansrättslig tillgång till älven och naturområdet håller inte, det fungerar redan idag och flera bostäder förändrar inte det till det bättre, snarare sämre. Marken ligger dessutom delvis inom strandskyddat område som borde väga tungt att inte förlägga ytterligare ett bostadsområde. Ska man skydda den befintliga obebyggda marken mellan tätorten och Umeälven är väl det bäst att låta det vara som idag!

Kommentar:

Kommunen noterar yttrandet gällande allemansrättslig tillgång och strandskyddsområde. Även om användningen av marken för jordbruksändamål inte kan ses som en privatisering av ytan ger det under vissa perioder begränsningar i hur marken kan nyttjas av allmänheten. Att området i och med planförslaget beläggs med bestämmelse om naturmark innebär att den skyddas mot framtida bebyggelse och användning i annat syfte och därmed menar kommunen att det bör innebära en stärkt allemansrättslig tillgänglighet. Kommunens bedömning om lokaliseringen och användningen av området kvarstår. Synpunkten föranleder ingen ändring.

Kommunens bedömning om lämpligheten av att delar av strandskyddet avsätts för bostäder eller gatemark delas inte av Länsstyrelsen. Kommunen har därför flyttat kvartersmarken och den allmänna platsmarken för gata så att strandskyddsområdet inte längre påverkas av exploateringen. Plankarta och planbeskrivningen, under rubriken Strandskydd, revideras enligt ändringen inför granskning.

▪ I planen framgår det att flerfamiljshus och hus med högre byggnadshöjd planeras, detta avviker väsentligt från befintlig bebyggelse och kommer att innebära en förtätning som inte passar in.

Kommentar:

Det stämmer att området till största del består av villabebyggelse men enstaka inslag av mindre flerbostadshus finns också i direkt anslutning till planområdet. Kommunen vill i planen även ge möjlighet för annan boendeform än villor och menar att mindre flerbostadshus kan uppföras utan att områdets karaktär fördärvas. Som framgår av planbeskrivningen under rubriken Föreslagna tillkommande byggrätter, har ytan för tillkommande fastigheter inom kvarteret Delta tilldelats en högsta byggnadshöjd om 7,0 meter, vilket är lägre än för befintliga fastigheter inom kvarteret som har en högsta tillåten byggnadshöjd om 7,6 meter. För högre tillkommande

byggnader, över 4,5 meter i byggnadshöjd, tillåts en lägre takvinkel för att begränsa den tillkommande bebyggelsens totala höjd. Kommunen vill med detta ge en succesiv sänkning av bebyggelsen mot naturområdet och samtidigt ge möjlighet för bebyggelse i två våningar. Kommunens bedömning om bebyggelseutformningens lämplighet kvarstår. Synpunkten föranleder ingen ändring.

▪ Dålig lukt från reningsverket händer emellanåt även på Villastigen, men ganska ofta längre ner på åkern. De eventuella nya fastighetsägarna kommer nog att få känna av den oftare.

Kommentar:

Kommunen noterar yttrandet gällande luktstörningar. Kommunen betvivlar inte att det ibland kan förekomma lukt från reningsverket. En ansökan om ändringstillstånd för ombyggnation av reningsverket till biologisk rening har nyligen godkänts av Länsstyrelsen. 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. Projektering för de luktreducerande åtgärderna pågår. Kommunens bedömning är att åtgärderna bör avhjälpa största delen av luktspridning från reningsverket, även för de nytillkommande bostadskvarteren. Man kan läsa mer om det i planbeskrivningen, under rubriken Verksamheter. Synpunkten föranleder ingen ändring.

▪ Intresse för odlingslotter i Vännäsby som mest befolkas via enfamiljshus med egna trädgårdar ser vi inte finns. Det området för odlingslotter i början av byn har bara ett fåtal intressenter idag och den borde fyllas upp först. Men, finns det ett ökat intresse så kan man förlägga odlingslotter på åkern utan att bygga bostäder.

Kommentar:

Kommunen noterar yttrandet gällande odlingslotter. I och med att detaljplanen för strandpromenaden antogs 2018 finns inte längre möjlighet att utöka området så inga nya odlingslotter kan anläggas i västra Vännäsby. Det finns därmed i nuläget inget område inom tätorten Vännäsby för tillkommande småodling. Frågan om möjlighet till odlingslotter i Vännäsby har även tidigare lyfts politiskt och kommunen upplever att det finns ett intresse från allmänheten för möjligheter till tätortsnära odling och att det intresset ökar i takt med samhälls- och omvärldsläget. Det stämmer att stor del av bostadsbeståndet inom Vännäsby består av villabebyggelse men inte alla villaägare har möjlighet att odla inom den egna fastigheten och även de medborgare som inte har egen mark bör få möjlighet till det. Kvarteretsmarken för odling kan inte förläggas nedanför den tillkommande bostadsmarken då det skulle privatisera ett område inom strandskyddsområdet. Synpunkten föranleder ingen ändring.

- I artiklar som skrivits om detta framstår det som området blir ett exklusivare med älvsutsikt. Ingen av de nya fastigheterna kommer se något annat än Villastigen idag, en vall med gångstråk vid älven. Ska det föras fram som ett attraktivare område borde ytan mellan kyrkan och Södra promenaden användas. Där är det bättre markförhållanden och definitivt riktig älvsutsikt och den ytan borde tas i första hand.

Kommentar:

Kommunen noterar yttrandet gällande läget och alternativ placering. Kommunen påstår inte att området kommer att ha älvsutsikt men har beskrivit området som älvsnära i en intervju i en tidning. Kommunen anser att området har potential att bli mycket fint men har inte avsiktligt marknadsfört detaljplanen.

Området mellan Vännäsby kyrkan och bostadsområdet Södra promenaden ligger helt på jordbruksmark, till dels inom strandskyddat område och då området inte är ett av de utpekade områdena i översiktsplanen skulle en exploatering av området vara väldigt svårt att motivera. Synpunkten föranleder ingen ändring.

NY VÄG, TRAFIK UNDER BYGGTID.

- Finns det beräkningar på hur mycket material som fyllnadsmassor osv. kommer att behöva transporteras in och ut?
- Under hur lång tid behöver då dessa transporter ske och vilken mängd av lastbilar, fordon osv. handlar det om?

Kommentar:

Kommunen noterar yttrandet gällande fyllnadsmassor och byggtransporter. Nej det finns ingen sådan beräkning i nuläget. Dessa beräkningar blir aktuella vid projektering av gata och senare vid projektering av individuella bostadstomter. Vad som kan konstateras av bland annat dagvattenutredningen är att gatumark och bostadsmark behöver fyllas för att klara dagvattenhantering och säkra upp i händelse av skyfall.

Normalt sett anläggs gata och det kommunala ledningsnätet relativt snabbt efter att en detaljplan har fått laga kraft. Marken för bostadsfastigheterna kommer troligen att fyllas upp allt eftersom de bebyggs om inte en generell fyll krävs för att dagvattenhantering ska fungera. Det finns däremot ingen tidsplan som visar på när all fyll transporterats klart inom området. Synpunkterna föranleder ingen ändring.

- Vilken hastighet kommer att gälla på Villastigen och den nya vägen med tanke på trafikökningen och troligtvis ett stort antal barnfamiljer på de nya fastigheterna?

Kommentar:

Kommunen noterar yttrandet gällande trafikhastighet. Detaljplanen reglerar inte hastigheter på gata men som framgår av planbeskrivningen sid 38, under rubriken Konsekvenser av planens genomförande, kan hastighetsbegränsningen längst Villastigen behöva ses över i och med genomförandet av planen för att det potentiellt skulle kunna leda till en säkrare trafiksituation för de oskyddade trafikanterna samt en begränsning av potentiellt trafikbuller. Arbetet med att justera hastigheten för kommunala gator hanteras däremot inte inom ramarna för detaljplanen. Synpunkten föranleder ingen ändring.

- Kommer all byggtrafik att enbart använda Åsgatan-Villastigen eller kommer tillfälliga anslutningar till området byggas för att avlasta gatorna och underlätta transporter?

Kommentar:

Kommunen noterar yttrandet gällande anslutningsvägar. I detaljplanen regleras trafik till och från planområdet via det befintliga kommunala gatunätet. Frågan om alternativ anslutningsväg för byggtrafik till planområdet har lyfts med kommunens infrastrukturavdelning som kollar på om möjlighet finns att leda in tillfällig byggtrafik via anslutningsväg från avloppsreningsverket. Detta regleras däremot inte av planen och skulle detta inte gå att genomföra kommer även byggtrafiken att gå via det befintliga kommunala gatunätet till planområdet. Synpunkten föranleder ingen ändring.

OMRÅDEN OMKRING BEFINTLIGA TOMTER PÅ VATTUMANNEN OCH NYA FASTIGHETER, VÄG OSV.

- Mellan nuvarande fastigheter på Vattumannen och den nya gatan nämns det en yta som ska tillhöra Kommunen, hur kommer den att se ut, skötas om? Hur avgränsas den ytan gentemot tomterna?

Kommentar:

Kommunen noterar yttrandet. Kommunen tolkar att yttrandet gäller parkytan som i samrådshandlingen låg längst i väster om de tillkommande fastigheterna inom kvarteret Vattumannen. I och med att kvartersmark och gatumark efter samrådet har flyttats in från det strandskyddade området har även förlängningen av Villastigen i väster dragits om inför granskning och den tänkta parkmarken har ersatts med kvartersmark för bostäder. Synpunkten föranleder ingen ändring

- Den kvarvarande ytan från Kv. Zodiaken till vallen som benämns som NATUR, hur kommer den att tas om hand? Grön yta som klipps, blomsteräng eller vad planeras?

Kommentar:

Kommunen noterar yttrandet gällande skötsel av naturmarken. Skötseln av naturmarken regleras inte av detaljplanen men ansvaret för underhållet av kommunal naturmark ligger hos den kommunala infrastrukturavdelningen och åtgärdas i enlighet med verksamhetens skötselplan. Synpunkten föranleder ingen ändring.

- Den yta som blir mellan Vattumannen 8 och vägen, om inte vi som fastighetsägare antar erbjudandet att köpa in den arean, hur kommer den då att se ut? Grönområde som klipps av Kommunen som idag eller vad?

Kommentar:

Kommunen noterar yttrandet gällande markområde mot väg. Efter samråd har kommunen varit i kontakt med fastighetsägaren angående eventuell utökning av fastigheten. Ingen överenskommelse har träffats. Bostadsmark och gatumark har efter samrådet flyttats in från det strandskyddade området och förlängningen av Villastigen i väster dragits om inför granskning vilket föranleder att utökning av bostadsmark inte längre är aktuell. Synpunkten föranleder ingen ändring.

HANTERING AV VATTENNIVÅER.

- På grund av markförhållandena så krävs det en ganska omfattande hantering av dagvatten mm. I Sigmas rapport föreslås att dagvattnet ska tas om hand genom att gå in i den normala dagvattenhanteringen. Vad jag kan förstå avser Kommunen att den pumpanläggning Vattenfall har på andra sidan Brånsvägen vid älven, ska kunna hantera den ökade mängd vatten som tillkommer. Är Vattenfall införstådd med det och har deras pumpanläggning kapacitet för detta?

Kommentar:

Kommunen noterar yttrandet gällande dagvattenhanteringen. Kommunens infrastrukturavdelning har lyft frågan mot ansvarig för Vattenfalls anläggning. Anläggningen ska ha kapacitet för att kunna ta emot den ökade mängden dagvatten. Dagvattenutredningen lämnar även annat alternativ än att avvattna området via befintligt dagvattensystem och den exakta lösningen kommer att projekteras inför genomförande av planen. Synpunkten föranleder ingen ändring.

- Under rubriken "Dagvattenhantering /Skyfallskartering" står det: Delar av marken för bostadstomter och infrastruktur kommer att hårdgöras i och med genomförandet av planen. Vad betyder det?

Kommentar:

Kommunen noterar yttrandet gällande hårdgjorda ytor. Hårdgjorda ytor är t.ex. tak, asfalterade uppfarter, gator och där marken att packas eller ytbeläggs så att

regn och smältvatten får svårare att passera ner genom marken utan kommer att rinna på ytan till de diken och andra uppsamlingsplatser som anläggs. Synpunkten föranleder ingen ändring.

ÖVRIGA FRÅGOR OCH TANKAR.

- Kommer de nya tomterna säljas och hanteras av kommunen enbart eller planeras det att hus/byggföretag köper in delar eller hela kvarter för att sälja sina hus?

Kommentar:

Kommunen noterar yttrandet gällande tomtförsäljning. Tillkommande bostadsfastigheter inom planen kommer att ägas av kommunen och kommer säljas på samma sätt som övriga kommunala tomter. Det kan vara till både privatpersoner och företag. Synpunkten föranleder ingen ändring.

- Finns verkligen i dagsläget ett så stort behov/intresse att detta område kommer att kunna bebyggas i närtid? Känns som om risken att en stor del tomter kan komma att stå obebyggda i många år. Hur kommer då dessa tomter se ut? Kommer kommunen ha fyllt upp dessa med massor eller blir det kratrar med gropar och skrot bara som förfular för alla omkringboende och risk för barn gör illa sig osv?

Kommentar:

Kommunen noterar yttrandet gällande genomförandet av planen. Det är svårt att sia om när planen kommer att vara helt genomförd särskilt då marknadsläget nyligt har ändrats. Kommunen äger i dagsläget tre obebyggda tomter i Vännäsby, samtliga av dessa är bokade och kommunen riskerar därför att snart att stå utan egna tomter att erbjuda. Kommunen ser att behov av kommunala småhustomter i Vännäsby fortfarande finns och kommunens förhoppning är att planen ska vara fullbebyggd inom relativt kort tid. Kommunen behöver även ha en viss planberedskap för att kunna tillgodose behovet av bostadsmark när marknaden vänder. På uppdrag av Länsstyrelsen har Tyrens tagit fram en rapport för marknadsförutsättningar och behov av bostäder i Västerbotten (<https://catalog.lansstyrelsen.se/store/34/resource/182>). Rapporten som är framtagen under våren 2023 visar att det finns ett efterfrågetryck på, framför allt, villatomter för småhusbyggande i kommunen. Skötsel av tomter regleras inte i detaljplanen men oavsett när området bebyggs har kommunen samma skyldighet som vilken fastighetsägare som helst att omhänderta sina fastigheter och får inte skräpa ner eller underlåta underhåll så att det uppstår risker eller olägenheter. Synpunkten föranleder ingen ändring.

- Som ägare till Vattumannen 8 får vi ett grönområde gränsande mot vår tomt. Hur kommer gränsen mellan park och vår tomt att se ut? Avser kommunen att avgränsa ytan med häck eller något, eller flyter tomt och park ihop med varandra helt enkelt?

Kommentar:

Kommunen noterar yttrandet gällande parkyta. I och med att kvartersmark och gatemark efter samrådet har flyttats in från det strandskyddade området har parkytan som i samrådshandlingen låg längst i väster om de tillkommande fastigheterna inom kvarteret Villastigen i väster dragits om inför granskning och den tänkta parkmarken har ersatts med kvartersmark för bostäder. Synpunkten föranleder ingen ändring.

- Att projektera och iordningställning av hela området (gator, vatten, avlopp mm.) kommer bli rätt så kostsamt med tanke på markförhållanden, dagvattenhantering och grundvattennivåer. Kommer dessa verkligen att rymmas i projektet eller kan kostnader spilla över och påverka Vännäs Kommuns innevånare negativt över tid?

Kommentar:

Kommunen noterar yttrandet gällande finansiering för genomförande. Vid genomförandet av kommunala detaljplaner ska kostnaden för anläggande av gata, ledningsdragning och övriga åtgärder som kommunen ansvarar för gå jämt upp mot de intäkter som området genererar vid markförsäljningen så att kommunen varken gör vinst eller förlust när planen är fullständigt utbyggd. Synpunkterna föranleder inga ändringar

5. Lantmäteriet, 2023-01-30

Detaljplan för kvarteret Zodiaken med flera, Vännäsby tätort

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2023-01-12) har följande noterats:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

GRÄNSLINJER

I detaljplanen används sekundära egenskapsgränser, men det anges inte vilken eller vilka planbestämmelser som avgränsas av de sekundära egenskapsgränserna. Detta gör att planen inte är tillräckligt tydlig i sin reglering.

Kommentar:

Kommunen noterar yttrandet gällande sekundär egenskapslinje. Plankartan justeras så att rätt gränslinje anges.

I detaljplanen används också sammanfallande egenskapsgräns, som ser ut att överlappa användningsgränser i planen. I de fall flera gränstyper sammanfaller är det endast den högsta i hierarkin som ritas ut på kartan.

Kommentar:

Kommunen noterar yttrandet gällande sammanfallande egenskapsgräns. Plankartan justeras så att rätt gränslinje framgår.

Lantmäteriet noterar vidare att det saknas avgränsning av området för gc-väg inom gatumarken.

Kommentar:

Kommunen noterar yttrandet gällande avgränsning för gc-väg. Användningsgräns för gc-väg läggs till i plankartan.

EKONOMISKA KONSEKVENSER

Principerna för ersättning kopplat till intrång, krav eller möjlighet att lösa in eller avstå mark ska redovisas om inlösen är aktuellt, och då också avvägningen mellan olika intressen.

Kommentar:

Kommunen noterar yttrandet gällande fråga om inlösen. Inlösen av mark är inte aktuellt för genomförandet av planen. Redovisning av inlösen har kompletterats i planbeskrivningen under rubrikerna Fastighetsrättsliga konsekvenser och Ekonomiska frågor.

Delar av planen som bör förbättras

FASTIGHETSGRÄNSER

I planförslaget finns det användnings- eller planområdesgränser i samma läge som fastighetsgränser som är inlagda i den digitala registerkartan med mycket god lägesosäkerhet (0,025 meter). Denna lägesosäkerhet kan dock vara missvisande och det är möjligt att dessa fastighetsgränser inte har kontrollmätts när lägesosäkerheten sattes. Gränserna kan behöva kontrollmätas.

Kommentar:

Kommunen noterar yttrandet gällande gränsosäkerhet. Kontroller av gränser är nyligen utförda. Bedömningen är att lägesosäkerheten ligger inom rimligt intervall mot verkligheten. Synpunkten föranleder ingen ändring.

FASTIGHETSILDNING OCH FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

Det kan förtydligas vilka fastighetsrättsliga åtgärder som kommer att krävas vid genomförande av planen. I inledningen av avsnitt 9.6 på s. 39 skrivs att det nya markområdet för småhustomter i samband med fastighetsbildning kommer att tilldelas nya fastighetsbeteckningar inom kvarteren. Det bör tilläggas att nya fastigheter bildas genom avstyckning.

Av planbeskrivningen på s. 40 framgår bland annat att ”Detaljplanen medför flera fastighetsrättsliga konsekvenser då markägoförhållanden ändras.” men det är inte klart vad som avses med detta. Det kan förtydligas att för att ändra ägarförhållanden krävs till exempel markförvärv och/eller lantmäteriförrättning.

Kommentar:

Kommunen noterar yttrandet gällande fastighetsrättsliga åtgärder och fastighetsbildning. Planbeskrivningen under rubriken Fastighetsrättsliga konsekvenser, kompletteras med information om de fastighetsrättsliga konsekvenser som kan leda till ändrade ägoförhållanden. Dessa förtydligas även i figur 21. Planbeskrivningen revideras under rubriken Fastighetsbildning, så att rätt benämning används för avstyckning.

Lantmäteriet noterar vidare att det torde vara figur 21 och inte 14 som avses i redogörelsen på samma sida.

Kommentar:

Kommunen noterar yttrandet gällande felaktig figurnumrering. Det stämmer att det ska vara figur 21. Planbeskrivningen revideras under rubriken Fastighetsrättsliga konsekvenser, så att rätt figurnummer framgår.

I fortsättningen på s. 40 redovisas kommunens rätt och skyldighet att lösa in allmän platsmark. Det bör framgå för vilka fastigheter inlösen är aktuellt.

Kommentar:

Kommunen noterar yttrandet gällande inlösen. Samtlig fastighetsmark som beläggs med allmän platsmark är redan i kommunens ägo så inlösen av fastigheter är inte aktuellt vid genomförande av planen. Planbeskrivningen kompletteras under rubriken Fastighetsrättsliga konsekvenser, med information om inlösen.

RÄTTIGHETER

Av fastighetsförteckningen framgår att det finns ett antal befintliga rättigheter inom planområdet. Lantmäteriet noterar också att befintliga ledningar redovisas i grundkartan. Rättigheterna upptagna i fastighetsförteckningen är i huvudsak olokaliserade. Olokaliserade rättigheter bör lokaliseras och det bör redovisas hur rättigheterna påverkas av planens genomförande.

Kommentar:

Kommunen noterar yttrandet gällande olokaliserade rättigheter. De olokaliserade rättigheterna som beskrivs i fastighetsförteckningen ligger som last för fastighet VÄNNÄS 34:4. Fastigheten är en av kommunens

stamfastigheter och har en areal på ca 170 ha och sträcker sig från Vindelälven i öster till Vännäs tätort i väster. Ingen av de olokaliserade rättigheterna bedöms påverkas negativt av aktuell detaljplan. Planbeskrivningen under rubriken Konsekvenser av planens genomförande kompletteras med beskrivning av olokaliserade rättigheter.

Gällande avsnittet 9.8 "Avtalsfrågor" bör det förtydligas vilka avtal om rättigheter som man avser ingå, så att det tydligare kan skiljas på avtalsrättigheter och officialrättigheter (ex. ledningsrätt).

Kommentar:

Kommunen noterar yttrandet gällande avtalsfrågor. Planbeskrivningen förtydligas under rubriken Avtalsfrågor, så att det framgår vilka avtal som avses tecknas med befintliga och kommande privata fastighetsägare. Planbeskrivningen kompletteras under samma rubrik med information om servitutsavtal och ledningsrätt.

GENOMFÖRANDE

Om avsikten är att upprätta ett exploateringsavtal för planens genomförande ska kommunen i samrådsskedet redovisa avtalets huvudsakliga innehåll i planbeskrivningen. Detsamma gäller markanvisningsavtal.

Kommentar:

Kommunen noterar yttrandet gällande exploaterings- och markanvisningsavtal. Kommunen avser inte i dagsläget att ingå något exploateringsavtal eller markanvisningsavtal för planens genomförande och därför beskrivs inga sådana i planbeskrivningen heller.

Delar av planen som skulle kunna förbättras

(Under denna rubrik redovisas synpunkter som inte direkt ligger inom Lantmäteriets lagstadgade bevakningsområden, men som enligt Lantmäteriet skulle förbättra detaljplanen.)

BEGREPPET BYGGNADSHÖJD BÖR INTE ANVÄNDAS I BESTÄMSELN

I detaljplanen finns planbestämmelse där begreppet byggnadshöjd används. Lantmäteriet vill tipsa om att Boverket rekommenderar att höjd på byggnadsverk endast i undantagsfall ska regleras med begreppet byggnadshöjd eftersom det i rättspraxis finns olika tolkningar av begreppet

Kommentar:

Kommunen noterar yttrandet gällande planbestämmelse byggnadshöjd. Kommunen är medvetna om Boverkets rekommendation men väljer att

använda byggnadshöjd i planen bland annat för att knyta ihop bestämmelsen med de delar av befintliga planer som ingår i det nya planområdet. Synpunkten föranleder ingen ändring.

6. Skanova, 2023-01-31

Yttrande gällande POM 2019/68.

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen.

Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Kommentar:

Kommunen noterar yttrandet. Synpunkten föranleder inga ändringar.

7. Privatperson 3, 2023-01-31

Synpunkter, frågor angående detaljplanen för Kv. Vattumannen, Zodiaken mfl

- Brukningsvärd jordbruksmark och åkern som idag odlas av en lokal jordbrukare som har arrende. Marken har ett bra odlingsvärde, men sämre byggvärde!
- Ett väsentligt samhällsintresse samt att bebyggelsen inte kan ske på annan plats för att få bebygga brukningsvärd jordbruksmark. Det finns annan mark att bebygga i första hand än denna mark.

Kommentar:

Kommunen noterar yttrandet gällande odlings- och byggvärde samt val av exploateringsområde. Ett byggvärde i pengar har inte tagits fram för området. För kommunen ligger värdet av bebyggelsen till stor del i att ge fler människor möjlighet att bygga och bo i tätorten, med den samhällsutveckling detta ger. Området som berörs av detaljplanen har utpekats i kommunens översiktsplan (ÖP), som ett av flera områden med jordbruksmark avsatta för bostadsändamål. Det innebär att det är kommunens övergripande politiska viljeinriktning att dessa områden ska prioriteras och utredas för planläggning. Innan dessa områden har pekats ut i ÖP har en utredning gjorts för att se vilka platser som är lämpliga att bebygga och om bostadsutvecklingen i området är av ett sådant väsentligt samhällsintresse att

det, i det enskilda fallet, går före jordbrukets intressen. ÖP pekar även ut i vilken ordning de olika områdena ska prioriteras och detta område ligger nu på tur för planläggning. Mer om kommunens bedömning om lokaliseringen och användningen av området kan läsas i planbeskrivningen under rubrikerna Översiktsplan och Jordbruksmark. Synpunkten föranleder ingen ändring.

- Marken ligger delvis inom strandskyddat område. Där rödlistade fågelarter rapporterats.

Kommentar:

Kommunen noterar yttrandet gällande strandskydd och rödlistade djurarter. Det stämmer att planområdet delvis ligger inom strandskyddat område. Kommunens bedömning om lämpligheten av att delar av strandskyddet avsätts för bostäder eller gatemark delas inte av Länsstyrelsen. Kommunen har därför flyttat kvartersmarken och den allmänna platsmarken för gata så att strandskyddsområdet inte längre påverkas av exploateringen. Plankarta och planbeskrivningen, under rubriken Strandskydd, revideras enligt ändringen inför granskning. Det stämmer också att det finns en ovaliderad rapport, från 2021 om förekomst av gråkråka, grönfink och gulsparv i planområdets närhet. Mer om det går att läsa i planbeskrivningen under rubriken Naturmiljö och naturvärden. Synpunkten föranleder ingen ändring.

- Att bygga villor för privatpersoner stärker inte den allemansrättsliga tillgången till älven och naturområdet.

Kommentar:

Kommunen noterar yttrandet gällande allemansrättslig tillgång. Kommunen menar att den allemansrättsliga tillgången säkras mot exploatering då marken mellan bebyggelse och strandpromenaden förläggs som naturmark i detaljplanen samt att planen ger förutsättningar för säkra transportleder för oskyddade trafikanter till naturmarken. Kommunen instämmer i att den allemansrättsliga tillgången inte ökas på den mark som planläggs för bostadsändamål. Synpunkten föranleder ingen ändring.

- Den geotekniska undersökningen visar bland annat på sättningsbenägen mark med delvis lösa sediment samt höga dagvattennivåer och dåliga markförhållanden för lokalt omhändertagande av dagvatten.

Kommentar:

Kommunen noterar yttrandet gällande geotekniska förutsättningar och dagvattenhantering. Det stämmer att området beskrivs så i den geotekniska

utredningen och dagvattenutredningen. Utredningarna visar också hur planen kan genomföras på ett sätt som möjliggör att området bebyggs. Mer om detta kan läsas i planbeskrivningen under rubrikerna Geotekniska förhållanden och Dagvattenhantering/Skyfallskartering. Synpunkten föranleder ingen ändring.

- Av Sigmas dagvattenutredning framgår att det vid skyfall finns risker för planerad och befintlig bebyggelse på grund av att en stor del av planområdet är instängt med en mycket låg infiltrationsförmåga.

Kommentar:

Kommunen noterar yttrandet gällande skyfall. Det stämmer att dagvattenutredningen visar på konsekvenserna för området vid händelse av skyfall men den visar även på hur problematiken kan lösas vid genomförandet av planen. Mer om detta kan läsas i planbeskrivningen rubriken Dagvattenhantering/Skyfallskartering. Synpunkten föranleder ingen ändring.

- Området har av MSB pekats ut som ett av 18 i landet med betydande översvämningsrisk.

- Av MSB:s översvämningsportal framgår att området vid ett klimatanpassat 100-årsflöde skulle översvämmas.

Kommentar:

Kommunen noterar yttrandet gällande översvämningsrisk. Det stämmer att området pekats ut av MSB och att utan vallarna skulle delar av Vännäsby översvämmas vid ett 100-årsflöde. Invallningen som utförts längst Vindelälven och Umeälven ligger över det beräknade 100-årsflödet. Mer information om översvämningsrisk finns planbeskrivningen under rubriken Översvämningsrisk. Synpunkten föranleder ingen ändring.

- Avsevärt högre byggnadshöjd än för befintliga villor i närområdet.

Kommentar:

Kommunen noterar yttrandet gällande byggnadshöjd. Vid framtagandet av samrådshandlingarna har det blivit en miss i plankartan. I plankartan för samrådet har kvarteret Fiskarna fått planbestämmelsen [h₁], vilket ger rätt till en byggnadshöjd om 7,0 meter. Som framgår av planbeskrivningen under rubriken Föreslagna tillkommande byggrätter, ska högsta tillåtna byggnadshöjd för kvarteret Fiskarna vara 4,5 meter, alltså planbestämmelse [h₂]. Kommunen beklagar misstaget och ändrar så att rätt planbestämmelse framgår på plankartan.

De ytor som tilldelats en högre byggnadshöjd i planen är dels ytan för redan befintligt bostadshus på fastighet STENBOCKEN 5. Byggnaden, som stått på platsen redan innan den först planlades, är i dagsläget uppfört i två våningar och byggnadshöjden har i planförslaget satts till 7,0 meter för att göra byggnaden planenlig. Den andra ytan med högre tillåten byggnadshöjd är tillkommande fastigheter inom kvarteret Delta. Där tillåts en högsta byggnadshöjd om 7,0 meter, vilket är lägre än för befintliga fastigheter inom kvarteret som har en högsta tillåten byggnadshöjd om 7,6 meter. För tillkommande byggnader över 4,5 meter i byggnadshöjd regleras även en lägre takvinkel för att begränsa den tillkommande bebyggelsens totala höjd. Som beskrivs i planbeskrivningen vill kommunen med detta ge en succesiv sänkning av bebyggelsen mot naturområdet och samtidigt ge möjlighet för bebyggelse i två våningar. Mer om utformning av byggnadsområden kan läsas i planbeskrivningen under rubriken Föreslagna tillkommande byggrätter. Kommunens bedömning om bebyggelseutformningens lämplighet kvarstår. Synpunkten föranleder ingen ändring.

•Flerfamiljehus planeras eventuellt, passar inte in i befintlig bebyggelse som främst består av enplansvillor.

Kommentar:

Kommunen noterar yttrandet. Det stämmer att området till största del består av villabebyggelse men enstaka inslag av mindre flerbostadshus finns också i direkt anslutning till planområdet. Kommunen vill i planen även ge möjlighet för annan boendeform än villor och menar att mindre flerbostadshus kan uppföras utan att områdets karaktär fördärvas. Synpunkten föranleder ingen ändring.

•Ökad trafik till det nya kvarteret. Hur är byggtrafiken tänkt att ledas? Dras från Nöjesgatan via reningsverket. EJ från Åsgatan - Villastigen. - Även isf framtida trafik till och från kvarteret.

Kommentar:

Kommunen noterar yttrandet gällande trafikflöde. I detaljplanen regleras trafik till och från planområdet via det befintliga kommunala gatunätet. Frågan om alternativ anslutningsväg för byggtrafik till planområdet har lyfts med kommunens infrastrukturavdelning som kollar på om möjlighet finns att leda in tillfällig byggtrafik via anslutningsväg från avloppsreningsverket. Detta regleras däremot inte av planen och skulle detta inte gå att genomföra kommer även byggtrafiken att gå via det befintliga kommunala gatunätet till planområdet. Synpunkten föranleder ingen ändring.

- Hur mycket fyllnadsmassor skall köras in? Körs det in för hela området eller för de ev. sålda tomterna? Vid ev kvarvarande osålda tomter, kommer det att bli ett fult skräpområde med igenväxtlighet av sly mm?

- Under hur lång tid behöver då dessa transporter ske och vilken mängd av lastbilar, fordon osv. handlar det om?

Kommentar:

Kommunen noterar yttrandet gällande fyllnadsmassor och byggtransporter. Inom planarbetet har ingen beräkning av mängden fyllnadsmassor utförts. Vad som kan konstateras av bland annat dagvattenutredningen är att gatumark och bostadsmark behöver fyllas för att klara dagvattenhantering och säkra upp i händelse av skyfall. Normalt sett anläggs gata, och med den det kommunala ledningsnätet inom relativt kort tid efter att en detaljplan har fått laga kraft. Marken för bostadsfastigheterna kommer troligen att fyllas upp allt eftersom de bebyggs om inte en generell fyll krävs för att dagvattenhantering ska fungera. Även om dessa saker inte regleras i detaljplanen har kommunen samma skyldighet som vilken fastighetsägare som helst att omhänderta sina fastigheter och får inte skräpa ner eller underlåta underhåll så att det uppstår olägenheter. Synpunkten föranleder ingen ändring.

- Vem bekostar dessa massor? Kommunen? De nya tomtägarna?

Kommentar:

Kommunen noterar yttrandet gällande finansiering för genomförande. Vid genomförandet av kommunala detaljplaner ska kostnaden för anläggande av gata, ledningsdragnings och övriga åtgärder som kommunen ansvarar för gå jämt upp mot de intäkter som området genererar vid markförsäljningen så att kommunen varken gör vinst eller förlust när planen är fullständigt utbyggd. Den fyll som krävs för att tomten ska kunna bebyggas bekostas av respektive kommande byggherre. Synpunkten föranleder ingen ändring.

- Reningsverket, här har vi en lukt som kommer att kännas.

Kommentar:

Kommunen noterar yttrandet gällande luktstörningar. En ansökan om ändringstillstånd för ombyggnation av reningsverket till biologisk rening har nyligen godkänts av Länsstyrelsen. 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. Projektering för de luktreducerande åtgärderna pågår. Kommunens bedömning är att åtgärderna bör

avhjälpa största delen av luktspridning från reningsverket, även för de nytillkommande bostadskvarteren. Man kan läsa mer om det i planbeskrivningen, under rubriken Verksamheter. Synpunkten föranleder ingen ändring.

8. PostNord Sverige AB, 2023-02-01

Postutdelning för Kv. Zodiaken m.fl., Vännäsby tätort, i Vännäs kommun

Ärendenummer: POM 2019/68-214

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt, trafiksäkert och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsforbattringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation eller förändring av befintlig detaljplan.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Kommentar:

Kommunen noterar yttrandet gällande postutdelning. Detaljplanen i sig reglerar inte placering av postlådor men informationen tas med till kommande bygglovsskede. Synpunkten föranleder ingen ändring.

9. Privatperson 4, 2023-01-30

Synpunkter gällande detaljplan för kv. Zodiaken m.fl, Vännäsby tätort, Vännäs kommun, Västerbottens län

Av Vännäs kommuns undersökning av risk för betydande miljöpåverkan, dnr: POM-2019-68, framgår att det tilltänkta området består av jordbruksmark som i dagsläget arrenderas ut till en lokal jordbrukare. Enligt 3 kap 4§ Miljöbalken är jord- och skogsbruk av nationell betydelse. Detta innebär bland annat att brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen, och om detta behov inte

kan tillgodoses på annat ställe. Vi ställer oss mycket frågande till påståendet att all mark inom Vännäsby redan skulle vara antingen exploaterad, eller utgöras av brukningsvärd jordbruksmark. Vännäs kommun skriver vidare att det är av största vikt att processen med att bebygga jordbruksmark sker varsamt. Det är dock väldigt oklart på vilket sätt denna process skulle ske varsamt? Som vi uppfattar det kommer majoriteten av den aktuella jordbruksmarken att bebyggas, och i övrigt avgränsas av dagvattendiken för att kompensera för den konstaterat dåliga marken.

Kommentar:

Kommunen noterar yttrandet gällande jordbruksmark och exploateringsområde. Området som berörs av detaljplanen utpekats i kommunens översiktsplan (ÖP), som ett av flera områden med jordbruksmark som avsatts för bostadsändamål. Det innebär att det är kommunens övergripande politiska viljeinriktning att dessa områden ska prioriteras och utredas för planläggning. Innan dessa områden har pekats ut i ÖP har en utredning gjorts för att se vilka platser som är lämpliga att bebygga och om bostadsutvecklingen i området är av ett sådant väsentligt samhällsintresse att det, i det enskilda fallet, går före jordbrukets intressen. I planbeskrivningen beskrivs att i huvudsak all byggbar mark som inte är jordbruksmark redan är exploaterad i Vännäsby.

Området som detaljplaneras är en begränsad yta som ligger mellan Umeälven, festplatsens idrottsområde, väg 554 och befintlig bebyggelse. Att området exploateras får inte lika stora konsekvenser som att mark i en stor sammanhängande jordbruksyta skulle brytas upp. Planbeskrivningen under rubriken lantbruk, har kompletterats med mer information om lokaliseringsbedömningen. Kommunens bedömning om lokaliseringen och användningen av området kvarstår. Synpunkten föranleder ingen ändring.

Av planbeskrivningen framgår att den tilltänkta marken ligger delvis inom strandskyddat område. Det framgår även att ett flertal rödlistade fågelarter har rapporterats i planområdets närhet. Varje vår visats ett stort antal fåglar på den åker som kommunen nu avser att exploatera. Ur kommunens undersökning av risk för betydande miljöpåverkan framgår att området kan utgöra ett viktigt område för födosökande djur. I undersökningen görs bedömningen att det i planarbetet bör genomföras en kompletterande naturinventering av platsen, utifrån rapporten om rödlistade fåglar i området samt då den senaste naturinventeringen som gjorts var flera år gammal och i första hand inriktad på växtligheten efter älven. Vi undrar därför om en aktuell naturinventering har gjorts?

Enligt Boverket har strandskyddet två syften: att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. Kommunen kan upphäva strandskyddet för ett område i samband med att en ny detaljplan antas, endast om det finns särskilda skäl för det och om intresset av att detaljplanera området väger tyngre än strandskyddets syften. Vännäs kommun anger i planbeskrivningen att strandskydd gäller 100 meter från Umeälven samt att inom strandskyddsområde får inte åtgärder vidtas som går emot strandskyddets syften. Kommunen anger att som särskilt skäl för att ändå bebygga att "Området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området."

Av Naturvårdsverkets vägledning Särskilda skäl för strandskyddsdispens framgår, att för att det ska anses vara ett angeläget allmänt intresse bör den planerade åtgärden långsiktigt ge fördelar för samhället. Med tanke på att kommunen inte bara avser bebygga strandskyddat område, utan även avser att ta brukningsvärd jordbruksmark ur livsmedelsproduktion för all framtid, ser vi de långsiktiga fördelarna för samhället som ytterst tveksamma. Av Naturvårdsverkets vägledning framgår även att om intresset kan tillgodoses utanför strandskyddsområdet, ska upphävande av strandskyddet inte medges.

Vi ställer oss skarpt ifrågasättande till hur Vännäs kommun kan påstå att intresset av bebyggelse inte kan tillgodoses utanför strandskyddat område. Av planbeskrivningen framgår tvärtom att det faktiskt finns andra områden, varav ett har beviljats planbesked. Det finns alltså alternativ för bebyggelse, men kommunen avser ändå att först bebygga strandskyddat område. Hur går detta ihop med vad som anges gällande strandskyddet? Bör inte ordningen vara den omvända, att först efter att alla andra alternativ är uttömda ta ställning till om det verkligen är nödvändigt att bebygga ett strandskyddat område som dessutom utgörs av odlad åkermark? Vad gäller området norr om E12 så finns det redan busshållplats på den sidan av vägen, samt en gångtunnel under den. Det är inte långt från kollektivtrafik och inte heller långt från vård, skola och omsorg. Trafiksituationen kan rimligtvis lösas. Hur hållbart tänker kommunen det är att i stället bygga ut samhället på den lilla åkermark som finns kvar ner mot älven, och inkräkta på strandskyddat område?

Kommentar:

Kommunen noterar yttrandet gällande val av exploateringsområde. Att det aktuella området tagits upp för planläggning före andra områden som finns utpekade ÖP beror på att dokumentet även har fastslagits i vilken ordning de olika områdena ska prioriteras och detta område ligger nu på tur.

Kommunen noterar yttrandet gällande strandskydd. Kommunens bedömning om lämpligheten av att delar av strandskyddet avsätts för bostäder eller gatemark delas inte av Länsstyrelsen. Kommunen har därför flyttat kvartersmarken och den allmänna platsmarken för gata så att strandskyddsområdet inte längre påverkas av exploateringen. Plankarta och planbeskrivningen, under rubriken Strandskydd, revideras enligt ändringen inför granskning.

Kommunen noterar yttrandet gällande rödlistade djurarter. I undersökningen av risk för betydande miljöpåverkan (UBMP) framgår det mycket riktigt att finns en ovaliderad rapport, från 2021 om förekomst av gråkråka, grönfink och gulsparv i planområdets närhet. Av UBMP framgår att en kompletterande naturinventering kan behöva göras inom ramen för planarbetet. Kommunens bedömning är att då ingen rapport pekar på förekomst av rödlistade arter i själva planområdet och att planområdet till stor del skyddas med planbestämmelse för naturmark bör förutsättningar för ett levande område för djur och natur finnas även efter planens genomförande varvid ingen kompletterande naturinventering bedöms krävas. Mer om det går att läsa i planbeskrivningen under rubriken Naturmiljö och naturvärden.

Kommunen uppger i sitt samrådsbrev att en av avsikterna med bebyggelse på denna mark är att säkra allemansrättslig tillgänglighet. Kommunen redogör inte för på vilket sätt bebyggelse av enskilda villor inom strandskyddsområde bidrar till att "säkra den allemansrättsliga tillgången". För oss framstår det som motsatsen. Med tanke på att området sedan länge används flitigt som natur-, frilufts- och strandområde, finns dessutom uppenbarligen redan den infrastruktur som behövs för att ge åtkomst till området. Vi ifrågasätter vidare hur kommunens avsikt att "tillagodose ett framväxande behov av hushållsnära odlingar" för privatpersoner, kan anses överträffa värdet av brukningsvärd jordbruksmark för samhället?

Kommentar:

Kommunen noterar yttrandet gällande allemansrättslig tillgång. Kommunen menar att den allemansrättsliga tillgången säkras mot exploatering då marken mellan bebyggelse och strandpromenaden förläggs som naturmark i detaljplanen samt att planen ger förutsättningar för säkra transportleder för oskyddade trafikanter till naturmarken. Kommunen instämmer i att den allemansrättsliga tillgången inte ökas på den mark som planläggs för bostadsändamål. Synpunkten föranleder ingen ändring.

Kommunen noterar yttrandet gällande odlingsyta. Kommunen gör inte bedömningen att markanvändningen för hushållsnära odlingar går före jordbrukets intressen. Det är anspråkstagande av mark för bostadsutvecklingen i området som bedöms vara av ett sådant väsentligt samhällsintresse att det, i detta enskilda fall, går före jordbrukets intressen.

Frågan om möjlighet till odlingslotter i Vännäsby har tidigare lyfts politiskt och kommunen upplever att det finns ett intresse från allmänheten för möjligheter till tätortsnära odling och att det intresset ökar i takt med samhälls- och omvärldsläget. I dagsläget inte finns något annat planlagt område för tillkommande småodling inom tätorten Vännäsby. Kommunen bedömer att den tänkta platsen kan ses som lämplig för ändamålet då ytan som avsätts för odling blir väldigt liten att använda som jordbruksmark samt att närheten till avloppsreningsverket gör att det inte anses lämpligt för bostadsbebyggelse. Synpunkterna föranleder inga ändringar.

Av Jordbruksverkets slutredovisning "Värdering av jordbruksmark i planprocessen" daterad 2021-10-29, framgår att exploatering av jordbruksmark är en irreversibel process där man för alltid tar marken ur livsmedelsproduktion. Det framgår också att möjligheterna för att skapa ny jordbruksmark är begränsade, då den mest lämpliga marken redan odlas, samt att syftet med hushållning med mark och vatten enligt 3 och 4 kap Miljöbalken är att bidra till en markanvändning som långsiktigt ger vad samhället behöver. Jordbruksverket poängterar att behoven hos framtida generationer i detta måste beaktas. Mark- och miljööverdomstolen har varit tydlig med att uppförande av enskilda enbostadshus inte kan anses vara av väsentligt samhällsintresse.

Kommentar:

Kommunen noterar yttrandet gällande jordbruksmark. Planläggningen av marken avser inte enskilda enbostadshus utan ett tillkommande byggnadsområde med ca 13-15 bostadsfastigheter med tillhörande infrastruktur. Kommuns 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. Mer om kommunens bedömning gällande anspråkstagande av jordbruksmark kan läsas i planbeskrivningen under rubriken Jordbruksmark. Synpunkten föranleder ingen ändring.

Av Jordbruksverkets slutredovisning framgår att för att möjliggöra beaktande av det allmänna intresset jordbruksmark, behöver kommunen före

översiktsplaneprocessen ta fram ett kommunalt planeringsunderlag avseende jordbruksmark. Vi undrar om detta har gjorts?

Kommentar:

Kommunen noterar yttrandet gällande planeringsunderlag inför översiktsplan. Översiktsplanen (ÖP) som antogs 2018-03-26 föregicks bland annat av en undersökning av alternativa lokaliseringar för bostäder. Denna visar på att en lokalisering av bostäder norr om E12 och väg 92 skulle innebära barriäreffekter och problem ur bland annat trafiksäkerhetssynpunkt m.m. Det bedöms därför som mer långsiktigt hållbart att ta den tätortsnära marken i anspråk än att planera bebyggelse långt ifrån kollektivtrafik, vård, skola och omsorg. Mer om kommunens bedömning gällande anspråkstagande av jordbruksmark kan läsas i planbeskrivningen under rubriken Jordbruksmark. Synpunkten föranleder ingen ändring.

Av planbeskrivningen framgår att området i fråga är beläget på odlad åkermark, samt att Vännäs kommun för att möjliggöra exploateringen av åkern har för avsikt att säga upp arrendeavtalet för den jordbrukare som brukar den. Enligt uppgift från jordbrukaren utgörs området av mycket bra åkermark. Har kommunen varit i kontakt med jordbrukaren i fråga, och av vilken anledning har man annars inte bedömt det som relevant i processen? Vikten av tillgången till lokala jordbruk och att kunna tillgodose behovet av livsmedel utan importberoende, bör för de flesta framstå tydligt efter de senaste årens kriser. Vännäs kommun värderar dock uppenbarligen bebyggelse av ett antal bostadshus högre än att ta ansvar för att värna det långsiktiga behovet av brukad och lokal jordbruksmark.

Kommentar:

Kommunen noterar yttrandet jordbruksarrende och jordbruksmark. Innan planarbetet påbörjades lyftes frågan om marken vid ett möte med Lantbrukarnas Riksförbund där kommunen delgav att planläggningen skulle påbörjas, vid detta möte deltog arrendatorn. Efter samrådshandlingarnas framtagande har framkommit att något skriftligt arrendeavtal inte finns mellan kommunen och berörd jordbrukare. Det som finns är en muntlig överenskommelse där jordbrukaren har tillåtits bruka den kommunalt ägda marken. Oavsett om avtalet har ingåtts muntligt eller skriftligt ligger det ett arrendeavtals natur att det är begränsat och kan ta slut. Det beskrivs även i ÖP att kommunens intention är att de avsatta områdena på jordbruksmark som ska kunna brukas till dess att de behövs för den utpekade nya användningen.

Ett totalt stop för all exploatering inom jordbruksmark skulle innebära att Vännäsby- och Vännäs tätorter samt många av de kringliggande byarna skulle ha mycket begränsade möjligheter att växa och vidareutvecklas. Kommunens bedömning är i enlighet med ÖP att bostadsutvecklingen i området är av ett sådant väsentligt samhällsintresse att det, i detta enskilda fall, går före jordbrukets intressen. Mer om resonemanget kring jordbruksmarken kan läsas i planbeskrivningen sid 6 resp. sid 25, under rubrikerna Översiktsplan och Jordbruksmark, Kommunens bedömning om lokaliseringen och användningen av området kvarstår. Synpunkten föranleder ingen ändring.

Av planbeskrivningen framgår att den geotekniska undersökningen visar på sättningsbenägen mark med delvis lösa sediment samt höga grundvattennivåer och dåliga markförhållanden för lokalt omhändertagande av dagvatten. Av Sigmas dagvattenutredning framgår att det vid skyfall finns risker för planerad och befintlig bebyggelse på grund av att en stor del av planområdet är instängt med en mycket låg infiltrationsförmåga. Vid skyfall kommer dagvattensystem inte kunna avleda allt vatten, utan det kommer att ansamlas vid lågpunkter i terrängen. Det krävs stora åtgärder för att påverka den mest utsatta lågpunkten, och förslaget innebär enligt Sigma en stor dikesutbredning. Vad vi förstår föreslår Sigma en lägsta höjdsättning av kvartersmark som är högre än höjdsättningen av befintligt område. Denna lägsta höjdsättning uppges vara nödvändig och en förutsättning för att fastighetsmark inte ska bli översvämmad vid 100-årsregn. Vi ställer oss då frågan vad som händer med befintliga tomter? Vi undrar också hur kommunen ser på riskerna för barn i området, om de stora diken som krävs periodvis kommer att stå vattenfyllda? För övrigt ser vi det som bristfälligt att det av plankartan inte framgår höjdsättning av gatumark eller placering av diken.

Kommentar:

Kommunen noterar yttrandet gällande dagvatten, skyfall och drunkningsrisk. Den föreslagna höjdsättningen av tillkommande fastigheter är inte högre än befintlig bebyggelse. Vid framtagande av grundkartan tillhörande detaljplanen uppmättes markhöjd för befintliga bostadsfastigheter inom planområdet att ligga mellan ca +79,5 till ca +80,8 medan rekommenderad minsta höjdsättning enligt dagvattenutredningen för tillkommande bostadsfastigheter ligger från +78,8 till +79,0. Redan idag riskerar befintlig bebyggelse att påverkas vid händelse av ett 100-årsregn och dagvattensystemet som rekommenderats av Sigma skulle även skydda den befintliga bebyggelsen. Som framgår av Länsstyrelsens skyfallskartering ansamlas även i dagsläget vatten i de lågpunkter som finns i området. Tanken med dikessystemet är att vattnet ska ledas bort från bebyggelsen och i största

möjliga mån infiltreras naturligt. Vattenansamlingar vid fördröjningsytan inom naturmarken sker enligt dagvattenutredningen i första hand vid ovanligt stora mängder nederbörd. Att risk för drunkningsolyckor kan finnas där vatten finns är alltid sant däremot bör inte risken öka genom att vattnet leds längre bort från bostadsbebyggelsen. Synpunkten föranleder ingen ändring.

Det tilltänkta området har av Myndigheten för samhällsskydd och beredskap pekats ut som ett av 18 i landet med betydande översvämningsrisk. Enligt översvämningsportalen på MSB:s hemsida skulle området vid ett klimatanpassat 100-årsflöde översvämmas.

Vi menar att allt detta sammantaget rimligtvis inte kan visa på något annat än mycket bristfälliga förutsättningar och förhållanden för bebyggelse. Som boende i närområdet kan vi även meddela att det ofta luktar från reningsverket, alldeles oavsett om kommunen fått in klagomål på detta eller inte.

Kommentar:

Kommunen noterar yttrandet gällande översvämningsrisk och luftföroreningar. Det stämmer att området pekats ut av MSB och att utan vallarna skulle delar av Vännäsby översvämmas vid ett 100-årsflöde. Invallningen som utförts längst Vindelälven och Umeälven ligger över det beräknade 100-årsflödet. Mer information om översvämningsrisk finns planbeskrivningen sid 17, under rubriken Översvämningsrisk.

Kommunen betvivlar inte att det ibland kan förekomma lukt från reningsverket. För att få en uppfattning om hur ofta och hur störande lukten har upplevts har kommunen utgått ifrån den information som inkommit från allmänheten. En ansökan om ändringstillstånd har nyligen godkänts av Länsstyrelsen och projektering för ombyggnationerna för biologisk rening pågår. I projektet ingår även åtgärder för luktreducering där kommunen med hjälp av bland annat ozonrenare, UV-ljus och kolfilter ska begränsa både lukt- och bakterieföroreningar från reningsverket. Man kan läsa mer om det i planbeskrivningen under rubriken Verksamheter. Synpunkterna föranleder inga ändringar.

En bebyggelse av området kommer att leda till avsevärt ökad trafik. För boende på Villastigen kommer nuvarande återvändsgata att omvandlas till en genomfartsgata för ett helt nytt kvarter. Hänsyn har ej tagits till hur redan befintliga boende även i övrigt kommer att påverkas negativt av den nya bebyggelsen, bland annat genom att plankartan ger utrymme för bygge av avsevärt högre hus än redan befintliga bostäder samt flerfamiljshus som inte passar in bland befintlig bebyggelse.

Kommentar:

Kommunen noterar yttrandet gällande trafik, byggnadshöjd och bebyggelsestyp. Det stämmer att genomförandet av planen skulle innebära en ökning av trafikbelastningen på Villastigen. Enligt planförslaget begränsas trafikflödet av att trafiken leds åt två olika håll utan möjlighet till rundkörning.

Vid framtagandet av samrådshandlingarna har det blivit en miss i plankartan. I plankartan för samrådet har kvarteret Fiskarna fått planbestämmelsen [h₁], vilket ger rätt till en byggnadshöjd om 7,0 meter. Som framgår av planbeskrivningen under rubriken Föreslagna tillkommande byggrätter, ska högsta tillåtna byggnadshöjd för kvarteret Fiskarna vara 4,5 meter, alltså planbestämmelse [h₂]. Kommunen beklagar misstaget och ändrar så att rätt planbestämmelse framgår på plankartan.

Området består idag till största del av villabebyggelse men enstaka inslag av mindre flerbostadshus finns också i direkt anslutning till planområdet. Kommunen vill i planen även ge möjlighet för annan boendeform än villor och menar att mindre flerbostadshus kan uppföras utan att områdets karaktär fördärvas. Som framgår av planbeskrivningen under rubriken Föreslagna tillkommande byggrätter, har ytan för tillkommande fastigheter inom kvarteret Delta tilldelats en högsta byggnadshöjd om 7,0 meter, vilket är lägre än för befintliga fastigheter inom kvarteret som har en högsta tillåtna byggnadshöjd om 7,6 meter. För högre tillkommande byggnader, över 4,5 meter i byggnadshöjd, tillåts en lägre takvinkel för att begränsa den tillkommande bebyggelsens totala höjd. Kommunen vill med detta ge en succesiv sänkning av bebyggelsen mot naturområdet och samtidigt ge möjlighet för bebyggelse i två våningar. Kommunens bedömning om bebyggelseutformningens lämplighet kvarstår. Synpunkten föranleder ingen ändring.

Sammanfattningsvis ifrågasätter vi skarpt hur kommunen kan mena att vikten av att bebygga just detta område skulle övertrumfa två så väsentliga samhällsintressen som både strandskyddet och brukningsvärd jordbruksmark. Vi ställer oss mycket kritiska till hur en efterfrågan på tomter kan utgöra tillräckliga skäl för att kommunen ska planera att bebygga brukad jordbruksmark inom strandskyddat område, med konstaterat dåliga markförhållanden och betydande risk för översvämningar samt i direkt närhet till ett reningsverk och med flertalet rödlistade fågelarter rapporterade i närområdet. Vi ser en avsevärd risk för att kommunen i sin iver att växa, väljer att bortse från att det tilltänkta området i ett stort antal viktiga frågor är direkt olämpligt att bebygga.

Kommentar:

Anledningen att området är aktuellt för planläggning är att kommunens översiktsplan pekar ut området som nästa aktuella område för bostäder. Det innebär att det är kommunens övergripande politiska viljeinriktning att detta område ska prioriteras och utredas för planläggning. I detaljplanearbetet har platsens förutsättningar undersökts för att se om planläggning för bostadsändamål är möjlig och rimlig i förhållanden till bland annat de åtgärder som planens genomförande kräver. Undersökningarna visar på att området inte olämpligt att bebygga för bostäder förutsatt att de åtgärder som beskrivs i utredningarna beaktas vid genomförandet. Synpunkten föranleder ingen ändring.

10. Privatperson 5, 2023-02-02**Synpunkter och frågor angående detaljplan för kvarteret Zodiaken mfl.**

- Hur är det möjligt att man planerar att bebygga ett område som är ett av endast 18 områden i Sverige som anses vara högriskområde när det gäller översvämning enl MSB
- Av MSB:s översvänningsportal framgår att området vid ett klimatanpassat 100-årsflöde skulle översvämmas.

Kommentar:

Kommunen noterar yttrandet gällande översvänningsrisk. Det stämmer att området pekats ut av MSB och att utan vallarna skulle delar av Vännäsby översvämmas vid ett 100-årsflöde. Invallningen som utförts längst Vindelälven och Umeälven ligger över det beräknade 100-årsflödet. Mer information om översvänningsrisk finns planbeskrivningen under rubriken Översvänningsrisk. Synpunkten föranleder ingen ändring.

- Ovanstående måste dessutom vara ytterst märkligt när det finns fler områden inom Vännäsby som kan bebyggas o redan är planlagda.

Kommentar:

Kommunen noterar yttrandet gällande befintliga bostadsfastigheter. Kommunen äger i dagsläget tre obebyggda tomter i Vännäsby, samtliga av dessa är bokade och kommunen riskerar därför att snart stå utan egna tomter att erbjuda. Det finns också planlagd mark där fastigheterna ägas av

privata men om och när dessa finns tillgängliga för försäljning står utanför kommunens kontroll. Synpunkten föranleder ingen ändring.

- Delar av det planerade området ligger dessutom inom strandskyddet

Kommentar:

Kommunen noterar yttrandet gällande strandskydd. Det stämmer att delar av planområdet ligger inom strandskyddsområde. I planbeskrivningen under rubriken Strandskydd kan man läsa mer om detta. Synpunkten föranleder ingen ändring.

- Området är också brukningsvärd mark som också sedan ett antal år brukas.
- Lantbrukaren som arrenderar marken har under flera år jobbat för att förbättra skörden o nu är den hans bästa åkermark. Han har dessutom inte informerats om byggplanerna.
- När det gäller brukningsvärd mark så är det numera regel att man ska undvika att planlägga sådan mark. Men till Vännäs kommun verkar det inte kommit fram. Det finns som alla vet andra områden inom kommunen som inte skulle påverka jordbruket.

Kommentar:

Kommunen noterar yttrandet gällande jordbruksmark. Att bebygga brukad- eller brukningsvärd jordbruksmark ska alltid göras med försiktighet och varsamheten. I Vännäsby tätort är i huvudsak all byggbar mark som inte är jordbruksmark redan exploaterad. Det innebär att för att kunna utveckla tätorten kommer viss jordbruksmark att behöva tas i anspråk för bebyggelse. Vilka områden som har ansetts som lämpliga för detta framgår av kommunens översiktsplan. Ett totalt stop för all exploatering inom jordbruksmark skulle innebära att Vännäsby- och Vännäs tätorter samt många av de kringliggande byarna skulle ha mycket begränsade möjligheter att växa och utvecklas mer. Kommunens bedömning är i enlighet med ÖP att bostadsutvecklingen i området är av ett sådant väsentligt samhällsintresse att det, i detta enskilda fall, går före jordbrukets intressen. Mer om resonemanget kring jordbruksmarken kan läsas i planbeskrivningen under rubrikerna Översiktsplan och Jordbruksmark

Innan planarbetet påbörjades lyftes frågan om marken vid ett möte med Lantbrukarnas Riksförbund där kommunen delgav att planläggningen skulle påbörjas, vid detta möte deltog arrendatorn. Efter samrådshandlingarnas

framtagande har framkommit att något skriftligt arrendeavtal inte finns mellan kommunen och berörd jordbrukare. Det som finns är en muntlig överenskommelse där jordbrukaren har tillåtits bruka den kommunalt ägda marken. Oavsett om avtalet har ingåtts muntligt eller skriftligt ligger det ett arrendeavtals natur att det är begränsat och kan ta slut. Det beskrivs även i ÖP att kommunens intention är att de avsatta områdena på jordbruksmark som ska kunna brukas till dess att de behövs för den utpekade nya användningen.

- Den geotekniska undersökningen visar bl a på sättningsbenägen mark med delvis lösa sediment samt höga dagvattennivåer och dåliga markförhållanden för lokalt omhändertagande av dagvatten.
- Av Sigmas dagvattenutredning framgår att det vid skyfall finns risker för planerad och befintlig bebyggelse på grund av att en stor del av planområdet är instängt med en mycket låg infiltrationsförmåga.
- Av samma utredning framgår det att det krävs omfattande dikesutbredning för att klara eventuella skyfall, i dessa diken kommer det att stå vatten i perioder. Hur ser kommunen på detta - drunkningsrisk för barn t e x.

Kommentar:

Kommunen noterar yttrandet gällande dagvattenhantering och risker för drunkning. Som noterats i flera av de inskickade yttrandena och som framgår i Länsstyrelsens skyfallskartering ansamlas redan idag vatten i områdets lågpunkter. Genomförandet av planen skulle innebära att stora delar av dessa vattenmassor förflyttades från bostäderna till fördröjningsområdet som visas i dagvattenutredningen. Att risk för drunkningsolyckor kan finnas där vatten finns är alltid sant däremot bör inte risken öka genom att vattnet leds längre från bostadsbebyggelsen. Synpunkterna föranleder inga ändringar.

- Av plankartan framgår inte höjdsättning av gatumark, men däremot ser det ut som att lägsta höjd för tomterna kommer att vara högre än befintliga tomter - vad händer i så fall med den nuvarande befintliga bebyggelsen vid skyfall.
- Det ökade marktrycket som blir resultatet av byggplanerna väcker frågor angående - vallen - klarar den trycket? Vad händer med befintliga byggnader o deras grunder, både de som har platta och kanske mest de som har sk torpargrund.

Kommentar:

Kommunen noterar yttrandet gällande höjdsättning och vall. Den föreslagna höjdsättningen av tillkommande fastigheter är inte högre än befintlig bebyggelse. Vid framtagande av grundkartan tillhörande detaljplanen uppmättes markhöjd för befintliga bostadsfastigheter inom planområdet att ligga mellan ca +79,5 till ca +80,8 medan rekommenderad minsta höjdsättning enligt dagvattenutredningen för tillkommande bostadsfastigheter ligger från +78,8 till +79,0.

Varken den geotekniska undersökningen eller dagvattenutredningen visar på att befintliga grundläggningar ska påverkas på något sätt av genomförandet av planen. Som framgår av planbeskrivningen under rubriken Geotekniska förhållanden, anger geotekniker ansvarig för den geotekniska undersökningen att schakt, fyll och grundläggning som sker i enlighet med rekommendationer i undersökningen inte förväntas ge någon märkbar omgivningspåverkan vid ett genomförande av detaljplanen. Detta gäller även för vallen mellan planområdet och Umeälven. Synpunkterna föranleder inga ändringar.

- Bebyggs detta område så kommer det att bli avsevärt ökad trafik i området när nuvarande återvändsgata omvandlas till en genomfartsgata för det nya området.
- Hänsyn verkar inte heller tas till befintliga boende när det gäller bygghöjd.
- Det ger även utrymme för flerfamiljshus vilket definitivt inte passar in i den befintliga bebyggelsen.

Kommentar:

Kommunen noterar yttrandet gällande trafikmängd, byggnadshöjd och bebyggelsetyp. Det stämmer att genomförandet av planen skulle innebära en ökning av trafikbelastningen på Villastigen. Enligt planförslaget begränsas trafikflödet av att trafiken leds åt två olika håll utan möjlighet till rundkörning.

Vid framtagandet av samrådshandlingarna har det blivit en miss i plankartan. I plankartan för samrådet har kvarteret Fiskarna fått planbestämmelsen [h₁], vilket ger rätt till en byggnadshöjd om 7,0 meter. Som framgår av planbeskrivningen under rubriken Föreslagna tillkommande byggrätter, ska högsta tillåtna byggnadshöjd för kvarteret Fiskarna vara 4,5 meter, alltså planbestämmelse [h₂]. Kommunen beklagar misstaget och ändrar så att rätt planbestämmelse framgår på plankartan. Även tillkommande bostäder inom kvarteren Vattumannen och Zodiaken har tilldelats en högsta tillåtna byggnadshöjd om 4,5 meter.

För tillkommande fastigheter inom kvarteret Delta tilldelats en högsta byggnadshöjd om 7,0 meter, vilket är lägre än för befintliga fastigheter inom kvarteret som har en högsta tillåten byggnadshöjd om 7,6 meter. För högre tillkommande byggnader, över 4,5 meter i byggnadshöjd, tillåts en lägre takvinkel för att begränsa den tillkommande bebyggelsens totala höjd. Kommunen vill med detta ge en succesiv sänkning av bebyggelsen mot naturområdet och samtidigt ge möjlighet för bebyggelse i två våningar.

Det stämmer att området till största del består av villabebyggelse men enstaka inslag av mindre flerbostadshus finns också i direkt anslutning till planområdet. Kommunen vill i planen även ge möjlighet för annan boendeform än villor och menar att en begränsad yta där mindre flerbostadshus kan uppföras inte fördärvar områdets karaktär. Synpunkterna föranleder inga ändringar.

11. Privatperson 6, 2023-02-02

Till Vännäs kommun, plan-och miljönämnden.

Ang arrendet av marken vid Bråns bron, Zodiaken.
Eftersom jag arrenderar marken tycker jag det är mycket konstigt att marken nu verkar förberedas för tomt-bygge, utan att jag meddelats om detta. Brukar man mark har man ett flerårigt skötsel-tänk och lägger ner mycket tid och pengar för att hålla marken i hävd och bidra till bla biologisk mångfald. Att då inte få något besked från kommunen att inte längre få bruka marken känns väldigt besynnerligt. Eftersom kommunen inte sagt upp arrendet räknar jag med att fortsätta bruka marken som vanligt.

En idé jag har är att göra odlingslotter på slänten ner mot åkern från gång/cykelvägen. Det skulle ge ett trevligt och vackert intryck.

En brukad åker ger liv till byn på flera olika sätt. Biologisk mångfald, öppenhet, lantlig känsla.

Styrelsen för Vännäs LRF-avdelning står bakom min skrivelse

Kommentar:

Kommunen noterar yttrandet jordbruksarrende. Innan planarbetet påbörjades lyftes frågan om marken vid ett möte med Lantbrukarnas Riksförbund där kommunen delgav att planläggningen skulle påbörjas däremot togs ingen särskild kontakt gällande bruket av marken inför framtagande av samrådshandlingarna. Det är först efter detaljplanen är antagen

förberedande åtgärder för bebyggelse av marken, så som anläggande av gator och ledningsdragnings kan påbörjas. Om planen av någon anledning inte skulle gå att genomföra är det kommunens förhoppning att marken ska fortsätta fungera som jordbruksmark. Att en detaljplan kan genomföras fastställs när planen antas och kommunen vill därför inte heller att avtalet ska upphöra innan planen har antagits.

Efter samrådshandlingarnas framtagande har framkommit att något skriftligt arrendeavtal inte finns för brukande av marken inom planområdet. Det som finns är en muntlig överenskommelse där kommunen har tillåtit att den kommunalt ägda marken brukas. Oavsett om ett avtal har ingåtts muntligt eller skriftligt ligger det ett arrendeavtals natur att det är begränsat och kan ta slut. Det beskrivs även i ÖP att kommunens intention är att de avsatta områdena på jordbruksmark ska kunna brukas till dess att de behövs för den utpekade nya användningen.

Kommunen instämmer i synpunkten att brukad mark i anslutning till tätorten ger liv till bebyggelsen. Att bebygga brukad- eller brukningsvärd jordbruksmark ska alltid göras med försiktighet och varsamheten. I Vännäsby tätort är i huvudsak all byggbar mark som inte är jordbruksmark redan exploaterad. Det innebär att för att kunna utveckla tätorten kommer viss jordbruksmark att behöva tas i anspråk för bebyggelse. Vilka områden som har ansetts som lämpliga för detta framgår av kommunens översiktsplan. Kommunens bedömning är i enlighet med ÖP att bostadsutvecklingen i området är av ett sådant väsentligt samhällsintresse att det, i detta enskilda fall, går före jordbrukets intressen. Mer om resonemanget kring jordbruksmarken kan läsas i planbeskrivningen under rubrikerna Översiktsplan och Jordbruksmark. Synpunkten föranleder ingen ändring.

12. Privatperson 7, 2023-02-05

Detaljplan för kvarteret Zodiaken med flera, Vännäsby, Vännäs kommun.

Ärende - Åkermarken mellan vallen till Umeälven och Villastigen som delvis skall bebyggas.

Detta är utmärkt jordbruksmark där det odlas djurfoder. Det är viktigt att vi avsätter mark som passar för jordbruksändamål eftersom vi behöver ställa om till att kunna bli mer självförsörjande av livsmedel inom Sverige.

Jordbruksmark är svår att återskapa och den bördiga jordbruksmark som finns i Västerbotten är värd att bevara ur många aspekter.

För att det skall bli bra tomtmark så behöver det transporteras dit en hel del fyllnadsmaterial och kostnaden för göra om marken till ett bra område att bygga på blir relativt hög.

Med tanke på att det finns ett nationellt mål om att bli mer självförsörjande vore det ur detta perspektiv önskvärt att även i fortsättning att låta området vara jordbruksmark.

Kommentar:

Kommunen noterar yttrandet jordbruksmark och fyllnadsmassor. Att bebygga brukad- eller brukningsvärd jordbruksmark ska alltid göras med försiktighet och varsamheten. I Vännäsby tätort är i huvudsak all byggbar mark som inte är jordbruksmark redan exploaterad. Det innebär att för att kunna utveckla tätorten kommer viss jordbruksmark att behöva tas i anspråk för bebyggelse. Vilka områden som har ansetts som lämpliga för detta framgår av kommunens översiktsplan. Ett totalt stop för all exploatering inom jordbruksmark skulle innebära att Vännäsby- och Vännäs tätorter samt många av de kringliggande byarna skulle ha mycket begränsade möjligheter att växa och vidareutvecklas. Kommunens bedömning är i enlighet med ÖP att bostadsutvecklingen i området är av ett sådant väsentligt samhällsintresse att det, i detta enskilda fall, går före jordbrukets intressen. Mer om resonemanget kring jordbruksmarken kan läsas i planbeskrivningen under rubrikerna Översiktsplan och Jordbruksmark.

Vid genomförandet av kommunala detaljplaner ska kostnaden för anläggande av gata, ledningsdragnings och övriga åtgärder som kommunen ansvarar för gå jämt upp mot de intäkter som området genererar vid markförsäljningen så att kommunen varken gör vinst eller förlust när planen är fullständigt utbyggd. Synpunkterna föranleder inga ändringar.

13. Privatperson 8, 2023-02-05

Synpunkter angående detaljplanen för kv. Vattumannen, Zodiaken med flera.

Vi skriver nu detta brev i förhoppning om att ni ska förstå allvaret och de risker kommunens förslag kan drabba oss redan boende nära de planerade områdena.

Risker

Översvämning, Erosion av slänter etc.

Även om vallen vid strandpromenaden är höjd för att minska risken för eventuell översvämning från älven så kommer risken för översvämning öka med den nu redovisade detaljplanen.

Enligt utredningar utförda av SMHI kommer vi i framtiden se en årsnederbörd som ökar med mellan 25-30%. Med den årsmängden och ökningen av antal dagar med kraftig nederbörd är istället risken för översvämning, från den nu förslagna dagvattenhanteringen, betydligt större än risken för översvämning från älven.

Den höjda vallen kanske klarar av att stå pall mot framtida översvämningar från älven men med klimatförändringarnas takt förändras vattenflödet och förändrar förutsättningarna för isbildningen. Det kommer i sin tur öka både istrycket och isrörelser som kommer leda till ökad risk för erosion i slänter vid strandzoner, (och där vi i norr väntas bli värst drabbade enligt SMHI:s utredningar.)

I dagsläget kan vi boende på Villastigen se vattenansamlingar likt sjöar på åkern flera gånger per år. Att marken för det planerade området i dagsläget, enligt kommunen, har medelgod infiltrationsförmåga kommer mest troligt inte bestå vid bebyggelse av marken. Med stor sannolikhet beror dagens infiltrationsförmåga på hur den nu sköts, alltså med jordbruk. Så om områdets infiltration förändras kommer infiltrationsförmågan att försämras vilket kommer leda till konsekvenser.

Kommentar:

Kommunen noterar yttrandet gällande erosion, översvänningsrisk och dagvatten. Som noterats i flera av de inskickade yttrandena och som framgår i Länsstyrelsens skyfallskartering samt framtagna dagvattenutredning ansamlas idag vatten i områdets lågpunkter. Genomförandet av planen skulle innebära att stora delar av dessa vattenmassor förflyttades från bostäderna till fördröjningsområdet där de ska dräneras eller forslas vidare så att dikena töms även under blöta perioder. Utredningen beskriver hur områdets lågpunkt vidare kan kopplas mot befintligt dagvattensystem som för bort vattenmassorna via en befintlig pumpstation nordost om planområdet. Vid mycket stora regn där dagvattensystem inte klarar att avleda allt dagvatten med en gång kan dagvattnet samlas vid lågpunkten inom naturmarken i öst. Fördröjningsytan avses annars inte ha vatten stående. Dagvattenutredningen som beräknats med en klimatfaktor på 1,25, i enlighet med Svenskt Vatten P110, avsnitt 1.8.3 "Bedömning av ökad nederbörd fram till 2100", visar att om åtgärderna genomförs så som den rekommenderar ska inga befintliga eller planerade fastigheter blir översvämmade vid 100-årsregn.

Vallen ligger visserligen till allra största del utanför planområdet och regleras inte av planförslaget men allmänt gäller att om förutsättningarna för påverkan på vallen ändras kan åtgärder krävas för att säkerställa funktionen av vallen. Vallarna som uppförts syftar inte bara till att trygga detta område utan är till för att förhindra översvämning av stora delar av marken längst Vindelälven och Umeälven. Planförslaget innebär dock enligt utförda utredningar ingen sådan påverkan och frågan om eventuella åtgärder för vallen ligger därför utanför själva planarbetet. Synpunkterna föranleder inga ändringar.

Åkermarker, natur etc.

I detaljplanen skrivs det även om hur viktig jordbruket är för kommunen; citat: *”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.”* slutcit.

Det innebär inte bara att det är en stor risk att marken inte kommer hålla samma infiltrationsförmåga utan jordbruket utan också att en av vännäs lokala jordbrukare blir av med en av sina mest gynnsamma marker. Trots detta menar kommunen att det inte finns någon bättre lämpad plats för att exploatera marken.

Hur har kommunen kommit fram till att planeringen av bebyggelse för småhus är att tillgodose det väsentliga samhällsintresset och att detta behov endast kan tillgodoses på just denna plats?

Kommentar:

Kommunen noterar yttrandet gällande jordbruksmark val av exploateringsområde. I Vännäsby tätort är i huvudsak all byggbar mark som inte är jordbruksmark redan exploaterad. Det innebär att för att kunna utveckla tätorten kommer viss jordbruksmark att behöva tas i anspråk för bebyggelse. Vilka områden som har ansetts som lämpliga för detta framgår av kommunens översiktsplan. Under framtagandet av ÖP har denna samrått med såväl myndigheter som kommunmedborgarna. Kommunens bedömning är i enlighet med ÖP att bostadsutvecklingen i området är av ett sådant väsentligt samhällsintresse att det, i detta enskilda fall, går före jordbrukets intressen. Mer om resonemanget kring jordbruksmarken kan läsas i planbeskrivningen under rubrikerna Översiktsplan och Jordbruksmark. Synpunkten föranleder ingen ändring.

Det nämns även att bebyggelse norr om E12:an och 92:an medför för stora säkerhetsrisker ibland annat trafiken. Vi kan se stora säkerhetsrisker med det planerade området som inte nämns av kommunen. Exempelvis är det en stor säkerhetsrisk för barnfamiljer med det planerade avrinningssystemet för dagvattnet. Alltså är inte bara den då närliggande älven något som utgör ett säkerhetshot mot barn.

Kommentar:

Kommunen noterar yttrandet gällande dagvattenhantering och risker för drunkning. Som beskrivs i tidigare kommentar är avsikten med dagvattensystemet inte att ha stående vattensamlingar. Dagvattnet avses ledas bort från bebyggelsen och bör därmed minska de ansamlingar av vattenmassor som redan idag bildas i området vid mycket stora regn. Att risk för drunkningsolyckor kan finnas där vatten finns är alltid sant däremot bör inte risken öka genom att vattnet leds längre bort från bostadsbebyggelsen i syfte att fördröja och leda bort dagvattnet från området. Synpunkten föranleder ingen ändring.

Vår biologiska mångfald står hotad av kommunens detaljplan då det rapporterats fågelarter som är rödlistade inom just detta område. Bebyggelse på detta område strider alltså mot artskyddet som är de lagar och åtgärder som vårt samhälle har beslutat om för att skydda livsmiljön för djur och växter som vi människor i den biologiska mångfalden är beroende av.

Området kommer alltså inte förbättra och skydda den befintliga obebyggda marken och åtkomsten till naturen som det beskrivs i detaljplanen. Naturen kommer istället minska med bebyggelsen och den idag lugna natur vi ser kommer att förändras till, vad vi anser, det sämre.

Kommentar:

Kommunen noterar yttrandet gällande rödlistade djurarter och naturmark. I undersökningen av risk för betydande miljöpåverkan (UBMP) framgår det mycket riktigt att finns en ovaliderad rapport, från 2021 om förekomst av gråkråka, grönfink och gulsparv i planområdets närhet. Kommunens bedömning är att då planområdet till stor del skyddas med planbestämmelse för naturmark bör förutsättningar för ett levande område för djur och natur finnas även efter planens genomförande. Mer om det går att läsa i planbeskrivningen under rubriken Naturmiljö och naturvärden.

Kommunen menar att den allemansrättsliga tillgången säkras mot exploatering då marken mellan bebyggelse och strandpromenaden förläggs som naturmark i detaljplanen samt att planen ger förutsättningar för säkra transporter för de oskyddade trafikanterna till naturmarken. Kommunen

instämmer i att varken naturvärden eller den allemansrättsliga tillgången ökas på den mark som planläggs för bostadsändamål. Synpunkterna föranleder inga ändringar.

I detaljplanen nämns det att endast ett klagomål inkommit om dålig lukt från reningsverket och detta från en fastighet 1,3km från reningsverket, i Brån 2018. Att inte fler klagomål om lukt från reningsverket kommit till kommunens kännedom betyder inte att den inte har drabbat andra människor. Nu kan vi enbart tala för oss själva men vi hade ingen aning om att möjligheten att ”klaga” till kommunen på lukten från reningsverket ens fanns, men mest troligt är det fler som inte haft den vetskapen. (Hade vi vetat detta hade vi givetvis låtit kommunen veta vilket problem lukten som ibland drabbar oss medför). Det hade varit intressant att se hur många klagomål kommunen hade fått in om kommunen skickade ut brev till boende i Vännäsby och boende nära reningsverket med frågan ni skickade ut till 14 bostäder i Brån 2018. **Lukten finns** och när den västliga vinden kommer är utedagar inget att föredra.

Kommentar:

Kommunen betvivlar inte att det ibland kan förekomma lukt från reningsverket. För att få en uppfattning om hur ofta och hur störande lukten har upplevts har kommunen utgått ifrån den information som inkommit från allmänheten. En ansökan om ändringstillstånd för ombyggnation av reningsverket till biologisk rening har nyligen godkänts av Länsstyrelsen. 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. Projektering för de luktreducerande åtgärderna pågår. Kommunens bedömning är att åtgärderna bör avhjälpa största delen av luktspridning från reningsverket, även för de nytillkommande bostadskvarteren. Man kan läsa mer om det i planbeskrivningen, under rubriken Verksamheter. Synpunkten föranleder ingen ändring.

Sammanställning av frågor från oss till kommunen:

• Hur har kommunen bedömt/undersökt att samhället har större intresse av byggnation före jordbruk?

Kommentar:

Kommunen noterar yttrandet gällande samhällsintresse. Förutom att bostadsförsörjning nationellt utpekats vara ett väsentligt samhällsintresse beskriver även den kommunala översiktsplanen (ÖP) målsättningen att kommunen med dess tätorter och landsbygder ska utvecklas. Kommunen gör inte bedömningen att byggnation generellt skulle vara ett viktigare

samhällsintresse än jordbruk men för att den utvecklingen ska kunna ske kommer viss jordbruksmark att behöva tas i anspråk för bebyggelse. Vilka områden som har ansetts som lämpliga för detta framgår också av ÖP där man i och med detta även tar ställning för att bostadsutvecklingen i området är av ett sådant väsentligt samhällsintresse att det, i detta enskilda fall, går före jordbrukets intressen.

Som beskrivs i början av samrådsredogörelsen är ÖP ett dokument som speglar den kommunala politiska majoritetens uppfattning och ska ge vägledning för beslut om hur mark- och vattenområden ska användas och hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras. Under framtagandet av ÖP har denna samråts med såväl myndigheter som kommunmedborgarna. Synpunkten föranleder ingen ändring.

▪Hur är det tänkt att det planerade området ska ha älvsutsikt? Vi på Villastigen har långt ifrån nära till att ens kunna skymta älven.

Kommentar:

Kommunen noterar yttrandet gällande älvsutsikt. Kommunen påstår inte att området kommer att ha älvsutsikt men har beskrivit området som älvsnära i en intervju i en tidning.

▪Hur ser riskanalysen ut av vallen/slänterna och hur ser åtgärdsplanen ut om erosion av slänten/vallen uppstår?

Kommentar:

Kommunen noterar yttrandet gällande vall/slänter. Ingen av de utförda undersökningarna som framtagits i planarbetet visar på att genomförandet av planen ska ge någon påverkan på vallen. Därför har heller ingen åtgärdsplan tagits fram inom ramen för planarbetet. Synpunkten föranleder ingen ändring.

▪Hur ser riskanalysen ut av avrinningssystemet av dagvatten/dammen och hur ser åtgärdsplanen ut vid eventuell översvämning av damm eller avrinningssystem?

Kommentar:

Kommunen noterar yttrandet gällande dagvattenhantering. I dagvattenutredningen som utförts av Sigma Civil påvisas de eventuella risker som området kan utsättas för gällande dagvatten. Utredningen visar på att om föreslagna åtgärder genomförs ska inga befintliga eller planerade

fastigheter blir översvämmade vid 100-årsregn. Synpunkten föranleder ingen ändring.

- Hur ser åtgärdsplanen ut för slitaget av Villastigens vägar om den tunga byggtrafiken läggs där?
- Vid eventuella åtgärder på ovannämnda, vad skulle det kosta kommunen?

Kommentar:

Kommunen noterar yttrandet gällande gata och underhåll. Underhåll av gator regleras inte av detaljplanen men ansvaret för underhållet av kommunala gator ligger hos den kommunala infrastrukturavdelningen och åtgärdas i enlighet med verksamhetens åtgärdsplaner. Gällande underhållskostnad regleras heller inte detta av planen och kommer att hanteras på samma sätt som övrigt kommunalt gatunät. Synpunkterna föranleder inga ändringar.

- Varför bygger inte kommunen färdigt de påbörjade områdena och slutför dessa innan nya planer framkommer?

Kommentar:

Kommunen noterar yttrandet gällande befintliga bostadsfastigheter. Kommunen äger i dagsläget tre obebyggda tomter i Vännäsby, samtliga av dessa är bokade och kommunen riskerar därför att snart stå utan egna tomter att erbjuda. Det finns också planlagd mark där fastigheterna ägas av privata men om och när dessa finns tillgängliga för försäljning står utanför kommunens kontroll. Synpunkten föranleder ingen ändring.

- De småodlingar som ni syftar på i detaljplanen finns redan i dagsläget vid södra promenaden. Antingen så finns inte intresset i samhället eller så vet invånarna i kommunen inte om den. Är det inte då mer lämpligt att utreda intresset av småodlingen vid södra promenaden innan fler småodlingar planeras?

Kommentar:

Kommunen noterar yttrandet gällande befintliga småodlingar. I och med att detaljplanen för strandpromenaden antogs 2018 finns inte längre möjlighet att utöka området så inga nya odlingslotter kan anläggas i västra Vännäsby. Det finns därmed i nuläget inget planlagt område inom tätorten Vännäsby för tillkommande odlingslotter. Frågan om möjlighet till odlingslotter i Vännäsby har även tidigare lyfts politiskt och kommunen upplever att det finns ett intresse från allmänheten för möjligheter till tätortsnära odling och att det intresset ökar i takt med samhälls- och omvärldsläget. Synpunkten föranleder ingen ändring.

Sammanfattningsvis önskar vi se grundliga utredningar på de påstådda intressen ni beskriver ”samhället” har då varken vi själva känner igen oss eller andra vi känner i de påståendena.

Kommentar:

Kommunen noterar yttrandet gällande samhällsintressen. Det samhällsintresse som hänvisas till är det övergripande behovet av bland annat bostäder, infrastruktur och grönområden i tätorterna. Den kommunala politiska viljeinriktningen och mer grundlig information om hur man resonerat i olika avvägningar och ställningstaganden kan man hitta i kommunens översiktsplan. Den går bland annat att hitta via Vännäs kommuns hemsida: <https://www.vannas.se/bygga-miljo-och-infrastruktur/samhallsplanering/oversiktsplan>. Synpunkten föranleder ingen ändring.

14. Länsstyrelsen 2023-02-06

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör strandskydd måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

Strandskydd

Länsstyrelsen ser positivt på att kommunen vill tillskapa fler tomter för bostadsbebyggelse i nära anslutning till befintligt bostadsområde. Länsstyrelsen gör dock bedömningen att det inte finns något tillämpligt särskilt skäl för upphävande av strandskyddet. I samrådshandlingarna har upphävande motiverats utifrån 7 kap. 18 c § 5 miljöbalken, att marken behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området. Ett fåtal tomter, vilket är aktuellt i det här fallet, kan inte bedömas utgöra ett så pass angeläget allmänt intresse att det väger tyngre än strandskyddsintresset på platsen.

Då det inte finns särskilda skäl för upphävande av strandskydd krävs inför granskningsskedet att kvartersmark och gator är placerade utanför strandskyddat område för att planen inte ska överprövas. Samtidigt ser länsstyrelsen förutsättningar för att utveckla platsen i stort i linje med vad kommunen föreslår. Majoriteten av tomterna är placerade utanför strandskyddat område och länsstyrelsen ser möjligheter för kommunen

att justera planförslagets utformning så ett i anspråkstagande av strandskyddat område inte krävs för att ändå uppnå planens syfte.

Kommentar:

Kommunen noterar yttrandet gällande strandskyddet. Inför upprättande av planhandlingar har kommunen övervägt olika utbredningar för bebyggelse inom planområdet och valt att hålla exploateringen så liten som möjligt för att minska intrånget i den obebyggda miljön men ändå kunna exploatera tillräckligt mycket för att tillgodose det angelägna allmänna intresset för bostäder.

Kommunen anser att resonemanget om att exploateringen skulle vara för liten för att utgöra ett så pass angeläget intresse som avses i miljöbalken som något underligt. Det tyder på att en större exploatering där strandskyddsområdet skulle påverkas i större utsträckning skulle vara mer acceptabelt än en exploatering som innebär att hänsyn tas till strandskyddets syfte. Vännäs är en förhållandevis liten kommun där även exploatering av mindre områden har stor betydelse för kommunens samhällsutveckling och bostadsförsörjning.

Området har avsatts för bostäder i kommunens översiktsplan. Kommunen är medveten om att ett område som utpekats i denna inte har någon exakt gräns men anser ändå att det framgår av översiktsplanens utpekade områden att man avser exploatering som kan innebära intrång i såväl jordbruksmark som strandskyddsområde. Länsstyrelsen har i sitt granskningsyttrande för översiktsplanen inte haft några synpunkter på det avsedda området, dess utbredning eller dess användning.

Däremot respekterar kommunen Länsstyrelsens bedömning och ändrar därmed utbredningen av kvartersmark och allmän platsmark för gata så att dessa områden inte längre ligger inom det strandskyddade området.

Jordbruksmarken

Länsstyrelsen vill framhålla vikten av att värna befintlig jordbruksmark och vara restriktiv kring i anspråkstagandet av brukningsvärd jordbruksmark. Kommunen har i översiktsplanen tittat på alternativa lokaliseringar för bostadsbebyggelse kopplat till i anspråkstagande av jordbruksmark och bedömt att intresset för att bygga bostäder på platsen väger tyngre än intresset att bevara jordbruksmarken. Dessa alternativa lokaliseringar bör förtydligas i planhandlingarna så att förutsättningarna och ställningstagandena från kommunen sida kring varför just denna plats anses lämpligast att tas i anspråk tydligt framgår.

Kommentar:

Kommunen noterar yttrandet gällande jordbruksmark och exploateringsområde. Att bebygga brukad- eller brukningsvärd jordbruksmark ska alltid göras med försiktighet. 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.

Som Länsstyrelsen påpekar har området som berörs av detaljplanen utpekats i kommunens översiktsplan (ÖP), som ett av flera områden med jordbruksmark avsatta för bostadsändamål. Det innebär att det är kommunens övergripande politiska viljeinriktning att dessa områden ska prioriteras och utredas för planläggning. 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. I ÖP görs bedömningen att samhällets intresse för byggnation går före jordbrukets intressen i de utpekade områdena.

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 Kvarvarande yta som idag inte har annan planlagd användning uppgår till ca 3,4 ha vilket är en förhållandevis liten jordbruksmark. 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. Kommunens resonemang kring val av lokalisering kompletteras i planbeskrivningen under rubriken Jordbruksmark.

Länsstyrelserna har under granskningsskedet av översiktsplanen avgett ett granskningsyttrande. I granskningsyttrandet ska länsstyrelsen, som statens företrädare, redovisa statens samlade bild över kommunens bedömning av hushållningsintressena. Länsstyrelsen har i granskningsyttrandet inte haft något att erinra mot att detta område pekats ut som exploateringsområde för bostäder på jordbruksmark. När länsstyrelsen godtog översiktsplanens slutsatser ger det "tolkningsföreträde" för framtida prövningar. Kommunens bedömning om lokaliseringen och användningen av området kvarstår. Synpunkten föranleder ingen ändring.

MKN vatten

Länsstyrelsen anser att kommunen redovisat MKN på ett bra sätt med korrekt hänvisning till VISS. Dagvattenutredningen innehåller föroreningsberäkningar som bekräftar kommunens bedömning att detaljplanen inte borde ha negativ påverkan på status eller möjlighet att nå MKN i recipienten. Länsstyrelsen har ingen erinran utifrån MKN vatten.

Kommentar:

Kommunen noterar yttrandet. Synpunkten föranleder inga ändringar.

Avloppsreningsverket

Bostäder planeras i anslutning till befintliga på ett avstånd av ca 150 meter från avloppsreningsverket. Bedömningsgrunder för lukt- och smittspridning från avloppsreningsverk saknas i Sverige sedan Boverkets allmänna råd och riktlinjer för skyddsavstånd till reningsverk upphävts. Bedömning sker i stället från fall till fall i tillståndsprövning enligt miljöbalkens allmänna hänsynsregler. I detta fall saknas skyddande vegetation och boende kommer att ha fritt synfält till reningsverket. Ju fler bostäder som byggs i ett område, desto dock större är risken för att någon närboende upplever luktstörningar. Därför finns anledning att vara restriktiv med förtätning av området närmast ett reningsverk. Skulle luktolägenheter uppstå är det kommunstyrelseförvaltningens ansvar att vidta åtgärder vid reningsverket för att komma till rätta med problematiken. Enligt uppgift har dock ett flertal åtgärder redan vidtagits för att minimera risken för luktproblem för närboende. Planområdet ligger inte heller inom förhärskande vindriktning.

Sammantaget är det mycket möjligt att närboende kommer att märka av luktstörningar vid enstaka tillfällen, men inte så ofta och intensivt att det skulle utgöra någon olägenhet för människors hälsa. Länsstyrelsen har därav ingen erinran mot planen till följd av avloppsreningsverket och i samrådet föreslagen lokalisering av bebyggelse.)

Kommentar:

Kommunen noterar yttrandet gällande avloppsreningsverket. Synpunkten föranleder inga ändringar.

Klimatanpassning

Planområdet skyddas från höga flöden av en vall längsgående älven.

Detta innebär att vallen samtidigt hindrar avrinning från området vid skyfall, precis som omnämns i planen. Kommunen beskriver en vattenpump som är tänkt att avvattna lågpunkten inom planområdet för att förhindra mängder med stillastående vatten. Pumpen bör placeras och utformas på sådant sätt att funktionen inte äventyras vid framtida översvämningar eller skyfall.

Om denna vattenpump är en förutsättning för att säkra bebyggelsen inom planen anser länsstyrelsen att placeringen ska säkerställas genom reglering i plankartan som en teknisk anläggning.

Kommentar:

Kommunen noterar yttrandet gällande dagvattenhantering. Den pumpanläggning som beskrivs i planbeskrivningen är befintlig och ligger utanför planområdet. Den är redan i dagsläget kopplat till det kommunala dagvattensystemet i Vännäsby. I dagvattenutredningen menas att lågpunkten förslagsvis kan avvattnas genom att den kopplas mot det kommunala dagvattensystemet, alternativt leds genom vallen ut i recipienten. Då vallens integritet är absolut väsentlig för att säkerställa skydd mot översvämning anser kommunen att detta inte är det bästa alternativet och skriver därmed att avvattningen bör anslutas mot det kommunala dagvattensystemet. Den slutgiltiga projekteringen för dagvattenhanteringen kommer att göras inför genomförandet av detaljplanen. Skulle man där hitta ett gångbart tredje alternativ som säkerställer dagvattenhanteringen sätter planen inget förbud mot detta. Planbeskrivningen under rubriken Dagvattenhantering/Skyfallskartering förtydligas gällande dagvattenlösning.

Grundvatten

I PM Geoteknik beskrivs att det kan bli aktuellt med grundvattensänkning kopplat till genomförandet av planen. Länsstyrelsen vill upplysa om att detta i så fall kräver en prövning i mark- och miljödomstolen enligt 11 kap miljöbalken. Arbeten får inte heller påbörjas innan tillstånd meddelats. Informationen ska kompletteras planbeskrivningen.

Kommentar:

Kommunen noterar yttrandet gällande grundvatten. Planbeskrivningen kompletteras under rubriken Tekniska frågor, med information om att ledningsdragning som förutsätter grundvattensänkning ska föregås av tillbörligt tillstånd för tillfällig lokal grundvattensänkning.

Dagvatten

Länsstyrelsen ser mycket positivt på att kommunen vill säkerställa tillkomsten och kvarvarandet av dagvattendiken genom att planlägga

dem inom allmän platsmark. Länsstyrelsen instämmer i bedömningen att källare inom området inte bedöms som lämpligt och ser positivt på införd planbestämmelse som säkerställer att källare inte får finnas. Utifrån beskrivet i dagvattenutredningen och planbeskrivningen kan det bli aktuellt med dagvattenåtgärder (som exempelvis fördröjningsdamm eller andra anläggningar) inom området som i samrådsskedet är utlagt som naturmark. Länsstyrelsen anser att om det är anläggningar som krävs för planens genomförande ska detta även avspeglas i plankartans bestämmelser för att säkerställa möjlighet för tillkomst av dessa anläggningar.

Kommentar:

Kommunen noterar yttrandet gällande planbestämmelser för dagvatten. Plankartan justeras så att bestämmelsen för naturmark [NATUR] ändras till [NATUR1], Naturmark och dagvattenhantering. Planbeskrivningen, under rubriken Föreslagna tillkommande byggrätter, justeras att beskriva ändringen.

Dagvattenutredningen beskriver att höjdsättning av kvartersmark är nödvändig för att undvika marköversvämningar. Där föreslås även reglering av kvartersmark vad gäller svag lutning av tomtmarken och en lägsta tillåten marknivå/ grundläggningsnivå för bebyggelse. Kommunen kan i plan välja detaljeringsgraden på bestämmelser, men en bestämmelse för lägsta tillåtna marknivå för bebyggelsen anser länsstyrelsen är ett minimum för att säkerställa framtida bebyggelse kopplat till skyfall och översvämning.

Kommentar:

Kommunen noterar yttrandet gällande planbestämmelse för höjdsättning. Kommunen instämmer i yttrandet och bestämmelse gällande lägsta marknivå tillförs i plankartan. Planbeskrivningen, under rubriken Föreslagna tillkommande byggrätter, justeras att beskriva ändringen.

Dikningsföretag

Länsstyrelsen vill upplysa kommunen om att det finns ett dikningsföretag inom planområdet, vilket inte nämns i samrådshandlingarna.

Kommentar:

Kommunen noterar yttrandet gällande dikningsföretag. Då dikningsföretaget som Länsstyrelsen hänvisar till inte finns med som någon rättighet på beställd fastighetsförteckning har kommunen efter samrådet begärt ut uppgifterna kring detta från Länsstyrelsen. Underlaget som lämnats från Länsstyrelsen visar

”Vännäs by invallningsföretag av år 1938” (AC_5139_11). Vallen längst Umeälven ligger till allra största del utanför planområdet och varken den geotekniska utredningen eller dagvattenutredningen visar på att planens genomförande skulle påverka vallen. Den del av planområdet som angränsar vallen ligger i planen som allmän platsmark för natur och dagvattenhantering vilket ger förutsättningar till åtkomst om åtgärder på vallen krävs i framtiden.

Redaktionella synpunkter

Redaktionella synpunkter framförs till kommunen separat.

Kommentar:

Kommunen noterar synpunkten. Redaktionella ändringar har gjorts i planbeskrivningen.

15. Privatperson 9, 2023-02-06

Synpunkter, frågor angående detaljplanen för Kv. Vattumannen, Zodiaken med flera.

VARFÖR DETTA OMRÅDE.

▪ Området brukas som jordbruksmark och är utmärkt för det ändamålet, för byggande av bostäder är det ett av de sämsta områdena i Vännäsby. Trots förslag på hur dåliga markförhållanden, dagvatten mm. ska hanteras, så finns ökad risk för problem i framtiden för både befintliga och framtida bostäder. Bättre tomtmark finns och borde tas i första hand i stället för prima åkermark med strandskydd. Nuvarande arrendator har jobbat med området i många år och den arealen är nu en av hans bästa åkermarker. Har han fått yttrat sig i frågan?

Kommentar:

Kommunen noterar yttrandet gällande jordbruksmark och val av exploateringsområde. Kommunen är inte säker på vilken ökad risk för problem i framtiden som hänvisas till i yttrandet. Att området har flera utmaningar står klart av planarbetet, det är av den anledningen som de olika utredningarna tagits fram. Syftet med utredningarna är att visa om det är möjligt att på ett säkert och bra sätt bebygga ett tilltänkt nytt område. Utredningarna som gjorts visar på att planen går att genomföra utan att risker för befintlig och tillkommande bebyggelse uppstår.

Av yttrandet framgår inte vilket annat område med bättre tomtmark som avses men i Vännäsby tätort är i huvudsak all byggbar mark som inte är jordbruksmark redan exploaterad. Det innebär att för att kunna utveckla

tätorten kommer viss jordbruksmark att behöva tas i anspråk för bebyggelse. Vilka områden som har ansetts som lämpliga för detta framgår av kommunens översiktsplan. Under framtagandet av ÖP har denna samrått med såväl myndigheter som kommunmedborgarna. Kommunens bedömning är i enlighet med ÖP att bostadsutvecklingen i området är av ett sådant väsentligt samhällsintresse att det, i detta enskilda fall, går före jordbrukets intressen. Mer om resonemanget kring jordbruksmarken kan läsas i planbeskrivningen rubrikerna Översiktsplan och Jordbruksmark.

Innan planarbetet påbörjades lyftes frågan om marken vid ett möte med Lantbrukarnas Riksförbund där kommunen delgav att planläggningen skulle påbörjas, vid detta möte deltog arrendatorn. Efter samrådshandlingarnas framtagande har framkommit att något skriftligt arrendeavtal inte finns mellan kommunen och berörd jordbrukare. Det som finns är en muntlig överenskommelse där jordbrukaren har tillåtits bruka den kommunalt ägda marken. Oavsett om avtalet har ingåtts muntligt eller skriftligt ligger det ett arrendeavtals natur att det är begränsat och kan ta slut. Ingen särskild kontakt har tagits med jordbruksarrendatorn i och med framtagande av samrådshandlingarna denne har däremot inkommit med ett yttrande under samrådet och kommunen har efter samrådet haft kontakt med jordbrukaren gällande marken. Synpunkterna föranleder inga ändringar.

▪ Att hänvisa till stärkt allemansrättslig tillgång till älven och naturområdet håller inte, det fungerar redan idag och fler bostäder förändrar inte det till det bättre, snarare sämre. Marken ligger dessutom delvis inom strandskyddat område som borde väga tungt att inte förlägga ytterligare ett bostadsområde. Ska man skydda den befintliga obebyggda marken mellan tätorten och Umeälven är väl det bäst att låta det vara som idag!

Kommentar:

Kommunen noterar yttrandet gällande allemansrättslig tillgänglighet och strandskydd. Kommunen menar att den allemansrättsliga tillgången säkras mot exploatering då marken mellan bebyggelse och strandpromenaden förläggs som naturmark i detaljplanen samt att planen ger förutsättningar för säkra transporter för de oskyddade trafikanterna till naturmarken. Inte att den allemansrättsliga tillgången ökas på den mark som planläggs för bostadsändamål. Synpunkten föranleder ingen ändring.

Det stämmer att planområdet delvis ligger inom strandskyddat område. Kommunens bedömning om lämpligheten av att delar av strandskyddet avsätts för bostäder eller gatemark delas inte av Länsstyrelsen. Kommunen har därför flyttat kvartersmarken och den allmänna platsmarken för gata så

att strandskyddsområdet inte längre påverkas av exploateringen. Plankarta och planbeskrivningen, under rubriken Strandskydd, revideras enligt ändringen inför granskning.

- I planen framgår det att flerfamiljshus och hus med högre byggnadshöjd planeras, detta avviker väsentligt från befintlig bebyggelse och kommer att innebära en förtätning som inte passar in.

Kommentar:

Kommunen noterar yttrandet gällande byggnadshöjd. Vid framtagandet av samrådshandlingarna har det blivit en miss i plankartan. I plankartan för samrådet har kvarteret Fiskarna fått planbestämmelsen [h₁], vilket ger rätt till en byggnadshöjd om 7,0 meter. Som framgår av planbeskrivningen under rubriken Föreslagna tillkommande byggrätter, ska högsta tillåtna byggnadshöjd för kvarteret Fiskarna vara 4,5 meter, alltså planbestämmelse [h₂]. Kommunen beklagar misstaget och ändrar så att rätt planbestämmelse framgår på plankartan.

Som framgår av planbeskrivningen under rubriken Föreslagna tillkommande byggrätter, har ytan för tillkommande fastigheter inom kvarteret Delta tilldelats en högsta byggnadshöjd om 7,0 meter, vilket är lägre än för befintliga fastigheter inom kvarteret som har en högsta tillåtna byggnadshöjd om 7,6 meter. För högre tillkommande byggnader, över 4,5 meter i byggnadshöjd, tillåts en lägre takvinkel för att begränsa den tillkommande bebyggelsens totala höjd. Som beskrivs i planbeskrivningen vill kommunen med detta ge en succesiv sänkning av bebyggelsen mot naturområdet och samtidigt ge möjlighet för bebyggelse i två våningar. Kommunens bedömning om bebyggelseutformningens lämplighet kvarstår. Synpunkten föranleder ingen ändring.

- Intresse för odlingslotter i Vännäsby som mest befolkas via enfamiljshus med egna trädgårdar ser vi inte finns. Det området för odlingslotter i början av byn har bara ett fåtal intressenter idag och den borde fyllas upp först

Kommentar:

Kommunen noterar yttrandet gällande odlingsyta. I och med att detaljplanen för strandpromenaden antogs 2018 finns inte längre möjlighet att utöka området så inga nya odlingslotter kan anläggas i västra Vännäsby. Det finns därmed i nuläget inget område inom tätorten Vännäsby för tillkommande odlingslotter. Frågan om möjlighet till odlingslotter i Vännäsby har även tidigare lyfts politiskt och kommunen upplever att det finns ett intresse från allmänheten för möjligheter till tätortsnära odling och att det intresset ökar i takt med samhälls- och

omvärldsläget. Det stämmer att stor del av bostadsbeståndet inom Vännäsby består av villabebyggelse men inte alla villaägare har möjlighet att odla inom den egna fastigheten och även de medborgare som inte har egen mark bör ha samma möjlighet. Synpunkten föranleder ingen ändring.

- I artiklar som skrivits om detta framstår det som området blir ett exklusivare med älvsutsikt. Ingen av de nya fastigheterna kommer se något annat än Villastigen idag, en vall med gångstråk vid älven. Ska det föras fram som ett attraktivare område borde ytan mellan kyrkan och Södra promenaden användas. Där är det bättre markförhållanden och definitivt riktig älvsutsikt och den ytan borde tas i första hand.

Kommentar:

Kommunen noterar yttrandet gällande älvsutsikt och alternativ placering. Kommunen har inte påstått att området kommer att ha älvsutsikt men har beskrivit området som älvsnära i en intervju i en tidning. Kommunen anser att området har potential att bli mycket fint men har inte avsiktligt marknadsfört detaljplanen. Området mellan Vännäsby kyrka och bostadskvarteren vid Södra promenaden ligger helt på jordbruksmark ock delvis inom strandskyddat område och då området inte är ett av de som utpekats för bebyggelse i översiktsplanen skulle en exploatering av området vara väldigt svårt att motivera. Synpunkten föranleder ingen ändring.

- Dålig lukt från reningsverket händer emellanåt även på Villastigen, men ganska ofta längre ner på åkern. De eventuella nya fastighetsägarna kommer nog att få känna av den oftare.

Kommentar:

Kommunen noterar yttrandet gällande luftföroreningar. Kommunen betvivlar inte att det ibland kan förekomma lukt från reningsverket. En ansökan om ändringstillstånd för ombyggnation av reningsverket till biologisk rening har nyligen godkänts av Länsstyrelsen. 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. Projektering för de luktreducerande åtgärderna pågår. Kommunens bedömning är att åtgärderna bör avhjälpa största delen av luktspridning från reningsverket, även för de nytillkommande bostadskvarteren. Man kan läsa mer om det i planbeskrivningen, under rubriken Verksamheter. Synpunkten föranleder ingen ändring.

- Finns det beräkningar på hur mycket material som fyllnadsmassor osv. kommer att behöva transporteras in och ut?

- Under hur lång tid behöver då dessa transporter ske och vilken mängd av lastbilar, fordon osv. handlar det om?

Kommentar:

Kommunen noterar yttrandet gällande fyllnadsmassor och byggtransporter. Nej det finns ingen sådan beräkning i nuläget. Dessa beräkningar blir aktuella vid projektering av gata och senare vid projektering av individuella bostadstomter. Vad som kan konstateras av bland annat dagvattenutredningen är att gatumark och bostadsmark behöver fyllas för att klara dagvattenhantering och säkra upp i händelse av skyfall.

Normalt sett anläggs gata och med den det kommunala ledningsnätet relativt snabbt efter att en detaljplan har fått laga kraft. Marken för bostadsfastigheterna kommer troligen att fyllas upp allt eftersom de bebyggs om inte en generell fyll krävs för att dagvattenhantering ska fungera. Det finns däremot ingen tidsplan som visar på när all fyll transporterats klart inom området. Synpunkterna föranleder inga ändringar.

- Vilken hastighet kommer att gälla på Villastigen och den nya vägen med tanke på trafikökningen och troligtvis ett stort antal barnfamiljer på de nya fastigheterna?

Kommentar:

Kommunen noterar yttrandet gällande hastighet. Detaljplanen reglerar inte hastigheter på gata men som framgår av planbeskrivningen under rubriken Konsekvenser av planens genomförande, kan hastighetsbegränsningen längst Villastigen behöva ses över i och med genomförandet av planen för att det potentiellt skulle kunna leda till en säkrare trafiksituation för de oskyddade trafikanterna samt en begränsning av potentiellt trafikbuller. Arbetet med att justera hastigheten för kommunala gator hanteras däremot inte inom ramarna för detaljplanen. Synpunkten föranleder ingen ändring.

- Kommer all byggtrafik att enbart använda Åsgatan-Villastigen eller kommer tillfälliga anslutningar till området byggas för att avlasta gatorna och underlätta transportererna?

Kommentar:

Kommunen noterar yttrandet gällande alternativ väg för byggtrafik. I detaljplanen regleras trafik till och från planområdet via det befintliga kommunala gatunätet. Frågan om alternativ anslutningsväg för byggtrafik till planområdet har lyfts med kommunens infrastrukturavdelning som kollar på om möjlighet finns att leda in tillfällig byggtrafik via anslutningsväg från

avloppsreningsverket. Detta regleras däremot inte av planen och skulle detta inte gå att genomföra kommer även byggtrafiken att gå via det befintliga kommunala gatunätet till planområdet. Synpunkten föranleder ingen ändring.

- Mellan nuvarande fastigheter på Vattumannen och den nya gatan nämns det en yta som ska tillhöra Kommunen, hur kommer den att se ut, skötas om? Hur avgränsas den ytan gentemot tomterna?

Kommentar:

Kommunen tolkar att yttrandet gäller parkytan som i samrådshandlingen låg längst i väster om de tillkommande fastigheterna inom kvarteret Vattumannen. I och med att kvartersmark och gatemark efter samrådet har flyttats in från det strandskyddade området och den tänkta parkmarken har ersatts med kvartersmark för bostäder. Synpunkten föranleder ingen ändring

- Den kvarvarande ytan från Kv. Zodiaken till vallen som benämns som NATUR, hur kommer den att tas om hand? Grön yta som klipps, blomsteräng eller vad planeras?

Kommentar:

Kommunen noterar yttrandet gällande naturmarken. Skötseln av naturmarken regleras inte av detaljplanen men ansvaret för underhållet av kommunal naturmark ligger hos den kommunala infrastrukturavdelningen och åtgärdas i enlighet med verksamhetens skötselplan. Synpunkten föranleder ingen ändring.

- Den yta som blir mellan Vattumannen 8 och vägen, om inte fastighetsägare antar erbjudandet att köpa in den arean, hur kommer den då att se ut? Grönområde som klipps av Kommunen som idag eller vad?

Kommentar:

Kommunen noterar yttrandet gällande markområde mot väg. I och med att kvartersmark och gatemark efter samrådet har flyttats in från det strandskyddade området har även förlängningen av Villastigen i väster dragits om inför granskning så att utökning av kvartersmarken är inte längre aktuell. Synpunkten föranleder ingen ändring.

- På grund av markförhållandena så krävs det en ganska omfattande hantering av dagvatten mm. I Sigmas rapport föreslås att dagvattnet ska tas om hand genom att gå in i den normala dagvattenhanteringen men det är inte tagit hänsyn till Vattenfalls dagvattenledningar från området vid Stationsvägen och den pumpanläggning Vattenfall har på andra sidan Brånsvägen vid älven. Är

Vattenfall införstådd med det och har deras pumpanläggning kapacitet för detta?

Kommentar:

Kommunen noterar yttrandet gällande dagvattenhanteringen. Kommunens infrastrukturavdelning har lyft frågan mot ansvarig för Vattenfalls anläggning och den har kapacitet för att ta emot den ökade mängden dagvatten. Vattenfall ingår även i de organisationer som har fått planförslaget för yttrande i samrådsskedet. Dagvattenutredningen lämnar även annat alternativ än att avvattna området via befintligt dagvattensystem och den exakta lösningen kommer att projekteras inför genomförande av planen. Synpunkten föranleder ingen ändring.

- Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) har pekat ut området som ett av 18 områden i landet med betydande översvämningsrisk.
- En skredutredning är gjort uppströms reningsverket men ej nedströms förbi det aktuella området och bör definitivt utföras.

Kommentar:

Kommunen noterar yttrandet gällande översvämningsrisk och risk för ras och skred. Det stämmer att området pekats ut av MSB och att utan vallarna skulle delar av Vännäsby översvämmas vid ett 100-årsflöde. Invallningen som utförts längst Vindelälven och Umeälven ligger över det beräknade 100-årsflödet. Mer information om översvämningsrisk finns planbeskrivningen under rubriken Översvämningsrisk.

Den ras och skredutredning som har utförts väster om planområdet aktualiserades eftersom bostadsfastigheterna där är placerade väldigt nära, ca 10 – 20 meter från Umeälven. I det aktuella planförslaget placeras ingen bostadsfastighet eller annan anläggning närmare än 100 meter från älven och inte heller i anslutning till någon nipa eller brant. Den geotekniska undersökningen som utförts inför framtagandet av planen nämner heller inget om att ras- och skredrisk skulle föreligga. Synpunkterna föranleder inga ändringar.

- Kommer de nya tomterna säljas och hanteras av kommunen enbart eller planeras det att hus/byggföretag köper in delar eller hela kvarter för att sälja sina hus?
- Finns verkligen i dagsläget ett så stort behov/intresse att detta område kommer att kunna bebyggas i närtid? Känns som om risken att en stor del

tomter kan komma att stå obebyggda i många år. Hur kommer då dessa tomter se ut? Kommer kommunen ha fyllt upp dessa med massor eller blir det kratrar med gropar och skrot bara som förfular för alla omkringboende och risk för barn gör illa sig osv?

- Att projektera och iordningställning av hela området (gator, vatten, avlopp mm.) kommer bli rätt så kostsamt med tanke på markförhållanden, dagvattenhantering och grundvattennivåer. Kommer dessa verkligen att rymmas i projektet eller hamnar dessa kostnader på Vännäs Kommuns innevånare?

Kommentar:

Kommunen noterar yttrandet gällande tomtförsäljning och genomförandefrågor. Tillkommande bostadsfastigheter inom planen kommer att ägas av kommunen och kommer säljas på samma sätt som övriga kommunala tomter. Det kan vara till både privatpersoner och företag.

Det är svårt att sia om när planen kommer att vara helt genomförd särskilt då marknadsläget nyligt har ändrats. Kommunen äger i dagsläget tre obebyggda tomter i Vännäsby, samtliga av dessa är bokade och kommunen riskerar därför att snart att stå utan egna tomter att erbjuda. Kommunen ser att behov av kommunala småhustomter i Vännäsby fortfarande finns och kommunens förhoppning är att planen ska vara fullbebyggd inom relativt kort tid. Kommunen behöver även ha en viss planberedskap för att kunna tillgodose behovet av bostadsmark när marknaden vänder. På uppdrag av Länsstyrelsen har Tyrens tagit fram en rapport för marknadsförutsättningar och behov av bostäder i Västerbotten (<https://catalog.lansstyrelsen.se/store/34/resource/182>). Rapporten som är framtagen under våren 2023 visar att det finns ett efterfrågetryck på, framför allt, villatomter för småhusbyggande.

Oavsett när området bebyggs har kommunen samma skyldighet som vilken fastighetsägare som helst att omhänderta sina fastigheter och får inte skräpa ner eller underlåta underhåll så att det uppstår risker eller olägenheter.

Vid exploatering av kommunala detaljplaner ska kostnaden för anläggande av gata, ledningsdragnig och övriga åtgärder som kommunen ansvarar för gå jämt upp mot de intäkter som området genererar vid markförsäljningen så att kommunen varken gör vinst eller förlust när planen är fullständigt utbyggd. Synpunkterna föranleder inga ändringar.

16. Miljöpartiet, 2023-02-06

Synpunkter på förslag till detaljplan för kv. Zodiaken m. fl.

Hela planområdet ligger på värdefull jordbruksmark. Jordbruksmark vars värde blivit ännu tydligare på grund av senare års pandemi, ofred, förlorad biologisk mångfald och effekter av klimatförändringarna. Miljöbalkens krav för att tillåta exploatering av jordbruksmark är att behovet inte kan tillgodoses på annat ställe. I Vännäs kommun finns gott om mindre betydelsefull mark att exploatera för villatomter. Att brukningsvärda jordbruksmarker i hög utsträckning pekas ut som lämpliga för bostäder i kommunens översiktsplan är ett politiskt beslut som inte var enhälligt och som vi beklagar.

Vi anser att Vännäs kommun med en mer långsiktig och strategisk samhällsplanering kan tillgodose behov av nya bostadsområden och samtidigt var varsamma med de värden som kommer vara viktiga för kommande generationer. Exploatering av jordbruksmark för kv. Zodiaken bör alltså undvikas liksom annan exploatering av jordbruksmark.

Kommentar:

Kommunen noterar yttrandet gällande jordbruksmark och val av exploateringsområde. Att bebygga brukad- eller brukningsvärd jordbruksmark ska alltid göras med försiktighet och varsamheten. I Vännäsby tätort är i huvudsak all byggbar mark som inte är jordbruksmark redan exploaterad. Det innebär att för att kunna utveckla tätorten kommer viss jordbruksmark att behöva tas i anspråk för bebyggelse. Vilka områden som har ansetts som lämpliga för detta framgår av kommunens översiktsplan (ÖP), antagen av kommunfullmäktige 2018 och speglar kommunens övergripande politiska viljeinriktning för vilka områden som ska prioriteras och utredas för planläggning. Ett totalt stopp för all exploatering inom jordbruksmark skulle innebära att Vännäsby- och Vännäs tätorter samt många av de kringliggande byarna skulle ha mycket begränsade möjligheter att växa och vidareutvecklas. Kommunens bedömning är i enlighet med ÖP att bostadsutvecklingen i området är av ett sådant väsentligt samhällsintresse att det, i detta enskilda fall, går före jordbrukets intressen. Mer om resonemanget kring jordbruksmarken kan läsas i planbeskrivningen under rubrikerna Översiktsplan och Jordbruksmark. Synpunkten föranleder ingen ändring.

Sammanfattning av inkomna yttranden

Yttrandena berörde:

- Markförlagda kablar
- Område för tekniska anläggningar
- Jordbruksmark och jordbruksarrende

- Val av exploateringsområde
- Skyfall och översvämningrisk
- Dagvattenhantering
- Markpåverkan
- Byggnadshöjd
- Allemansrättslig tillgänglighet
- Strandskydd
- Risk för luktstörningar
- Odlingssyta
- Älvsutsikt och alternativa exploateringsområden
- Hårdgjorda ytor och fyllnadsmassor
- Trafikhastighet, byggtransporter och trafikflöde
- Avgränsning mellan fastigheter
- Skötsel av allmän platsmark
- Markköp och tomtförsäljning
- Genomförandefrågor och finansiering
- Sekundär egenskapslinje
- Sammanfallande egenskapsgräns
- Avgränsning av GC-väg
- Inlösen
- Gränsosäkerhet
- Fastighetsrättsliga åtgärder och fastighetsbildning
- Figurnummering
- Olokaliserade rättigheter
- Avtalsfrågor
- Exploaterings- och markanvisningsavtal
- Planbestämmelse byggnadshöjd
- Odlingss- och byggvärde
- Skyddade djurarter
- Geotekniska förutsättningar
- Bebyggelsestyp

- Posthantering
- Översiktsplan
- Drunkningsrisk
- Samhällsintresse
- Risk för erosion, ras och skred
- Gatuunderhåll
- MKN vatten
- Klimatanpassning
- Grundvatten
- Dikningsföretag
- Redaktionella synpunkter

Sammanfattning av ändringar i planhandlingar

Följande har förtydligats i planbeskrivningen:

- Reviderad information gällande strandskydd.
- Kompletterande information om inlösen.
- Kompletterande information om rättigheter inom planområdet.
- Förtydligande information om jordbruksmark.
- Förtydligande information om dagvattenhantering.
- Kompletterande information gällande krav på tillstånd från andra myndigheter
- Reviderad information om planbestämmelse för naturmark med möjligt till dagvattenhantering
- Kompletterande information om planbestämmelse för lägsta markhöjd

Följande information har justerats eller lagts till på plankartan:

- Plankartan har justerats så allmänplatsmark för gata samt kvartersmark för bostäder ligger utanför strandskyddat område.
- Beteckning för byggnadshöjd inom kvarteret Fiskarna rättas från [h₁], Högsta byggnadshöjd är 7,0 meter till [h₂], Högsta byggnadshöjd är 4,5 meter.

- Kvartersmark för tillkommande bostäder, [B], inom kvarteret Vattumannen utökas västerut och ersätter allmän platsmark för [PARK] i planområdets västra del.
- Kvartersmark för tillkommande bostäder, [B], inom kvarteret Vattumannen utökas österut och allmän platsmark för [PARK₁], Lek förskjuts något österut.
- Allmän platsmark för [GATA] i planområdets västra del flyttas något.
- Kvartersmark för tekniska anläggningar, [E], i planområdets västra del justeras och ersätter del av kvartersmark för odling, [L₁].
- Allmän platsmark för natur i planområdets västra del utökas.
- Allmän platsmark för gc-väg rätas ut och flyttas något söderut.
- Användningsgräns för gc-väg läggs till i planområdets västra del.
- Kvartersmark för tillkommande bostäder, [B], inom kvarteret Zodiaken dras in i öster för att hamna utanför strandskyddsområde.
- Kvartersmark för tillkommande bostäder, [B], inom kvarteret Zodiaken utökas i väster och ersätter del av kvartersmark för odling, [L₁].
- Allmän platsmark för [GATA] dras in så att ytan ligger utanför strandskyddsområdet.
- Kvartersmark för tillkommande bostäder, [B], inom kvarteret Fiskarna dras in i öster för att hamna utanför strandskyddsområde.
- Felaktiga sekundära egenskapsgränser inom planområdet plockas bort.
- Felaktiga sammanfallande egenskapsgränser inom planområdet plockas bort.
- Egenskapsbestämmelse att markens höjd får inte vara lägre än + 79,0 meter över nollplanet, [n₁], läggs till inom kvartersmarken för tillkommande bostäder inom kvarteren Delta, Fiskarna och Vattumannen.
- Egenskapsbestämmelse att markens höjd får inte vara lägre än + 78,8 meter över nollplanet, [n₂], läggs till inom kvartersmarken för tillkommande bostäder inom kvarteret Zodiaken.
- Naturmark inom strandskyddsområde regleras som naturmark och dagvattenhantering, [NATUR₁].
- Bestämmelse om utfartsförbud har lagts till längst västra gränsen av kvarteret Vattumannen

Övriga ändringar är främst redaktionella

Medverkande tjänstemän

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

VÄNNÄS KOMMUN
Plan- och miljönämnden

Upprättad juli 2023

Carola Nordlöf
Samhällsbyggnadsstrateg, Vännäs kommun

Peter Malmbo
Samhällsplanerare, Vännäs kommun

Lisa Persson
Samhällsplanerare, Vännäs kommun