

Planbeskrivning

Ändring av detaljplaner inom Vännäsby tätort.

Vännäs kommun Västerbottens län,



Planbeskrivning	Granskningshandling 2024-04-12
Plan- och miljönämnden, planbesked	POM § 62 2021-11-08
Beslutsinstans	Kommunfullmäktige

INNEHÅLL

1.	Bakgrund	4
2.	Planprocessen	4
	Ändring av detaljplan	4
	Bedömning av åtgärden	5
3.	Handlingar i granskningsskedet	6
4.	Planens syfte och huvuddrag	6
5.	Bakgrund	6
6.	Förenligt med 3, 4 och 5 kap. Miljöbalken	7
7.	Strategisk miljöbedömning	7
8.	Tidigare ställningstaganden	8
9.	Detaljplan som omfattas av planändringen	8
	Plan 1. Detaljplan för VÄNNÄS 16:21, 2460-PO3/4:	11
	Plan 2. Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för HEMBERGSOMRÅDET mm i Vännäsby, 24-VÄN-146:	12
	Plan 3. Detaljplan för delar av fastigheten VÄNNÄS 34:4 mm i Vännäsby, 2460-PO3/2:	13
	Plan 4. Förslag till ändring av stadsplan för kvarteren URANUS, SATURNUS, MERKURIUS m.fl, 24-VÄN-15:	14
	Plan 5. Förslag till stadsplan för Vännäsby, Municipalsamhälle, 24-VÄN-6: ..	15
	Plan 6. Förslag till ändring, utvidgning och upphävande av stadsplan för kv. VENUS m.fl, 24-VÄN-66:	16
	Plan 7. Detaljplan för fastigheten SOLDATEN 1 mm, 2460-PO9/1:	17
	Plan 8. Detaljplan för del av kvarteret FJÄRDINGSMANNEN mm, 2460- P96/2:	18
	Plan 9. Förslag till stadsplan för VÄSTRA HEMBERGSOMRÅDET, ETAPP 1, 24-P1984-73:	19
	Plan 10. Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för kvarteren HJORTEN och BONDEN m.fl, 24-VÄN-12:	20
	Plan 11. Detaljplan för kvarteret SKOLAN mm, 2460-PO2/2:	21
	Plan 12. Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för sydvästra delen av VÄNNÄSBY SAMHÄLLE, 24-VÄN-128:	22
	Plan 13. Detaljplan för kvarteret LUNIK och del av kvarteret STENBOCKEN mm, 2460-P89/7:	23
	Plan 14. Detaljplan för del av VALLEN 5 och del av VÄNNÄS 16:75, 2460- PO4/1:	24

Plan 15. Förslag till ändring av stadsplan för del av kvarteret GÄSTGIVAREN, VÄSTRA HEMBERGET, 24-P1986-33:.....	25
Plan 16. Detaljplan för kvarteren SPIKEN, VALLEN m.fl, 2460-P91/3:.....	26
Plan 17. Detaljplan för kvarteret RENEN mm, 2460-P89/6:	27
Plan 18. Detaljplan för kvarteret MUSIKANTEN, 2460-P06/1:.....	28
Plan 19. Förslag till ändring av stadsplan för kvarteret BRANDMANNEN mm, 2460-P88/3:.....	29
Plan 20. Förslag till ändring av stadsplan för KV. BONDEN mm, 24-VÄN-150:	30
Plan 21. Detaljplan för delar av kvarteren PROFESSORN och BAGAREN mm, 2460-P94/1:	31
Plan 22. Förslag till ändring av stadsplan för KV. BAGAREN mm, 24-P1978-20:.....	32
Plan 23. Förslag till utvidgning av stadsplan för KV. STENBOCKEN, VÄDUREN mm, 24-VÄN-110:	33
Plan 24. Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan KV. ÄLGEN mm, 24-P1979-77:	34
Plan 25. Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för VÄNNÄS 3:27 mm, 24-P1979-23:.....	35
Plan 26. Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för kv BONAREN, MÅLAREN, SÅGEN mm, 24-VÄN-63:.....	36
Plan 27. Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för del av NORRA HEMBERGSOMRÅDET samt upphävande av stadsplan för del av fastigheten VÄNNÄS 29:1, 24-P1985-44:.....	37
Plan 28. Detaljplan för kvarteret HÄSTEN, STENHUGGAREN mfl, 2460-P93/1:	38
Plan 29. Detaljplan för del av VÄNNÄS 34:4, 3:2 MFL (VÄSTRA HEMBERGET ETAPP II), 2460-P2023/3:	39
Plan 30. Detaljplan för delar av kvarteren RIVENNA och VALLEN m.m, 2460-P00/1:	40
10. Konsekvenser av planändringen.....	40
Ny bestämmelse inom hela planändringen	40
Bestämmelser som utgår inom hela planändringen	41
Konsekvenser av ändringen	42
11. Genomförandefrågor.....	42
Tidplan	42
Genomförandetid	43

Ekonomiska frågor	43
12. Medverkande tjänstemän	43

1. Bakgrund

2014 lyfte Plan- och miljönämnden frågan om översyn av äldre detaljplaner i Vännäs och Vännäsby tätorter i syfte att utöka byggrätter för småhustomter och för att skapa planmässiga förutsättningar för att inreda vindslägenheter.

År 2019 antogs en ändring av detaljplaner inom Vännäs tätort efter uppdrag från Plan- och miljönämnden om behov av översyn av äldre detaljplaner avseende utökade byggrätter på småhustomter och inredandet av vindslägenheter. 2021-11-08 tog Plan- och miljönämnden beslut om etapp 2 som avser denna planändring, att applicera samma planändringar på detaljplaner inom Vännäsby tätort vilket var avsikten redan år 2014 när ärendet lyftes på plan- och miljönämndens sammanträde.

I samrådsskedet framkom det att den övergripande planen inte kan redovisas i en gemensam plankarta som tillägg till originalplanerna då det enbart kan finnas en plankarta för en plan. Plan- och miljönämnden tog då ett inriktningsbeslut med skrivelsen att det är av största vikt att kommunen både följer likställighetsprincipen samt att detaljplanen behöver hanteras på ett sådant sätt att det ökar möjligheten till en lagakraftvunnen detaljplan. Från och med granskningsskedet har därför varje plankarta hanterats individuellt, var och en för sig men fortfarande inom samma planändring.

Planändringen bedöms inte ha ett betydande intresse för allmänheten men då planändringen berör ett stort geografiskt område med väldigt många berörda enskilda fastighetsägare handläggs planen genom ett utökat förfarande.

2. Planprocessen

I och med att det endast är aktuellt med mindre justeringar för att möjliggöra en mer flexibel användning utan att frånga syftet med detaljplanen innebär att frågan kan avgöras genom en ändring av befintlig detaljplan. Ändringarna bedöms inte kräva hela den lämplighetsprövning som en ny detaljplan innebär.

Ändring av detaljplan

Ändring av detaljplan omfattar borttagande, införande och justeringar av bestämmelser samt upphävande av en geografisk del av en plan. Det kan användas för att anpassa planen till nya förhållanden och hålla den aktuell utan att genomföra hela den lämplighetsbedömning som görs vid upprättandet av en ny plan.

En ändring av detaljplan måste rymmas inom syftet av den ursprungliga detaljplanen. Ändringar som innebär en betydande miljöpåverkan, har betydande intresse för allmänheten eller är i strid med översiktsplanen är sannolikt för omfattande för att behandlas som en ändring av detaljplan.

Det borde därför i de allra flesta fall innebära att standardförfarandet är tillräckligt och att ett utökat förfarande inte behöver användas.

Bedömning av åtgärden

Ändringarna bedöms:

- Inrymmas i syftet för gällande detaljplan
- Inte leda till betydande miljöpåverkan
- Inte ha betydande intresse för allmänheten
- Inte strida mot översiktsplanen

Detaljplanen handläggs med utökat förfarande enligt plan- och bygglagen (SFS 2010:900). Planprocessen regleras i plan- och bygglagens 5:e kapitel (SFS 2010:900). Förfarandets olika steg redovisas nedan:

Kungörelse. Inför samrådet kungörs förslaget till detaljplan i ortstidning och genom anslag på kommunens anslagstavla. Kungörelsen ska innehålla information om var förslaget hålls tillgängligt, vilket område som avses, om detaljplanen avviker från översiktsplanen, om genomförandet av planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan, hur lång samrådstiden är och att den som vill lämna synpunkter på förslaget kan göra det under samrådstiden, samt till vem synpunkter lämnas.

Samråd. Samrådet syftar till att samla in information, önskemål och synpunkter som berör planförslaget i ett tidigt skede av detaljplanarbetet. Dialog förs med länsstyrelsen, berörda myndigheter och kommuner, kända sakägare och boende, föreningar, allmänhet med flera. Syftet med samrådet är att förbättra beslutsunderlaget och att ge möjlighet till insyn och påverkan. Synpunkter på förslaget ska göras skriftligt.

Samrådsredogörelse. Efter samrådet sammanställs inkomna synpunkter tillsammans med kommunens förslag till revideringar i en samrådsredogörelse. Handlingarna revideras utifrån inkomna synpunkter och kommunens kommentarer.

Underrättelse och granskning. Efter revideringar ska detaljplanen ställas ut på granskning under minst 3 veckor. Dialog förs med länsstyrelsen, berörda myndigheter och kommuner, kända sakägare och boende, föreningar, allmänhet med flera men även övriga som har yttrat sig under samrådstiden. Synpunkter på förslaget ska göras skriftligt. Efter granskningen kan kommunen endast göra mindre ändringar av planförslaget. Om förslaget ändras väsentligt efter granskningen ska en ny granskning genomföras.

Granskningsutlåtande. Efter granskningstiden sammanställs inkomna synpunkter tillsammans med kommunens förslag till revideringar i ett

granskningsutlåtande. Handlingarna revideras utifrån inkomna synpunkter och kommunens kommentarer.

Antagande. Efter revideringar ska antagandehandlingar upprättas och beslut om dessa ska gälla tas av politiken. Aktuell ändring av detaljplan antas av kommunfullmäktige. En kommuns beslut att anta en detaljplan får överklagas av den som är berörd av planen och som senast under utställningstiden har lämnat skriftliga synpunkter som inte blivit tillgodosedda.

Laga kraft. Efter att planen blivit antagen skickas beslutet och antagandehandlingar till Länsstyrelsen och Lantmäteriet samt till de som eventuellt inte har fått sina synpunkter tillgodosedda. Om inget överklagande inkommit 3 veckor efter antagandet får detaljplanen laga kraft. Bygglov med mera kan därefter medges.

Detaljplanen tas fram i enlighet med *Boverkets allmänna råd (BFS 2014:5) om planbestämmelser för detaljplan.*

3. Handlingar i granskningskedjet

- Planbeskrivning
- Plankartor
- Undersökning om risk för betydande miljöpåverkan
- Samrådsredogörelse

4. Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planändringen är att åstadkomma en enhetlig reglering för bostäder inom Vännäsby tätort. Vidare syftar ändringen till att skapa möjligheter för utökad bygg rätt för bostadstomter samt upphäva förbud mot vindsinredning, indelning av antal bostadslägenheter och förbud mot att inreda gårdsbyggnad inom Vännäsby.

Ändring av detaljplanerna avser endast markanvändningen bostäder som har en utgången genomförandetid.

5. Bakgrund

Vännäsby har planlagts och byggts ut succesivt genom åren. Flertalet stadsplaner inom området är framtagna under 1950-talet till början av 1980-talet. Under denna period var det vanligt med förbud mot vindsinredning, bestämmelser om indelning av bostadslägenhet och förbud mot inredning av gårdsbyggnad. Planerna har olika bestämmelser om största tillåtna byggnadsarea. Flertalet planer reglerar en största byggnads- eller bruttoarea om 200-250 kvm per fastighet.

Under 2000-talet har efterfrågan på större byggrätter ökat i Vännäs, varför aktuell ändring genomförs.

Inför aktuell ändring har en genomgång av gällande detaljplaner inom Vännäsby gjorts för att välja ut de detaljplaner som är aktuella för ändring. Förstudien resulterade i 16 stadsplaner och 14 detaljplaner.

6. Förenligt med 3, 4 och 5 kap. Miljöbalken

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

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

Det femte kapitlet innehåller föreskrifter om miljökvalitet, miljökvalitetsnormer för buller, luft och vattendrag. Miljökvalitetsnormer för utomhusluft finns reglerade för flertalet ämnen. För vattendrag finns klassificeringar i olika statusklasser som inte får försämrats. Detaljplaneförslaget påverkar inte miljökvalitetsnormerna.

Omfattningen av detaljplanens ändring och den ändrade markanvändning som föreslås är inte av sådan art att överskridande av gällande miljökvalitetsnormer enligt 3–5 kap. MB kan befaras. Ändringen medger heller inte verksamheter som kräver skydd och tillstånd enligt miljöbalkens bestämmelser.

7. Strategisk miljöbedömning

Enligt 4 kap. 34 § Plan- och bygglagen och 6 kap. 3 § Miljöbalken ska kommunen genomföra en strategisk miljöbedömning för alla detaljplaner och planprogram som kan medföra betydande miljöpåverkan.

En undersökning om risk för betydande miljöpåverkan enligt plan- och bygglagen och MKB-förordningen har gjorts av miljö- och byggavdelningen, Vännäs kommun. Kommunens bedömning är att ändringen av detaljplanen inte antas innebära risk för betydande miljöpåverkan. Miljöbedömning och där tillhörande miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte göras.

Länsstyrelsen har tagit del av bedömningen och delar kommunens uppfattning om att genomförandet av aktuell planändring inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan, enligt yttrande, 2022-06-13. Ett

särskilt beslut har antagits av Vännäs kommun, plan- och miljönämnden, 2023-04-03 och offentliggjorts på kommunens anslagstavla from den 2023-04-05. Anslaget kommer att sitta kvar under hela samrådstiden.

8. Tidigare ställningstaganden

Planområdet omfattas av översiktsplan för Vännäs kommun, antagen 2018-03-26. Befolkningen i Vännäs kommun uppgick år 2022 till 8963 personer (SCB, 2023). Av översiktsplanen framgår att befolkningsutvecklingen antas öka och till år 2030 väntas cirka 9 300 personer bo i kommunen.

Översiktsplanen beskriver att en målsättning i kommunen är att planera bostadsområden så flexibla som möjligt och med avseende på småhus, radhus och flerbostadshus samt möjlighet till integrering av boende för funktionsnedsatta.

Planändringen innebär ingen förändring av markanvändning och bedöms även i övrigt ha stöd i kommunens översiktsplan (2017–2030).

Planändringen strider således inte mot gällande översiktsplan utan följer översiktsplanens intentioner.

9. Detaljplan som omfattas av planändringen

Planändringen omfattar 30 av planerna som ingår i planmosaiken över tätorten Vännäsby som är beläget cirka 4 kilometer öster om Vännäs tätort. Denna planbeskrivning är gemensam för alla berörda planer men planändringen redovisas, av tydlighetsskäl på varje enskild plankarta som ingår i planändringen.

Nedan följer en översikt av planområdet med de berörda planerna (figur 1.), samt en tabell över samtliga planer som berörs av planändringen (figur 2.). Planerna har numrerats så att det ska bli tydligt vilka planer som beskrivs i texten.



Figur 1. Översikt över planer som ingår i den övergripande planändringen.

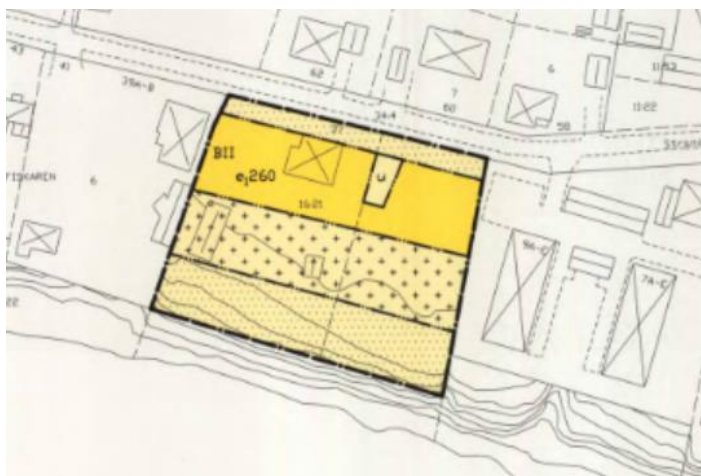
Nr	Namn	Aktnummer	Typ	Antagande
1	<i>Detaljplan för VÄNNÄS 16:21</i>	2460-P03/4	Detaljplan	2003-09-08
2	<i>Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för HEMBERGSOMRÅDET m.m i Vännäsby</i>	24-VÄN-146	Stadsplan	1972-12-05
3	<i>Detaljplan för delar av fastigheten VÄNNÄS 34:4 mm</i>	2460-P03/2	Detaljplan	2003-05-09
4	<i>Förslag till ändring av stadsplan för kvarteren URANUS, SATURNUS, MERKURIUS mfl</i>	24-VÄN-15	Stadsplan	1957-05-16
5	<i>Förslag till stadsplan för Vännäsby, Municipalsamhälle</i>	24-VÄN-6	Stadsplan	1949-03-11
6	<i>Förslag till ändring, utvidgning och upphävande av stadsplan för kv VENUS mfl</i>	24-VÄN-66	Stadsplan	1965-06-29
7	<i>Detaljplan för fastigheten SOLDATEN 1 mm</i>	2460-P09/1	Detaljplan	2009-04-20
8	<i>Detaljplan för del av kvarteret FJÄRDINGSMANNEN mm</i>	2460-P96/2	Detaljplan	1996-06-10
9	<i>Förslag till stadsplan för VÄSTRA HEMBERGSOMRÅDET, etapp 1</i>	24-P1984-73	Stadsplan	1983-12-16
10	<i>Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för kvarteren HJORTEN och BONDEN mfl</i>	24-VÄN-12	Stadsplan	1954-04-28
11	<i>Detaljplan för kvarteret SKOLAN mm</i>	2460-P02/2	Detaljplan	2002-06-10
12	<i>Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för sydvästra delen av Vännäsby Samhälle</i>	24-VÄN-128	Stadsplan	1969-12-04
13	<i>Detaljplan för del av kvarteret LUNIK och del av kvarteret STENBOCKEN mm</i>	2460-P89/7	Detaljplan	1988-11-28
14	<i>Detaljplan för del av VALLEN 5 och del av VÄNNÄS 16:75</i>	2460-P04/1	Detaljplan	2004-04-19
15	<i>Förslag till ändring av stadsplan för del av kvarteret GÄSTGIVAREN, VÄSTRA HEMBERGET</i>	24-P1986-33	Stadsplan	1986-03-12
16	<i>Detaljplan för kvarteren SPIKEN, VALLEN mfl</i>	2460-P91/3	Detaljplan	1991-04-22
17	<i>Detaljplan för kvarteret RENEN mm</i>	2460-P89/6	Detaljplan	1988-12-22
18	<i>Detaljplan för kvarteret MUSIKANTEN</i>	2460-P06/1	Detaljplan	2005-02-28
19	<i>Förslag till ändring av stadsplan för kvarteret BRANDMANNEN mm</i>	2460-P88/3	Stadsplan	1987-08-20
20	<i>Förslag till ändring av stadsplan för kv BONDEN mm</i>	24-VÄN-150	Stadsplan	1974-11-08
21	<i>Detaljplan för delar av kvarteren PROFESSORN och BAGAREN mm</i>	2460-P94/1	Detaljplan	1993-12-02
22	<i>Förslag till ändring av stadsplan för kv BAGAREN</i>	24-P1978-20	Stadsplan	1977-08-16
23	<i>Förslag till utvidgning av stadsplan för kv STENBOCKEN, VÅDUREN mm</i>	24-VÄN-110	Stadsplan	1968-06-19
24	<i>Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för kv ÄLGEN mm</i>	24-P1979-77	Stadsplan	1978-04-24

25	<i>Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för VÄNNÄS 3:27 mm</i>	24-P1979-23	Stadsplan	1977-12-22
26	<i>Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för kv BONAREN, MÅLAREN, SÅGEN mm</i>	24-VÄN-63	Stadsplan	1965-05-24
27	<i>Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för del av NORRA HEMBERGSOMRÅDET samt upphävande av stadsplan för del av fastigheten VÄNNÄS 29:1</i>	24-P1985-44	Stadsplan	1985-05-02
28	<i>Detaljplan för kvarteren HÄSTEN, STENHUGGAREN mfl</i>	2460-P93/1	Detaljplan	1993-04-29
29	<i>Detaljplan för del av fastigheterna Vännäs 34:4,3:27mfl (VÄSTRA HEMBERGET Etapp II)</i>	2460-P88/12	Detaljplan	1988-06-22
30	<i>Detaljplan för del av kvarteren RAVENNA och VALLEN mm</i>	2460-P00/1	Detaljplan	1999-12-06

Figur 2. Tabell över samtliga planer som ingår i planändringen.

Ändring av gällande detaljplan innebär att byggrätter inom områden reglerad för bostad har setts över. Planbestämmelser som reglerar exempelvis mark som inte får bebyggas (prickad mark) kvarstår, lika så andra planbestämmelser som inte är förknippade med planändringens syfte.

Plan 1. Detaljplan för VÄNNÄS 16:21, 2460-P03/4:



Figur 3. Utdrag ur detaljplan 2460-P03/4, antagen 2003-09-08.

Förutsättningar och förändringar

Bestämmelser som utgår i berörd plan

Planen innehåller inga bestämmelser som utgår vid planändringen.

Ny bestämmelse

Högsta utnyttjandegraden i byggnadsarea (BYA) per fastighetsarea är 25 % dock max 400 kvm BYA och 400 kvm BTA (bruttoarea). [Avser enbart fastigheter med friliggande en- och tvåbostadshus som har lägre byggrätt än bestämmelsen medger].

Plan 2. Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för HEMBERGSOMRÅDET mm i Vännäsby, 24-VÄN-146:



Figur 4. Utdrag ur stadsplan 24-VÄN-146, antagen 1972-12-05.

Förutsättningar och förändringar

Bestämmelser som utgår i berörd plan

7 § 2 mom. Å med n betecknat område får utöver angivet våningsantal vind icke inredas.

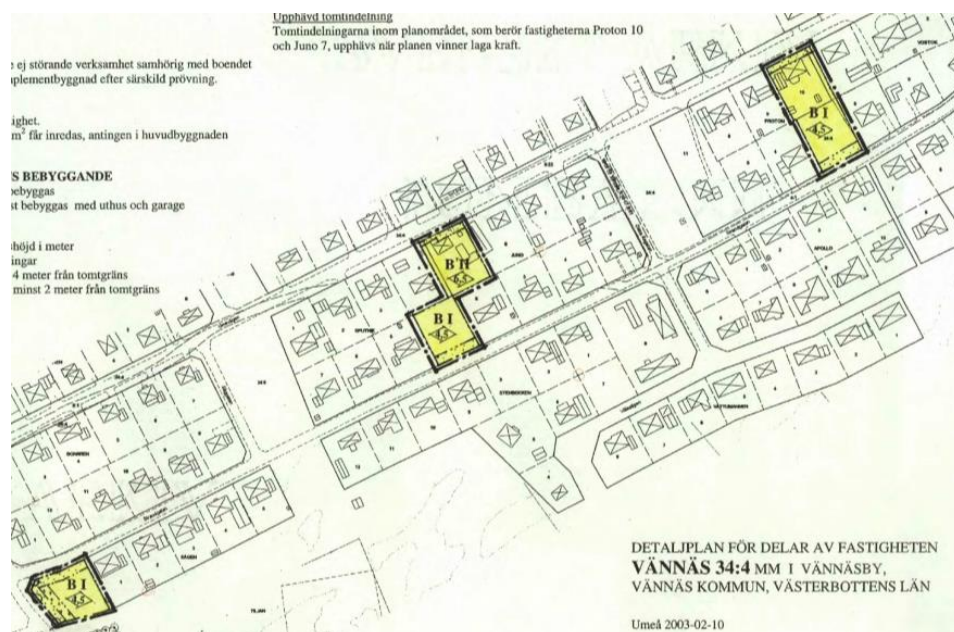
Utöver angivet våningsantal får vind icke inredas, [n].

Ny bestämmelse

Högsta utnyttjandegraden i byggnadsarea (BYA) per fastighetsarea är 25 % dock max 400 kvm BYA och 400 kvm BTA (bruttoarea). [Avser enbart

fastigheter med friliggande en- och tvåbostadshus som har lägre byggrätt än bestämmelsen medger].

Plan 3. Detaljplan för delar av fastigheten VÄNNÄS 34:4 mm i Vännäsby, 2460-P03/2:



Figur 5. Utdrag ur detaljplan 2460-P03/2, antagen 2003-02-10.

Förutsättningar och förändringar

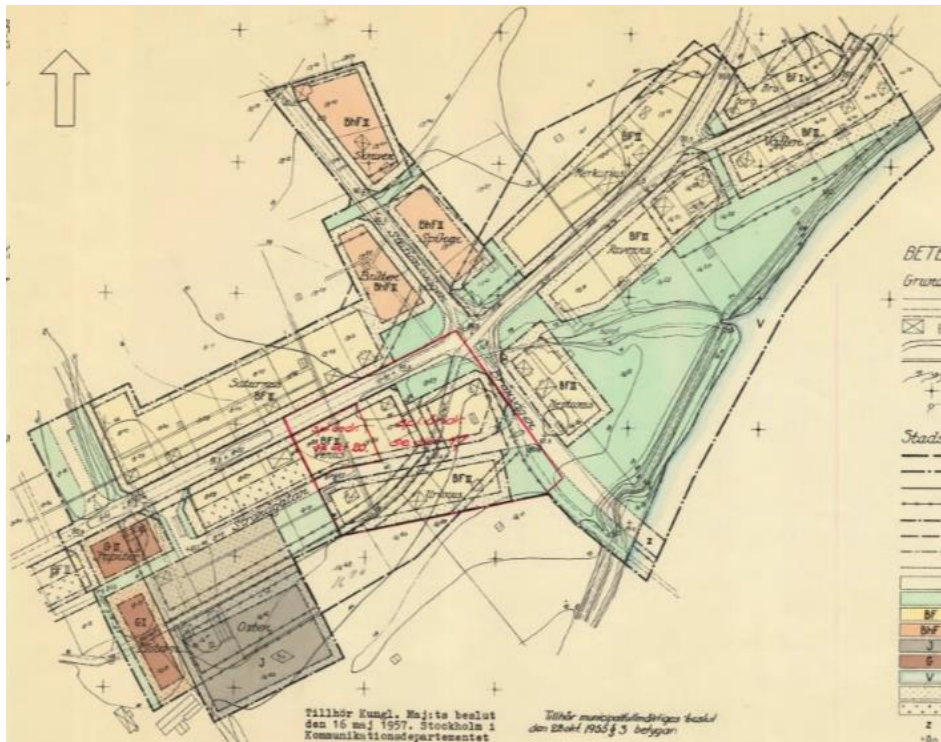
Bestämmelser som utgår i berörd plan

Planen innehåller inga bestämmelser som utgår vid planändringen.

Ny bestämmelse

Högsta utnyttjandegraden i byggnadsarea (BYA) per fastighetsarea är 25 % dock max 400 kvm BYA och 400 kvm BTA (bruttoarea). [Avser enbart fastigheter med friliggande en- och tvåbostadshus som har lägre byggrätt än bestämmelsen medger].

Plan 4. Förslag till ändring av stadsplan för kvarteren URANUS, SATURNUS, MERKURIUS m.fl, 24-VÄN-15:



Figur 6. Utdrag ur stadsplan 24-VÄN-15, antagen 1957-05-16.

Förutsättningar och förändringar

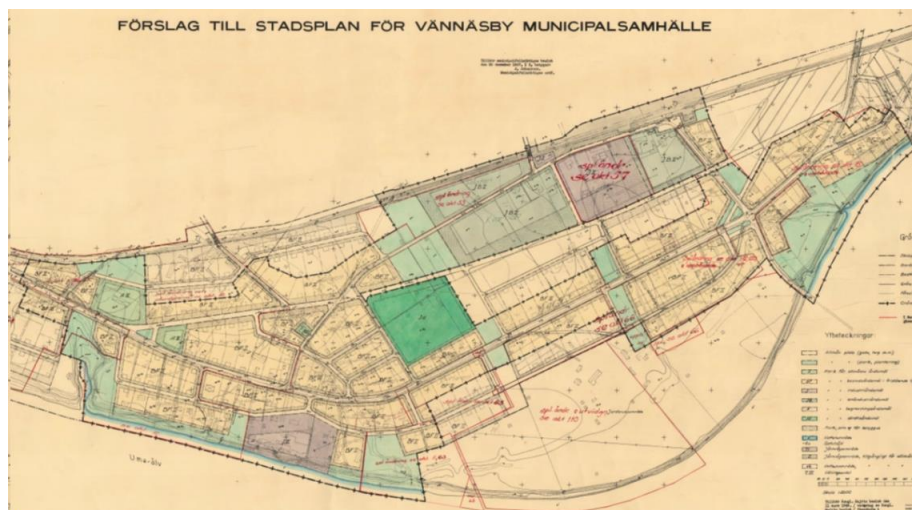
Bestämmelser som utgår i berörd plan

Del av 7 § 3 mom. Dock får vindsinredning icke förekomma ovan ett plan beläget på den för byggnaden tillåtna största höjden.

Ny bestämmelse

Högsta utnyttjandegraden i byggnadsarea (BYA) per fastighetsarea är 25 % dock max 400 kvm BYA och 400 kvm BTA (bruttoarea). [Avser enbart fastigheter med friliggande en- och tvåbostadshus som har lägre byggrätt än bestämmelsen medger].

Plan 5. Förslag till stadsplan för Vännäsby, Muncipalsamhälle, 24-VÄN-6:



Figur 7. Utdrag ur stadsplan 24-VÄN-6, antagen 1949-03-11.

Förutsättningar och förändringar

Bestämmelser som utgår i berörd plan

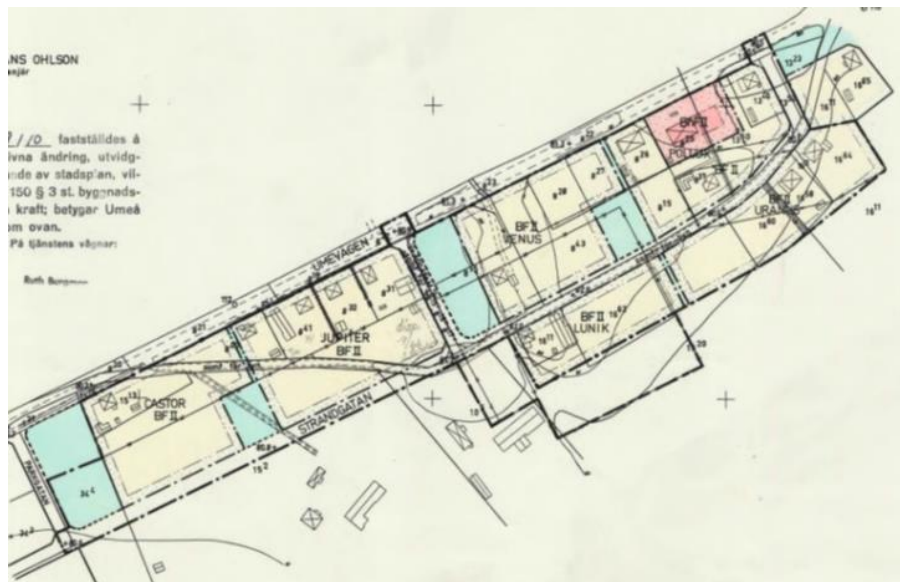
Förbud mot vindsinredning

5 § 2 mom. Å med BF II betecknat område må byggnadsnämnden, om särskilda skäl föreligger, medgiva, att utöver stadgat våningsantal vinden får inredas till högst en tredjedel av dess yta.

Ny bestämmelse

Högsta utnyttjandegraden i byggnadsarea (BYA) per fastighetsarea är 25 % dock max 400 kvm BYA och 400 kvm BTA (bruttoarea). [Avser enbart fastigheter med friliggande en- och tvåbostadshus som har lägre byggrätt än bestämmelsen medger].

Plan 6. Förslag till ändring, utvidgning och upphävande av stadsplan för kv. VENUS m.fl, 24-VÄN-66:



Figur 8. Utdrag ur stadsplan 24-VÄN-66, antagen 1965-10-29.

Förutsättningar och förändringar

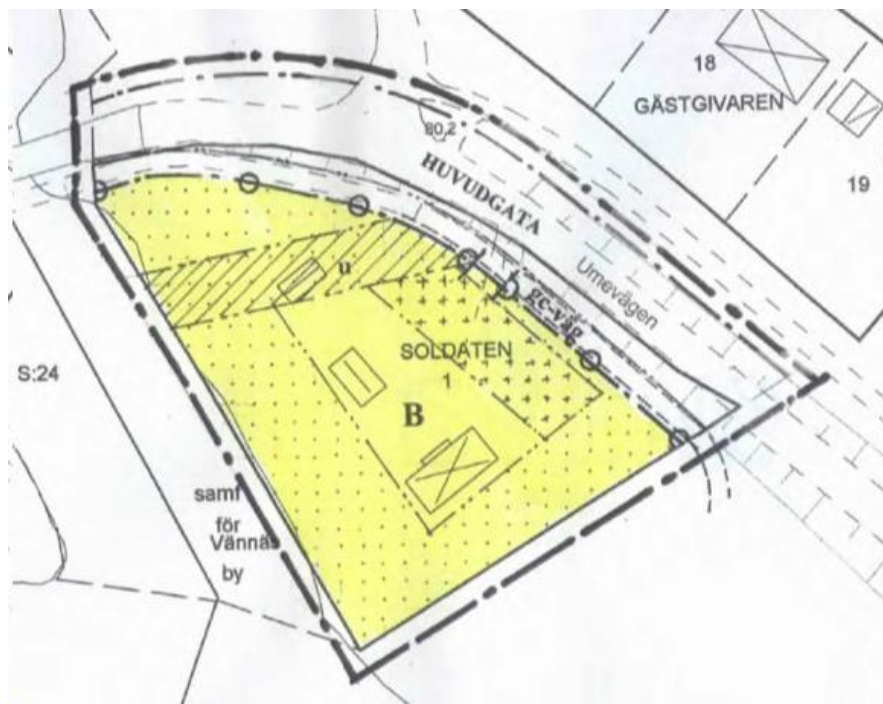
Bestämmelser som utgår i berörd plan

Del av 6 § Utöver angivet högsta våningsantal får vind ej inredas.

Ny bestämmelse

Högsta utnyttjandegraden i byggnadsarea (BYA) per fastighetsarea är 25 % dock max 400 kvm BYA och 400 kvm BTA (bruttoarea). [Avser enbart fastigheter med friliggande en- och tvåbostadshus som har lägre byggrätt än bestämmelsen medger].

Plan 7. Detaljplan för fastigheten SOLDATEN 1 mm, 2460-P09/1:



Figur 9. Utdrag ur detaljplan 2460-P09/1, antagen 2009-04-20.

Förutsättningar och förändringar

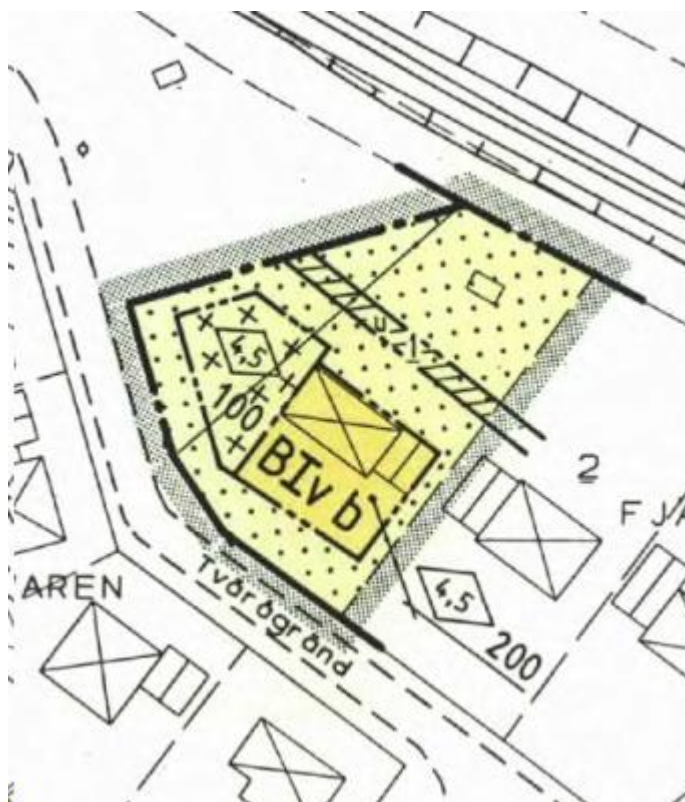
Bestämmelser som utgår i berörd plan

Planen innehåller inga bestämmelser som utgår vid planändringen.

Ny bestämmelse

Högsta utnyttjandegraden i byggnadsarea (BYA) per fastighetsarea är 25 % dock max 400 kvm BYA och 400 kvm BTA (bruttoarea). [Avser enbart fastigheter med friliggande en- och tvåbostadshus som har lägre byggrätt än bestämmelsen medger].

Plan 8. Detaljplan för del av kvarteret FJÄRDINGSMANNEN mm, 2460-P96/2:



Figur 10. Utdrag ur detaljplan 2460-P96/2, antagen 1996-06-10.

Förutsättningar och förändringar

Bestämmelser som utgår i berörd plan

Vind får inte inredas [v]

Ny bestämmelse

Högsta utnyttjandegraden i byggnadsarea (BYA) per fastighetsarea är 25 % dock max 400 kvm BYA och 400 kvm BTA (bruttoarea). [Avser enbart fastigheter med friliggande en- och tvåbostadshus som har lägre byggrätt än bestämmelsen medger].

Plan 9. Förslag till stadsplan för VÄSTRA HEMBERGSOMRÅDET, ETAPP 1, 24-P1984-73:



Figur 11. Utdrag ur stadsplan 24-1984-73, antagen 1983-12-16.

Förutsättningar och förändringar

Bestämmelser som utgår i berörd plan

7 § 3 mom. På mer F betecknat område får huvudbyggnad icke inrymma mera än en bostadslägenhet. I gårdsbyggnad får bostad icke inredas.

8 § 3 mom. På med n betecknat område får vind icke inredas utöver angivet våningsantal.

Ny bestämmelse

Högsta utnyttjandegraden i byggnadsarea (BYA) per fastighetsarea är 25 % dock max 400 kvm BYA och 400 kvm BTA (bruttoarea). [Avser enbart fastigheter med friliggande en- och tvåbostadshus som har lägre byggrätt än bestämmelsen medger].

Plan 11. Detaljplan för kvarteret SKOLAN mm, 2460-P02/2:



Figur 33. Utdrag ur detaljplan 2460-P02/2, antagen 2002-06-10.

Förutsättningar och förändringar

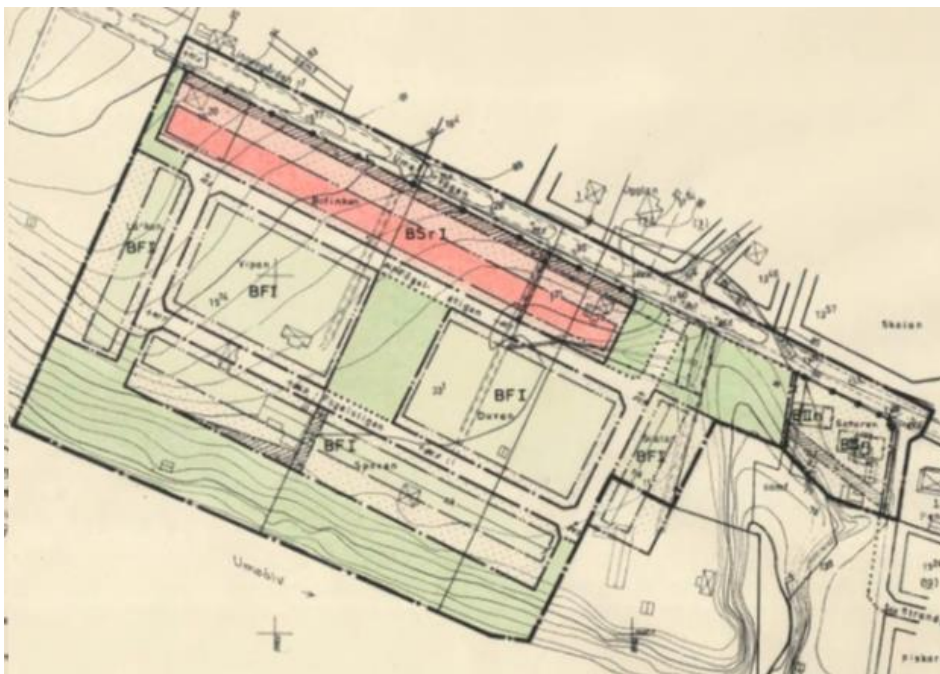
Bestämmelser som utgår i berörd plan

Vind får inte inredas [v₁]

Ny bestämmelse

Högsta utnyttjandegraden i byggnadsarea (BYA) per fastighetsarea är 25 % dock max 400 kvm BYA och 400 kvm BTA (bruttoarea). [Avser enbart fastigheter med friliggande en- och tvåbostadshus som har lägre byggrätt än bestämmelsen medger].

Plan 12. Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för sydvästra delen av VÄNNÄSBY SAMHÄLLE, 24-VÄN-128:



Figur 44. Utdrag ur stadsplan 24-VÄN-128, antagen 1969-12-04.

Förutsättningar och förändringar

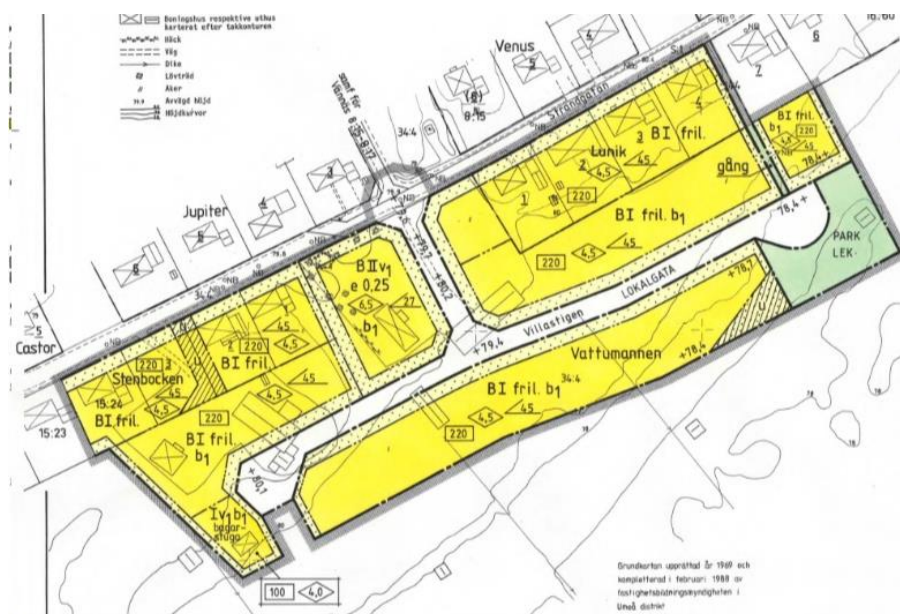
Bestämmelser som utgår i berörd plan

7 § mom 2. Å inom med n betecknat område får utöver angivet våningsantal vind icke inredas.

Ny bestämmelse

Högsta utnyttjandegraden i byggnadsarea (BYA) per fastighetsarea är 25 % dock max 400 kvm BYA och 400 kvm BTA (bruttoarea). [Avser enbart fastigheter med friliggande en- och tvåbostadshus som har lägre byggrätt än bestämmelsen medger].

Plan 13. Detaljplan för kvarteret LUNIK och del av kvarteret STENBOCKEN mm, 2460-P89/7:



Figur 55. Utdrag ur detaljplan 2460-P89/7, antagen 1988-11-28.

Förutsättningar och förändringar

Delar av den befintliga planen ingår i en ny detaljplan som är under framtagande och har därmed inte tagits med i den generella planändringen.

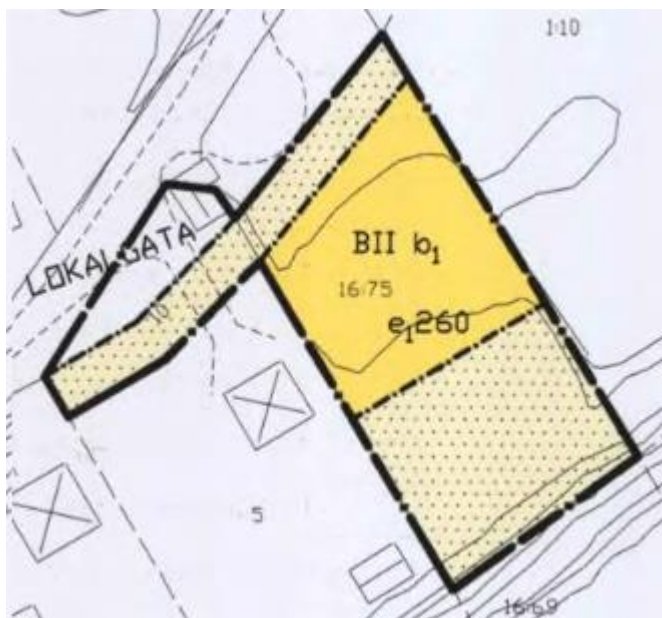
Bestämmelser som utgår i berörd plan

Vind får inte inredas [v₁].

Ny bestämmelse

Högsta utnyttjandegraden i byggnadsarea (BYA) per fastighetsarea är 25 % dock max 400 kvm BYA och 400 kvm BTA (bruttoarea). [Avser enbart fastigheter med friliggande en- och tvåbostadshus som har lägre byggrätt än bestämmelsen medger].

Plan 14. Detaljplan för del av VALLEN 5 och del av VÄNNÄS 16:75, 2460-P04/1:



Figur 66. Utdrag ur detaljplan 2460-P04/1, antagen 2024-04-19.

Förutsättningar och förändringar

Bestämmelser som utgår i berörd plan

Planen innehåller inga bestämmelser som utgår vid planändringen.

Ny bestämmelse

Högsta utnyttjandegraden i byggnadsarea (BYA) per fastighetsarea är 25 % dock max 400 kvm BYA och 400 kvm BTA (bruttoarea). [Avser enbart fastigheter med friliggande en- och tvåbostadshus som har lägre byggrätt än bestämmelsen medger].

**Plan 15. Förslag till ändring av stadsplan för del av kvarteret GÄSTGIVAREN,
VÄSTRA HEMBERGET, 24-P1986-33:**



Figur 77. Utdrag ur stadsplan 24-P1986-33, antagen 1986-03-12.

Förutsättningar och förändringar

Bestämmelser som utgår i berörd plan

6 § 3 mom. På med F betecknat område får huvudbyggnad icke inrymma mera än en bostadslägenhet. I gårdsbyggnad får boningsrum icke inredas.

7 § 2 mom. På med n betecknat område får vind icke inredas utöver angivet våningsantal.

Ny bestämmelse

Högsta utnyttjandegraden i byggnadsarea (BYA) per fastighetsarea är 25 % dock max 400 kvm BYA och 400 kvm BTA (bruttoarea). [Avser enbart fastigheter med friliggande en- och tvåbostadshus som har lägre byggrätt än bestämmelsen medger].

Plan 16. Detaljplan för kvarteren SPIKEN, VALLEN m.fl, 2460-P91/3:



Figur 88. Utdrag ur detaljplan 2460-P91/3, antagen 1991-04-22.

Förutsättningar och förändringar

Bestämmelser som utgår i berörd plan

Vind får inte inredas [v].

Ny bestämmelse

Högsta utnyttjandegraden i byggnadsarea (BYA) per fastighetsarea är 25 % dock max 400 kvm BYA och 400 kvm BTA (bruttoarea). [Avser enbart fastigheter med friliggande en- och tvåbostadshus som har lägre byggrätt än bestämmelsen medger].

Plan 17. Detaljplan för kvarteret RENEN mm, 2460-P89/6:



Figur 99. Utdrag ur detaljplan 2460-P89/6, antagen 1988-12-22.

Förutsättningar och förändringar

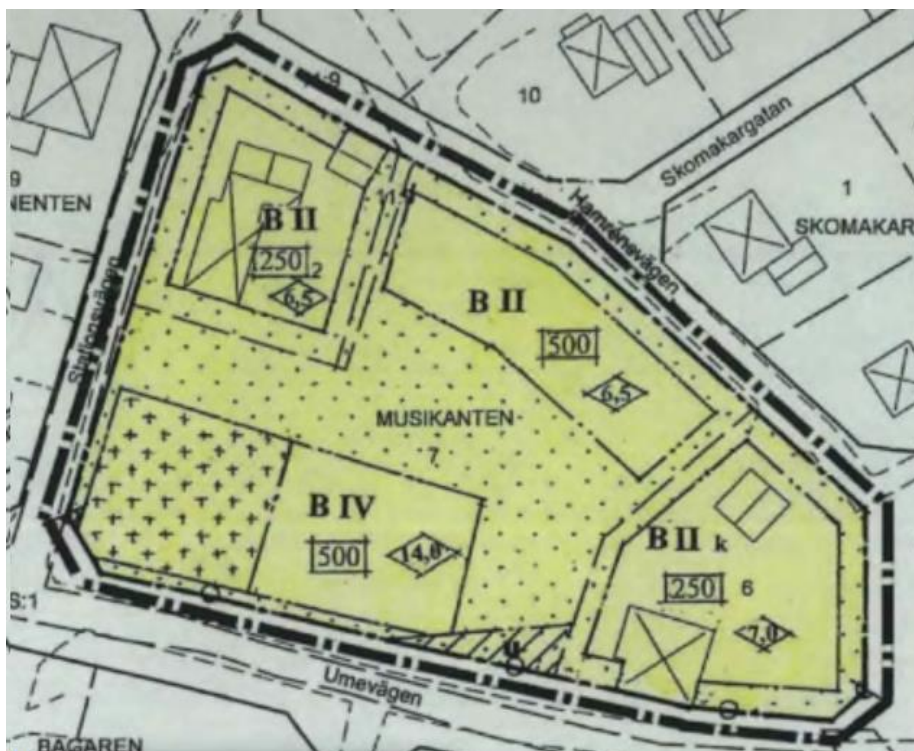
Bestämmelser som utgår i berörd plan

Planen innehåller inga bestämmelser som utgår vid planändringen.

Ny bestämmelse

Högsta utnyttjandegraden i byggnadsarea (BYA) per fastighetsarea är 25 % dock max 400 kvm BYA och 400 kvm BTA (bruttoarea). [Avser enbart fastigheter med friliggande en- och tvåbostadshus som har lägre byggrätt än bestämmelsen medger].

Plan 18. Detaljplan för kvarteret MUSIKANTEN, 2460-P06/1:



Figur 20. Utdrag ur detaljplan 2460-P06/1, antagen 1965-05-24.

Förutsättningar och förändringar

Bestämmelser som utgår i berörd plan

Planen innehåller inga bestämmelser som utgår vid planändringen.

Ny bestämmelse

Högsta utnyttjandegraden i byggnadsarea (BYA) per fastighetsarea är 25 % dock max 400 kvm BYA och 400 kvm BTA (bruttoarea). [Avser enbart fastigheter med friliggande en- och tvåbostadshus som har lägre byggrätt än bestämmelsen medger].

Plan 19. Förslag till ändring av stadsplan för kvarteret BRANDMANNEN mm, 2460-P88/3:



Figur 210. Utdrag ur stadsplan 2460-P88/3, antagen 1987-08-20.

Förutsättningar och förändringar

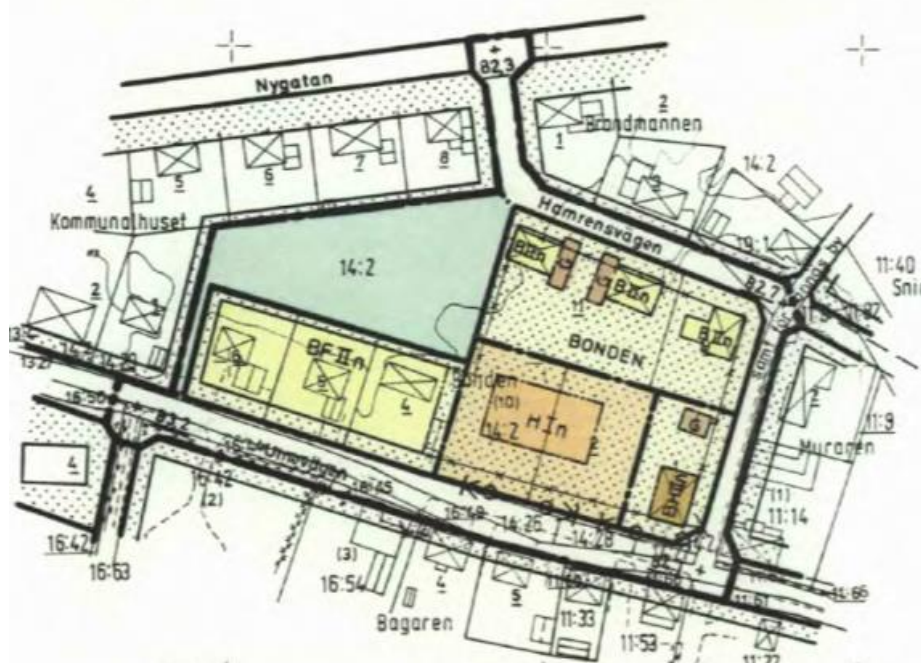
Bestämmelser som utgår i berörd plan

6 § 2 mom. På med n betecknat område får vind inte inredas utöver angivet våningsantal.

Ny bestämmelse

Högsta utnyttjandegraden i byggnadsarea (BYA) per fastighetsarea är 25 % dock max 400 kvm BYA och 400 kvm BTA (bruttoarea). [Avser enbart fastigheter med friliggande en- och tvåbostadshus som har lägre byggrätt än bestämmelsen medger].

Plan 20. Förslag till ändring av stadsplan för KV. BONDEN mm, 24-VÄN-150:



Figur 22. Utdrag ur stadsplan 24-VÄN-150, antagen 1974-11-08.

Förutsättningar och förändringar

Bestämmelser som utgår i berörd plan

5 § 2 mom. På med n betecknat område får vind icke inredas utöver angivet våningsantal.

7 § På mer F betecknat område får huvudbyggnad icke inrymma mera än en bostadslägenhet. I gårdsbyggnad får bostad icke inredas.

Ny bestämmelse

Högsta utnyttjandegraden i byggnadsarea (BYA) per fastighetsarea är 25 % dock max 400 kvm BYA och 400 kvm BTA (bruttoarea). [Avser enbart fastigheter med friliggande en- och tvåbostadshus som har lägre byggrätt än bestämmelsen medger].

Plan 21. Detaljplan för delar av kvarteren PROFESSORN och BAGAREN mm, 2460-P94/1:



Figur 23. Utdrag ur detaljplan 2460-P94/1, antagen 1993-12-02.

Förutsättningar och förändringar

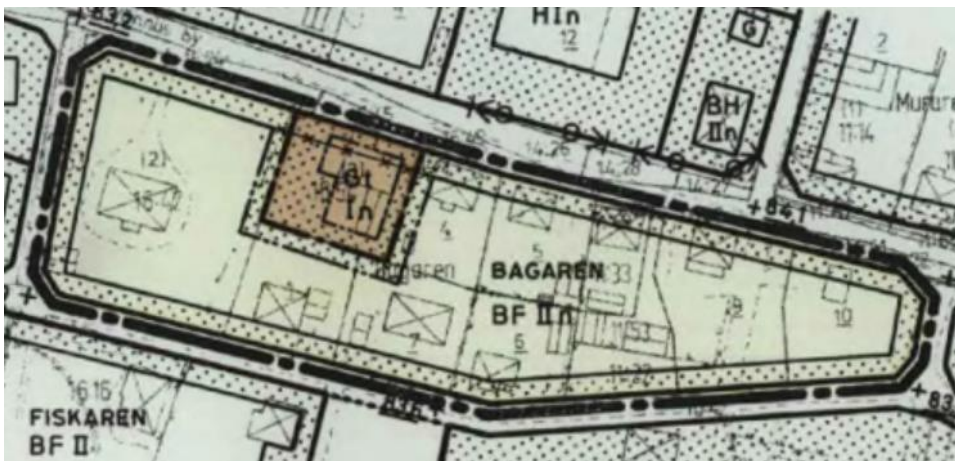
Bestämmelser som utgår i berörd plan

Vind får inte anordnas [v]

Ny bestämmelse

Högsta utnyttjandegraden i byggnadsarea (BYA) per fastighetsarea är 25 % dock max 400 kvm BYA och 400 kvm BTA (bruttoarea). [Avser enbart fastigheter med friliggande en- och tvåbostadshus som har lägre byggrätt än bestämmelsen medger].

Plan 22. Förslag till ändring av stadsplan för KV. BAGAREN mm, 24-P1978-20:



Figur 24. Utdrag ur stadsplan 24-P1978-20, antagen 1977-11-01.

Förutsättningar och förändringar

Bestämmelser som utgår i berörd plan

5 § mom 2. På med n betecknat område får vind icke inredas utöver angivet våningsantal.

7 § På mer F betecknat område får huvudbyggnad icke inrymma mera än en bostadslägenhet. I gårdsbyggnad får bostad icke inredas.

Ny bestämmelse

Högsta utnyttjandegraden i byggnadsarea (BYA) per fastighetsarea är 25 % dock max 400 kvm BYA och 400 kvm BTA (bruttoarea). [Avser enbart fastigheter med friliggande en- och tvåbostadshus som har lägre byggrätt än bestämmelsen medger].

**Plan 23. Förslag till utvidgning av stadsplan för KV. STENBOCKEN, VÄDUREN mm,
24-VÄN-110:**



Figur 25. Utdrag ur stadsplan 24-VÄN-110, antagen 1969-02-05.

Förutsättningar och förändringar

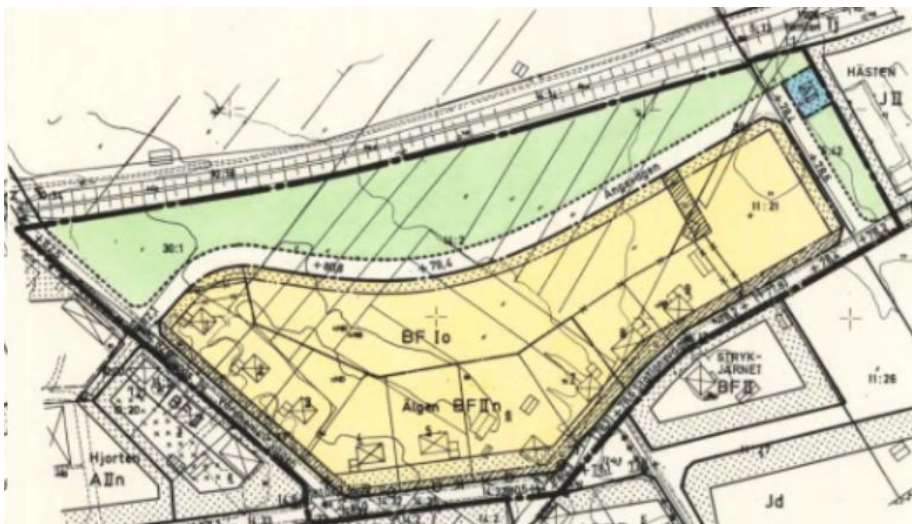
Bestämmelser som utgår i berörd plan

Del av 5 § Utöver angivet högsta våningsantal får vind ej inredas.

Ny bestämmelse

Högsta utnyttjandegraden i byggnadsarea (BYA) per fastighetsarea är 25 % dock max 400 kvm BYA och 400 kvm BTA (bruttoarea). [Avser enbart fastigheter med friliggande en- och tvåbostadshus som har lägre byggrätt än bestämmelsen medger].

Plan 24. Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan KV. ÄLGEN mm, 24-P1979-77:



Figur 26. Utdrag ur stadsplan 24-P1979-77, antagen 1979-11-17.

Förutsättningar och förändringar

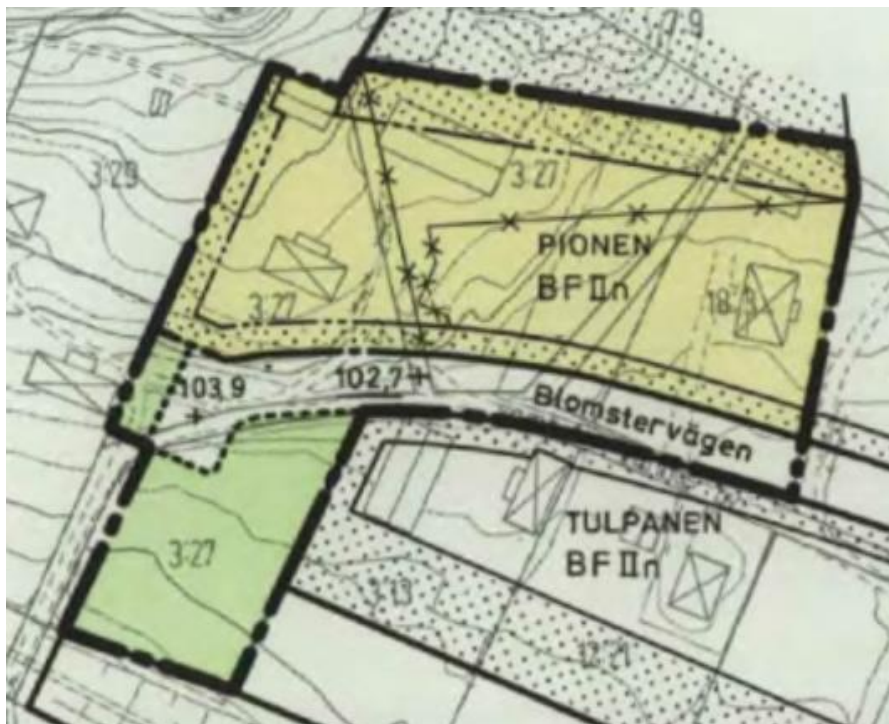
Bestämmelser som utgår i berörd plan

7 § 2 mom. På med n betecknat område får vind icke inredas utöver angivet våningsantal.

Ny bestämmelse

Högsta utnyttjandegraden i byggnadsarea (BYA) per fastighetsarea är 25 % dock max 400 kvm BYA och 400 kvm BTA (bruttoarea). [Avser enbart fastigheter med friliggande en- och tvåbostadshus som har lägre byggrätt än bestämmelsen medger].

**Plan 25. Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för VÄNNÄS 3:27 mm,
24-P1979-23:**



Figur 27. Utdrag ur stadsplan 24-P1979-23, antagen 1978-07-05.

Förutsättningar och förändringar

Bestämmelser som utgår i berörd plan

5 § 2 mom. På med n betecknat område får vind icke inredas utöver angivet våningsantal.

Ny bestämmelse

Högsta utnyttjandegraden i byggnadsarea (BYA) per fastighetsarea är 25 % dock max 400 kvm BYA och 400 kvm BTA (bruttoarea). [Avser enbart fastigheter med friliggande en- och tvåbostadshus som har lägre byggrätt än bestämmelsen medger].

Plan 26. Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för kv BONAREN, MÅLAREN, SÅGEN mm, 24-VÄN-63:



Figur 28. Utdrag ur stadsplan 24-VÄN-63, antagen 1965-05-24.

Förutsättningar och förändringar

Bestämmelser som utgår i berörd plan

5 § 2 mom. Utöver angivet våningsantal må vind icke inredas.

Ny bestämmelse

Högsta utnyttjandegraden i byggnadsarea (BYA) per fastighetsarea är 25 % dock max 400 kvm BYA och 400 kvm BTA (bruttoarea). [Avser enbart fastigheter med friliggande en- och tvåbostadshus som har lägre byggrätt än bestämmelsen medger].

Plan 27. Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för del av NORRA HEMBERGSOMRÅDET samt upphävande av stadsplan för del av fastigheten VÄNNÄS 29:1, 24-P1985-44:



Figur 29. Utdrag ur stadsplan 24-P1985-44, antagen 1985-05-02.

Förutsättningar och förändringar

Bestämmelser som utgår i berörd plan

6 § 4 mom. På F betecknat område får huvudbyggnad inte inrymma fler än en bostadslägenhet. I gårdsbyggnad får boningsrum inte inredas.

Ny bestämmelse

Högsta utnyttjandegraden i byggnadsarea (BYA) per fastighetsarea är 25 % dock max 400 kvm BYA och 400 kvm BTA (bruttoarea). [Avser enbart fastigheter med friliggande en- och tvåbostadshus som har lägre byggrätt än bestämmelsen medger].

Plan 28. Detaljplan för kvarteret HÄSTEN, STENHUGGAREN mfl, 2460-P93/1:



Figur 30. Utdrag ur detaljplan 2460-P93/1, antagen 1993-04-29.

Förutsättningar och förändringar

Bestämmelser som utgår i berörd plan

Vind får inte inredas, [v₁]

Ny bestämmelse

Högsta utnyttjandegraden i byggnadsarea (BYA) per fastighetsarea är 25 % dock max 400 kvm BYA och 400 kvm BTA (bruttoarea). [Avser enbart fastigheter med friliggande en- och tvåbostadshus som har lägre byggrätt än bestämmelsen medger].

Plan 29. Detaljplan för del av VÄNNÄS 34:4, 3:2 MFL (VÄSTRA HEMBERGET ETAPP II), 2460-P2023/3:



Figur 31. Utdrag ur detaljplan 2460-P2023/3, antagen 2023-06-12.

Förutsättningar och förändringar

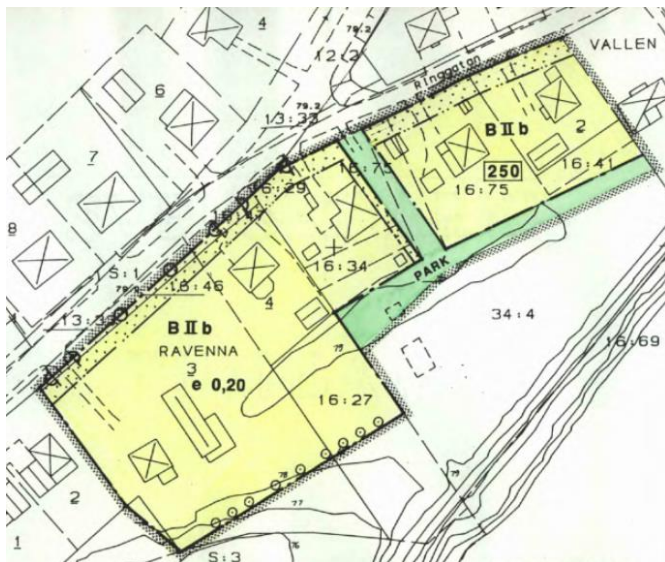
Bestämmelser som utgår i berörd plan

Vind får inte inredas, [v₁].

Ny bestämmelse

Högsta utnyttjandegraden i byggnadsarea (BYA) per fastighetsarea är 25 % dock max 400 kvm BYA och 400 kvm BTA (bruttoarea). [Avser enbart fastigheter med friliggande en- och tvåbostadshus som har lägre byggrätt än bestämmelsen medger].

Plan 30. Detaljplan för delar av kvarteren RIVENNA och VALLEN m.m, 2460-P00/1:



Figur 32. Utdrag ur detaljplan 2460-P00/1, antagen 1999-12-06.

Förutsättningar och förändringar

Bestämmelser som utgår i berörd plan

Vind får inte inredas.

Ny bestämmelse

Högsta utnyttjandegraden i byggnadsarea (BYA) per fastighetsarea är 25 % dock max 400 kvm BYA och 400 kvm BTA (bruttoarea). [Avser enbart fastigheter med friliggande en- och tvåbostadshus som har lägre byggrätt än bestämmelsen medger].

10. Konsekvenser av planändringen

Ny bestämmelse inom hela planändringen

Bebyggandets omfattning

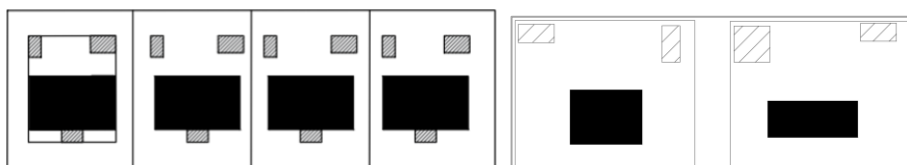
Högsta utnyttjandegraden i byggnadsarea (BYA) per fastighetsarea är 25 % dock max 400 kvm BYA och 400 kvm BTA (bruttoarea). [Avser enbart fastigheter med friliggande en- och tvåbostadshus som har lägre byggrätt än bestämmelsen medger].

Planbestämmelsen syftar enbart till att utöka byggrätter för fastigheter med friliggande en- och tvåbostadshus varvid bestämmelsen inte gäller för de

fastigheter som på nu gällande detaljplan redan har en högre byggrätt.

För att få en enhetlig exploateringsgrad inom Vännäsby innebär ändringen att högsta utnyttjandegrad i byggnadsarea (BYA) och bruttoarea (BTA) per fastighetsarea regleras för friliggande en- och två bostadshus. Bestämmelse om utnyttjandegrad för flerbostadshus ändras inte inom aktuell planändring.

Exploateringsgraden bedöms vara rimlig och är anpassad till villatomternas storlek, se exemplet nedan. Därutöver finns möjlighet att enligt plan- och bygglagen 9 kap uppföra bygglovsbefriade åtgärder. I exemplen nedan har bygglovsbefriade åtgärder för en- och tvåbostadshus tagits med (grå byggnader). Dessa kan uppföras utöver reglerad byggrätt om de uppfyller vissa villkor som exempelvis mått och placering. Vissa av de bygglovsbefriade åtgärderna för en- och tvåbostadshus kräver byggnämnan.



Friliggande villor med exploateringsgrad 25% av 1000 kvm stor tomt till vänster och BYA och BTA 400 kvm på 2000 kvm stor tomt till höger. Svart heltäckt yta visar huvudbyggnad och skrafferade ytor visar komplementbyggnader.

Bestämmelser som utgår inom hela planändringen

Förbud mot vindsinredning. De flesta av de aktuella detaljplanerna reglerar förbud mot vindsinredning men med olika formuleringar, exempelvis *Vind får inte inredas*, *Utöver angivet högsta våningsantal får vind ej inredas* eller *På med n betecknat område får vind icke inredas utöver angivet våningsantal*. Alla bestämmelser som reglerar förbud mot att vind inte får inredas utgår.

Bestämmelse om indelning av bostadslägenheter och eller inredning av bostad i uthus/gårdsbyggnader utgår.

Bestämmelser om maximalt antal bostadslägenheter regleras i flertalet stadsplaner och detaljplaner med formuleringar som exempelvis: *På med F betecknat område får huvudbyggnad icke inrymma mera än en bostadslägenhet*.

Flertalet bestämmelser som reglerar maximalt antal bostadslägenheter anger även att *I gårdsbyggnad får boningsrum icke inredas*. Bestämmelser som reglerar maximalt antal bostadslägenheter och/eller inredning av bostad i uthus- och gårdsbyggnader utgår från samtliga berörda planer.

Konsekvenser av ändringen

Ett genomförande av planändringen möjliggör utifrån gällande detaljplan att byggrätten för varje berörd villatomt ökar. Ökningen varierar men maximalt får 400 kvm BYA och 400 BTA inom fastigheten bebyggas, oavsett storlek. Byggrättens begränsning är satt för att undvika uppförandet av allt för stora en- och två bostadshus inom tätorten.

I någon enstaka av de gällande planerna regleras byggrätten för komplementbyggnader till 40 kvm. Ändringen av detaljplanerna innebär att storleken på komplementbyggnaderna inte regleras särskilt. Idag regleras vanligen inte byggrätten för komplementbyggnad för sig utan istället regleras en exploateringsgrad för fastigheten. Hur fördelningen sedan ser ut mellan komplementbyggnader och huvudbyggnad avgörs vid bygglov.

Bestämmelse om förbud mot vindsinredning tas bort för att möjliggöra bostäder på vindsvåningar. Vidare utgår bestämmelser om maximalt antal bostadslägenheter och inredning av gårdsbyggnader. Detta bedöms inte påverka den utvändiga upplevelsen av stadsbilden i någon märkbart negativ omfattning.

Positiva aspekter med ändringen är att villatomterna möter upp dagens efterfrågan på byggrätter samt att byggrätterna blir mer lika i både Vännäs och i Vännäsby tätort, vilket skapar en enhetlighet och framför allt en tydlighet. Planerna blir också mer tidsenliga då förlegade planbestämmelser tas bort/justeras för att bättre möta upp aktuell lagstiftning.

I övrigt anses planändringen inte innebära några nämnvärda konsekvenser.

11. Genomförandefrågor

Tidplan

Planarbetet bedrivs med utökat förfarande.

Planprocessen – beräknade tider:

Samråd kv. 2, 2023
Granskning kv. 2, 2024
Antagande kv. 2, 2024

Genomförandetid

Genomförandetiden för denna ändring är fem år från den dag planändringen får laga kraft. Genomförandetiden gäller enbart för de bestämmelser som ändras och för de delar av detaljplanen som ändringen berör.

Aktuella planer har ingen kvarvarande genomförandetid.

Ekonomiska frågor

Kostnaden för upprättande av detaljplanen bekostas av Vännäs kommun. Respektive kommande fastighetsägare/byggherre ansvarar för, och bekostar, byggnationer och anläggningsarbeten inom egen fastighet.

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

12. Medverkande tjänstemän

Förutom kommunens samhällsplanerare och samhällsbyggnadsstrateg har kommunens mättekniker och infrastrukturavdelningen medverkat.

VÄNNÄS KOMMUN
Plan- och miljönämnden

Upprättad 12 april 2024

Peter Malmbo
Samhällsplanerare, Vännäs Kommun

Lisa Persson
Samhällsplanerare, Vännäs kommun

Carola Nordlöf
Samhällsbyggnadsstrateg, Vännäs kommun