

Antagandehandling

ANTAGEN: 2022-06-13 KF § 56

LAGA KRAFT: 2022-08-04

Detaljplan

för Hjorten 5 m.fl.

Vännäsby tätort, Vännäs kommun, Västerbottens län



Planbeskrivning	Upprättad 2022-04-27
Plan- och miljönämnden, planbesked	POM § 47, 2019-09-16
Beslutsinstans vid antagande	Kommunfullmäktige

INNEHÅLL

1.	Handlingar i antagandeskedet.....	4
2.	Planens syfte och huvuddrag	4
3.	Förenligt med 3, 4 och 5 kap. Miljöbalken	4
4.	Plandata.....	5
4.1	Läge och areal.....	5
4.2	Markägförhållanden.....	6
5.	Tidigare ställningstaganden.....	6
	Översiktsplan	6
	Trafikstrategi.....	6
	Detaljplaner.....	7
	Kommunala beslut	9
	Strategisk miljöbedömning.....	10
6.	Förutsättningar och förändringar.....	11
6.1	Natur	11
	Mark och vegetation.....	11
	Naturmiljö och naturvärden	12
	Grönytor i tätort.....	12
	Lek och rekreatiönsstråk.....	12
	Geotekniska förhållanden	13
	Dagvattenhantering/Skyfallskartering.....	13
	Förorenad mark	15
6.2	Nationella miljömål och miljökalitetsnormer	15
	Miljömål	15
	Miljökalitetsnormer	15
6.3	Skyddade områden.....	18
	Kulturmiljö	18
	Riksintressen.....	18
	Strandskydd	18
	Natura 2000 (EU:s habitatdirektiv).....	18
	Mellankommunala intressen	18
6.4	Bebyggelseområden	19
	Befintlig bebyggelse	19
	Föreslagna tillkommande byggrätter	20

6.5	Gator, trafik och parkering	21
	Infart via Nygatan & Vårdhemsvägen	21
	Gång- och cykelvägar	22
	Kollektivtrafik	23
	Parkering	24
6.6	Störningar	26
	Buller	26
	Elektromagnetiska fält	27
	Verksamheter	28
	Farligt gods	28
	Säkerhetszon vid byggande intill järnväg	28
6.7	Sociala frågor	29
	Tillgänglighet	29
	Trygghet och jämställdhet	29
7.	Teknisk försörjning	29
	Vatten och avlopp	29
	Värme	29
	El	29
	Fiber och tele	29
	Avfall	30
	Blåljus	30
	Snöhantering	30
8.	Konsekvenser av planens genomförande	30
9.	Administrativa frågor samt genomförandefrågor	31
9.1	Preliminär tidplan	31
9.2	Genomförandetid	31
9.3	Ansvarsfördelning	31
9.4	Huvudmannaskap för allmän plats	32
9.5	Huvudman för vatten och avlopp	32
9.6	Fastighetsbildning	32
9.7	Fastighetsrättsliga konsekvenser	33
9.8	Rättighetsområden	33
	Gemensamhetsanläggningar	33

Servitut	34
Ledningsrätt	34
9.9 Avtalsfrågor	34
9.10 Ekonomiska frågor	34
9.11 Tekniska frågor	35
Behov av ytterligare utredningar, kompletterande tillstånd.....	35
10. Medverkande tjänstepersoner	36

1. Handlingar i antagandeskedet

- Planbeskrivning
- Plankarta
- Undersökning om risk för BMP
- Fastighetsförteckning
- Grundkarta
- Parkeringsutredning (*Tyréns AB 2020-06-16, reviderad 2020-09-21*)
- Bullerutredning (*Tyréns Sverige AB 2022-03-28*)
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

2. Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för bostadsändamål genom utökad användning av en redan bebyggd fastighet. Vidare syftar planen till att skapa förutsättningar för en hållbar trafiksituation sett till gång- och cykeltrafik samt parkering.

Inom fastigheten finns idag verksamheter för äldrecenter och vårdboende samt korttidsboende för ungdomar med funktionshinder. Exploatören vill skapa förutsättningar för bostadsändamål i befintlig byggnad inom fastigheten som idag är vårdboende (norra planområdet). Hela fastigheten tas med i aktuell detaljplan för att kunna ta ett helhetsgrepp för områdets markanvändning och samtidigt säkerställa tillräckliga parkeringsytor för boende, personal och tågresenärer. Även anslutningsvägar och gång- och cykelvägar inom planområdet ses över för att förbättra trafiksituationen i området.

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

Planen 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. Planområdet angränsar till en järnväg (Stambanan genom övre Norrland) som utgör riksintresse för kommunikation enligt 3 kap 8 § miljöbalken. Aktuellt planförslag bedöms inte påverka riksintressets värde eller vägens funktion negativt.

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. Planområdet ligger inom riksintresseområde för skyddade vattendrag (*Vindelälven med tillhörande käll- och biflöden*) enligt 4 kap 6 §

MB. Riksintresset syftar till att skydda berörda vatten från påverkan av vattenkraftverk, vattenreglering och vattenöverföring för kraftändamål.

Aktuell detaljplan påverkar inte riksintresset.

Det femte kapitlet innehåller föreskrifter om miljö kvalitet, miljö kvalitetsnormer för buller, luft och vattendrag. Miljö kvalitetsnormer för utomhusluft finns reglerade för flertalet ämnen. För vattendrag finns klassificeringar i olika statusklasser som inte får försämrats.

Detaljplanens omfattning och den markanvändning som föreslås i planen är inte av sådan art att ett överskridande av gällande miljö kvalitetsnormer enligt 3–5 kap. MB kan befaras eller att den medger verksamheter som kräver skydd och tillstånd enligt miljö balkens bestämmelser. Planförslaget bedöms att inte påverka miljö kvalitetsnormerna.

4. Plandata

4.1 Läge och areal

Planområdet omfattar cirka 2,5 hektar och är beläget i Vännäsby.

Planområdet avgränsas av Vännäsby skola i väster, av järnvägen i norr, av Nygatan i söder och av ett villaområde i öster.



Figur 1. Översiktskarta. T.V: lokalisering av Hjorten 5 m.fl. i Vännäsby. T.H: planområdet markeras ungefärligt med rött (Källa metria.se 2021-11-26).

I Vännäsby finns skolbarnomsorg, ett flertal förskolor, förskoleklass samt en 1-6 skola. Den kommersiella servicen i Vännäsby är i huvudsak centralt belägen utefter Umevägen.

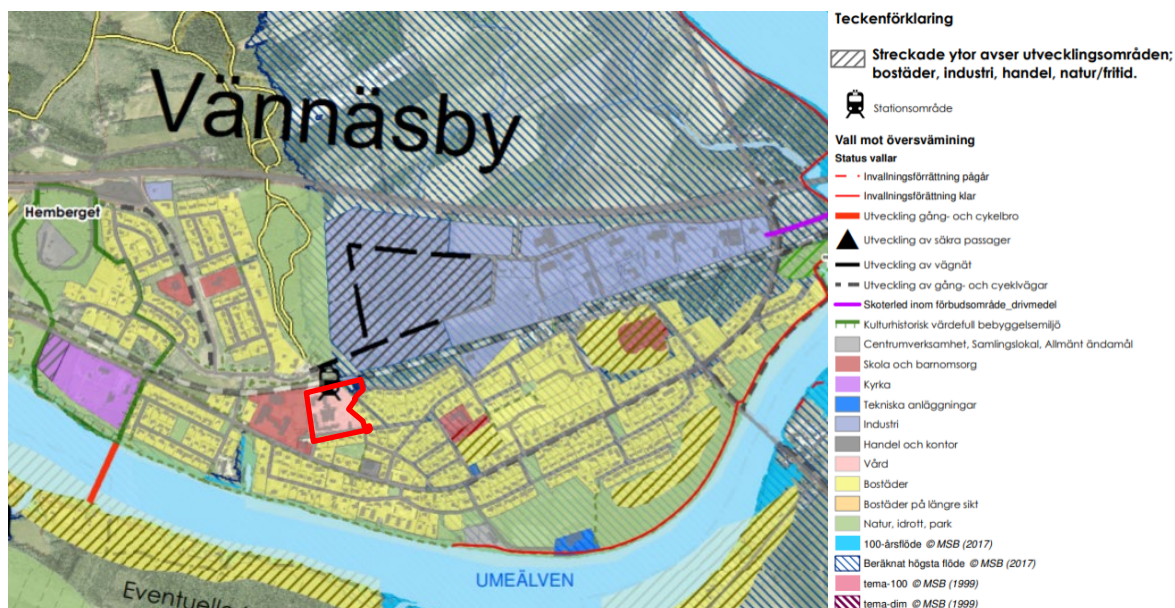
Större delen av det aktuella planområdet är bebyggt och består mestadels av byggnader avsedda för vårdändamål.

4.2 Markägoförhållanden

Inom planområdet ingår del av fastigheten Vännäs 34:4, vilken ägs av Vännäs kommun och fastigheten Hjorten 5, vilken ägs av Vännäs Fastigheter AB, samt del av Vännäs 5:15 som ägs av Trafikverket.

5. Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan



Figur 2. Utdrag ur Fördjupning Vännäs och Vännäsby (2018). Planområdet markeras ungefärligt med rött

Området omfattas av översiktsplan för Vännäs kommun, antagen 2018-03-26. Gällande översiktsplan för Vännäs kommun pekar ut hela fastigheten för vårdändamål. Kommunen har dock beslutat om en avveckling av äldreboendet Hjorten på fastigheten varför möjligheten att utveckla bostäder inom fastigheten har aktualiserats.

Aktuellt planförslag möjliggör för bostäder och avviker därmed delvis från gällande översiktsplan. Ett utökat förfarande har därför valts. Detaljplanen bedöms i övrigt följa kommunens översiktliga intentioner och kan därmed bidra till att tillfredsställa kommunens behov av centralt belägna bostadslägenheter. I planförslaget bibehålls markanvändningen vård för att säkerställa att vårdverksamhet fortsatt kan bedrivas inom fastigheten.

Trafikstrategi

Vännäs kommun har en trafikstrategi (2016-08-26) där det övergripande målet är att andelen hållbara resor inom kommunen ska öka. För att nå det målet har trafikstrategin fyra strategiområden:

- *Planering för en hållbar kommun* behandlar hur kommunens övergripande planeringsarbete bör ta hänsyn till trafikfrågor samt hur motorfordonstrafiken kan blir mer hållbar.
- *Hållbara korta resor* beskriver hur resor inom och mellan tätorterna kan göras på ett hållbart sätt.
- *Goda pendlingsmöjligheter* behandlar möjligheten att pendla till tätorterna från övriga delar av kommunen, samt till Umeå, på ett hållbart sätt.
- *Ett trafiksystem för alla* beskriver mål för förbättrad trygghet, trafiksäkerhet och tillgänglighet för alla kommunmedborgare till viktiga målpunkter.

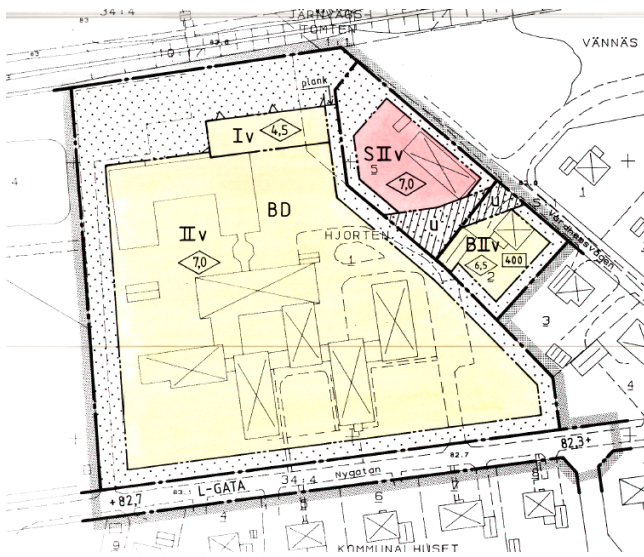
Aktuellt planförslag kan bidra till att skapa goda förutsättningar för ett hållbart resande; ytor för pendlarparkering säkerställs och anslutande gång- och cykelvägar ses över för att förbättra trafiksituationen i området.

Detaljplaner

Planområdet omfattas av tre gällande detaljplaner med olika antagandeår. En av detaljplanerna, *Detaljplan för del av fastigheterna Hjorten 1 och 5 samt Vännäs 34:4 inom Vännäsby tätort, Vännäs kommun*, har genomförandetid kvar, denna löper ut 2022.

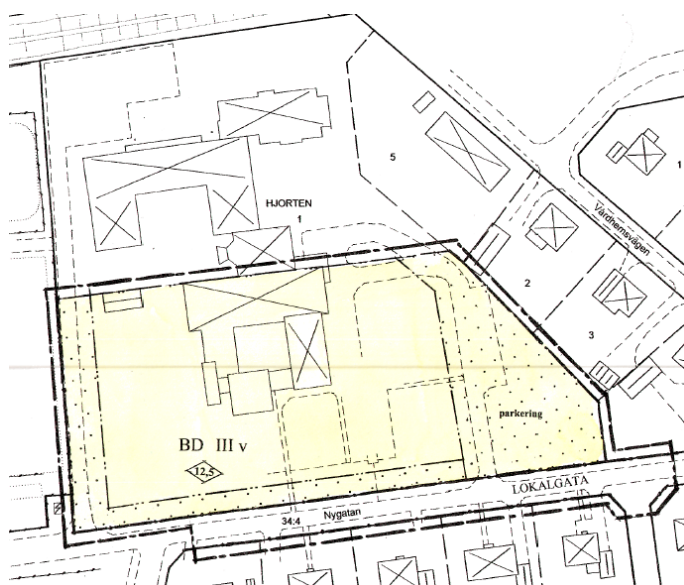
Utdrag ur gällande detaljplaner:

I *Detaljplan för del av kvarteret Hjorten mm i Vännäsby, Vännäs kommun* (laga kraft 1995), regleras användningen till vårdbostäder och förskola. För vårdbostäder gäller en högsta byggnadshöjd på 4,5 eller 7 meter i 1-2 våningar. För förskola regleras en högsta byggnadshöjd om 7 meter i 2 våningar. Detaljplanen reglerar även lokalgata.



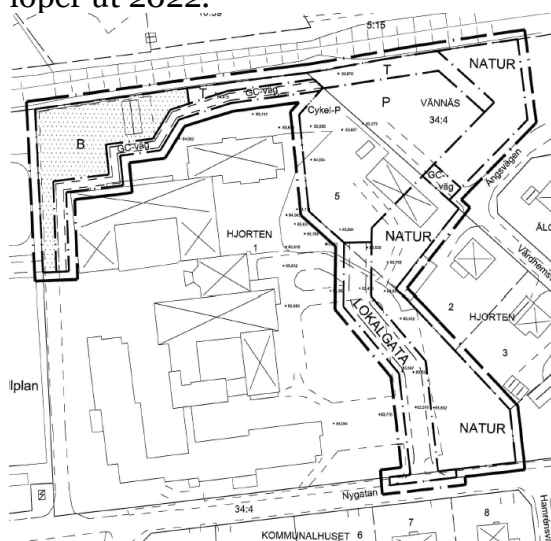
Figur 3. Detaljplan för del av kvarteret Hjorten mm i Vännäsby, Vännäs kommun.

I *Detaljplan för del av kvarteret Hjorten mm i Vännäsby, Vännäs kommun* (laga kraft 2008) regleras markanvändningen till vårdbostäder i 3 våningar med en högsta byggnadshöjd om 12,5 meter. Detaljplanen reglerar även lokalgata.



Figur 4. Detaljplan för del av kvarteret Hjorten mm i Vännäsby, Vännäs kommun.

I *Detaljplan för del av fastigheterna Hjorten 1 och 5 samt Vännäs 34:4 inom Vännäsby tätort, Vännäs kommun* (laga kraft 2012) regleras markanvändningen till bostäder och trafik. Detaljplanen reglerar även plattform med väderskydd för resande med spårbunden trafik samt ramper, parkering, natur, gång- och cykelväg samt lokalgata. Genomförandetiden löper ut 2022.



Figur 5. Detaljplan för del av fastigheterna Hjorten 1 och 5 samt Vännäs 34:4 inom Vännäsby tätort, Vännäs kommun.

Kommunala beslut

För aktuell detaljplan gavs positivt planbesked 2019-09-16 och den skall därmed handläggas i enlighet med *Boverkets allmänna råd (BFS 2014:5) om planbestämmelser för detaljplan*. Följande områden ska enligt planbeskedet särskilt beaktas vid framtagandet av ny detaljplan:

- Bullerproblematik
- Utomhusmiljö
- Dagvattenhantering/skyfall
- Anslutande gång- och cykelvägar
- Parkeringslösning, förråd och soprum
- Mark-/geotekniska förhållanden

Detaljplanen bedöms inte vara av betydande allmänt intresse och kan inte antas medföra en betydande miljöpåverkan. Detaljplanen strider dock mot gällande översiktsplan, varför ett utökat förfarande bör tillämpas.

Planprocess: Detaljplanen handläggs med utökat planförfarande 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, 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 detaljplanearbetet. 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.

Samrådsredogörelse: Efter samrådet sammanställs inkomna synpunkter tillsammans med kommunens förslag till revideringar i en samrådsredogörelse. Handlingarna revideras om det bedöms vara relevant. Samrådsredogörelsen ingår inte formellt i processen, men bedöms öka tydligheten inför granskningen.

Underrättelse och granskning: Innan planen antas ska kommunen låta förslaget till detaljplan granskas under 3 veckor. Inför granskningen ska kommunen underrätta de som berörs av förslaget, exempelvis sakägare, boende och övriga som har yttrat sig under samrådet om förslaget till

detaljplan. Den som vill lämna synpunkter på förslaget ska göra detta skriftligen. 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. Även synpunkterna från samrådet ska inkluderas i granskningsutlåtandet om dessa inte sammanställts tidigare. Handlingarna revideras då det bedöms vara relevant.

Antagande: Detaljplanen antas av kommunfullmäktige.

Laga kraft: Om inget överklagande inkommit 3 veckor efter antagandet får detaljplanen laga kraft. Bygglov med mera kan därefter medges.

Utökat förfarande



Figur 6. Planprocessen enligt ett utökat förfarande (aktuellt steg i processen redovisas med rött).

Strategisk miljöbedömning

Enligt 6 kap. miljöbalken om miljöbedömningar ska en myndighet eller kommun som upprättar eller ändrar en plan eller ett program göra en strategisk miljöbedömning av planen, programmet eller ändringen, om dess genomförande kan antas medföra BMP (betydande miljöpåverkan). Syftet med miljöbedömningen är att integrera miljöaspekter i planeringen så att en hållbar utveckling främjas.

Innan myndigheten eller kommunen tar ställning till om BMP kan antas uppstå ska en undersökning som identifierar de omständigheter som talar för eller emot att BMP kan uppstå (enligt de kriterier som anges i *Miljöbedömningsförfordning*, SFS 2017:966) göras. När undersökningen är genomförd ska kommunen eller myndigheten ta ett särskilt beslut som redovisar identifierade omständigheter. Beslutet ska tillgängliggöras för allmänheten, men kan inte överklagas särskilt. Samråd ska även ske med de länsstyrelser, kommuner och andra myndigheter som berörs av planen, programmet eller ändringen.

Om BMP kan antas uppstå ska de omständigheter som talar för detta utredas i en MKB (miljökonsekvensbeskrivning). Det som framkommer i MKB ska integreras i planarbetet och handlingen ska samrådats i samband med planprocessen.

Vännäs kommun har gjort en undersökning om betydande miljöpåverkan (daterad 2020-06-03) och bedömt att detaljplanens genomförande inte innebär betydande miljöpåverkan, varför någon fullständig MKB till detaljplanen inte behöver tas fram.

Länsstyrelsen har tagit del av bedömningen och delar kommunens uppfattning om att genomförandet av aktuell detaljplan inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan, enligt yttrande, 2020-10-07. Ett särskilt beslut fattades 2021-12-20 av Vännäs kommun och offentliggjordes på kommunens hemsida 2021-12-22.

6. Förutsättningar och förändringar

6.1 Natur

Mark och vegetation

Marken inom området är relativt plan. Marken består till stor del av hårdgjorda ytor samt mindre gräsbeväxta grönytor. Området bedöms inte hysa några kvaliteter som kräver inventering av växt- och djurliv.



Figur 7. Ortofoto från planområdet (Källa Lantmäteriet). Planområde markeras på ett ungefär i rött.

Naturmiljö och naturvärden

Under perioden 2000-2021 har det enligt artportalen.se observerats ett antal sårbara eller nära hotade fågelarter i anslutning till planområdet. Ett fåtal rödlistade växter har även rapporterats i planområdets nordöstra hörn, inom eller i direkt anslutning till befintlig parkering. Enligt artportalen.se var det 2015 inte klargjort om de rödlistade växtarterna fanns kvar och inga nya observationer har gjorts sedan dess. Då växternas fyndplats är i utkanten av den yta som i detaljplanen regleras för allmän plats [**P-PLATS**] finns det möjlighet att vid behov trygga artens fortlevnad. Ett genomförande av detaljplanen bedöms därmed inte innebära risk för betydande inverkan på artskyddade och rödlistade arter.

I övrigt berörs inte planområdet av några (kända) värdefulla, eller enligt lag, skyddade naturområden eller objekt.

Grönytor i tätort

Grönskan inom planområdet utgörs främst av bebyggelsens gårdar samt av större grönytor i områdets nordöstra delar. Enligt kommunens översiktsplan är det av vikt att bevara samt utveckla grönområden och grönytor i kommunens tätorter varav grönytor insprängda mellan bebyggelsen betraktas som positiva inslag. Planförslaget säkerställer den gröna karaktären i planområdets nordöstra delar genom att planlägga dessa som [**NATUR**] samt [**PARK**]. I förslaget säkerställs och bevaras även korttidsboendets tillhörande utemiljö.

Lek och rekreationsstråk

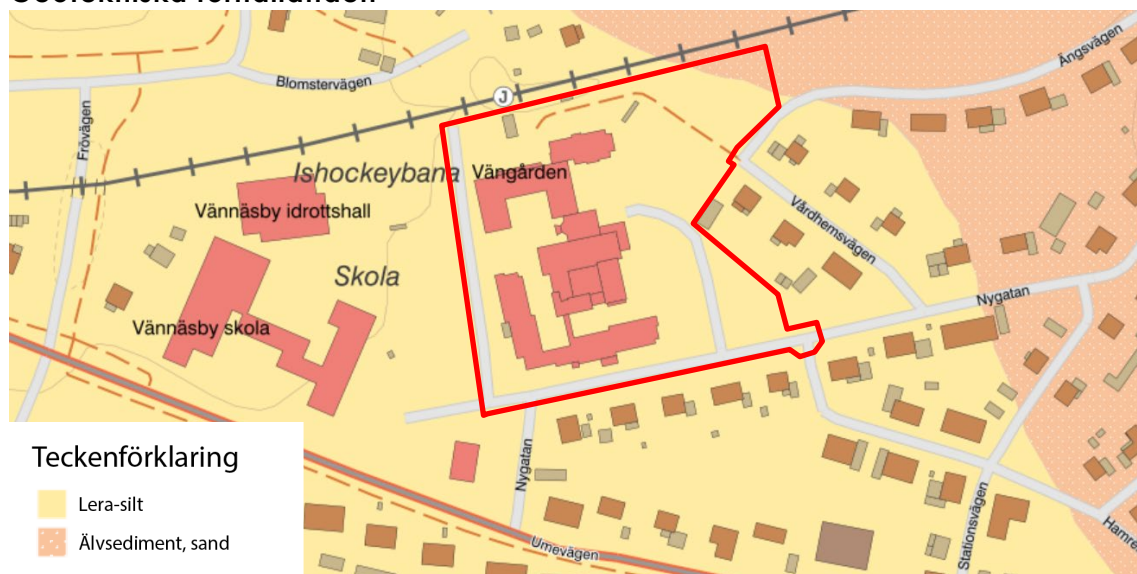
Inom planområdet finns ett korttidsboende [**D**] med tillhörande utemiljö/lekplats. Planförslaget säkerställer korttidsboendets friyta och möjliggör för uppförande av komplementbyggnader genom att reglera korskryssad mark i plankartan. I övrigt regleras inga bestämmelser för att fastställa friytor inom planområdet. Detta för att möjliggöra en flexibel användning av marken. Med hänsyn till störningar från vägar och framförallt järnvägen bör friyta inom kvartersmarken anordnas med hänsyn till detta.

Väster om planområdet är Vännäsby skola med tillhörande funktioner för lek och rekreation belägen. Vännäsby skola inkluderar bland annat bibliotek, idrottshall och det finns möjligheter till lek på skolgården.

Det finns goda förutsättningar för friluftsliv och rekreation i närområdet. Vindelälven erbjuder goda möjligheter till rekreation och fiske. Längs Vindelälven löper Långforsens strövområde och Vännforsens naturreservat bland annat. I Vännäsby finns Festplatsen med bland annat grillplatser, strandpromenaden längs älven samt skidspår med elljus. På Hemberget

som utgör ett populärt utflyktsmål finns fina utsiktsplatser. I den östra delen av Vännäsby, i anslutning till sammanflödet av Ume- och Vindelälven, har ett område avsatts som utvecklingsområde för natur och friluftsliv i den fördjupade översiktsplanen för Vännäs och Vännäsby.

Geotekniska förhållanden



Figur 8. Utdrag ur SGU:s jordartskarta 1:25 000-1:10 000. Planområde markeras på ett ungefär i rött (Källa SGU 2021-11-26).

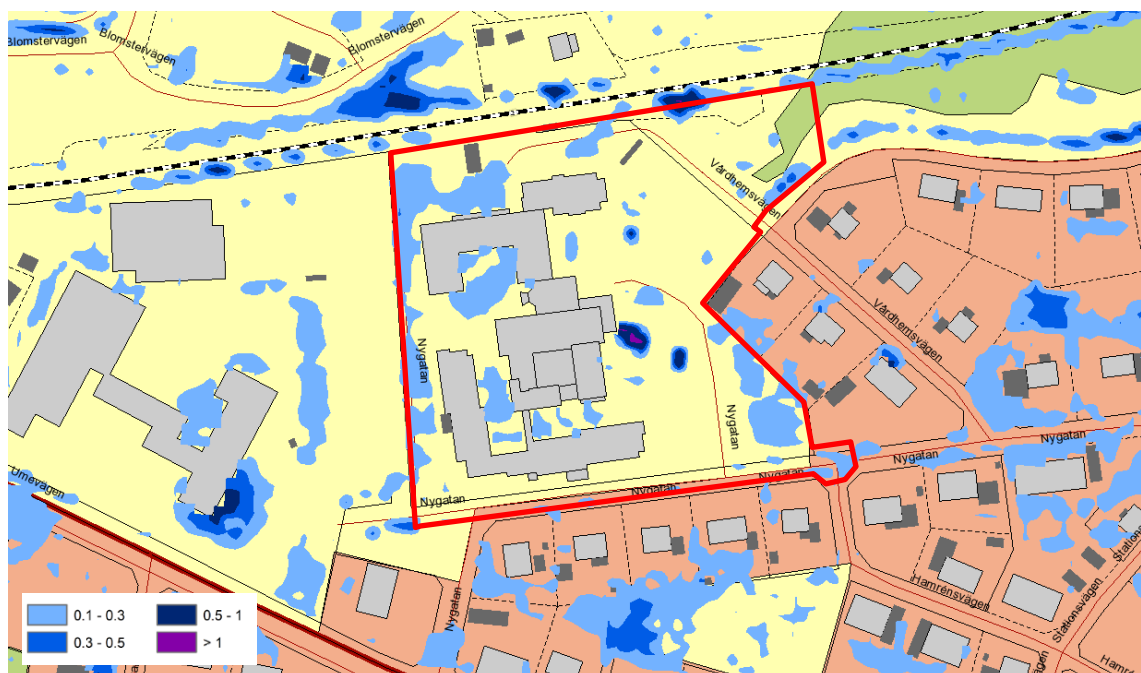
Enligt SGU:s översiktliga jordartskartor består marken inom planområdet av lera och silt med ett uppskattat jorddjup på mellan 20-50 meter. Enligt en tidigare översiktlig undersökning av VAB, som täcker majoriteten av planområdet, består jorden av sediment som till större delen utgörs av silt eller lera och ställvis med inslag av sand i övre lager. Mäktigheten på sedimentlagren uppgår till mellan 10 och 15 meter och är delvis löst lagrade. Med hänsyn till de små höjdskillnaderna inom planområdet bedöms risken för ras och skred vara liten. Marken bedöms översiktligt vara byggbar.

Dagvattenhantering/Skyfallskartering

Stora delar av Vännäsby ligger inom riskområde för översvämning och erosion från Vindelälven. Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) har upprättat en översvämningsskartering utmed Vindelälven (2017-05-15) där konsekvenser av 50-, 100- och 200-årsregn samt högsta beräknade flöden beskrivs. Skyddsvallar finns utmed älven vid Vännäsby, längs hela sträckan Västra Spöland-Vännäsby. Invallningen har i översiktsplanen beskrivits som tillräcklig för att hantera ett eventuellt 100-årsflöde. Planområdet ligger inte inom riskzon men däremot i nära anslutning till områden som påverkas av höga flöden enligt översvämningsskarteringen från MSB. Då planområdet sedan tidigare är bebyggt bedöms ett genomförande av detaljplanen inte innebära ytterligare risk för inverkan. Dagvattensystemet är till för att avleda vatten genom

ledningarna och öppna diken. I samband med skyfall är dagvattensystemets kapacitet mycket begränsad i förhållande till regnets intensitet och volym. Det gäller även för markens infiltrationsförmåga som ofta inte räcker till för att ta emot regnmängderna. Följden blir avrinning på markytan som kan leda till översvämning. Beroende på var översvämningen inträffar kan den medföra allvarliga konsekvenser för exempelvis bebyggelse, infrastruktur och samhällsviktig verksamhet.

Det finns dagvattenledningar längs gatorna och fastigheten är sedan tidigare ansluten till det kommunala dagvattensystemet. Då ett genomförande av detaljplanen inte bedöms medföra någon nämnbar skillnad i andelen hårdgjord yta i området bedöms inga särskilda åtgärder krävas i detaljplanen. Vid projektering av gång- och cykelväg samt p-plats säkerställs en god hantering av dagvatten, det vill säga en strävan efter ett lokalt omhändertagande genom infiltration och fördröjning av dagvatten. Kommunen avser även att se över den befintliga dagvattenhantering inom ytan för pendlarparkeringen i syfte att förbättra rådande situation samt möjliggöra för en fullgod hantering av dagvatten inom den egna fastigheten. Vatten som inte kan omhändertas lokalt bör avledas trögt innan de når ledningar och recipienter. Grundprincipen är att så tidigt som möjligt återföra nederbörden till det naturliga kretsloppet. Enligt översiktsplanen bör inriktningen vara att mer dagvatten ska hanteras genom öppen dagvattenhantering det vill säga infiltreras och fördröjas på plats alternativt fördröjning av dagvatten i öppna dammar och liknande.



Figur 9. Beräknade maximala vattendjup i meter i samband med ett framtida 100-års regn, enligt Länsstyrelsens skyfallskartering.

Enligt Länsstyrelsens skyfallskartering (*Skyfallskartering Västerbottens län – Vännäs, april 2018*) bedöms generellt ingen risk för översvämning inom planområdet föreligga men däremot finns ett fåtal sänkor där vattendjupet enligt karteringen skulle kunna stiga till över 0,5 meter.

Förorenad mark

Det finns idag inga kända markföroreningar inom planområdet. Frågan om sanering av förorenad mark hanteras om aktuellt enligt miljöbalkens bestämmelser. Eventuella kommande gräv- eller saneringsarbeten inom planområdet ska hanteras enligt miljöbalkens bestämmelser. Vid påträffande av förorenad mark ska detta rapporteras till Plan- och miljönämnden.

Planområdet är inget känt högriskområde för radon. Vännäs består mestadels av leriga jordarter varför radonhalterna generellt är låga.

Förekomsten av markradon har inte undersökts specifikt i samband med planarbetet. Av denna anledning måste markstrålning särskilt beaktas vid grundläggning. Inom högriskområden ska byggnader där människor vistas mer än tillfälligt utformas radonsäkert. På normalriskområden kan enklare åtgärder vidtas. Metod redovisas vid behov i samband med bygglov.

6.2 Nationella miljömål och miljökvalitetsnormer

Syftet med de miljöpolitiska målen (prop. 2004/05:150), totalt 16 stycken, är att till nästa generation lämna över ett samhälle där de stora miljöproblemen i Sverige är lösta. Detta ska ske utan att orsaka ökade miljö- och hälsoproblem utanför Sveriges gränser

Miljömål

Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka något av miljömålen (www.miljomal.se) på ett betydande negativt sätt. För mer information, se undersökning om betydande miljöpåverkan (2020-06-03).

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel som infördes med miljöbalken 1999 för att komma till rätta med miljöpåverkan från diffusa utsläppskällor från till exempel trafik och jordbruk. En MKN kan anges som en halt eller ett värde (högsta tillåtna halt av ett ämne i luft, mark, eller vatten) men kan även beskrivas i ord.

MKN kan ses som styrmedel för att på sikt nå miljökvalitetsmålen. Det finns idag MKN för olika föroreningar i utomhusluften (SFS 2010:477), olika parametrar i vattenförekomster (SFS 2004:660), olika parametrar i

havsmiljön (SFS 2010:1341) olika kemiska föreningar i fisk- och musselvatten (SFS 2001:554) samt för omgivningsbuller (SFS 2004:675).

MKN för utomhusluft

Det finns svenska MKN för den högsta tillåtna halten i utomhusluft av kvävedioxid och kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, ozon, bensen, fina partiklar (PM₁₀ och PM_{2,5}), bens(a)pyren, arsenik, kadmium, nickel och bly.

Ökningen av trafik bedöms bli obetydande i sammanhanget. MKN riskerar därmed inte att överskridas på grund av detaljplanens genomförande.

MKN för vattenförekomster och havsmiljön

Vattenmyndigheterna (5 stycken) har det övergripande ansvaret att se till att EU:s ramdirektiv för vatten (vattendirektivet) genomförs i Sverige.

Grundvatten, sjöar, vattendrag och kustvatten har delats in i vattenförekomster för vilka bedömning har skett vilken ekologisk, kemisk eller kvantitativ status som vattnet har och vilka krav som ställs för att upprätthålla och förbättra denna status.

Inget vatten i Bottenvikens distrikt uppnår god kemisk status till följd av storskalig och långväga spridning av kvicksilver och polybromerade difenyletrar (PBDE, används bland annat som flamskyddsmedel), vilka sprids till miljön via läckage från varor, avfallsupplag med mera. Bortsett från dessa är det ett femtiotal vattendrag, sjöar och kustvatten som inte uppnår god kemisk status på grund av påverkan från olika tungmetaller och tributyltenn (TBT). Vattenkvaliteten är överlag god inom distriktet, men vissa utmaningar finns att särskilt ta hänsyn till i samband med till samhällsutvecklingen:

- Fysiska förändringar, exempelvis utvinning av energi, vägar, ökad produktion inom jord- och skogsbruk som påverkar vattnen negativt. Fysisk påverkan är den vanligaste orsaken till att god ekologisk status inte nås i distriktet.
- Läckage av metaller och sura ämnen från sulfidjordar i kustområden, beroende av bland annat bearbetning och dikning.
- Storskalig påverkan från areella näringar, exempelvis genom gödsling, utdikning, ökad instrålning vid avverkning samt effekter från körskador i marken.
- Läckage av metaller från avslutad och pågående gruvverksamhet.
- Vattentäkter som saknar vattenskyddsområde eller där föreskrifter och skyddsområdets avgränsningar behöver revideras. I Bottenvikens vattendistrikt är det bara drygt 10% av de allmänna vattentäkterna som har fullgott skydd.

Nuvarande status och MKN för berörda vattenförekomster (2021-11-16):

Vatten-förekomst	EU-CD	Ekologisk status/potential	Kemisk status	MKN Ekologisk status	MKN Kemisk status	Miljö-problem
Ytvatten-förekomst: Umeälven (mellan Pengfors och Vännäsby)	SE709510-733770	Otillfredsställande	Uppnår ej god	Måttlig ekologisk potential 2027	God kemisk ytvattenstatus med undantag av kvicksilver/kvicksilverföreningar och bromerad difenyleter.	Miljögifter, flödesförändringar, morfologiska förändringar och kontinuitet.

Kommentar: Genomförandet av detaljplanen bedöms inte påverka huruvida normerna för god ekologisk eller god kemisk status kan uppnås och/eller upprätthållas. Området ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp.

MKN för havsmiljön

Inget vatten som påverkar kustvatten/MKN berörs av aktuell detaljplan.

MKN för fisk- och musselvatten

Umeälven och Vindelälven ingår i skyddat område för fiskvatten (EU ID: SEFI1004) enligt Naturvårdsverkets förteckning (*NFS 2002:6*) och omfattas därmed av miljökvalitetsnormer (MKN). Utvecklingen enligt planförslaget bedöms inte påverka huruvida normerna enligt förordningen kan uppnås/ upprätthållas.

MKN för omgivningsbuller

MKN för buller bygger på ett EG-direktiv för buller som infördes i svensk lagstiftning i förordning (2004:675) om omgivningsbuller. Enligt förordningen finns en skyldighet att kartlägga buller och upprätta åtgärdsprogram samt sträva efter att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa. Kravet på kartering börjar gälla när ett samhälle har fler än 100 000 invånare.

Eftersom Vännäs har färre än 100 000 invånare, finns det inte något formellt krav på bullerkartering. Det finns därför inte heller några beslutade miljökvalitetsnormer. Övrigt buller kopplat till planområdet hanteras under avsnitt 6.6 *Störningar*.

6.3 Skyddade områden

Kulturmiljö

Inga skyddade områden förekommer inom planområdet. Inom planområdet finns inga kända fornlämningar, byggnader eller kulturmiljöer.

Om fornlämningar påträffas i samband med markarbeten, ska dessa, i enlighet med 2 kap. 10 § Kulturmiljölagen (1988:950), omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen ska underrättas.

Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresseområde för skyddade vattendrag (*Vindelälven med tillhörande käll- och biflöden*) enligt 4 kap 6 § miljöbalken. Riksintresset syftar till att skydda berörda vatten från påverkan av vattenkraftverk, vattenreglering och vattenöverföring för kraftändamål. Aktuell detaljplan syftar inte till något sådant varför riksintresset inte berörs.

Planområdet angränsar även till järnvägen (Stambanan genom övre Norrland) som utgör riksintresse för kommunikation enligt 3 kap 8 § miljöbalken. Aktuellt planförslag bedöms inte påverka riksintressets värde eller järnvägens funktion negativt.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte innebära ytterligare inverkan på riksintressena då planområdet sedan tidigare är bebyggt och planförslaget syftar till att medge utökad användning av befintliga byggnader.

Strandskydd

Planområdet berörs inte av några strandskyddande områden.

Natura 2000 (EU:s habitatdirektiv)

Planområdet berörs inte av något Natura 2000-område.

Mellankommunala intressen

Några mellankommunala intressen bedöms inte påverkas av aktuellt detaljplaneförslag.

6.4 Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

Befintlig bebyggelse inom planområdet utgörs av tre sammanhängande byggnader som inrymmer verksamhet för äldreomsorg och korttidsboende för ungdomar med funktionsvariationer. Den totala byggnadsarean (BYA) för befintlig bebyggelse inom fastigheten är cirka 5000 m². Runt byggnaderna finns asfaltsytor för parkering, in- och utfartsvägar, gång- och cykelväg samt begränsade grönytor. I planområdets nordvästra hörn, intill järnvägen, finns en byggnad som till hälften består av soprum och till hälften av ett dieselaggregat som ger reservkraft till äldreboendet. Byggnaden avses att rivas i samband med genomförandet av detaljplanen.



Figur 10. Översiktskarta för befintlig bebyggelse inom fastigheten Hjorten 5. Vännäsby Äldrecenter bedriver idag verksamhet i byggnad A. Inom byggnad B har det tidigare bedrivits äldreomsorg och fastighetsägaren önskar nu möjliggöra för bostadsändamål. Ett korttidsboende för barn och ungdomar "Lyan" finns i byggnad C.



Figur 11. Delar av den befintliga bebyggelsen inom planområdet. T.V: Vämnäsby Äldrecenter fotat från söder (Nygatan). T.H: Befintliga byggnader där detaljplanen möjliggör för bostäder, fotat söderifrån.

Föreslagna tillkommande byggrätter

Planförslaget innebär att bostäder **[B]** möjliggörs inom planområdet. Dessutom reglerar detaljplanen vårdverksamhet **[D]** för att säkerställa befintliga verksamheter.

Med användningen bostäder **[B]** avses boende med varaktig karaktär inklusive bostadskomplement så som garage, parkering och miljöhus.

Då syftet är att vårdverksamhet fortsatt ska finnas inom fastigheten reglerar detaljplanen även vård **[D]**. Inom användningen vård kan även användningar som till exempel barnvårdscentral, sjukgymnastik och hälsovård ingå.

För användning **[BD]** regleras största byggnadsarea till 40 % av fastighetsarean inom användningsområdet **[e₁]** vilket innebär cirka 1 700 m². Detta för att möjliggöra viss utbyggnad samt uppförande av komplement i den mån det är möjligt med hänsyn till att tillräckliga friytor samt yta för parkering ska säkerställas. Befintlig byggnad har balkonger längs med den östra sidan som vetter mot Lyans bakgård. För att säkerställa att dessa kan finnas kvar samtidigt som byggrättens utveckling i öst begränsas i övrigt, regleras en remsa (cirka 2,5 m bred) där endast balkonger får uppföras **[f₁]**. För Lyans utemiljö **[D]** regleras en största byggnadsarea till 25 m² **[e₂]** för att tillräcklig friyta ska säkerställas. Inom södra planområdet, användningsområde **[D]** regleras en största byggnadsarea till 40 % av fastighetsarea inom egenskapsområdet **[e₃]**, vilket innebär cirka 3 600 m². Detta i syfte att bibehålla befintlig exploatering i södra delen av planområdet.

I den norra delen av planområdet regleras en högsta nockhöjd på 10 meter, vilket innebär cirka 2 våningar i praktiken. Den högsta nockhöjden för användningen [**BD**] är anpassad till nockhöjden för befintlig byggnad inom användningsområdet. För Lyan [**D**] regleras en högsta nockhöjd på 7 meter (cirka 1-2 våningar i praktiken), vilket är anpassat till befintlig byggnad. För den södra delen av planområdet [**D**] regleras nockhöjden till 14 meter (cirka 4 våningar i praktiken). Befintlig bebyggelse varierar mellan 1-3 våningar, den föreslagna nockhöjden för användningsområdet utgår från den högsta nockhöjden i området, cirka 14 meter. Regleringen av högsta nockhöjd för det södra området möjliggör för flexibilitet och eventuell framtida utveckling av bebyggelsen.

Mot närliggande bostadsfastigheter i öster regleras allmän plats [**PARK**]. Användningen är en generell användningsbestämmelse som bör tillämpas för grönområde som helt eller delvis är anlagt och som kräver skötsel.

I planområdets nordöstra hörn regleras istället allmän plats [**NATUR**] då det knyter an till ett större grönstråk längs med järnvägen. Användningen används för friväxande grön- och skogsområden som inte är anlagda och inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom viss städning.

I direkt anslutning till planområdets västra fastighetsgräns regleras prickmark som avsätter ett 6 meter brett område som säkerställer in- och utfart till boendeparkeringen i norra delen av planområdet. Mot Nygatan [**GATA**] i söder får marken inte bebyggas inom 6 meter från användningsområdesgräns för [**GATA**] med undantag för utstickande delar på befintlig bebyggelse (prickad mark i plankarta), detta för att möjliggöra skötsel av befintliga fastigheter. Längs gång- och cykelvägen [**GC-väg**] säkerställs sikten och tryggheten med prickmark. Även lastkaj samt delar av tillhörande användningsområdet vård [**D**] omfattas av prickmark för att säkertställa tillgängligheten för transport av gods till och från verksamheten. Korttidsboendets utemiljö säkertställs och regleras med korskryssad mark för att det ska vara möjligt att uppföra komplementbyggnader vid behov.

6.5 Gator, trafik och parkering

Infart via Nygatan & Vårdhemsvägen

Anslutning till planområdet sker från Nygatan, via befintliga infartsvägar. Befintlig infart från Nygatan är till en privat fastighet som används för vårdverksamhet och bostäder. Fastighetsägaren behöver ha tillgång till sin fastighet för att kunna tillgodose parkering för boenden, besökare och personal samt för logistik och hantering av leveranser till vårdboendet med tillhörande kök som bedriver verksamhet samtliga dagar i veckan.

Detaljplanen reglerar allmän plats [**P-PLATS**] i den östra delen av planområdet. För att säkerställa allmänhetens tillgång till pendlarparkeringen möjliggörs en ny infart via Vårdhemsvägen som ersätter den tidigare. Boende nyttjar fortsatt befintlig infartsväg längs med den västra plangränsen och boende, besökare och personal till vårdverksamheten behåller sin befintliga infart från Nygatan.

Användningen parkeringsplats [**P-PLATS**] syftar till att säkerställa allmänhetens tillgänglighet till trafiksystemet samt till att stärka möjligheterna till pendling, vilket bland annat stöds av den trafikstrategi som antogs 2016. Kommunens bedömning är att regleringen är nödvändig för att säkerställa allmänhetens tillgång till pendlarstationen. Vid projektering av p-plats säkerställs en god framkomlighet avseende svängradie och logistik för att undvika onödiga backrörelser eller moment som kan utmana säkerheten på platsen. Kommunen undersöker även möjligheten att flytta angöringsplatsen för ersättningsbussarna i framtiden.

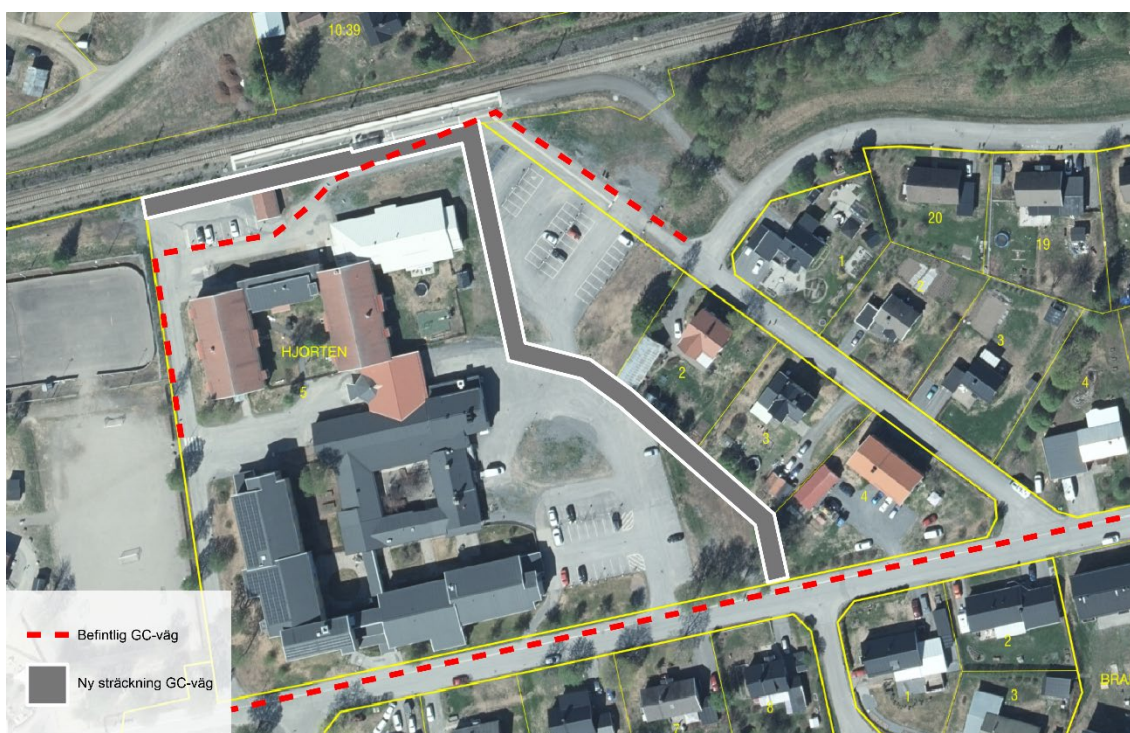
Inom användningsområdet natur [**NATUR**] finns en serviceväg till Vännäsby pendlarstation. Servicevägen regleras genom egenskapsbestämmelse avseende utformning av allmän plats [**serviceväg₁**]. Bestämmelsen syftar till att säkerställa Trafikverkets tillgång till servicevägen för underhåll av pendlarstationen med tillhörande funktioner. Delar av planområdet utgörs av Trafikverkets fastighet Vännäs 5:15 som omfattar de ytor och funktioner som krävs för järnvägsanläggningen och Vännäsby pendlarstation. Dessa ytor regleras i detaljplanen för trafik [**T**] i syfte att säkerställa anläggningens drift och underhåll.

Blåljusverksamhet och varutransporters åtkomst till fastigheterna ska säkerställas vid genomförandet av planen genom att hänsyn tas till detta i kommande bygglovshantering.

Gång- och cykelvägar

Befintlig gång- och cykelväg inom planområdet sträcker sig från pendlarparkeringen vid stationsperrongen västerut mot Vännäsby skola. Den befintliga sträckningen av gång- och cykelvägen förflyttas norrut mot järnvägen och förlängs till fastighetsgräns för fastigheten Skolan 1. För att säkerställa goda pendlarmöjligheter för oskyddade trafikanter möjliggörs för ny dragning av gång- och cykelväg från Nygatan [**GATA**]. En ny gång- och cykelväg [**GC-väg**] dras norrut längs fastighetsgräns för Hjorten 5, upp mot pendlarparkeringen samt järnväg. Då befintlig gång- och cykelväg finns längs med Nygatan skapas ett sammanhängande cykelvägnät där trafikanterna inte längre behöver korsa kvartersmarken. I linje med trafikstrategin blir vägnätet mellan fordon och oskyddade trafikanter avskilt.

Den nya gång- och cykelvägen mellan Nygatan och pendlarparkeringen kommer att projekteras i ett senare skede. Normalt sett upptar en gång- och cykelväg 3 meter och resterande mark kan användas till ändamål som stödjer gång- och cykelvägens funktion, exempelvis belysningsstolpar. Ambitionen är att trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter ska säkerställas genom att gång- och cykelvägen separeras från fordonstrafik. Gång- och cykelvägen avgränsas med kantstenar gentemot fordonstrafik samt parkeringsplats, vilket förhindrar fordon från att korsa gång- och cykelvägen.



Figur 12. Befintlig sträckning av gång- och cykelvägar i planområdet respektive nya föreslagna gång- och cykelvägar.

Enligt översiktsplanen ska hållbara och korta resor främjas i kommunen, bland annat genom gång- och cykeltrafik samt kollektivtrafik. Det är således av stor vikt att all planläggning möjliggör för en trafiksäker och fungerande vägstruktur för samtliga trafikslag. Fortsatt planering och projektering av planområdet ska integreras i en helhetssyn för ett framtida sammanhängande system för gång- och cykeltrafik samt kollektivtrafik.

Kollektivtrafik

Många av Vännäs kommuninvånare pendlar dagligen till skola och arbetsplatser inom, såväl som utanför kommunen. Allt fler väljer också att pendla från andra orter till kommunen för studier och arbete. Möjlighet finns att åka kollektivt med såväl tåg som buss. Bra pendlingsmöjligheter är

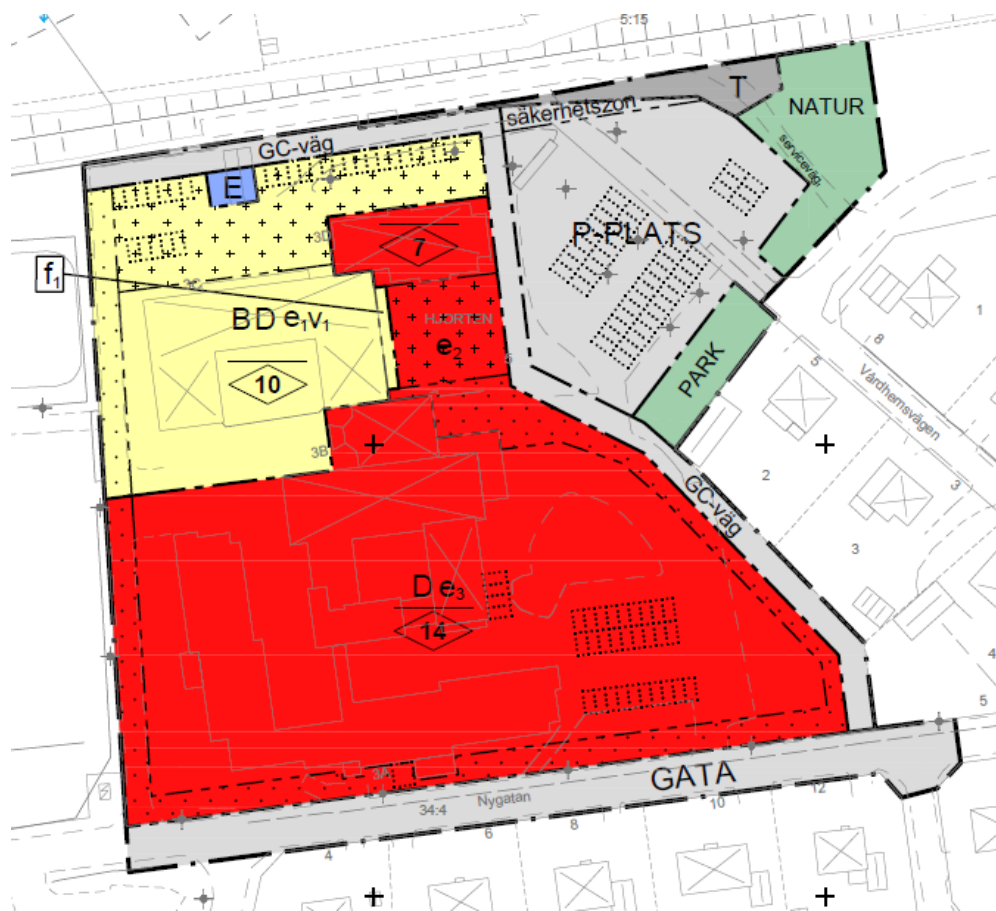
viktigt för en utvecklad arbetsmarknad samt för att kommunen ska fortsätta vara en attraktiv plats att bo och leva i.

Vännäsby trafikeras av regionbussar längs med den centralt belägna Umevägen. Från planområdet är det cirka 160 meter till närmsta busshållplats. I direkt anslutning till planområdet ligger järnvägsplattformen i Vännäsby. Bra parkeringsmöjligheter, för både bil och cykel, i anslutning till järnvägsstationen är en viktig aspekt för att säkerställa pendlarmöjligheterna, mer om detta under avsnittet *Parkering*.

Parkering

Utöver ett behov av bostadsparkeringar finns inom fastigheten kommunal vård- och omsorgsverksamhet vilket innebär ett parkeringsbehov för personal och besökande. I direkt anslutning till fastigheten ligger Vännäsby pendlarstation, vilken genererar ett behov av parkeringsplatser. Inom fastigheten Hjorten 5 ligger en pendlarparkering, som erbjuder parkeringsmöjligheter för tågresenärer som nyttjar den intilliggande tågstationen. Det finns planer på att utvidga befintlig pendlarparkering, vilket fastställs i aktuell detaljplan. Parkeringsytor för befintliga verksamheter samt tillkommande bostadshus ska lösas inom den egna fastigheten.

En parkeringsutredning har tagits fram (Tyréns, 2020-09-21) i syfte att beskriva befintlig parkeringssituation inom fastigheten, beräkna hur behovet kan förändras med förändrad markanvändning samt analysera hur det framtida behovet kan tillgodoses inom planområdet. Planförslaget möjliggör för 30 lägenheter och enligt kommunens parkeringsnorm ska det finnas en parkeringsplats per bostad. Med föreslagen förändring av markanvändningen skapas 30 lägenheter vilket i enlighet med parkeringsnormen skulle generera ett behov om 30 bilparkeringsplatser. Enligt uppgifter från Vännäs kommun har verksamheterna Vännäsby Äldrecenter, Lyan och Vängårdens kök behov av 32 reserverade platser inklusive besöksparkering. Enligt utredningen kommer den planerade markanvändningen innebära ett behov om 62 parkeringsplatser inklusive besöksparkering inom kvartersmarken och ett trettiotal platser inom pendlarparkeringen. Utöver de trettiotal parkeringsplatser som behövs enligt parkeringsutredning illustreras även ett tjugotal extra parkeringsplatser för att visa på pendlarparkeringens potential. Inom kvartersmarken regleras inga särskilda ytor för parkering i syfte att säkerställa flexibla lösningar. Vårdverksamheten har i aktuell detaljplan möjlighet att expandera, varför behovet av parkeringsplatser kan komma att ändras. I bilden nedan redovisas behovet av parkeringsplatser som planförslaget medför, detta i syfte att illustrera hur parkeringarna inom planområdet kan placeras. Bilden ger en uppfattning om hur stora ytor som parkeringsplatserna upptar inom planområdet.



Figur 13. Illustration över möjlig placering av 113 parkeringsplatser inom planområdet uppdelat på 63 platser inom kvartersmarken [BD/D] och 50 parkeringsplatser inom pendlarparkeringen [P-PLATS].

Område	Antal parkeringsplatser
[D] Vård	33 inklusive besöksparkering* *Varav 1 tillgänglighetsanpassad p-plats
[B] Bostäder	30
[P-PLATS] Pendlarparkering	50
Totalt:	113

För att säkerställa allmänhetens tillgång till pendlarparkeringen vid Vännäsby pendlarstation regleras en yta för detta i plankartan som allmän plats [P-PLATS]. Ytan omfattar en area om cirka 3300 m² vilket innebär att en tillräcklig yta för pendlarparkering säkerställs.

I norra delen av planområdet planläggs [T] för att säkerställa Trafikverkets intressen och drift av Vännäsby pendlarstation. Med hänsyn till trafiksäkerheten regleras att parkeringsplatser inte får anläggas inom 15 meter från järnvägens spårmit [säkerhetszon]. Köryta kan anläggas inom parkeringsytan så länge ett minimumavstånd om 10 meter från spårmit uppnås.

Tillgänglighet för utryckningsfordon, snöröjningsfordon m.m. ska säkerställas till och från planområdet men även att det fortsättningsvis kan bebyggas på ett ändamålsenligt sätt.

6.6 Störningar

Planeringen får inte leda till störningar som kan innebära olägenheter för människors hälsa (vilket definieras i 9 kap. 3§ miljöbalken). Med olägenhet för människors hälsa avses en störning som enligt medicinsk eller hygienisk bedömning kan ha en menlig inverkan på hälsan. Även de störningar som i första hand påverkar välbefinnandet kan vara olägenhet för människors hälsa, till exempel buller. Bedömningen av om en störning inverkar menligt på hälsan beror på hur människor i allmänhet uppfattar situationen. För att störningen ska omfattas av bestämmelsen krävs att den har en viss varaktighet, antingen genom att den pågår under en sammanhängande tid eller att den återkommer, regelbundet eller oregelbundet.

Buller

Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216/2017:359), vilken tar stöd i 9 kap. 12§ miljöbalken (skydd mot olägenheter för människors hälsa), innehåller bestämmelser om riktvärden för buller utomhus för spårtrafik, vägar och flygplatser vid bostadsbyggnader. Bestämmelserna ska tillämpas vid en bedömning om kravet på förebyggande av olägenhet för människors hälsa i plan- och bygglagen är uppfyllt i planläggning, bygglov och förhandsbesked.

Buller från spårtrafik och vägar bör enligt förordningen inte överskrida:

1. 60 dBA ekvivalentnivå (medelljudnivå under en given tidsperiod) vid fasad respektive 65 dBA ekvivalentnivå för en bostad om högst 35 m²
2. 50 dBA ekvivalentnivå vid uteplats i anslutning till bostad
3. 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

Om gällande riktvärden överskrids ska:

- minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och
- minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där maximal ljudnivå om 70 dBA vid fasad inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00

Om ljudnivå 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats ändå överskrids, bör nivån dock inte överskrida med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

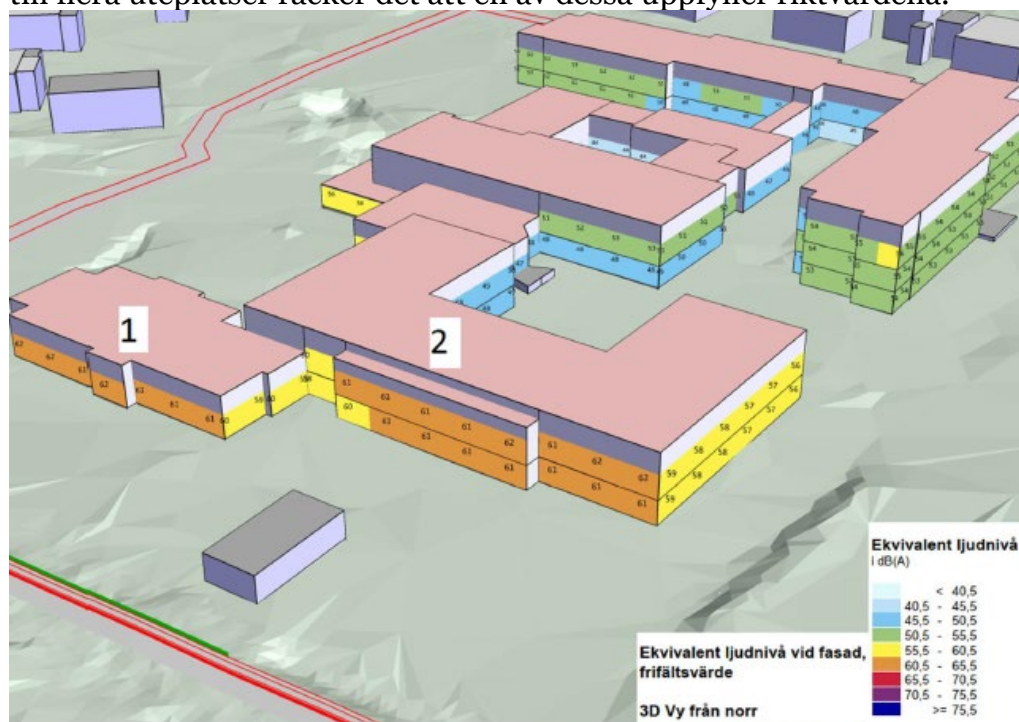
En bullerutredning har tagits fram (Tyréns, 2022) i syfte att säkerställa att riktvärden i förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader kan uppnås. Utredningen fastställer att bebyggelse mot järnvägen utsätts för höga ljudnivåer från passerande tåg. Vi fasader närmast tågspåret är ekvivalent ljudnivå högre än riktvärdet 60 dBA vid fasad, som högst 62 dBA. För

bostäder med fasad där beräknad ekvivalent ljudnivå är högre än 60 dBA kan bostäder med en bostadsarea på högst 35 kvadratmeter placeras eftersom bostäder med en bostadsarea på högst 35 kvadratmeter har riktvärdet 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad.

För större lägenheter (större än 35 kvadratmeter) krävs en ljuddämpad sida om den ekvivalenta ljudnivån är över 60 dBA. Ljuddämpad sida kan inte tillämpas för bostäder med fasad mot järnvägen eftersom maximal ljudnivå på sidan vänd från tågspåret är över 70 dBA.

För att klara bullerförordningens riktvärden på bostadsbyggnader med fasad mot järnvägen regleras en största lägenhetsstorlek om maximalt 35 kvadratmeter. Bestämmelsen kan undantas i de delar där riktvärden enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader kan uppnås. Bestämmelsen regleras [v₁] och tillämpas för användningsområdet bostäder [B].

För uteplatser är det ekvivalent ljudnivå som är dimensionerande. Eventuella gemensamma uteplatser placeras lämpligen inne på innergårdarna, där riktvärden för uteplats klaras. Om en bostad har tillgång till flera uteplatser räcker det att en av dessa uppfyller riktvärdena.



Figur 14. Vy från norr. Ekvivalent ljudnivå vid fasad (Tyréns Sverige AB, 2022).

Elektromagnetiska fält

Det finns inga uppgifter om elektromagnetiska fält som berör planen.

Verksamheter

Planområdet berörs inte av någon miljöfarlig eller störande verksamhet som innebär skyddsberedskap eller särskilda åtgärder.

Farligt gods

Vid byggande intill en väg, järnväg, farled, flygplats eller terminalanläggning utsätts bebyggelsen för både miljö- och säkerhetsrisker. En generell utgångspunkt bör vara att kommunen säkerställer ett tillräckligt avstånd fritt från bebyggelse intill statliga vägar och järnvägar i detaljplanen.

Tabell 14. Skyddsavstånd för Stambanan genom övre Norrland.

STRÄCKA	ÅTGÄRDER	SKYDDSAVSTÅND		
		Zon B	Zon C	Zon D
VÄNNÄS - UMEÅ	Inga	30	30	40
	Invallning	-	-	25
	Brandfasad	-	-	10

Figur 15. Utdrag från bilaga tillhörande Länsstyrelsen i Västerbottens riktlinjer för skyddsavstånd till transportleder för farligt gods i Norr- och Västerbottens län.

Generellt bör ny bebyggelse inte tillåtas inom ett område på 30 meter från järnvägen, (räknat från spårmit). Ett sådant avstånd ger utrymme för räddningsinsatser om det skulle ske en olycka, och det möjliggör en viss utveckling av järnvägsanläggningen. Känslig verksamhet, som bostäder, ingår i zon D och bör placeras minst 40 meter från järnvägen enligt riktlinjerna. Verksamhet som inte är störningskänslig och där människor endast tillfälligtvis vistas, till exempel parkering, garage och förråd, kan finnas inom 30 meter från spårmit. Hänsyn bör dock tas till möjligheterna att underhålla järnvägsanläggningen och bebyggelsen.

Mellan järnvägens spårmit och befintlig bebyggelse i aktuell detaljplan är det som minst cirka 27 meter. Detaljplanen reglerar att mark närmare än cirka 40 meter från järnvägen, eller där befintlig bebyggelse ligger närmare järnvägen, endast får bebyggas med komplementbyggnader (korskryssad mark) samt tekniska anläggningar [E], detta i syfte att upprätthålla skyddsavstånden från järnvägen. Anledningen till att prickmark inte används är med hänsyn till att carports, eller andra komplement till bodadsändamål och som kan fungera bullerskyddande ska kunna uppföras.

Säkerhetszon vid byggande intill järnväg

När det gäller anläggande av parkeringsytor i närheten av järnväg anser Trafikverket att ett skyddsavstånd på minst 15 meter (räknat från spårmit) ska appliceras. Körytor inom parkeringsområdet kan anläggas 10 meter från spårmit. Vid utformandet av parkeringsytor inom planområdet ska Trafikverkets skyddsavstånd vid byggande intill järnväg beaktas, varför

parkeringsplatser inte får placeras inom 15 meter från spårmitt [**säkerhetszon**]. Läs mer under rubriken *Parkering*.

6.7 Sociala frågor

Tillgänglighet

Att alla människor i alla åldrar och kön samt att de med olika typer av funktionsnedsättningar kan bli fullt delaktiga i samhällslivet, ska alltid beaktas fullt ut vid nybyggnation. Alla ytor ska göras tillgängliga, trygga och användbara för alla grupper av människor så långt det är möjligt och inom rimliga kostnader. Detta gäller både fysisk och psykisk tillgänglighet - allt från den faktiska framkomligheten (till exempel val av markbeläggning) till val av växter som kan orsaka allergier som gör det svårt för vissa människor att vistas i miljön eller sådant som kan orsaka känslan av otrygghet, så som bristande belysning eller skötsel.

Tillgång till parkeringsplatser för funktionshindrade bör finnas inom eller i direkt anslutning till planområdet och i övrigt där det bedöms vara lämpligt.

Trygghet och jämställdhet

Vid uppförande av nya bostäder ska trafikmiljön och utemiljön utformas utifrån ett jämställdhetsperspektiv. Olika erfarenheter, kunskaper och synsätt ska tas till vara i planeringsprocessen. Den fysiska utformningen kan bland annat bidra till att skapa trygghet genom trafiksäkra gator samt gång- och cykelbanor.

7. Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet är idag anslutet till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Ledningar finns längs gatorna.

Värme

Planområdet är anslutet till fjärrvärmenätet. Solör Bioenergi Fjärrvärme distribuerar fjärrvärme i området.

El

Planområdet är anslutet till elnätet. Vattenfall Eldistribution distribuerar el i området.

Fiber och tele

Planområdet är anslutet till tele och datakommunikationer. Skanova och Vännäs net har ledningar inom planområdet. Ledningar för kabel-tv finns

inom planområdet men position för dessa saknas och behöver utredas vid grävstart.

Avfall

Avfallshantering ska ske inom den egna fastigheten och sköts av respektive fastighetsägare. Avfallskärnen ska placeras så de är lättillgängliga för renhållningsfordonen, lämpligt är att avfallshus placeras vid fastighetsgräns i närhet mot gata. Det bedöms finnas tillräckliga ytor för att säkerställa avfallshanteringen inom området. De befintliga verksamheterna inom planområdet har en redan etablerad avfallshantering. För tillkommande bostäder avses avfallshantering placeras i anslutning till bostäderna på byggnadens baksida mot järnvägen. Den befintliga förrådsbyggnaden som står placerad här idag och innehåller soprum och reservkraft behöver rivas till förmån för en ny dragning av gång- och cykelväg. Detaljplanen möjliggör att byggnaden kan uppföras på nytt cirka 4 meter söder om befintlig lokalisering, och utökas på bredden genom användningen [E]. Ytan för den tekniska anläggningen har i detaljplanen en BYA på cirka 80 m² vilket motsvarar den befintliga byggnadens storlek.

Blåljus

Räddningstjänstens behov av framkomlighet till angreppsvägar, samt behovet av brandposter och släckvatten ska beaktas i samband med markprojektering. Brandpost finns inom fastigheten Hjorten 5.

Snöhantering

Snödeponi ska hanteras på ett sätt som inte förorsakar olägenhet för kringboende. Fastighetsägaren ansvarar för snöröjning inom fastigheten. Parkeringsytan i nordöst, som utgör allmän plats är väl tilltagen för att säkerställa god tillgänglighet även under vinterhalvåret och omges dessutom delvis av naturområden som är möjliga för snöupplag vid behov. Mark närmast Nygatan, 6 meter (med undantag för utstickande delar från befintlig bebyggelse), får inte bebyggas (prickad mark i plankartan) med hänsyn till trafiksäkerhet, drift och skötsel av vägen samt möjlighet till snöröjning. Fastighetsägare inom planområdet ansvarar för snöröjning inom respektive fastighet.

8. Konsekvenser av planens genomförande

Tidigare detaljplan för området medger bostäder samt vård [BD] i södra delen av planområdet, i detta planförslag begränsas användningen till vårdandamål [D]. Den förändrade användningen innebär att potentiella bostadsmöjligheter tas bort. Reglering har genomförts då kommunen anser att det är viktigt att användningen vård stärks inom planområdet. I norra delen av planområdet skapas förutsättningar för bostäder [B] vilket

kompenenserar för avgränsningen av användningen bostäder i den södra delen.

Planförslaget möjliggör för en gång- och cykelväg [**GC-väg**] från Nygatan och norrut mot pendlarparkeringen vid järnvägen, vilket skapar ett tillgängligt gång- och cykelnät som möjliggör effektivare pendlingsmöjligheter för gång- och cykeltrafikanter. Den pendlarparkering som finns i planområdets nordöstra del regleras som allmän platsmark och faller under kommunalt ansvar, vilket tillgängliggör pendlarparkeringen för allmänheten.

9. Administrativa frågor samt genomförandefrågor

9.1 Preliminär tidplan

Planarbetet bedrivs med utökat förfarande.

Planprocessen – beräknade tider:

Samråd	kv. 4, 2021
Granskning	kv. 1, 2022
Antagande	kv. 2, 2022

9.2 Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum planen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan synnerliga skäl. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägarna har rätt till ersättning. Planen gäller dock tills den upphävs eller ersätts med en ny detaljplan. *Detaljplan för del av fastigheterna Hjorten 1 och 5 samt Vännäs 34:4 inom Vännäsby tätort, Vännäs kommun* har genomförandetid kvar som löper ut 2022-03-23. I aktuellt fall är berörd fastighetsägare angelägen om att ersätta befintlig plan i syfte att möjliggöra fortsatt utveckling av fastigheten genom bostadsändamål. Alla ändringar som antagandet av ny detaljplan innebär ingår i kommande köpeavtal mellan exploatör (Vännäs Fastigheter AB) och Vännäs kommun.

9.3 Ansvarsfördelning

Exploatören (Vännäs Fastigheter AB) ansvarar för att inte åsamka skada på annans fastighet, eventuella underjordiska kablar och/eller egendom vid kommande exploatering.

Vid önskad flytt av befintliga underjordiska ledningar ansvarar respektive fastighetsägare för att kontakta ledningsägaren och ansöka om ledningsflytt innan åtgärden utförs.

9.4 Huvudmannaskap för allmän plats

Vännäs kommun ansvarar för upprättandet av detaljplanen och är huvudman för allmän plats. Respektive fastighetsägare svarar för åtgärder inom kvartersmark.

9.5 Huvudman för vatten och avlopp

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten.

9.6 Fastighetsbildning

Fastighet	Ägare	Förändringar
Hjorten 5	Vännäs Fastigheter AB	Del av fastigheten regleras som allmän plats [PARK], [P-PLATS] och [GC-väg] med kommunalt huvudmannaskap. Detaljplanen möjliggör att planerlig fastighetsreglering sker genom att ytor som regleras för allmän plats överförs till Vännäs 34:4.
Vännäs 34:4	Vännäs kommun	Detaljplanen möjliggör förvärv av del av fastigheten Hjorten 5. Planlagda ytor för allmän plats [PARK], [GC-väg] samt del av [P-PLATS] förvärvas av kommunen.
Vännäs 5:15	Trafikverket	Ingen förändring.

9.7 Fastighetsrättsliga konsekvenser



Figur 16. Kartbild visar markerade regleringar mellan kvartersmark och allmän platsmark som krävs för planens genomförande. Planområdet markeras ungefärligt med rött.

För mark utlagd som allmän platsmark har kommunen en ovillkorlig skyldighet att lösa in marken på fastighetsägarens begäran, samtidigt som kommunen även har ovillkorlig rätt att lösa in mark som förlagts som allmän platsmark. Kommunen ansvarar för att ansöka om fastighetsbildningsförrättning hos Lantmäteriet.

Övriga fastigheter och markområden ändrar inte ägoförhållanden i samband med planens genomförande.

9.8 Rättighetsområden

Gemensamhetsanläggningar

En GA, gemensamhetsanläggning är en anläggning som är gemensam för flera fastigheter, ofta vägar eller vatten- och avloppsledningar. I gemensamhetsanläggningen deltar flera fastigheter och de bekostar både anläggandet och driften enligt andelstal som fastställs av lantmäterimyndigheten. En samfällighetsförening bildas lämpligtvis för att förvalta en GA.

Detaljplanen berörs inte av några gemensamhetsanläggningar.

Servitut

Servitut är en rätt för ägaren av en fastighet att på ett visst bestämt sätt använda en annan fastighet. Det kan till exempel röra sig om rätten att ta väg eller nyttja en brunn på annans fastighet. Det finns två huvudtyper av servitut; avtalsservitut (avtal upprättas) och officialservitut (myndighetsbeslut).

Bestämmelser om rättighetsområde får införas i detaljplanen om det behövs för att underlätta planens genomförande. Bestämmelser om rättighetsområden bör införas när ett servitut måste lokaliseras på ett visst sätt inom ett kvarter. Bestämmelserna är styrande och kan leda till tvångsbeslut mot fastighetsägarnas vilja.

Detaljplanen berörs av ett servitut (2460-12/18.1) för Trafikverkets serviceväg i nordost, servitutet påverkas inte av planförslaget.

Ledningsrätt

Ledningsrätt är en servitutsliknande rättighet att använda någon annans mark för ledningsändamål. Ledningsrätt kan upplåtas för ledningar för allmänna ändamål såsom vatten och avlopp, data och telekommunikationsledningar. Ledningsrätt kan endast ges av lantmäterimyndigheten.

Detaljplanen berörs inte av någon ledningsrätt.

9.9 Avtalsfrågor

Vännäs kommun avser att teckna följande överenskommelser/avtal;

- Köpekontrakt med fastighetsägare Vännäs Fastigheter AB avseende förvärv av del av fastigheten Hjorten 5.

9.10 Ekonomiska frågor

Exploatören och kommunen fördelar kostnaderna av planens framtagande och genomförande i kommande köpekontrakt. Planavgift kommer inte att tas ut i bygg- eller marklov.

Vännäs kommun står för kostnaden av fastighetsbildning enligt kommande köpekontrakt.

Kommunen har med stöd av detaljplanen rätt att lösa in den allmänna platsen utan överenskommelse med den berörda fastighetsägaren. Kommunen är också skyldig att på fastighetsägarens begäran lösa in marken.

Vännäs kommun ansvarar för kostnader och utveckling av allmän plats.

Exploatören ansvarar för genomförande och kostnader inom kvartersmark samt rivning av förrådsbyggnad inom allmän platsmark.

För de fastigheter som bildas inom exploateringsområdet ska VA-anslutningsavgift debiteras den som ansöker om anslutning i enlighet med, vid debiteringstillfället, gällande VA-taxa.
För behövliga utredningar, byggnationer och anläggningsarbeten inom kvartersmark ansvarar och bekostar exploatör och respektive kommande fastighetsägare/byggherre för.

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

9.11 Tekniska frågor

Detaljerad geoteknisk undersökning för grundläggning av byggnader och gata samt projektspecifik bullerutredning utförs i kommande bygglovsskede om det anses nödvändigt.

Byggnad innehållande soprum samt reservkraft behöver rivas till förmån för en ny dragning av gång- och cykelvägen i norra delen av planområdet. De tekniska funktionerna kan uppföras på nytt cirka 4 meter söder om befintlig lokalisering och utökas på bredden. Den tekniska anläggningen [E] regleras med en BYA (byggnadsarea) om cirka 80 m².

Behov av ytterligare utredningar, kompletterande tillstånd

Det krävs inga ytterligare utredningar eller kompletterande tillstånd.

10. Medverkande tjänstepersoner

Planarbetet har utförts på uppdrag av Plan- och miljönämnden.
Detaljplanen har upprättats av Johanna Smedberg, Evelina Israelsson och Maria Falkö Palm på Tyréns Sverige AB i samråd med Vännäs kommun.

VÄNNÄS KOMMUN
Plan- och miljönämnden

Upprättad 27 april 2022

Carola Nordlöf
Samhällsplanerare, Vännäs kommun

Peter Malmbo
Samhällsplanerare, Vännäs kommun

Tore Forsberg
Samhällsbyggnadschef, Vännäs kommun