



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Dnr: POM 2021/741

Ändring av detaljplaner inom Vännäsby tätort, Vännäs kommun, Västerbottens län

Hur samrådet har bedrivits

Detaljplaneprovningen handläggs med utökat förfarande. Förslag till detaljplan har varit föremål för samråd under perioden från och med 2023-04-05 till och med 2023-04-26 och 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 2023-04-26. Dessa redovisas sammanfattat eller i sin helhet och kommenteras nedan.

- Trafikverket, 2023-04-06
- Vattenfall Eldistribution AB, 2023-04-11 samt 2023-04-12
- Polismyndigheten, 2023-04-13
- Skanova, 2023-04-19
- Privatperson 1, 2023-04-20
- Lantmäteriet, 2023-04-24
- Länsstyrelsen, 2023-04-25

Samrådsyttranden

1. Trafikverket, 2023-01-24

Svar på begäran om yttrande gällande TRV 2023/42378, Samråd gällande detaljplan för ändring av detaljplaner inom Vännäsby tätort, Vännäs kommun.

Trafikverket har inget att erinra.

Kommentar:

Kommunen noterar yttrandet. Synpunkten föranleder inga ändringar.

1. Vattenfall Eldistribution AB, 2023-04-11 samt 2023-04-12

Yttrande 2023-04-11

Vattenfall Eldistribution AB har inget att erinra mot föreslagen detaljplan.

Yttrande 2023-04-12

Hej,

Vattenfall Eldistribution AB har elnätanläggningar som kan påverkas av planändringen och ökad byggrätt. Inom hela planområdet har Vattenfall Eldistribution nätstationer, svart fyrkant i karta nedan (inringade i rött) samt lokalnätledning i form av 11 kV markkabel, röd streckad linje och 0,4 kV markkabel, blå streckad linje.

Kommentar:

Kartbilderna som bifogats till yttrandet innehåller många nätstationer och kablar. Kommunen har bedömt det som olämpligt att visa de bifogade kartbilderna i samrådsredogörelsen. Dessa är heller inte betydande för att bemöta yttrandet.

Vattenfall Eldistribution AB önskar att det säkerställs att ändringen av detaljplanen inte medger att nedanstående riktlinjer inte kan innehållas:

Ny byggnad invid nätstation på mark

Minsta avstånd till byggnad och brännbart material ska vara minst 5 meter, detta utifrån säkerhetsområde.

Ny byggnad invid markkabel

Vid upprättande av ny detaljplan bör avstånd till byggrätt och närmaste markkabelns närmaste fas vara minst 2 meter (gäller mellanspanning, röd streckad linje).

Byggnation invid lågspänning (blå streckad linje) ska inte försvåra åtkomsten ur ett underhållsperspektiv.

Kommentar:

Kommunen noterar yttrandet gällande nätstationer och markförlagda kablar. Förslagen planändring innebär inte att byggnadsverk tillåts annan placering än vad som redan är tillåtet i de befintliga planerna och innebär därför ingen ökad risk för placering av byggnader i närhet av nätstationer eller markkablar. Synpunkten föranleder ingen ändring.

1. Polismyndigheten, 2023-04-13**Yttrande angående ansökan om ändring av detaljplan**

Polismyndigheten har ingen erinran.

Kommentar:

Kommunen noterar yttrandet. Synpunkten föranleder inga ändringar.

1. Skanova, 2023-04-19**Yttrande**

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

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

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta <https://www.ledningskollen.se>

Kabelanvisning beställs via <https://www.ledningskollen.se>

För ledningssamordning kontakta telia-natforvaltning@teliacompany.com

Kommentar:

Kommunen noterar yttrandet gällande markförlagda teleanläggningar. Föreslagen planändring innebär inte att byggnadsverk tillåts annan placering än vad som redan är tillåtet i de befintliga planerna och innebär därför ingen ökad risk för teleanläggningarna inom området. Vid en kommande byggnation så ligger ansvaret att inte skada annans ledning på byggherren. Synpunkten föranleder ingen ändring.

2. Privatperson 1, 2023-01-26

Yttrande angående ändring av detaljplaner inom Vännäsby tätort. Dnr: POM 2021/741

Det är positivt att byggrätterna även inom Vännäsby tätort ökar så att de bättre svarar mot de krav och önskemål som dagens boende har. Det medför också att byggrätterna blir likvärdiga de som Vännäs tätort fick för några år sedan.

Vi har emellertid fortfarande ett problem på kvarteret Blåklockan. Det gäller den stora ytan på "baksidan" av tomterna, som ligger mot norr, som inte får bebyggas, sk prickmark. Den är ca 14 meter bred och utgör mer än 30 % av tomtytan. Det medför att det är svårt att bebygga "baksidan" av tomten på ett sätt som vi skulle vilja. Totalt är det ca 45 % av tomten som inte får bebyggas.

Vi har talat med personer på kommunens tekniska kontor som säger att prickmarken inte beror på deras behov av ledningsmark eller dylikt. Eventuellt lär det kunna bero på att markområdet mellan kv Blåklockan och E12-an på detaljplaner från 1972 ger en rättighet att anlägga en park där. Därför skulle man ha en 14 meter bred prickmark som ett respektavstånd till den eventuella parken.

Vi ser det som ytterst otroligt att Vännäs kommun skulle anlägga en park på detta område. Speciellt som det ligger en bensinstation i den västra änden på området och att det i hela sin längd är uppfyllt med en bullervall mot E12. Bullervallen behövs verkligen och den skulle egentligen behöva utökas både på längden och höjden.

Vi yrkar därför på att ändringen av detaljplanerna kompletteras med att prickmarken på kv Blåklockan minskar till en normal bredd på 4,5 – 6 meter.

Kommentar:

Kommunen noterar yttrandet gällande ändringens omfattning. 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, vilket avser denna planändring. Planändringen avser att åstadkomma en enhetlig reglering för bostäder inom båda tätorterna, genom att bland annat utöka byggrätten för de fastigheter som har det som klassas för låg byggrätt, vilket var avsikten redan år 2014 när ärendet för första gången lyftes i plan- och miljönämnden.

Planändringens syfte är förutom en enhetlig reglering för bostäder även att skapa möjligheter för utökad byggrätt för bostadstomter samt upphäva förbud mot vindsinredning, indelning av antal bostadslägenheter och förbud mot att inreda gårdsbyggnad inom Vännäsby. Det ingår inte i planens syfte att göra specifika ändringar i enskilda planer. Synpunkten föranleder ingen ändring.

3. Lantmäteriet, 2023-01-30

Ändring av detaljplaner inom Vännäsby tätort

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2023-04-03) har följande noterats:

Delar av planen som bör förbättras

EN DETALJPLAN – INGA TILLÄGG

Nedanstående är saxat från PBL kunskapsbanken på Boverket.

”Det kan bara finnas en detaljplan för ett geografiskt område och det går därför inte att göra ändringsplaner, tilläggsplaner eller liknande som ska gälla tillsammans med den ursprungliga planen. Det innebär att ändringar görs i den ursprungliga planen vid en ändring av detaljplan.”

Lantmäteriets tolkning är att samtliga gällande planbestämmelser skall framgå av ändringsplanen, även de som lämna oförändrade. Det är dock inget problem att en ändringsplan omfattar flera detaljplaner.

Kommentar:

Kommunen noterar yttrandet gällande tilläggsplaner. Kommunen är medveten om förutsättningen att det enbart kan finnas en plankarta men i och med att den generella planändringen för Vännäs tätort utfördes på samma sätt, under samma lagstiftning ville kommunen se om möjligheten kvarstod för ett sådant förfarande.

Kommunen instämmer i Lantmäteriets tolkning och avser att fortsätta driva ärendet som en planändring för samtliga planer. Av tydlighetsskäl väljer kommunen att till granskningsskedet redovisa utgående och nya planbestämmelser på respektive plankarta.

NY PLANBESTÄMMELSE

Den nya planbestämmelsen avser endast friliggande en- och tvåbostadshus. Eftersom flera av de underliggande detaljplanerna endast reglerar markanvändningen för bostadsändamål och inte om det skall vara friliggande eller flerbostadshus blir den nya bestämmelsen beroende av pågående användning. Det riskerar bli otydligt vad som gäller som gäller vid framtida ändring av bebyggelse typ. Det bör därför förtydligas vad som gäller vid framtida ändringar.

Kommentar:

Kommunen noterar yttrandet gällande ny planbestämmelse. Kommunen instämmer inte i Lantmäteriets tolkning att en planbestämmelse som reglerar byggrätten för en form av bebyggelse skulle bli otydlig inom områden med flera tillåtna användningar.

Många befintliga planer har områden med användning bostäder utan precisering, en anledning till detta kan vara att man har önskat en flexibilitet i planen som medger en blandning av byggnadstyper inom ytan. Att dessa olika byggnadstyper har olika förutsättningar i planbestämmelserna är heller inte ovanligt.

Precis som i dessa behöver den som avser ändra bebyggelsetyp förhålla sig till den reglering som gäller för den byggnadstyp som ändringen avser tillskapa.

I samrådet har ändringen visats i en gemensam plankarta för planändringsområdet. I denna beskrivs vilka regleringar av byggrätter som upphävs specifikt för en- och tvåbostadshus.

Till granskning har kommunen valt att i stället redovisa ändringen av byggrätt genom att en planbestämmelse som enbart riktar sig till fastigheter med en- och tvåbostadshus läggs till på samtliga plankartor. Det medför att den sedan tidigare reglerade byggrätten även fortsättningsvis gäller för andra bebyggelsetyper.

BESTÄMMELSER SOM UTGÅR

Redovisningen av bestämmelser som utgår gäller till viss del endast för flerfamiljs hus. Lantmäteriet tolkar det som att upphävandet av bestämmelserna då blir flytande beroende på framtida användning av marken, att bestämmelserna upphävs och återinträder beroende på vilken typ av bebyggelse som uppförs/ändras på fastigheterna. Lantmäteriet anser att det finns risk för otydlighet gällande vilka planbestämmelser som gäller framöver. Kan en upphävd bestämmelse återinträda?

Kommentar:

Kommunen noterar yttrandet gällande utgående planbestämmelser. Kommunen instämmer i att en hävd planbestämmelse inte kan återinträda och att det inte är möjligt att upphäva en planbestämmelse till hälften. Av den anledningen väljer kommunen att till granskningen häva planbestämmelsen gällande vindsinredning och begränsning av antal lägenheter och inredande av gårdsbyggnader helt i de planer som berörs av denna. Kommunens bedömning är att detta inte får några större konsekvenser för planändringens genomförande.

OMRÅDEN MED FLERA TILLÅTNA ANVÄNDNINGAR

Planändringen avser endast markanvändningen bostad. Lantmäteriet anser att det bör förtydligas vad som gäller inom områden med där annan användning kombinerats med bostadsändamål. Exempelvis inom område för bostads- och handelsändamål.

Kommentar:

Kommunen noterar yttrandet gällande områden med flera tillåtna användningar. Kommunen instämmer inte med Lantmäteriets bedömning om att de generella bestämmelserna skulle skapa otydlighet för områden där flera användningar tillåts. Planbestämmelserna riktar sig tydligt enbart till användningen bostäder så även om annan användning tillåts så ändras inte planförutsättningarna för dessa.

Skulle ett byggnadsverk ha en delad användning är det precis som i dagsläget en bedömning som sker i bygglovsskedet där byggnadsverkets huvudsakliga användning ska fastställas. Synpunkten föranleder ingen ändring.

GRUNDKARTA

Angivelse om aktualitetsdatum för fastighetsredovisningen respektive för övriga detaljer i grundkartan saknas.

Kommentar:

Kommunen noterar yttrandet gällande grundkartans aktualitet. I och med att kommunen till granskningsskedet avser redovisa ändringarna på respektive plan kommer gällande plans grundkarta samt information att ligga intakt.

4. 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 ett antagande av detaljplanen enligt förslaget inte kommer att prövas.

Motiv för bedömningen

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

Länsstyrelsen gör bedömningen att planförslaget sannolikt inte aktualiserar någon av prövningsgrunderna. Det är dock svårt att överskåda konsekvenserna eftersom planförslaget omfattar ett så stort geografiskt område och förändring av 30 detaljplaner.

Råd enligt 2 kap. PBL

Formaliakrav

Länsstyrelsen gör bedömningen att planförslaget inte fyller de formaliakrav som plan- och bygglagen ställer. Detta framför allt med avseende på att det endast kan finnas en detaljplan för ett geografiskt område, vad den detaljplanen ska reglera samt med avseende på krav på tydlighet (4 kap. 21, 30 och 32 §§ plan- och bygglagen).

Kommentar:

Kommunen noterar yttrandet gällande formaliakrav. Kommunen är medveten om förutsättningen att det enbart kan finnas en plankarta men i och

med att den generella planändringen för Vännäs tätort utfördes på samma sätt, under samma lagstiftning ville kommunen se om möjligheten kvarstod för ett sådant förfarande.

Kommunen instämmer i Länsstyrelsens bedömning och väljer av tydlighetsskäl att, till granskningsskedet redovisa utgående och nya planbestämmelser på respektive plankarta.

Sammanfattning av inkomna yttranden

Yttrandena berörde:

- Markförlagda kablar
- Ändringens omfattning
- Formalia- och tydlighetskrav
- Planbestämmelser för områden med flera användningar
- Utgående planbestämmelser
- Grundkartans aktualitet

Sammanfattning av ändringar i planhandlingar

Följande har förtydligats i planbeskrivningen:

- Reviderad information gällande utgående planbestämmelser.
- Reviderad information gällande ny planbestämmelse.

Följande information har justerats eller lagts till på plankartan:

- Plankartan har förtydligats genom att ändringarna redovisas på varje individuell plankarta som ingår i planändringen.

Övriga ändringar är främst redaktionella

Medverkande tjänstemän

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

VÄNNÄS KOMMUN
Plan- och miljönämnden

Upprättad mars 2024

Carola Nordlöf
Samhällsbyggnadsstrateg, Vännäs kommun

Peter Malmbo
Samhällsplanerare, Vännäs kommun

Lisa Persson
Samhällsplanerare, Vännäs kommun