



GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Dnr: POM 2019/68

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

Hur granskningen har bedrivits

Detaljplaneprovningen handläggs med standardförfarande. Förslag till detaljplan har varit föremål för granskning under perioden från och med 2023-07-20 till och med 2023-08-09. Förlängning av granskningstiden har begärts och godkänts för Länsstyrelsen samt fastighetsägare till APOLLO 8, DELTA 4, DELTA 6, DELTA 7, DELTA 8, VATTUMANNEN 1, VATTUMANNEN 2, VATTUMANNEN 3, VATTUMANNEN 5, VATTUMANNEN 6, VATTUMANNEN 7. För dessa har granskningstiden förlängts till och med 2023-08-20. Yttrandet från privatperson 6 inkom 2023-08-21 men då detta var identiskt med yttrandet från privatperson 3, 4 och 5 har kommunen valt att ändå ta med det i granskningsutlåtandet. Granskningshandlingarna har under hela tiden funnits tillgängliga på:

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

Inkomna yttranden

Följande yttranden har inkommit till och med 2023-08-21. Dessa redovisas sammanfattat eller i sin helhet och kommenteras nedan.

- Vattenfall Eldistribution AB, 2023-07-19
- Privatperson 1, 2023-07-20
- Trafikverket, 2023-07-21
- PostNord Sverige AB, 2023-07-25
- Lantmäteriet, 2023-08-07
- Länsstyrelsen, 2023-08-14
- Privatperson 2, 2023-08-20
- Privatperson 3, 2023-08-20
- Privatperson 4, 2023-08-20

- Privatperson 5, 2023-08-20
- Privatperson 6, 2023-08-21

Vissa av synpunkterna som inkommit under granskningen berör de ställningstaganden och avvägningar som gjorts i översiktsplanen.

Vännäs kommun ser mycket positivt på intresset för de kommunövergripande frågorna som hanteras av översiktsplanen och även fast den nuvarande översiktsplanen redan är fastslagen och gällande hoppas kommunen att engagemanget kvarstår inför att det blir dags för översyn av översiktsplanen. Det arbetet har ännu inte påbörjats men kan vara aktuellt redan inom de närmaste åren.

Planförslaget som granskningen berör går i linje med den nu rådande översiktsplanen. Så länge en översiktsplan är gällande speglar den de kommunala politiska majoritetens ställningstaganden, prioriteringar och viljeinriktning. Översiktsplanen är inte bindande men ska ge vägledning för hela den kommunala verksamheten bland annat i frågor om hur mark- och vattenområden ska användas och hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras.

Några av de yttranden och synpunkter som inkommit har ordagrant samma innehåll men har skickats in som separata skrivelser, dessa har bemötts under samma rubrik. Andra yttranden rör samma- eller liknande frågor så kommunens bemötande på dessa kan vara lika i flera av svaren.

Granskningsyttranden

1. Vattenfall Eldistribution AB, 2023-07-19

Vattenfall Eldistribution (Vattenfall) har tagit del av granskningshandlingarna för rubricerad detaljplan och lämnar följande yttrande.

Utöver de synpunkter Vattenfall framfört i samrådsskedet har Vattenfall inget ytterligare att tillägga. Vattenfall har inget att invända mot de revideringar som gjorts med hänsyn till de synpunkter Vattenfall framförde i samrådsskedet.

Kommentar:

Kommunen noterar yttrandet. Synpunkten föranleder inte några ändringar.

2. Privatperson 1, 2023-07-20

Hej!

Har tidigare mailat er och ifrågasatt bygghöjden bakom fastigheterna på Strandgatan 7 och 9. På er detaljkarta benämnda Delta 5 och 6. Övrig bebyggelse i närområdet är en och en och enhalvplanshus. Ni har inte besvarat mig på mitt tidigare mail om detta. På mötet verkade ni inte ha uppmärksammat höjden på detta område.

Kommentar:

Kommunen noterar yttrandet gällande byggnadshöjd. 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, däribland fastigheterna DELTA 5 och 6, som har en högsta tillåten byggnadshöjd om 7,6 meter. För tillkommande byggnader över 4,5 meter i byggnadshöjd tillåts dessutom 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.

Hur ni sedan skriver att byggnationerna ska underlätta fritidslivet är en gåta. Här promeneras året runt och åka skidor och pulka vintertid. Detta kommer inte att underlättas med bostäder på området. Vad det gäller odlingslotter, så verkar intresset vara svalt om man ser på ytan nedanför Riverhill.

Kommentar:

Kommunen noterar yttrandet gällande allemansrättslig tillgång och odlingsyta. 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. Planförslaget innebär att det område som beläggs med bestämmelse om naturmark skyddas mot framtida bebyggelse och användning i annat syfte och därmed menar kommunen att det bör innebära en stärkt allemansrättslig tillgänglighet. Kommunen instämmer i att fritidslivet inte ökas på den mark som planläggs för bostadsändamål.

I och med att detaljplanen för strandpromenaden antogs 2018 finns inte längre möjlighet att utöka området för odlingar i västra Vännäsby så inga nya odlingslotter kan anläggas där. Det finns därmed i nuläget inget område inom

tätorten Vännäsby för tillkommande allmänna 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.

3. Trafikverket, 2023-07-21

Svar på begäran om yttrande gällande TRV 2023/80731, POM 2019/68-214, Granskning gällande detaljplan för kvarteret Zodiaken med flera, Vännäsby tätort, Vännäs kommun.

Trafikverket har granskat remisshandlingarna och har inget att erinra mot att ärendet prövas positivt.

Kommentar:

Kommunen noterar yttrandet. Synpunkten föranleder inga ändringar.

4. PostNord Sverige AB, 2023-07-25

Postutdelning, gällande detaljplan för kvarteret Zodiaken m.fl. i Vännäsby tätort, Vännäs kommun.

Dnr: POM 2019/68

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 och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor och radhus 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 utdelningsforbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.

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.

5. Lantmäteriet, 2023-08-07

Detaljplan för kvarteret Zodiaken med flera i Vännäsby tätort

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2023-07-14) har följande noterats:

Delar av planen som skulle kunna förbättras

BESTÄMMELSER OM EXPLOATERINGSGRAD FÖR OMRÅDE MED BEFINTLIG BEBYGGELSE

Det är viktigt att alla som berörs av en detaljplan kan förstå planens konsekvenser för den egna fastigheten. Lantmäteriet noterar att planförslaget innehåller bestämmelser om exploateringsgrad för områden med befintlig bebyggelse (kvarteret Vattumannen). På s. 25-26 i planbeskrivningen redovisas befintlig bebyggelses förhållande till utlagd prickmark men det bör förtydligas hur bebyggelsen förhåller sig till bestämmelserna om exploateringsgrad i planförslaget.

Kommentar:

Kommunen noterar yttrandet gällande exploateringsgrad. I planbeskrivningen under rubriken Föreslagna tillkommande byggrätter beskrivs att planförslaget innebär en ökning i byggrätt för de befintliga fastigheterna inom planområdet men visar inte den exakta ökningen per fastighet. Befintlig plan för området medger en maximal byggrätt om 220 m² byggnadsarea (BYA) per fastighet medan det nya planförslaget medger en största BYA om 25 % av fastighetsarean inom användningsområdet, dock max 400 m² BYA och 400 m² BTA (bruttoarea). De befintliga fastigheterna inom planområdet varierar i storlek mellan ca 950 m² – 1650 m² och planförslaget innebär därmed en ökning av byggrätten för samtliga av de befintliga fastigheterna inom planområdet. Planbeskrivningen under rubriken Föreslagna tillkommande byggrätter, kompletteras med beskrivning om att byggrätterna ökas för befintliga fastigheter inom planområdet.

6. Länsstyrelsen, 2023-08-14

Granskning av detaljplan för kv. Zodiaken m.fl., Vännäs kommun

Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

De synpunkter som Länsstyrelsen framförde under samrådet har tillgodosetts. Utifrån inkomna granskningshandlingar har länsstyrelsen ingen erinran.

Övrigt

Redaktionella synpunkter har framförts till kommunen separat.

Kommentar:

Kommunen noterar yttrandet. Synpunkten föranleder inga ändringar.

1. Privatperson 2, 2023-08-20

Synpunkter på granskningshandlingar för Zodiaken m.fl. i Vännäsby.

Vi har fått ta del av Hushållningssällskapets beräkningsmodell för att mäta kommuners försörjningsförmåga via en av våra grannar. Där har Västerbottens Hushållningssällskap tidigare gjort en beräkning åt kommunen gällande grad av självförsörjning. Där framgår det att försörjningsbalansen i Vännäs kommun är så låg som 44,48% av det totala energibehovet.

Åkermarken i kommunen har minskat med 216 ha sett till åkermark per invånare under åren 2010–2021. Om kommunen ökar inflyttningen och bebygger prima jordbruksmark kommer försörjningsbalansen minska ännu mera.

Efter den workshop som hölls med kommunen så var förslaget att skydda åkermark och att se över översiktsplanen för en flexibel kommunal planering prioritet 1. Detta borde givetvis göras.

Av översiktsplanen framgår att ”De gröna näringarna har varit en stark bransch i Vännäs. Antalet jordbrukare har minskat genom åren, vilket är en oroande utveckling.” Samt att ”Jordbruksmark, skog och vatten är viktiga naturresurser inom Vännäs kommun. Jordbruksmarken är grund för livsmedelsförsörjning.” Det rimmar illa med att nu kommunen fortsätter minska ner jordbruksmarken inom Vännäsby. Detsamma gäller också vikten att bevara jordbruksmark för vår krisberedskap, hur prioriteras den gentemot nybebyggelse på jordbruksmark? Som det står i propositionen Totalförsvaret 2021–2025, ”En tryggad livsmedelsförsörjning tar sin utgångspunkt i en fungerande inhemsk jordbruks- och livsmedelsproduktion.”

Då det gäller en översiktsplan så måste den hållas aktuell, har Vännäs kommuns plan från 2018 uppdaterats med anledning av allt som hänt i världen under de senaste åren. Hur väl stämmer den med tanke på försörjningsberedskap osv. i dagsläget med all förändring i omvärlden.

Kommentar:

Kommunen noterar yttrandet gällande självförsörjning och översiktsplanering. Vid kommande översyn av översiktsplan kommer frågor om flexibel kommunal planering kunna lyftas. Kommunen ser positivt på att det finns underlag för livsmedelsberedskap att diskutera och arbeta med vidare framåt. Planförslaget är framtaget utifrån den gällande översiktsplanen och granskningen hanterar inte de övergripande planeringsfrågorna. Synpunkten föranleder ingen ändring.

En undran om detta med vallen efter älven. Enligt en markägare så har kommunen inte tagit något ansvar över vallen utan det är enskilda markägare som har det. När nu tomter planeras på insida vall ökar risken för problem med ökade vattenmängder som "stängs" in och kan påverka vallen. Borde inte då kommunen ta över ansvaret över vallen eftersom de är de som vill förändra området.

Kommentar:

Kommunen noterar yttrandet gällande påverka på vallen. Ingen av de utredningar som gjorts inom ramarna för detaljplanen visar på att vallen skulle påverkas vid genomförandet av planen. Frågan om ansvar över vallen behandlas därmed inte av planförslaget. Synpunkten föranleder ingen ändring.

Vi undrar också fortfarande över hur politikernas prioritering som gjordes tidigare på vilka områden inom Vännäsby som ska bebyggas och i vilken ordning de ska ske. Den borde omvärderas och utredas eftersom väldigt mycket har hänt de senaste åren. Att enbart säga att "det var så det prioriterats" är ett dåligt svar på varför just denna perfekta åkermark ska offras. Ett bättre och långsiktigare alternativ är att ta området på andra sidan E12, där kan det byggas ett större antal villor och låta kommunen växa lång tid framåt. De numera lilla antalet hus som kan byggas mot älven räcker väl inte till att låta kommunen växa.

Kommentar:

Kommunen noterar yttrandet gällande politiska prioriteringar. Planförslaget har utarbetats med utgångspunkt i de ställningstaganden som görs i den gällande översiktsplanen. Översiktsplanen beskriver inte i detalj hur alla dess ställningstaganden har resonerats fram men det framgår bland annat att bedömningen gjorts att området norr om E12 och väg 92 skulle innebära barriäreffekter och problem ur trafiksäkerhetssynpunkt m.m. och man har därmed bedömt att det är mer långsiktigt hållbart att ta den tätortsnära marken i anspråk än att planera bebyggelse långt ifrån kollektivtrafik, vård, skola och omsorg. Där

görs även bedömning att samhällets intresse för byggnation går före jordbrukets intressen inom de utpekade områdena.

Att området pekats ut som lämpligt för bebyggelse i översiktsplanen innebär att det är kommunens politiska viljeinriktning att området utreds för bebyggelse. Detta styrs alltså inte av planförslaget. Synpunkten föranleder ingen ändring.

2. Privatperson 3, 2023-08-20. Privatperson 4, 2023-08-20. Privatperson 5, 2023-08-20. Privatperson 6, 2023-08-21.

Kommentar:

Innehållet i dessa yttranden är ordagrant samma så kommunen har valt att svara på yttrandena under samma rubrik.

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

Vi vidhåller vår kritik mot kommunens avsikter att bebygga odlad och dessutom mycket god jordbruksmark. Vi ser inte att kommunen på något utvecklat sätt har besvarat frågeställningar gällande hur prioriteringar och avvägningar avseende värderingen av jordbruksmark har gjorts. Att enbart och återkommande hänvisa till att majoriteten av de politiker som styrde när översiktsplanen antogs 2018 i första hand ansåg att detta område skulle bebyggas, ser vi inte som något svar på hur denna prioritering och bedömning har gjorts? Vilka alternativa lokaliseringar är det man har tittat på, och varför har dessa inte bedömts som lämpliga? Varför har man bedömt att just denna mark ska bebyggas först? Det framgår av översiktsplanen att detta område utgörs av jordbruksmark med god produktionsförmåga, och ändå vill man bebygga just denna. Av vilken anledning?

Kommentar:

Kommunen noterar yttrandet gällande prioriteringar och värderingar i översiktsplanen. Vägledningen för vilka områden som anses lämpliga för bebyggelse och prioriteringen för i vilken ordning dessa bör planläggas pekas ut i den kommunala översiktsplanen. I Vännäs och Vännäsby har jordbruksmark avsatts för bostadsändamål (område söder om Fällforsvägen, på Hembergssområdet och vid Villastigen i Vännäsby) respektive industriändamål (utvidgning av Vännäsby industriområde västerut).

Översiktsplanen beskriver inte i detalj hur alla dess ställningstaganden har resonrats fram men det framgår bland annat att bedömningen gjorts att området norr om E12 och väg 92 skulle innebära barriäreffekter och problem ur

trafiksäkerhetssynpunkt m.m. och man har därmed bedömt att det är mer långsiktigt hållbart att ta den tätortsnära marken i anspråk än att planera bebyggelse långt ifrån kollektivtrafik, vård, skola och omsorg. Där görs även bedömning att samhällets intresse för byggnation går före jordbrukets intressen inom de utpekade områdena.

Att området pekats ut som lämpligt för bebyggelse i översiktsplanen innebär att det är kommunens viljeinriktning att området utreds för bebyggelse. Detta styrs alltså inte av planförslaget.

Detaljplaneförslaget behandlar områdets förutsättningar för den användningen som det avsatts för i översiktsplanen. Det är dessa förutsättningar som berörs av granskningen. Bedömningen gällande ianspråktagande av jordbruksmark i planförslaget är, i likhet med översiktsplanens bedömning, att bostadsutvecklingen i området är av ett sådant väsentligt samhällsintresse att det, i detta enskilda fall, går före jordbrukets intressen och kan därmed tillåtas utifrån 3 kap. 4 § Miljöbalken. Mer om resonemanget kring jordbruksmarken kan läsas i planbeskrivningen under rubrikerna Översiktsplan och Jordbruksmark. Synpunkten föranleder ingen ändring.

Är det verkligen att betrakta som ”mera långsiktigt hållbart” att först bebygga den åkermark som finns kvar ner mot älven, istället för att redan nu låta samhället växa åt andra hållet utan att först förstöra åkermarken? Eller innebär kommunens nu valda inriktning alltså att Vännäsby inte kommer att kunna fortsätta växa, efter att dessa åkermarker har bebyggts med det fåtal hus som där ryms? Vi anser att det vore mera långsiktigt hållbart att börja bebygga marken norr om E12, som inte utgörs av åkermark och där det finns avsevärt större möjligheter till en fortsatt utbyggnad av samhället.

Kommentar:

Kommunen noterar yttrandet gällande utpekade exploateringsområden. Ja, enligt det ställningstagande som gjordes i översiktsplanen har man bedömt att detta är det område som står på tur att utredas för bostadsbebyggelse. De andra områdena som legat före är idag redan planlagda och detta är ett av de två sista områdena som utpekats som möjliga att planlägga för bostadsändamål i Vännäsby. Arbetet med att göra en översyn av den nu gällande översiktsplanen beräknas kunna påbörjas inom de närmaste åren. I det arbetet kommer möjligheten finnas att göra nya ställningstaganden och utpeka den viljeinriktning som ska visas på vilka områden som kan vara lämpliga för bebyggelse. Vid översynen av översiktsplanen kommer allmänheten också att ha möjlighet att komma med inspel och synpunkter. Däremot behandlar inte detta detaljplaneförslag de övergripande frågorna så som

vilka markområden som är lämpliga utvecklingsområden. Synpunkten föranleder ingen ändring.

Kan kommunen utveckla hur man kommit fram till att det inte finns någon mark alls, förutom jordbruksmark, som är möjlig att bebygga i anslutning till tätort? Vi önskar till exempel ett förtydligande av varför marken norr om E12 inte skulle vara lämplig att bebygga. Som tidigare påpekats så överensstämmer det inte med verkligheten att påstå att detta område ligger långt från skola, vård och omsorg eller kollektivtrafik. Kan kommunen utveckla hur man menar och hur man kommit fram till denna slutsats? Det finns väl ändå många samhällen som växer på båda sidor om en större väg och löser ”barriäreffekten”. Varför kan inte Vännäsby göra det?

Kommentar:

Kommunen noterar yttrandet. Översiktsplanen beskriver inte i detalj hur alla dess ställningstaganden har resonerats fram men det framgår bland annat att en undersökning av alternativa lokaliseringar för bostäder och industriverksamheter gjorts och att 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. och man har därmed bedömt att det är mer långsiktigt hållbart att ta den tätortsnära marken i anspråk än att planera bebyggelse långt ifrån kollektivtrafik, vård, skola och omsorg.

Det stämmer att barriäreffekten som en exploatering av området norr om E12 och väg 92 innebär inte behöver betyda ett oöverstigligt hinder. Däremot har man genom översiktsplanen gjort ställningstagandet att den tätortsnära marken som nu finns utpekad som lämplig är den som först bör utredas för planläggning.

Det är heller ingen omöjlighet att området norr om E12 och väg 92 kan komma att pekas ut för exploatering i en kommande översiktsplan men det ingår inte i den viljeinriktning för bostadsutveckling som den nuvarande, nu gällande, översiktsplanen visar på.

Detaljplanen syftar i stor del till att undersöka om det är möjligt och lämpligt att området exploateras i enlighet med den användning som översiktsplanen anger. Avvägningarna mellan allmänna- och enskilda intressen har till stor del redan gjorts i och med att området utpekats i översiktsplanen. Synpunkten föranleder ingen ändring.

Det nu tilltänkta området bedömdes ursprungligen avse ett 20-tal småhus. Efter justeringar av detaljplanen rör det sig nu om endast om 13-15 hus. Kan ett sådant fåtal hus verkligen anses utgöra ett sådant väsentligt samhällsintresse att

det är värt att exploatera brukningsvärd jordbruksmark? Enligt Boverket ska en översiktsplan hållas aktuell. Har kommunen tagit ställning till hur pass aktuell översiktsplanen kan anses vara utifrån förändrade omvärldsförhållanden? Den plan som kommunen så ihärdigt hänvisar till antogs innan vi drabbades av en pandemi, under vilken det tydligt framgick hur pass stort vårt behov är av att under en kris nationellt och lokalt kunna försörja oss själva. Översiktsplanen antogs också innan det bröt ut ett krig i Europa, som ytterligare tydliggjorde detta. Enligt Länsstyrelsens granskningsyttrande av översiktsplanen förespås jordbruksmark också få en fortsatt allt större betydelse till följd av de globala klimatförändringarna.

Har det utifrån de senaste årens händelser och omvärldsförhållanden gjorts någon omvärdering av vikten av åkermark? Togs hänsyn på samma sätt till vår försörjningsberedskap när översiktsplanen antogs? Enligt nedanstående har det, sedan översiktsplanen antogs, skett en tydlig förändring i regeringens och myndigheters syn på vår försörjningsberedskap. Bör inte översiktsplanen utifrån detta uppdateras och anpassas efter aktuella och faktiska förhållanden, innan man agerar på den och går vidare med detaljplanering på brukad åkermark?

Kommentar:

Kommunen noterar yttrandet gällande aktualitet i översiktsplan och samhällsintresse. Det stämmer att området i översiktsplanen pekats ut som ett markområde för bebyggelse av ett 20-tal småhus. Vid framtagande av samrådshandlingarna framkom att området beräknades möjliggöra för ca 15 stycken nytillkommande villatomter. Vilket efter justeringarna där kvartersmark flyttats utanför strandskyddsområdet beskrivs som ca 13 – 15 nytillkommande villatomter. För en mindre kommun som Vännäs utgör en ökning om 13 – 15 nya hushåll en ej obetydande expansion och därför gör kommunen bedömningen att det utgör ett sådant väsentligt samhällsintresse som menas i miljöbalken.

Även kommunen ser behovet av att i närtid göra en översyn av översiktsplanen. I det arbetet kan de förutsättningar och behov som samhället har särskilt beaktas. Däremot hanteras inte dessa frågor inte planförslaget.

Vännäs kommun äger för närvarande endast tre obebyggda tomter i Vännäsby, samtliga av dessa är bokade och kommunen riskerar därför snart att stå utan egna tomter att erbjuda. Kommunens bedömer också att samhällsintresset av bostadsförsörjning är så stort att det inte kan avvakta till dess att en översyn av gällande översiktsplan är antagen. Synpunkten föranleder ingen ändring.

Regeringen har 2022-04-29 beslutat att tillsätta en utredning om en ny

livsmedelsberedskap. Av regeringens direktiv En ny livsmedelsberedskap (dir 2022:33) framgår att det säkerhetspolitiska läget har förändrats och att en återuppbyggnad av det civila försvaret, som en del av totalförsvaret, har påbörjats. Målet för det civila försvaret omfattar bland annat förmågan att upprätthålla och säkerställa en nödvändig försörjning av livsmedel.

Av propositionen Totalförsvaret 2021–2025 framgår att en livsmedelsberedskap behöver byggas upp för att livsmedelsförsörjningen ska tryggas inför en säkerhetspolitisk kris under minst tre månader, där logistikflödena med omvärlden är begränsade. Det står även att läsa följande: ”Vikten av att säkerställa försörjningsberedskapen för fredstida kriser har aktualiserats under 2020 och 2021 i samband med spridningen av det virus som orsakar sjukdomen covid-19. Godstransporterna påverkades och särskilt under den inledande fasen i pandemin rådde det t.ex. global brist på vissa nödvändiga varor.” I propositionen Totalförsvaret 2021–2025 anger regeringen den övergripande inriktningen för uppbyggnaden av livsmedelsberedskapen. ”En tryggad livsmedelsförsörjning tar sin utgångspunkt i en fungerande inhemsk jordbruks- och livsmedelsproduktion.”

Av MSB:s Planering för försörjning av varor och tjänster – En vägledning till myndigheter för en stärkt samhällsberedskap framgår också att de säkerhetspolitiska förutsättningarna förändras samt att vi behöver en civil beredskap och ett totalförsvaret som kan hantera en bredd av kriser, höjd beredskap och krig. Det framgår även att arbetet med att stärka försörjningsberedskapen, alltså förmågan att i krig förse befolkningen med de varor och tjänster som behövs för befolkningens överlevnad, måste fortgå med ökad intensitet. Hur tänker kommunen gällande sitt ansvar att bidra till ovanstående?

Hur ser kommunen på vikten av att bevara jordbruksmark för vår krisberedskap? Hur ställer man detta i relation till vikten av att bygga 13-15 hus för privatpersoner på odlad mark? Hur har man kommit fram till att just denna åkermark inte har tillräckligt värde för att bevara? Hur har man gjort bedömningen att det är just denna mark som ska bebyggas? Och det vi efterfrågar är då alltså en mer djupgående analys och bedömning än att det var viljeriktningen för majoriteten av kommunens politiker för 5 år sedan.

Kommentar:

Kommunen noterar yttrandet gällande beredskap. Frågorna som rör den övergripande beredskapen för kris och krig behandlas inte inom ramarna för planarbetet men kommer givetvis att tas i beaktan inom kommande översyn av

översiktsplanen. Yttrandet delges den avdelning inom kommunen som hanterar denna typ av frågor. Synpunkten föranleder ingen ändring.

Av översiktsplanen framgår att "De gröna näringarna har varit en stark bransch i Vännäs. Antalet jordbrukare har minskat genom åren, vilket är en oroande utveckling." Samt att "Jordbruksmark, skog och vatten är viktiga naturresurser inom Vännäs kommun. Jordbruksmarken är grund för livsmedelsförsörjning." Hur går detta ihop med att kommunen aktivt motverkar en jordbrukare som vill fortsätta odla den aktuella marken? Enligt planförslaget kommer "en mindre del, ca 2,5 ha, av jordbruksmarken ianspråkats för tillkommande bebyggelse, odlingsmark och infrastruktur." Dock kommer vad vi förstår hela den aktuella jordbruksmarken att försvinna, eftersom resterande del av området kommer att utgöras av naturmark?

Kommentar:

Kommunen noterar yttrandet gällande jordbruk. Kommunens anser inte att jordbrukaren har motarbetats. Marken, som är i kommunal ägo, har arrenderats ut till jordbrukaren med intentionen att denna ska kunna nyttja marken för jordbrukets ändamål fram till dess att marken exploateras. Att detta är kommunens intention för de områden som utpekats för bebyggelse inom jordbruksmark framgår också av översiktsplanen.

Det stämmer att jordbruket inom planområdet kommer att upphöra i och med planens genomförande. I planbeskrivningen under rubriken Jordbruksmark beskrivs att förslaget innebär att kvarvarande yta som inte planläggs för tillkommande bebyggelse, odlingsmark och infrastruktur, ca 3,4 ha, planläggs som naturområde dels för att undvika luckor i planmosaikerna i Vännäsby samt dels för att möjliggöra dagvattenhantering och säkerställa allemansrättslig tillgänglighet till tätortsnära grönområden och till strandområdet längst Umeälven. Synpunkten föranleder ingen ändring.

Hushållningssällskapet har tagit fram en beräkningsmodell för att mäta kommuners försörjningsförmåga. Västerbottens Hushållningssällskap har tidigare i år gjort en beräkning åt Vännäs kommun gällande vår grad av självförsörjning. Av denna framgår att försörjningsbalansen i Vännäs kommun endast är 44,48% av det totala energibehovet, samt att åkermarken i kommunen har minskat med 216 ha sett till åkermark per invånare under åren 2010-2021. Vi ser en risk för att försörjningsbalansen ytterligare kommer minska, om kommunen väljer att öka inflyttningen genom att bygga bort jordbruksmark. Anser kommunen det vara ett ansvarsfullt agerande att fortsätta att ytterligare skära ner på åkermarken i kommunen, istället för att bevara den som nu finns

klar? Hur ser kommunens beredskapssamordnare på ovanstående risker för vår försörjningsberedskap?

Kommentar:

Kommunen noterar yttrandet gällande självförsörjning. Kommunen ser positivt på att det finns underlag för livsmedelsberedskap att diskutera och arbeta med vidare framåt, framför allt kanske vid kommande översyn av översiktsplanen och annan övergripande planering. Underlaget från Hushållningssällskapet togs fram under sommaren 2023 och har inte specifikt funnits med som källa för planhandlingarna. Planförslaget har både vid samråd och granskningsskedena remissas internt inom kommunens verksamheter, bland annat till kommunens beredskapssamordnare. Planförslaget är framtaget utifrån den gällande översiktsplanen och granskningen hanterar inte i sig de övergripande planeringsfrågorna. Synpunkten föranleder ingen ändring.

I samband med Hushållningssällskapets presentation till kommunen hölls en workshop med kommunala tjänstemän kring hur försörjningsberedskapen kunde utvecklas. Det högst prioriterade förslaget blev då att skydda åkermark, och som en del i detta lyftes ett förslag om att se över översiktsplanen för en flexibel kommunal planering. Som ovan nämnts håller vi med om att detta bör göras. Vi ställer oss frågande till att kommunen i samrådsredogörelsen skriver att: "kommunen påstår inte att området kommer att ha älvutsikt men har beskrivit området som älvsnära i en intervju i en tidning". Medan det i översiktsplanen uttryckligen står att: "Mellan Villastigen och Umeälven har ett markområde avsatts för småhusbebyggelse. Området är beläget på odlad åkermark med utsikt över Umeälven." Hur överensstämmer detta med varandra?

Kommentar:

Kommunen noterar yttrandet. Kommunen kommer inom de närmaste åren göra en översyn av översiktsplanen. Vilka ändringar i viljeinriktning som den innebär vet vi inte ännu men fram tills det finns en beslutad ny översiktsplan är det dock den nu gällande som är den vägledning som den kommunala verksamheten ska jobba för att uppfylla.

Det stämmer att det i översiktsplanen står att "Mellan Villastigen och Umeälven har ett markområde avsatts för småhusbebyggelse. Området är beläget på odlad åkermark med utsikt över Umeälven och med närhet till strandpromenaden..." Däremot kunde man inte när översiktsplanen togs fram veta exakt hur området skulle planläggas. Sedan planarbetet påbörjades har det stått klart att den planerade bebyggelsen förmodligen inte kommer att ha någon direkt älvutsikt men att läget ändå är älvsnära. Yttrandet som kommunen kommenterade i

Samrådsredogörelsen var att området i artiklar skulle ha beskrivits äga älvsutsikt. Om kommunen missuppfattat yttrandet i samrådet och att det gällde skrivningen i översiktsplanen så beklagar kommunen misstaget. Synpunkten föranleder ingen ändring.

Synpunkter gällande byggnadshöjd: Om en successiv sänkning av byggnaderna ska ske ut mot naturområdet bör ej en större takvinkel än 27 grader tillåtas, då majoriteten av husen längs med Villastigen har en taklutning på 27 grader. Om en taklutning på 45 grader tillåts, blir risken istället att det kommer bli en höjning på byggnaderna ut mot naturområdet samt en skuggning av befintliga hus. Om området ska bebyggas bör taklutningen därför ändras till max 27 grader och byggnadshöjd 4,5 m.

Kommentar:

Kommunen noterar yttrandet gällande byggnadshöjd och takvinkel. Byggnadshöjderna och takvinklarna för nytillkommande fastigheter inom kvarteret Vattumannen har samma bestämmelse som de befintliga har sedan tidigare. Även de nytillkommande kvarteren Zodiaken och Fiskarna har begränsats till detta. För nytillkommande fastigheter inom kvarteret Delta har byggnadshöjden reglerats till en lägre byggnadshöjd än befintlig bebyggelse inom kvarteret och dessutom har takvinkeln för dessa begränsats för byggnader vars byggnadshöjd överstiger 4,5 meter. Planbestämmelserna reglerar den maximala byggnadshöjden och takvinkeln så det finns inget hinder i dessa för att en lägre byggnad skulle kunna uppföras. Kommunens bedömning om bebyggelseutformningens lämplighet kvarstår. Synpunkten föranleder ingen ändring.

Vi delar också Lantmäteriets tips om Boverkets inställning till begreppet byggnadshöjd. Med nuvarande formulering innebär det att det är husets geometriska utformning som sätter den höjd som byggnaden får. Ett exempel kan vara att en långsmal byggnad kan byggas väldigt hög, men ändå ligga inom gränsen för tillåten byggnadsarea.

Kommentar:

Kommunen noterar yttrandet gällande planbestämmelse byggnadshöjd. Kommunen har valt att använda byggnadshöjd som planbestämmelse bland annat för att knyta ihop bestämmelsen med de delar av befintliga planer som ingår i det nya planområdet. Byggnadshöjden räknas från medelmarknivån vid byggnaden, upp till en tänkt skärningspunkt mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak. Över denna höjd får en taknock tillkomma, vilken i detta fall regleras genom en maximal tillåten taklutning. För att beräkna byggnadshöjden utgår man från en s.k.

beräkningsgrundande fasad. Det ska vara den fasad med störst allmänpåverkan, till exempel mot gatan och i första hand en långsida. Inom kommunen regleras de flesta detaljplaner med bestämmelse om byggnadshöjd och kommunens bygglovsenhet är erfarna och kompetenta att göra bedömningar utifrån den bestämmelsen. Synpunkten föranleder ingen ändring.

Vi önskar ett förtydligande av vad lägsta markhöjd innebär? Kommer man att kunna anlägga de nya tomterna på en högre höjd än så, och i så fall hur hög? Begreppet lämnar ett öppet tolkningsutrymme och bör ses över. Vi ser en risk för att de nya tomterna kan hamna högre än de befintliga, eftersom det inte finns en specifik eller högsta höjd angiven. Vi undrar också varför gatorna ej är höjdsatta på detaljkartan?

Kommentar:

Kommunen noterar yttrandet gällande lägsta markhöjd. För att en detaljplan ska ha viss flexibilitet och ha förutsättning för att fungera över tid bör inte mer regleras än vad som behövs för att genomförandet av planen ska följa planens syfte. Anledningen att en lägsta markhöjd regleras i planen är för att den tillkommande bebyggelsen ska placeras så att förutsättningarna som beskrivs i dagvattenutredningen kan uppfyllas. I bygglovsprövningen fastslås den markhöjd och höjd på grundläggningen av en byggnad som ska gälla. Den bedömningen utgår bland annat utifrån hur höjdsättningen samspelar med omkringliggande bebyggelse. Även här bedöms kommunens bygglovsenhet ha den erfarenhet och kompetens som krävs för att göra bedömningar utifrån den bestämmelsen. Synpunkten föranleder ingen ändring.

Planen anger ingen höjd för gata då denna inte är projekterad i nuläget. Däremot måste kommunen vid projekteringen se till att även gatan kommer att byggas så att bland annat förutsättningarna för dagvattenhantering fungerar. Synpunkten föranleder ingen ändring.

Synpunkter gällande översvämningsrisk: Vi ställer oss fortfarande kritiska till slutsatsen att området enligt kommunen ska stå emot nederbörd motsvarande ett 100-årsflöde. Kommunen hänvisar till MSB:s flödeskartering där man konstaterar att invallningen längs Ume- och Vindelälven är tillräckligt hög utifrån ett beräknat 100-årsflöde. Efter sommarens översvämnings- och nyhetsrapportering kring ovädret "Hans" står det klart att högre flöden kommer bli allt vanligare i och med de konstaterade klimatförändringarna.

Enligt artikel publicerad av forskaren Anders Brandt, 2021-10-14, (<https://fof.se/artikel/2022/2/okunskap-far-stader-att-svamma-over/>) konstaterar han att begreppet 100-årsflöde är missvisande och att modellerade

flöden inte överensstämmer med verkligheten samt att vi måste anpassa vårt samhälle efter ännu häftigare skyfall i framtiden. Han lyfter även fram riskerna med att de framtagna översvänningskartorna misstolkas, där man felaktigt tror att bebyggelse placerad på rätt sida om översvänningsgränsen är utom fara.

Vi ser stora risker med översvämning med vatten som kan tränga in från älvssidan, men även med de vatten som kan stängas in på grund av den invallning som finns. Planområdet samt redan befintlig bebyggelse ligger i en konstaterad lågpunkt. Det förefaller därmed högst sannolikt att stora vattenmängder kommer ledas dit. Det är även konstaterat att avvattning från områden belägna längre in i Vännäsby avvattnas till denna lågpunkt. I och med ett genomförande av planen minskar dessutom den yta som finns tillgänglig för att ansamla och fördröja vatten. Man lyfter i granskningshandlingarna fram att befintlig bebyggelse redan idag riskeras att påverkas vid ett 100-årsregn.

Att förlita sig på befintliga dagvattensystem samt pumpar för att hålla undan eventuella vattenmassor är ett risktagande i och med att det alltid kan finnas svaga länkar i infrastrukturen. Att förlita sig på infrastruktur dimensionerade för ett 100-årsflöde är också ett stort risktagande då det är konstaterat att man inte ens vet vad ett sådan flöde kan innebära. Det faktum att området är utpekade av MSB som ett av 18 områden i landet med betydande översvänningsrisk i kombination med de risker som lyfts fram av forskare, samt att kommunen själv konstaterat att befintlig bebyggelse redan idag riskeras att påverkas, borde vara tillräckligt för att istället överväga alternativa områden att exploatera. Vi anser att kommunen bär ett stort ansvar i detta risktagande.

Kommentar:

Kommunen noterar yttrandet gällande skyfall och översvänningsrisk. Att klimatförutsättningarna förändras står klart och det är en av anledningarna till att dagvattenutredningen för området tagits fram vid planläggningen. Den dagvattenutredning som tagits fram för planområdet har beräknats med en klimatkfaktor på 1,25, i enlighet med Svenskt Vatten P110, avsnitt 1.8.3 ”Bedömning av ökad nederbörd fram till 2100”. Planen kan enbart ta höjd för de förutsättningar som är kända och om dessa förutsättningar skulle förändras kan det krävas andra insatser i framtiden för att möta dem.

Hanteringen av dagvatten som dagvattenutredningen visar på skulle även ge ett ökat skydd för befintlig bebyggelse vid händelse av skyfall. För skydd mot översvämning från älven ligger vallen som sträcker sig längst Vindelälven i Västra Spöland och utefter Umeälven i Vännäsby. Vallen syftar inte bara till att trygga detta område utan är till för att förhindra översvämning av stora markområden

längst Vindelälven och Umeälven. Vallen ligger visserligen till allra största del utanför planområdet och regleras därför inte av planförslaget men allmänt gäller att om förutsättningarna för påverkan på vallen ändras kan åtgärder krävas för att säkerställa funktionen av vallen. Synpunkterna föranleder inga ändringar.

Utöver inkomna yttranden har även fastighetsägare till VATTUMANNEN 8 kontaktat kommunen och visat intresse för att utöka sin fastighet i västlig riktning. Detta går i linje med kommunens ursprungliga förslag som redovisades i samrådshandlingarna och ger möjlighet till en bättre vägdragning för förlängningen av Villastigen i planområdets västra del. Plankartan revideras så att kvartersmark längs i väster för kvarteret VATTUMANNEN utökas något. Allmän platsmark för gata förskjuts något västerut och kvartersmark för tekniska anläggningar och odling dras in något i sin östra gräns. Åtgärden beskrivs i planbeskrivning under rubrikerna Föreslagna tillkommande byggrätter, Konsekvenser av planens genomförande och Fastighetsrättsliga konsekvenser.

Sammanfattning av inkomna yttranden

Yttrandena berörde:

- Tillåten byggnadshöjd
- Allemansrättslig tillgång
- Odlingsyta
- Posthantering
- Beskrivning av exploateringsgrad
- Prioriteringar och värderingar i översiktsplan
- Exploatering av jordbruksmark
- Krisberedskap och självförsörjande
- Planbestämmelse för byggnadshöjd
- Planbestämmelse för markhöjd
- Översvämningrisk och skyfall
- Vallar

Sammanfattning av ändringar i planhandlingar

Följande har förtydligats i planbeskrivningen:

- Kompletterande information om fastighetsrättsliga åtgärder.
- Reviderad information om marköverlåtelse
- Kompletterande information om utökad byggrätt

Följande information har justerats eller lagts till på plankartan:

- Kvartersmark för tillkommande bostäder, [B], inom kvarteret Vattumannen utökas något västerut
- Allmän platsmark för [GATA] i planområdets västra del flyttas något västerut.
- Kvartersmark för tekniska anläggningar, [E], i planområdets västra del dras in något vid sin östra gräns.
- Kvartersmark för odling, [L₁], i planområdets västra del dras in något vid sin östra gräns.

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 oktober 2023

Carola Nordlöf
Samhällsbyggnadsstrateg, Vännäs kommun

Peter Malmbo
Samhällsplanerare, Vännäs kommun

Lisa Persson
Samhällsplanerare, Vännäs kommun