



vännäs

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Dnr: POM 2019/289

Detaljplan för del av Brån 24:1, del av Brån S:7 samt del av Sunnanå S:1, Brån, Vännäs kommun, Västerbottens län

Hur granskningen har bedrivits

Detaljplaneprovningen handläggs med utökat förfarande. Förslag till detaljplan har varit föremål för granskning under perioden från och med 2023-01-16 till och med 2023-02-09 och funnits tillgängliga på:

- Vännäs kommun, miljö- och byggavdelningen
- Vännäs kommuns hemsida, www.vannas.se
- Biblioteken i Vännäs och Vännäsby

Inkomna yttranden

Inkomna yttranden redovisas sammanfattat eller i sin helhet och kommenteras nedan.

Yttranden från myndigheter

- Länsstyrelsen, 2023-02-06
- Lantmäteriet, 2023-02-02

Yttranden från företag, sakägare och övriga

- Skanova, 2023-01-17
- Vattenfall 2023-02-06
- Bråns Byamän samfällighetsförening (Brån S:7) 2023-02-09
- Fastighetsägare Brån 24:3, 2023-02-09
- Fastighetsägare Brån 22:2 samt 22:4, 2023-02-09
- Boende Brån 116, 2023-02-10

Yttranden från myndigheter

Lantmäteriet, 2023-02-02

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

Osäker gräns

Lantmäteriet noterar att gränsutvisning har genomförts och att kvaliteten på fastighetsgränserna i grundkartan och Lantmäteriets digitala karta har förbättrats.

Av vad som framgår av Lantmäteriets digitala registerkarta ligger dock planområdesgräns och användningsgräns för kvartersmark till viss del fortfarande i direkt anslutning till gränser med dålig kvalitet, 4,5 m respektive 6 m. Detta gäller bland annat gräns mot Brån 31:1 och Sandgrenstorpet 1:1. Även gränserna mot samfälligheterna Brån s:1 och s:7 har sådant osäkert läge. Risk kan finnas att del av den mark som planläggs eller planläggs för visst ändamål ligger på en annan fastighet än vad som redovisas i handlingarna eller att det blir ett glapp mellan plangränserna och fastighetsgräns.

Om fastighetsgränsen är juridiskt oklar krävs det en fastighetsbestämning för att bestämma dess läge.

Kommentar: *Fastighetsägaren, tillika exploatören, kommer vid ett genomförande av detaljplanen att ansöka om fastighetsbestämning i samband med ansökan om avstyckning av fastigheter hos lantmäteriet. Det åligger fastighetsägaren, tillika exploatören, att bekosta en fastighetsbestämning och avstyckning av fastigheter.*

En upplysning på plankartan lyder: Detaljplanens gräns gäller mot en utredd fastighetsgräns när detta har utförts.

Planbeskrivningen har kompletterats med ovanstående information.

Kommunens intention är att detaljplanens gräns ska ligga dikt mot fastighetsgräns. Kommunen kommer således inte att skicka en digital planområdesgräns till lantmäteriet innan fastighetsbestämningen är utförd. Detaljplanen omfattas inte av boverkets nya föreskrifter (planbeskedet gavs före 31 december 2021), vilket motiverar ställningstagandet.

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.

Råd enligt 2 kap. PBL

De förändringar av planförslaget som har gjorts mellan samråd och granskning förändrar i stort inte länsstyrelsens synpunkter som uttrycks i samrådsyttrandet. Länsstyrelsen ser dock positivt på att planförslaget begränsat möjlig exploatering inom planområdet samt infört planbestämmelser som syftar till att säkerställa att tillkommande bebyggelse gestaltningmässigt samspelar med befintliga kulturhistoriska värden.

Vad gäller jordbruksmark vill länsstyrelsen understryka vikten av att ta till vara befintlig jordbruksmark som ett viktigt inslag i kommunens planering för en hållbar livsmedelsförsörjning i händelse av en långvarig samhällsstörning. Nyodling av jordbruksmark tar många år, är dyrt ekonomiskt och energimässigt vilket gör den till en ändlig resurs om den inte förvaltas rätt. Att bebygga marken med bostäder innebär att den naturresurs som jordbruksmarken utgör försvinner för evigt.

Kommentar: *Yttrandet föranleder ingen ändring.*

Yttranden från företag, sakägare och övriga

Skanova, 2023-01-17

Skanova har inget att erinra.

Kommentar: *Yttrandet föranleder ingen ändring*

Vattenfall, 2023-02-06

Vattenfall Eldistribution konstaterar att plankartan innehåller u-och l-område för de ledningar som finns i planområdet och att dessa är förlagda på prickmark, vilket Vattenfall Eldistribution anser är bra. Vi har inget övrigt att tillägga.

Kommentar: *Yttrandet föranleder ingen ändring*

Bråns Byamäns samfällighetsförening (BRÅN S:7), 2023-02-09

Vi yrkar fortfarande på att vår samfällda vägmark Brån S:7 som berörs av detaljplanen köps in av Brån 24:1 innan exploatering.

Vi kommer inte att bekosta någon förrättning om rätt till väg för avstyckade fastigheter, se kommentar rubriken Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser, sidan 28 i Planbeskrivningen.

Kommentar: *Planbeskrivningen förtydligar att det är fastighetsägare till Brån 24:1, tillika exploatören, som ansvarar för och bekostar en anläggningsförrättning hos lantmäteriet.*

Anmärkningar på planbeskrivningen, daterad 2022-12-09

Vi konstaterar att Vännäs kommun ändrat i planbeskrivningen efter vårt påpekande 2021-04-19 på så vis att man tagit bort skrivningarna om att man automatiskt blir delägare i samfälligheten om man styckar av fastigheter som ligger efter den samfällda vägmarken. Det är bra att man rättat denna felaktighet.

Under Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser anges för Brån S:7; Bråns byamäns samfällighetsförening (vägar) - Rätt till väg för avstyckade fastigheter från Brån 24:1 säkras genom förrättning.

Bråns byamän ställer sig frågande till vilken typ av förrättning detta kan vara annat än en förrättning där avstyckade fastigheter ansluts till den befintliga gemensamhetsanläggningen Brån Ga:4. I vilket fall kommer Bråns Byamän inte att bekosta någon förrättning där rätt till väg säkras för nya avstyckade fastigheter.

Kommentar: *Det är en anläggningsförrättning som avses, se stycke gemensamhetsanläggning i planbeskrivningen sidan 27 för en närmare beskrivning över vilka lagrum lantmäterimyndigheten använder sig av vid en anläggningsförrättning.*

Planbeskrivningen förtydligar att det är fastighetsägare till Brån 24:1, tillika exploitören, som ansvarar för och bekostar en anläggningsförrättning hos lantmäteriet.

Uppllysning: Bråns Byamän äger även annan samfällad vägmark som fastigheter ligger efter och använder som utfartsväg mot Brännavägen/Skattåkersvägen. Ett exempel är den grenväg som går mellan Brännavägens vägskalet mot Skattåkersvägen och fram till Kallbäcksvägen (Brån Ga 1). Efter denna väg ligger fastigheterna Brån 24:2 och Brån 24:7. Denna grenväg anlades vid förrättning 1949 samtidigt med Skattåkersvägen och den del av Brännavägen som går genom planområdet. Den grenvägen ingick i Sunnanå Ga:1 och ingick i de vägar som Brännans vägsamfällighet var satta att sköta gemensam väghållning på.

Vid förrättningen 1992 då Brån Ga:4 bildades så avfördes denna grenväg från den nya gemensamhetsanläggningen. Förrättningslantmätaren angav då inte att någon särskild rätt till väg skulle säkras för fastigheterna Brån 24:2 och 24:7, utan räknade bara ut fastigheternas andelstal i Brån Ga:4. Bråns byamän ställer sig därför frågande till den skrivning som finns om behov av förrättning för vår vägmark som ingår i aktuellt planområde.

Kommentar: *Kommunen noterar upplysningen. Detaljplanens genomförbarhet behöver säkerställas under planprocessen. Av den anledningen beskrivs ett möjligt genomförande av detaljplanen i planbeskrivningen.*

Till sist – Brån är inte en radby. Vi konstaterar att Vännäs Kommun fortfarande anger i planbeskrivningen att Brån skulle vara en radby, trots att man fått påpekanden att så inte är fallet. Och man anger i beskrivningen att den är av radbykaraktär och man vill förstärka denna radbybebyggelse genom förtätning. Bråns byamän vill vara tydliga och påpeka att Brån inte är en radby. Det är viktigt att sådana felaktigheter rättas till i planbeskrivningen och inte heller används som argument för förtätning.

Kommentar: *Planbeskrivningen anger inte längre att Brån skulle vara en radby. Inför ett antagande av detaljplanen har ett PM Kulturmiljö (2023-04-13) tagits fram och biläggs detaljplanen. PM Kulturmiljö syftar till att beskriva den historiska bebyggelseutvecklingen som varit i den här delen av Brån.*

Fastighetsägare Brån 22:2 samt 22:4, 2023-02-09

Vi konstaterar till vår glädje att, enligt Planbeskrivningen, ska sträckningen av Skattåkersvägen, som går genom vår gårdsplan, flyttas innan planens genomförande. Detta eftersom vi vid vårt tidigare yttrande den 2021-04-18, yrkade på det innan fortsatt exploatering för nya bostadsfastigheter efter Skattåkersvägen och Brännavägen. Vi angav även förslag hur den nya sträckningen skulle vara öster om vår bostadsfastighet på Brån 22:4.

Vi anser dock att det är alltför otydligt om hur det ska genomföras och hur det ska finansieras. Vännäs Kommun - som är stor tillskyndare av denna exploatering av åkermark för bostadsbebyggelse i Brån - verkar övervältra allt ansvar för omdragningen av vägsträckningen på fastighetsägare och den berörda vägföreningen. Och skriver allmänt om att söka bidrag av Trafikverket. Vi anser att kommunen ska ta ansvar för vad exploateringen ger för konsekvenser i form av trafikpåverkan på befintliga fastigheter som ligger utanför planområdet, och ange på vilket sätt man kan underlätta och stödja arbetet med omdragningen av Skattåkersvägen.

Anmärkning på planbeskrivningen, daterad 2022-12-09

Detaljplanen är framtagen för att exploatera åkermark på fastigheten Brån 24:1 och bebygga den med bostäder. Av planbeskrivningen framgår att Vännäs kommun anser att möjliggörandet av fler tomter i Brån ska stärka det lokala serviceutbudet i Vännäsby och bidra till att minska kommunens bostadsbrist.

En detaljplan ska ange hur de planerade fastigheterna skall ordna utfart mot allmän väg. I planbeskrivningen anges att de ska anslutas till befintlig byväg. I planbeskrivningen anges bara Brännavägen som befintlig byväg, men den ansluter till Skattåkersvägen – som går genom vår gårdsplan! Lokaliseringen av de nya bostadsfastigheterna innebär att de kommer att använda sig av Skattåkersvägen som utfartsväg mot allmän väg och mot Vännäsby, inte Brännavägen.

I vår inlaga den 2021-04-18 har vi beskrivit vad Skattåkersvägens sträckning innebär för intrång på vår gårdsplan och vilket men som trafiken innebär för oss. Vi har även beskrivit hur utvecklingen av fastigheter och trafiken varit sedan förrättningen 1949 då utformning och sträckning av vägen fastställdes.

I planbeskrivningen finns inget av detta beskrivet. Beskrivningen av kommunikationer på sidan 20 anger bara att planområdet ligger vid Brännavägen och är lågt trafikerad eftersom vägen tar slut en bit väster om planområdet och används främst av de boende i byn. Sedan står det att i öster kopplar vägen på Brånsvägen som norrut leder över Brånsbron mot Vännäsby. Det står inget om att Skattåkersvägen är den huvudsakliga utfartsvägen från

planområdet! Och det står inget om att lokaliseringen av de nya fastigheterna bidrar högst väsentligt till trafiken efter Skattåkersvägen – som går genom vår gårdsplan.

I planbeskrivningens avsnitt om Störningar, risk och säkerhet på sid 22-23 finns en beskrivning av vilken trafikstring som beräknas för byvägarna och vad de tillkommande fastigheterna skulle beräknas innebära. Undertecknade har begärt att få ta del av de beräkningarna. Vi tror nämligen inte att man i de beräkningarna tagit hänsyn till vad trafiken innebär för våra fastigheter. Efter Skattåkersvägen går inte bara trafik av boende i fastigheter. Det går även varutransporter och besöksverksamhet till Ögrens Snickeri och andra företag/verksamheter som huvudsakligen använder Skattåkersvägen som utfartsväg.

I avsnittet står även att befintliga bostäder ligger i huvudsak som närmast 15 meter från vägens mitt. Vårt ”fargångshus” (Brån 22:2) ligger mindre än 7 meter från vägens mitt. Vår ladugård ligger precis intill vägen, ca 1 m ifrån. Dessutom är skyltad hastighet 50 km/h inte 40 km/h som det står i Planhandlingen.

Så sammanfattningsvis tycker vi inte att detaljplanen anger hur de planerade fastigheterna skall ordna utfart mot allmän väg. Vi tycker inte heller att Planhandlingen beskriver den påverkan som exploateringen innebär på befintliga fastigheter utanför planområdet.

Under avsnittet Genomförandefrågor, på sidan 28, finns en skrivning om Övriga avtal. Där anges: ”Det åligger fastighetsägare till Brån 24:1 att dra om Skattåkersvägen vid planens genomförande. Avtal mellan markägare, exploatör och berörd vägförening kommer att behöva upprättas. Avtalet syftar till att reglera ansvar och kostnader och bör också behandla vem som ansöker om bidrag hos Trafikverket.”

Undertecknade ser mycket positivt på att Planbeskrivningen anger att Skattåkersvägen ska dras om innan planens genomförande, då vi tidigare yrkat på att ny vägsträckning görs av Skattåkersvägen så att den inte längre går genom vår gårdsplan innan ytterligare exploatering för nya bostäder efter Skattåkersvägen och Brännavägen i Brån.

Vi anser dock att det är alltför otydligt om hur det ska genomföras och hur det ska finansieras. Vännäs Kommun verkar övervältra allt ansvar för omdragningen av vägsträckningen på fastighetsägaren av Brån 24:1 och den berörda vägföreningen. Och skriver allmänt om att söka bidrag av Trafikverket. Kan man t ex få bidrag av Trafikverket för den lantmåteriförrättning som behövs för fastställande av den nya vägsträckningen och uppdatering av andelstal i Gemensamhetsanläggningen Brån Ga:4? Eller anser kommunen att det är vägföreningen som ska stå för de kostnaderna.

Vi anser att kommunen ska ta ansvar för vad exploateringen ger för konsekvenser i form av trafikpåverkan på befintliga fastigheter som ligger utanför planområdet, och ange på vilket sätt man kan underlätta och stödja arbetet med omdragningen av Skattåkersvägen.

För övrigt har Vännäs kommun redan gett bygglov för minst två fastigheter efter Skattåkersvägen sedan vårt yttrande/yrkande 2021-04-18.

Kommentar: *Kommunen har ingen andel i Skattåkersvägen eller någon mark inom planområdet. Marken inom planområdet ligger helt i privat ägo och det är fastighetsägaren för Brån 24:1 som önskar exploatera området och har ansökt om planbesked för upprättande av detaljplanen samt är den som driver planarbetet mot kommunen. Kommunen instämmer med att den befintliga infarten från väg 554 till Skattåkersvägen inte är optimal och då tänkt exploatering skulle innebära en utökning av trafik längst vägen har kommunen ställt krav på exploitören att tillfartsfrågan måste lösas för att planen ska kunna genomföras.*

Ett avtal har upprättats mellan fastighetsägaren till Brån 24:1 (tillika exploitören), fastighetsägare till Brån 22:4 och Brån 22:2 samt berörd vägförening. Avtalet är daterat till 2023-03-27. Avtalet syftar till en överenskommelse om att dra om del av befintliga Skattåkersvägen. Fastighetsägare till Brån 22:4 och Brån 22:2 upplåter mark för ny vägsträckning. Fastighetsägaren till Brån 24:1, tillika exploitören, ansvarar för kostnaderna. Villkoret är att kostnaderna ersätts med bidrag från Trafikverket. Uteblir bidraget från Trafikverket gäller inte avtalet och exploitören har muntligt meddelat att om bidraget från Trafikverket uteblir kommer detaljplanen heller inte att genomföras. För att säkerställa detta läggs en planbestämmelse in som ställer villkor att bygglov inte får utfärdas förrän infarten från väg 554 till Skattåkersvägen har flyttats eller stängts.

Fastighetsägare Brån 24:3, 2023-02-09

Vi är nyinflyttade på fastigheten Brån 24:3 och vill därför komma med ett yttrande gällande detaljplanen för Brån 24:1, Brån S:7 och Sunnanå S:1.

Under den mest östra tomten nämns det i detaljplanen att det inte återfinns fast jord på över 12,4 meter i den geotekniska undersökningen samt att det ovan detta nämns att det återfinns sediment av silt. Vi ställer oss frågande huruvida det är lämpligt att bebygga denna tomt med bostadshus med tanke på nämnda problem. Isåfall kommer det att krävas omfattande markarbete ned i marken för att få en stabil grund för att minska risken för framtida sättningar. Dessutom

har tidigare yttranden för detaljplanen påpekats att dessa två östra tomter bör göras om till 1 för att behålla ett öppet landskap. Tar man det i beaktning tillsammans med lösa jorden kan vi tycka att detta en relevant åtgärd. Åtminstone kan vi tycka att det prickmärkta området till öster i den tomten där jorden är undermålig kan utökas rejält då fastighetsarean redan är så pass stor att det inte skulle inkräkta storleken på ett hus enligt detaljplanen. Det största BTA enligt detaljplanen är 300 kvm eller 15% av fastighetsarean. Detta pga att den berörda tomten är den tomt som är närmast vår fastighet med direkt insyn till bostadshus vilket kan leda till stor påverkan med störningar med långtgående markarbete innan själva byggnadsarbetet sedan träder i kraft.

Slutligen vill vi påpeka att vi inte kan hitta information i detaljplanen om vad som är planerat med skoterleden som går mellan se östra tomterna och längs med tomterna i söder. Vad händer med den?

Kommentar: *Bedömningen att den byggrätt som medges i detaljplanen fungerar utifrån markens geotekniska egenskaper. Planbeskrivningen anger på sidan 17 att detaljerade geotekniska utredningar bör föregå byggnation och redovisas i samband med bygglov.*

Det prickmarkerade området (5,0 meter från fastighetsgräns) bedöms ge ett tillräckligt avstånd mellan befintligt bostadshus och den bebyggelse som detaljplanen medger.

Skoterledens draging är inte fastställd genom någon rättighet eller reglering som framkommer i fastighetsförteckningen tillhörande planen eller via något avtal med fastighetsägaren. Enligt exploatör, tillika fastighetsägare finns heller ingen annan överenskommelse gällande dragingen av skoterleden. Genomförandet av planen kan innebära att skoterleden behöver flyttas något men detta regleras inte av detaljplanen.

Planbeskrivningen kompletteras med information avseende skoterled.

Lena Tegnér, Fyrvaktaren HB och Ylva Göransson, boende Brån 116, 2023-02-10*

*(Bildbilaga från yttranden biläggs granskningsutlåtandet)

Vi två, jämte flertalet boende inom planområdet för ovan rubricerade detaljplan, har i samrådsskedet lämnat in synpunkter på det förslag till detaljplan som då presenterades. Flera av de synpunkter som vi och även länsstyrelsen framförde har beaktats, vilket är bra. Vi har dock följande kvarstående viktiga synpunkter på förslaget till detaljplan, så som det presenteras i dom nya granskningshandlingarna.

Bebyggelsen inom planområdet utgör ingen radby

I det nya förslaget framhålls på flera ställen att den befintliga bebyggelsen inom planområdet har karaktär av radby, vilket inte är korrekt. Begreppen radby och klungby är inom etnologin vedertagna begrepp som beskriver hur bykärnorna i vårt land såg ut före laga skiftet i mitten av 1800-talet. I radbyn låg gårdarna tätt uppradade utmed byvägen, ibland utmed två parallella grenar av byvägen. I klungbyn ligger gårdarna däremot oregelbundet placerade.

Bråns gamla bykärna, belägen utmed Umeälven ca 2 km österut från det nuvarande planområdet, var före skiftet 1851-55 en tvådelad radby. Vid skiftet flyttades flera av byns gårdar ut till nya platser utanför själva bykärnan. En av gårdarna flyttades västerut, till byns obebyggda utmarker, där det nu aktuella planområdet ligger. Denna gård finns ännu kvar och har beteckningen Brån 112. Vid samma tid anlade på samma utmark två soldattorp. Ett av dessa finns kvar än idag och går under beteckningen Brån 114. Mitt igenom planområdet löper den gamla ägo gränsen mellan Bråns och Sunnanås byar vars utmarker här gränsar till varandra. Till den del av planområdet som tidigare var obebyggd utmark till Sunnanå by flyttades, i samband med laga skifte av den byn, två gårdar. Dessa utflyttade gårdar från Brån och Sunnanå låg lite oregelbundet utspridda på området utmed en äldre väg som hade annan sträckning än dagens. Området har under de 150 år som gått sedan skiftet förtätats med bostadsbebyggelse från olika tider. Men någon radby är det alltså inte frågan om, varken i historisk tid eller idag. Vi föreslår att begreppet radby helt tas bort ur planbeskrivningen.

Kommentar: *Planbeskrivningen anger inte längre att Brån skulle vara en radby. Inför ett antagande av detaljplanen har ett PM Kulturmiljö (2023-04-13) tagits fram och biläggs detaljplanen. PM Kulturmiljö syftar till att beskriva den historiska bebyggelseutvecklingen som varit i den här delen av Brån.*

Ett sadeltak är inte ett brutet tak

Enligt de reviderade planbestämmelserna ”regleras tillkommande bebyggelse till att ha brutet tak (sadeltak och mansardtak)”. Här används begreppet brutet tak på ett sätt som inte sammanfaller med vedertaget språkbruk vilket kan skapa förvirring. Sadeltak är ett tak med fall åt två motstående håll. På ett brutet tak är vardera av dessa två fall brutna. Ibland kallas sådana brutna tak för mansardtak, ett uttryck som fått sitt namn efter en fransman och som inte ger någon som helst vink om hur taket ser ut. För att planbestämmelsen inte ska skapa förvirring föreslår vi att texten justeras så att den lyder så här:

”Tillkommande bebyggelse regleras till att ha sadeltak eller brutet tak (även

kallat mansardtak)”. Detta under förutsättning att brutet tak verkligen medges, se punkt 3 nedan.

Kommentar: *Planbestämmelsen justeras. Planbestämmelsen lyder: Endast sadeltak eller brutet tak får uppföras [f₂].*

Merparten av bebyggelsen inom planområdet har idag sadeltak, varför öppna för brutna tak?

Bebyggelsen inom planområdet har vuxit fram under lång tid och uppvisar av naturliga skäl en viss variation. Merparten av husen har dock sadeltak vilket skulle kunna sägas vara ett sammanhållande karaktärsdrag hos denna bydel, värt att bevara. Om brutna tak medges i detaljplanen riskerar bydelens sammanhållna intryck att splittras, särskilt som brutna tak på dagens kataloghus är mer kraftfulla och mindre sparsmakade än 20-talets brutna tak. Vårt förslag är att endast sadeltak medges inom planområdet.

Takmaterialet bör i någon mån regleras

Denna uppfattning återfinns även i länsstyrelsens samrådsyttrande. Lertegel, plåt av olika slag, papp och kanske även betongpannor är lämpliga material som även medger montering av solpaneler. Dock anser vi att tegelimiterande plåttak, oavsett färg, inte bör medges i detaljplanen.

Fritt fram för färger kan splittra en idag väl sammanhållen bebyggelse!

Vi anser därför att detaljplanen bör ge en viss vägledning för färgsättning av befintlig och tillkommande bebyggelse. Denna uppfattning har även länsstyrelsen i sitt samrådsyttrande. Traditionella kulörer som falurött, ockragult, grå och grön umbra är lämpliga kulörer liksom andra dämpade färgnyanser. Däremot bör en bestämmelse införas av vilken framgår att fasader målade i svart, obrutet vitt eller i skarpa färgnyanser inte accepteras inom planområdet.

Kommentar: *Synpunkterna föranleder ingen ändring. En detaljplan ska inte styra bebyggelsens utformning mer än vad som är nödvändigt för en god bebyggd miljö. Baserat på det PM Kulturmiljö som tagits fram inför ett antagande av detaljplanen saknar kommunen motiv/stöd att reglera byggnaders utformning snävare än vad som redan regleras i detaljplanen.*

Kommunen vill dock poängtera att hänsyn tas till 2 kap. 6 § PBL, 8 kap. 9 §, 14 § och 17 § PBL vid bygglovgivning. Paragraferna föreskriver att bebyggelse och byggnadsverk ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stadsbild, kulturvärden på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Vidare

ska en byggnad ha god form-, färg- och materialverkan. Samma text återfinns i planbeskrivningen på sidan 20.

Sammanfattning av inkomna yttranden

Yttrandena berörde:

- Osäkra gränser
- Samfällid vägmark (kostnad förrättning, behov av förrättning)
- Byggrätt (utformning, begränsning av markens bebyggande, sammanslagning tomter)
- Vägutformning och sträckning (kostnad, trafikpåverkan, utfart)
- Trafikalstring (andelar, hastighet, avstånd till bebyggelse)
- Geoteknik
- Skoterled
- Terminologi (radby, brutet tak, mansardtak).
- Utformning av bebyggelse i relation till kulturmiljön.

Sammanfattning av ändringar i planhandlingar

Följande ändringar görs i plankarta:

- Förtydligande avseende osäkra gränser. En upplysning har lagts till i plankartan. Upplysningen lyder: Detaljplanens gräns gäller mot en utredd fastighetsgräns när detta har utförts.
- Korrigerad utformningsbestämmelse. Utformningsbestämmelse [f₂], Endast sadeltak eller brutet tak får uppföras, har lagts till i plankartan.
- Bestämmelse om villkor för lov [a₂], bygglov får inte ges för byggnad förrän tillfartsväg (Skattåkersvägen) från statlig väg 554 dras om alternativt att infarten har stängts för allmän trafik, har lagts till i plankartan.

Följande ändringar görs i planbeskrivning:

- Förtydliganden avseende fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser vid detaljplanens genomförande
- Förtydligande avseende avtal som upprättats och hur avtalet reglerar ansvarsfördelning.
- Planbeskrivningen har förtydligats avseende vad som gäller för skoterled
- Planbeskrivningen har korrigerats gällande utformningsbestämmelse [f₂]

- Planbeskrivningen har kompletterats med information om planbestämmelse gällande villkor för bygglov [a₂]
- Planbeskrivningen har förtydligats gällande osäkra gränser

Utöver detta har ett PM Kulturmiljö har tagits fram inför ett antagande av detaljplanen. PM Kulturmiljö biläggs detaljplanen. Planbeskrivningen redogör i korthet för information hämtad ur PM Kulturmiljö.

I övrigt har redaktionella ändringar genomförts.

Medverkande tjänstepersoner

Granskningsutlåtandet har upprättats på uppdrag av Plan- och miljönämnden. Förutom kommunens tjänstepersoner har även Tyréns medverkat i planarbetet.

VÄNNÄS KOMMUN

Plan- och miljönämnden

Upprättad april 2023

Carola Nordlöf

Samhällsbyggnadsstrateg, Vännäs kommun

Peter Malmbo

Samhällsplanerare, Vännäs kommun