



vännäs

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Dnr: POM 2019/289

Detaljplan för del av fastigheterna Brån 24:1, Brån S:7 samt Sunnanå S:1, 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 2021-03-30 till och med 2021-04-19 och funnits tillgängliga på:

- Vännäs kommun, plan- 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. Länsstyrelsen fick förlängd svarstid t.o.m. 2021-04-21.

Yttrande från myndigheter:

- Lantmäteriet, 2021-04-19
- Länsstyrelsen, 2021-04-21

Yttrande från företag, sakägare och övriga:

- PostNord, 2021-04-06
- Skanova, 2021-03-31 / 2021-04-12
- Fastighetsägare av Brån 24:8, 2021-04-18
- Fastighetsägare av Brån 22:2 samt 22:4, 2021-04-18
- Fastighetsägare av Sunnanå 1:60, 2021-04-19
- Arkitekt Tengnér, med namninsamling, 2021-04-19
- Bråns Byamäns Samfällighetsförening, (Brån S:7), 2021-04-19

1 (23)

Yttranden från myndigheter

Lantmäteriet, 2021-04-19

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

Osäker gräns

I planförslaget har planområdesgräns lagts ut i direkt anslutning till gränsen för Brån 24:1 mot Brån 4:12, 24:3, s:7 och Sunnanå s:1. Varken i grundkartan eller i registerkartan finns några inmätta gränspunkter angivna längs dessa gränser. Gränserna är inlagda i Lantmäteriets registerkarta med dålig kvalitet, 4,5 m respektive 6 m. Lantmäteriet vill här påminna om att detaljplanen inte påverkas om gränsen visar sig ha ett annat läge. Risken med att planlägga utan att ha koll på gränsens rätta läge är att antingen en del av den planlagda marken ligger på grannfastigheten eller att det blir en remsa mellan den planlagda marken och fram till fastighetsgränsen.

Om gränsen är osäker är det lämpligt att så snart som möjligt utreda gränsen och göra en gränsutvisning där man letar upp befintliga gränsmarkeringar. Visar sig gränsen vara juridiskt oklar krävs det en fastighetsbestämning för att bestämma dess läge. När gränsens läge är klarlagd kan därefter ev. anpassning av planen till fastighetsgränsens rätta läge göras.

Kommentar: *En gränsutvisning har genomförts och grundkartan har uppdaterats därefter. Inmätning har levererats till lantmäteriet.*

Omprövning av gemensamhetsanläggning

Planen har enskilt huvudmannaskap och det nämns i planbeskrivningen att det är fastighetsägarna som ska ansvara för framtida drift och underhåll av den allmänna platsen. Det bör förtydligas att den befintliga gemensamhetsanläggningen Brån ga:4 måste omprövas om även vägmarken tillhörandes Brån s:7 ska ingå i gemensamhetsanläggningen. Detta görs genom en anläggningsförrättning. Upplysningsvis gäller följande: Samfällighets-/vägföreningen, någon av de delägande fastigheternas ägare, markägaren som upplåter utrymme, eller kommunen kan ansöka om anläggningsförrättning hos Lantmäteriet. I förrättningen görs en prövning om det går att införliva den nya vägen i den befintliga gemensamhetsanläggningen. Alla delägande fastigheter blir sakägare i förrättningen.

Genomförande av allmän plats med enskilt huvudmannaskap förutsätter att en ga bildas enligt anläggningslagen. Ansvaret ligger på fastighetsägarna gemensamt, det kan inte läggas på en enskild fastighet, vilket kan förtydligas på

s. 28 i planbeskrivningen under rubriken ”Ansvarsfördelning och huvudmannaskap”.

Befintlig samfällighet

På s. 29 i planbeskrivningen under rubriken ”Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser” har kommunen angett att en konsekvens för Brån s:7 och Sunnanå s:1 kan bli fler delägare i samfälligheten. Planbeskrivningen bör tydliggöras så det framgår att det inte kan anslutas nya delägare med nya andelstal i en samfällighet, eftersom andelarna i en samfällighet aldrig kan bli mer än 100 %. Om nybildade fastigheter ska få del i samfälligheterna ska i så fall andelar från stamfastigheten fördelas. Rätten till väg säkras genom anslutning till Brån ga:4.

Det kan också förtydligas att nya fastigheter bildas genom avstyckning, konsekvenserna beskrivna på s. 29 kommer därmed i samband med avstyckning/fastighetsbildning. Vid fastighetsreglering överförs mark från en fastighet till en annan, det sker ingen nybildning. Fastighetsreglering borde inte bli aktuellt vid plangenomförande.

Kommentar: *Planhandlingarna har justerats i enlighet med lantmäteriets yttrande.*

Delar av planen som bör förbättras

Anslutning av nya fastigheter till befintliga GA

Under rubriken fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser på s. 29 i planbeskrivningen står det angivet att andelstalen behöver ändras genom en lantmäteriförrättning. En nybildad fastighet kan anslutas till befintlig gemensamhetsanläggning i samband med avstyckningen enligt 42a § anläggningslagen. En fastighet kan också anslutas genom en överenskommelse enligt 43 § anläggningslagen. Överenskommelsen ska godkännas och registreras av Lantmäteriet.

Befintliga servitut

Under rubriken Servitut och andra rättigheter på s. 29 i planbeskrivningen nämns ett avtalsservitut för avloppsledning, 85/7276. Servitutet är till förmån för Brån 4:12, inte Brån 24:12.

Olokaliserade rättigheter bör lokaliseras och helst redovisas i grundkartan för att rättighetshavare ska kunna bedöma om planens genomförande kommer att påverka dennes rättighet.

Kommentar: Planhandlingen justeras i enlighet med lantmäteriets yttrande. Berörda nyttjanderätter bedöms inte påverkas av genomförandet. I det fall att ledningar måste flyttas står fastighetsägaren för kostnaden för detta. Planbeskrivningen har förtydligats på den punkten.

Endast l-område säkerställer inte ledningarna

Genom att lägga ut markreservatet för allmännyttig luftledning ser kommunen dels till så att det inte blir planstridigt att lägga dessa på kvartersmark och dels att lovpliktiga åtgärder inte kan utföras som hindrar ledningen, men det bildas ingen rättighet genom att kommunen lägger ut ett l-område i planen. För att säkerställa att ledningarna får vara kvar behöver normalt sett ledningsrätt eller servitut upplåtas. Detta är inte beskrivet i genomförandeavsnittet av planbeskrivningen. Om rättighet redan finns bör den lämpligen redovisas i grundkartan.

Kommentar: Planhandlingarna har justerats i enlighet med lantmäteriets yttrande.

Delar av planen som skulle kunna förbättras

Planbestämmelse om prickmark

Bestämmelse om att marken inte får förses med byggnad, så kallad prickmark, förekommer två gånger bland planbestämmelserna.

Använd kombinerad administrativ- och egenskapsgräns

På ett ställe i plankartan har endast egenskapsgräns använts för att avgränsa u-område. Gränsen bör bytas mot en kombinerad administrativ och egenskapsgräns för att avgränsa u-området.

Kommentar: Planhandlingarna har justerats i enlighet med Lantmäteriets yttrande.

Länsstyrelsen, 2021-04-21

Överensstämmelse med översiktsplan

Detaljplanen strider delvis mot översiktsplanen då den föreslår bostadsbebyggelse på delvis utpekad mark för bostadsbebyggelse och delvis utpekad jordbruksmark. Avvikelsen har uppmärksamats och motiverats.

Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL

Utifrån inkomna samrådshandlingar och med beaktande av ett framtida genomförande av detaljplanen bedöms ingen av länsstyrelsens överprövningsgrunder uppfyllas.

Planförslaget

Lokalisering av bebyggelse bör skapa en samhällsstruktur som främjar en från allmän synpunkt lämplig utveckling, vilket Länsstyrelsen bedömer att planförslaget i stora delar inte gör. Planförslaget avviker till stora delar till intentionerna i PBL 2 kap. Kontrasten mellan planförslaget och den befintliga bebyggelsemiljön, landskapsbild och kulturmiljövärdena talar för att förslaget tar liten hänsyn till byn och natur- och kulturvärdena på platsen.

Vidare anser länsstyrelsen att planförslaget i delar inte uppfyller miljöbalkens 3 kap. avseende grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden som enligt PBL 2 kap. ska tillämpas. Där anges bland annat mark- och vattenområden som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras naturvärden eller kulturvärden så långt som möjligt ska skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada natur- eller kulturmiljön.

Kommentar: *Brån som by har ett fördelaktigt läge i Vännäs, som under ordnade former bör kunna fortsätta utvecklas. Vännäs kommun har en brist på småhustomter och andra boendeformer samtidigt som ett specifikt tryck finns på Brån. Det är ett väsentligt samhällsintresse att ha en fungerande bostadsförsörjning i de kommuner i Västerbottens inland som har en befolkningsökning, särskilt i och med att föreslagen markanvändning är ett led i den bostadsutveckling som kommunen uttryckt i tillägg till LIS-plan. Genom att kunna erbjuda varierade boendeformer skapas förutsättningar för att bibehålla en levande landsbygd. Utveckling i föreslaget läge har därtill möjlighet att dra nytta av, samt gynna, lokalt serviceutbud i Vännäsby. Närheten till Vännäsby skapar förutsättningar att främja hållbart resande för boende. Att hitta lämpliga områden för byggande på landsbygden som inte inverkar på natur eller landskap är ofta problematiskt då Vännäs och liknande kommuner ofta utgörs till stora delar av jordbruksmark. Brån har dock*

ett unikt läge då det länge varit bebyggt och har utvecklats och bebyggt från 1500-talet fram till modern tid.

Jordbruksmark

Brukning av jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på annan plats. Eftersom brukning av jordbruksmark inte är ett riksintresse enligt 3 kap. miljöbalken är det inte en grund för länsstyrelsens överprövning, om en kommun har antagit en detaljplan där man planerar att ta brukning av jordbruksmark i anspråk. Länsstyrelsen kan alltså inte upphäva en sådan detaljplan. Däremot kan mark- och miljödomstolen, om detaljplanen överklagas, ta upp om den står i strid mot 3 kap. 4 § miljöbalken.

Samtliga delar av Brån 24:1 som berörs av den föreslagna detaljplanen är idag blocklagd jordbruksmark som brukats kontinuerligt under lång tid. Jordbrukarstöd har sökts på samtliga områden så sent som förra året. I och med att den berörda jordbruksmarken är belägen i ett större sammanhängande jordbrukslandskap i Brån och att markerna brukats i närtid så har marken ansetts som brukning av jordbruksmark enligt 3:4 MB. Länsstyrelsen bedömer att den föreslagna exploateringen innebär brukningshinder vilket försämrar möjligheten till fortsatt brukning av de berörda jordbruksblocken.

Kommunen har resonerat kring frågan men det saknas helt en lokalisering utredning i samrådsunderlaget som utesluter att annan lokalisering inte är möjlig. Länsstyrelsen ser en lokalisering utredning som nödvändig.

Kommentar: *Utifrån Länsstyrelsens synpunkter har en lokalisering utredning tagits fram. Detaljplanen har anpassats till denna och utredningen har bilagts planhandlingarna.*

Kortfattat kan nämnas att bedömningen görs att jordbruksmarkens brukningsvärde inte kan värderas utifrån att de indelats i block och sökts bidrag på. Bidrag har sökts för att möjliggöra och bevara den öppna landskapskaraktären i området. Med andra ord har bidrag sökts för att bekosta slätter och förhindra förbuskning av området. Marken ger i dagsläget ingen skörd som är duglig till djurfoder. Planlagd åkermark har redan inkräktats på och blivit till mindre bitar. Detta innebär att på planlagd jordbruksmark kan inte ett rationellt och ekonomiskt hållbart jordbruk bedrivas.

Planförslaget bedöms förstärka radby-bebyggelsen och kompletterar tidigare "luckor" i bebyggelsen. Kommunalt vatten och avlopp samt fiber finns i området och mindre kompletteringar i bebyggelsen bedöms kunna

fungera som stöd i Bråns bevarande och fortlevnad. Utförligare motivering till platsens lämplighet beskrivs i den lokaliseringsutredning som har bilagts granskningshandlingarna.

Kulturmiljö

Länsstyrelsen delar inte kommunens bedömning att aktuell plan inte påverkar kulturmiljön i området negativt, att en förtätning av bebyggelsen i Brån stärker byns radbykaraktär och kulturhistoriska värde. Länsstyrelsen bedömer istället att om den äldre traditionella bebyggelsen och bebyggelsestrukturen med stora byggnader och luftiga tomter förtätas med nya villor försvagas istället läsbarhet och förståelse för hur byn har vuxit fram, särskilt om ny bebyggelse placeras på jordbruksmark.

Ett områdes attraktionskraft består många gånger i de kulturmiljövärden som området innehar, värden som är lätta att förstå och uppleva. Att bygga nytt i sådana attraktiva områden riskerar att istället reducera värdena, försvaga förståelsen för området och förändra strukturer som gör landskapet läsbart.

Kommentar: *Sedan 1500-talet finns dokumenterad bebyggelse i Brån. Bebyggelse har med åren försvunnit, tillkommit och förändrats. Utveckling har således skett från 1500-talet fram tills idag (i Brån finns exempelvis villor från 1970- och in i 2000-talet). Vännäs kommun gör bedömningen att den kontinuerliga utveckling som skett kan fortsätta utan att gå miste om eller urholka de befintliga kulturmiljövärdena på platsen. Dock ska varsamhet tas och beaktande göras till områdets karaktär och historia. Inför granskning har två av de fyra föreslagna fastigheterna i södra delen av planområdet tagits bort.*

Planen föreslår 7 stycken villor i området på åkermark, fyra vid vägen men även tre stycken längre söder om vägen. Detta avviker helt från den radbykaraktär som kommunen anser stärkas genom ett genomförande av planen och avviker helt från den bebyggelsestruktur som utgör en huvudingrediens i områdets kulturmiljövärden.

Den hänsyn och varsamhet som omtalas under rubriken Kulturvärden och skydd i handlingen måste också säkerställas i plankartan. Miljön har inget att vinna på att man lämnar öppet för villor med vidbyggda garage, färgsättning och material som avviker från den jordbruksbebyggelse den ska befinna sig i och underordna sig.

En anpassning till de traditionella bebyggelsemönster som präglar byn ska eftersträvas och för att säkerställa detta ska relevanta planbestämmelser införas på plankartan så anpassning och varsamhet uppnås. Länsstyrelsen anser därför att flera planbestämmelser måste kompletteras planförslaget. Exempelvis kan

bestämmelser ange att huvudbyggnader endast får utföras på ett visst sätt så enplanshus inte uppförs då de inte passar in området, huvudbyggnadens placering inom tomtplatsen i förhållande till vägen samt att huvudbyggnad inte får sammanbyggas med garage/carport för att eftersträva enlighet med byns karaktär. Vidare bör även färgsättning och kulörer preciseras.

Kommentar: *Planförslaget har reviderats inför granskning. Bland annat har den södra delen av planområdet som i samrådsförslaget rymde fyra fastigheter reviderats för att enbart inrymma två, dvs de tidigare föreslagna 7 tomterna har reviderats till maximalt 5 st. På så sätt förstärks syftet med att bibehålla den glesa strukturen och radbykaraktären där bebyggelsen koncentreras längs den befintliga byavägen.*

Bestämmelser om fasadmateriäl, takvinkel, typ av hus samt bestämmelse om att bostadshus inte får uppföras som enplanshus har införts. Detta för att den bebyggelse som möjliggörs genom detaljplanen bättre ska samspela med närområdet, dess utformning och kulturmiljön. Se även kommentarer under yttrande från arkitekt och byggnadsantikvarie Tegnér med namninsamling.

Översvämning och höga flöden

Kommunen skriver att delen som ligger centralt i den södra delen lämnas utan åtgärd men utan en motivering/förklaring. Länsstyrelsen önskar därför att kommunen kompletterar detta stycke med en motivering/förklaring för att området lämnas ut någon specifik åtgärd.

Kommunen skriver att höjdsättning behöver beaktas i samband med grundläggning av byggnader inom området för att inte riskera skada vid höga flöden. Länsstyrelsen anser dock att detta bör/kan beaktas/regleras redan i planbestämmelserna för aktuellt område.

Älvens södra strand berörs av flera markavvattningsföretag, vissa i form av invallningar och området som planen ligger inom är känsligt både för höga flöden och översvänningsrisker.

Kommentar: *Stycke som beskriver dagvatten/skyfallskartering har arbetats om och aktualiserats i planbeskrivningen. Planområdet klarar ett 100-årsregn och ett 200-årsregn enligt kartering från MSB (data hämtad från webbkarta, 2022-09-26). En del av planområdet tangerar risk för översvämning, i den delen reglerar detaljplanen att marken inte får bebyggas genom prickmark. Skyddsvallar finns utmed älven längs sträckan Västra Spöland-Vännäsby-Brån-Strand-Berg. Invallningen har i översiktsplanen beskrivits som tillräcklig för att hantera ett eventuellt 100-årsflöde. Detaljplanen reglerar att 15 % av fastighetsarean får*

bebyggas och reglerar därtill en minsta fastighetsstorlek om 2000 kvm respektive 5000 kvm. Även om byggrätten i detaljplanen nyttjas till fullo bedöms marken som inte blir hårdgjord vara tillräcklig för en god hantering av dagvatten genom naturlig fördröjning och infiltration av dagvatten. Vidare beskriver planbeskrivningen att vid projektering av bebyggelse ska placering och höjdsättning beaktas så att vattnets väg leds ifrån byggnader. Detaljplanen reglerar att källare inte får finnas. Vid eventuell översvämning har detaljplanen inte möjliggjort för några samhällsviktiga funktioner.

Naturvärden

Planområdet ligger delvis utanför utpekade utvecklingsområde för bostäder i ÖP. Samrådshandlingen hänvisar till att det utpekade området i detta fall delvis inte är lämpligt för exploatering till följd av de höga naturvärden som finns längs strandlinjen. Länsstyrelsen anser att detta borde ses som en begränsning och inte en motivering för att ta ytterligare mark i anspråk.

Brånsjön är skyddad som naturreservat och som Natura 2000 (SPA). Skyddet som Natura 2000 innebär att all verksamhet som bedrivs inom området eller som bedrivs utanför, men som kan påverka naturvärdena inom området negativt, är tillståndspliktig enligt 7 kap. 28 a § miljöbalken. I bevarandeplanen för Brånsjöns Natura 2000-område framgår att Brånsjön ska vara en slättsjö med öppna stränder i ett öppet brukat kulturlandskap där ett aktivt och varierat åkerbruk med betesdjur, produktion av stallgödsel, vallodling och spannmålsodling ger bästa möjliga förutsättningar för fågellivet. De värden som avses skyddas är alltså beroende av att markerna runt sjön både inom och utom reservatet hålls öppna. Därför är aktiva brukare i närområdet av stor betydelse och det är viktigt att inte försämrade villkoren för att ett aktivt jordbruk att kunna bedrivas.

Det är ont om gröna korridorer från älven till norra delen av Brånsjöns naturreservat. Planens genomförande skulle innebära att en, visserligen smal men ändå idag obebyggd, korridor från älven stängs för viltpassager.

Kommentar: *Den karta som redovisas i Vännäs kommun översiktsplan är grov och översiktlig och redovisade områden utgör enheter om minst 100 hektar varför den inte ska ses som en exakt avgränsning av kommunens planeringsinriktning för bostadsutveckling. Bedömningen är att aktuellt planområde inte berör de höga naturvärden som identifierats längs strandlinjen och att detaljplanen kan genomföras utan risk för negativ inverkan på landskapet. En lokaliseringsutredning har tagits fram inför granskning och bilagts detaljplanen. Lokaliseringsutredning*

är en fördjupning i de bedömningar och avvägningar som gjorts i och med denna detaljplan.

Vad avser Brånsjön ligger den fågelvägen på ett avstånd över 1,5 kilometer bort. I planbeskrivningen finns redogörelse för Brånsjön. Föreslagen detaljplan bedöms inte påverka Brånsjön. Planområdet omgärdas av bebyggelse i dagsläget. Vandrings av vilda djur sker på de stora öppna fälten mellan bebyggelsen och skogen. I dagsläget vandrar inte djur mellan den bebyggelse där planområdet är beläget.

Yttranden från företag, sakägare och övriga

PostNord, 2021-04-06

[Postnord har lämnat generell information angående postutdelning. I övrigt inga synpunkter på planförslaget].

Kommentar: *Yttrande noteras.*

Skanova, 2021-04-12

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.

Kommentar: *Yttrande noteras. Vid behov av flytt av ledningar kontaktas Skanova av initierande part.*

Fastighetsägare av Brån 24:8, 2021-04-18

Vi har några invändningar angående detaljplan för Brån 24: 1, Brån: S: 7 och Sunnanå S: 1.

Vi tycker att det finns en negativ påverkan av kulturmiljön med så många tomter som nu är planerade på ett så avgränsat område. Denna del av byn är mer av en öppen landsbygdsmiljö med visst avstånd mellan gårdarna. Med åkermark mellan mindre grupper av hus. Med de nu planerade tomterna blir det mer som ett villaområde och inte passande i kulturmiljön.

Sen har vi funderingar på hur dagvattnet kommer att fungera med så många nya tomter och alla de hårdgjorda ytorna och takytor de gör. Redan idag finns problem med avrinningen från området.

Vägarna är inte heller dimensionerad för den ökade trafiken detta kommer innebära. Framförallt den lilla grusvägen längs tomt 1,2,3,4 är väldigt lerig och smal. Och om den vägen ska göras rejälare är vi oroliga för den trädallé som är längs den vägen. Den allen är till glädje både av estetiska skäl för alla boende i närheten men också för att hitta.

Vi tycker att åkern där tomt 1,2,3 och 4 är planerade högst bör byggas med 3, men helst 2, tomter. Vi tycker också att någon av tomt 6 eller 7 bör plockas bort för att behålla ett mer öppet landskap.

Kommentar: *Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte innebära någon större påverkan för dagvattenhanteringen eftersom den största andelen mark fortsatt kommer att utgöras av grönytor. Största byggnadsarea är 15 % av respektive fastighetsarea och det betraktas som en relativt låg exploateringsgrad. Dagvatten beskrivs mer utförligt i planbeskrivningen, se sida 17 i planbeskrivningen.*

Planförslaget har reviderats inför granskning till att maximalt möjliggöra 5 tomter. Planområdet omfattar dock fortsatt samma ytor. Detta då det bedöms finnas en risk att mark som annars lämnas mellan tomter inte skulle skötas och därmed riskera att växa igen. Att tomterna regleras relativt stora är i syfte att bibehålla den befintliga strukturen och fortsatt hålla landskapet öppet.

I Sverige är trädalléer som huvudregel skyddade av biotopskydd då träden anses särskilt värdefulla på grund av de speciella levnadsförhållanden för växter, svampar och djur som uppstår i dessa ofta lite äldre träd. Alla åtgärder som kan skada allén kräver dispens. Förtydligande har gjorts i planbeskrivningen.

Fastighetsägare av Brån 22:2 samt 22:4, 2021-04-18

Vi yrkar på att sträckningen av Skattåkersvägen, som går genom vår gårdsplan, ska flyttas innan det blir fortsatt exploatering för nya bostadsfastigheter efter Skattåkersvägen och Brännavägen i Brån.

Bakgrund/Historia

Detaljplanen är framtagen för att exploatera åkermark på fastigheten Brån 24:1 och bebygga den med bostäder. Av planbeskrivningen framgår att det kan byggas sju nya bostadsfastigheter inom planområdet. En detaljplan ska ange hur de planerade fastigheterna skall ordna utfart mot allmän väg. I planbeskrivningen anges att de ska anslutas till befintlig byväg. Denna befintliga byväg – Skattåkersvägen – går genom vår gårdsplan.

I Brån finns byvägar som ingår i Brån GA:4. Som syns av kartan består den av två delar. Dels Brännavägen, dels Skattåkersvägen. Lokaliseringen av de nya bostadsfastigheterna innebär att de kommer att använda sig av Skattåkersvägen som utfartsväg mot allmän väg.

Den nuvarande sträckningen och utformningen av Skattåkersvägen fastställdes vid en förrättning 1949, se 24-VÅJ-1227. Det angavs då att vägen skulle vara 3

meter bred med 4,5 meter breda mötesplatser. På den tiden var det 14 fastigheter som hade den utfartsväg till landsvägen. Vägen trafikerades med häst och vagn, cyklister och gående. Ingen hade bil. Vid vår ladugård, som vägen går just bredvid, hade vi slipstenen.

År 1958 gjordes en förrättning där Brännavägen fick sin nuvarande sträckning. Det innebar att vägen anslöts till väg från Sunnanå och fick nuvarande anslutning till Skattåkersvägen. Min far ville då att man även skulle göra ny dragning av Skattåkersvägen så att den inte längre skulle gå genom vår gårdsplan, eftersom det skulle innebära mer trafik efter vår väg. Men det önskemålet tillmötesgicks inte.

Sedan förrättningen 1949 har det tillkommit 11 fastigheter, två sommarstugor och 2 tomter inom det område som huvudsakligen använder Skattåkersvägen som utfartsväg. Dessutom går transporter till Ögrens snickeri via Skattåkersvägen – genom vår gårdsplan. Och alla andra transporter till företag/jordbruk som ligger innanför vår gård. Vägen används även ofta av andra boende efter Brännavägen om de ska mot Vännäsby istället för att åka mer österut till infarten på den allmänna landsvägen. Dessutom tillkommer naturligtvis trafikering även av besökare till de aktuella fastigheterna.

Det är alltså oerhört mycket motoriserade transporter som nu går på vägen genom vår gårdsplan. Något som den inte är byggd för eller man förutsåg 1949. Att nu exploatera för ännu fler fastigheter/bostäder som ökar intrånget på vår gård och ökar olycksrisken motsätter vi oss. Något som vi även påpekade när Vännäs kommun i översiktsplanen pekade ut LIS-områden och exploatering för bostadsbyggande efter Skattåkersvägen.

Skattåkersvägens sträckning innebär ett ständigt intrång på vår gård. Det innebär olycksrisk och störningar och damm. Vi har tvingats sätta upp staket/gårdsgård för att hålla trafikanter från att rasta sig själv och sina hundar på vår gräsmatta. Vi har planterat häck för att minska damningen. Vi har ingen gårdsbild kvar på grund av vägen går där. Vägen jäser ut hela tiden. Då den inte är byggd för de laster som går på den så trycks den hela tiden ut utöver den fastställda vägbredden. Diken sätts igen och vid snösmältningen blir det översvämning med vatten som rinner runder vår ladugård. Det är ett ständigt diskuterade med vägföreningen om åtgärder för att få vägen återställd till avsedd bredd. För vår fastighet innebär vägens sträckning genom gårdsplanen ett stort intrång och ett stort men.

I samrådshandlingen anges att befintliga bostäder ligger som närmast 15 meter från vägens mitt. Det är fel. Vårt "fargångshus" (Brån 22:2) ligger mindre än 7 meter från vägens mitt. Och då har vi ändå flyttat ingången till huset och farstubron från vägsidan. Vår ladugård ligger precis intill vägen, cirka 1 meter

ifrån. Slipstenen vid ladugården har vi för länge sedan fått plocka bort för att den inte skulle förstöras i snöröjningen.

Undertecknande yrkar på att ny vägsträckning görs av Skattåkersvägen så att den inte längre genom vår gårdsplan innan ytterligare exploatering för nya bostäder. Då vi 2013 inköpte angränsande mark till vår fastighet har vi förslag på ny sträckning öster om våra bostäder. Vi upplåter med glädje utrymme för att flytta dragningen av Skattåkersvägen dit.

Kommentar: *Beskrivningar som görs i planbeskrivningen (exempelvis avstånd för bostäder från vägens mitt) avser i huvudsak fastigheter inom planområdet.*

Frågan om Skattåkersvägens omdragning har utretts inför granskning. Som en del av genomförandet av detaljplanen ska vägen dras om. Avtal för att reglera detta ska upprättas mellan fastighetsägare och berörd vägförening. I avtalet regleras ansvar och kostnader samt vem som är ansvarig för att söka bidrag från Trafikverket. Planbeskrivningen har uppdaterats utifrån detta.

Inför granskning har planbeskrivningen även kompletterats med en trafikallstring för området, se sida 24 i planbeskrivningen.

Fastighetsägare av Sunnanå 1:60, 2021-04-19

Jag vill att följande att beaktas:

1. Vännäs Kommun måste tillse att innan ytterligare bygglov, enligt planförslag beviljas, garantera att vattenkvaliteten, utan bakterier etc., infrias till framtida vattenanslutningar av fastigheterna!
2. OBS! Att inför och under ev. byggnadsarbeten av nya fastigheter, enligt planförslaget, måste Vännäs kommun ta ansvar för nödvändiga vägarbeten ex. pålägg av bärlager för vidmakthållande av den enskilda vägens kvalitet!

Kommentar: *Planområdet ansluter till kommunalt verksamhetsområde för vatten- och avloppsnätet (dricks- och spillvatten), till vilka nya fastigheter är skyldig att ansluta. Kapacitet finns för de nya fastigheterna. Om en anslutningsservis saknas ska en ansökan inlämnas till kommunen för anslutning av VA, i normalfallet sker detta i samband med bygglovsansökan. Kommunen kommer så att sätta ut en servis i fastighetsgräns. Fastighetsägare ansvarar för genomförandet av detaljplanen. Vägföreningen ansvarar för vägunderhåll och kan i sin tur fakturera den eller de som orsakat skada. Kommande fastighetsägare ansvarar enbart för anläggningar inom egen fastighet.*

Arkitekt Tengnér med namninsamling, 2021-04-19

Vännäs kommun har låtit ta fram ett förslag till detaljplan för en del av Bråns by, belägen västerut i byn, i kanten av jordbruksmarken nedanför Kalberget. Planen avser avstyckning av högst 7 villatomter på nuvarande jordbruksmark i bydelens östra och norra utkant.

Historik

Marken här var under 1800-talet uppdelad på två byar. Den västra och större delen av området hörde till byn Sunnanå, anlagd som nybygge 1825 och belägen nordväst om Middagsberget, vid kanten av Umeälven. Vid laga skifte 1874 fanns här på Sunnanå bys utmarker två gårdsplatser, motsvarande dagens Brån 102 och Brån 112. Nere vid älven fanns ett färjeställe. Det aktuella områdets östra och mindre del tillhörde Bråns by, som är en större by med medeltida ursprung. Dess bykärna låg längre österut, intill Umeälvens västra strand. Vid laga skifte 1853 hade Bråns by här på utmarkerna åker och betesmark samt ett soldattorp. Platsen för torpet motsvarar nuvarande Brån 114.

Vägdragningen genom området var inte som dagens. 1800-talets väg genom området passerade nuvarande gårdarna Brån 102, Brån 112 och Brån 114. Intill Brån 112 fanns ett samfällt ägt grustag. Dagens vägdragning går längre norrut och passerar inte de äldsta gårdarna.

Bråns Västeråker – karaktär och identitet

Att den berörda bydelen skulle vara en radby, som planbeskrivningen vill framhålla, är ett felaktigt påstående. Bebyggelsen, som utgår från tre ursprungliga gårdsplatser, har under 1900-talet utvecklats till något som idag snarast kan betecknas som en klungby, med gårdar i flera led söder om byvägen.

Den av detaljplanen berörda klungbyn utgör en urskiljbar sammanhållen miljö med en egen karaktär i nordvästra utkanten av Bråns by. Den inramas av skogklätt berg och jordbruksmark. Dom tre äldsta gårdsplatserna har funnits här sedan 1800-talet, fler gårdar har tillkommit under 1900-talet och några gårdsplatser och ett par villor är från 2000-talet.

Gårdstun och tomter är glest bebyggda och karaktären lantlig. Alla byggnader i byklungan har sadeltak och träfasader. Pannplåt dominerar som takmaterial och en övervägande del av husen är rödfärgade. Tegeltak är också vanligt förekommande.

Unikt i bydelen är ett nybyggt ekohus med lågenergilösningar, solceller och naturmaterial samt tillhörande nybyggd jordkällare.

En vacker björkallé kantar sidovägen in till tre av byklungans fastigheter. Den avgränsar bebyggelsen från jordbruksmarken och är ett värdefullt inslag i miljön.

Centralt i byklungan driver ett 10-tal bybor sedan 30 år tillbaka samodling av grönsaker. Här finns också en verkstadsbyggnad, *Brån 110 Fabrik och Ateljéer*, som inhyser en keramiker, en konstnär, en träslöjdare, en dockteater samt en garnfirma. I byggnaden finns en gemensam slöjdbutik där man också ordnar kurser och stickkaféer. På Bråmsgården längst bort i byn bedrivs kravgodkänd uppfödning av lamm och försäljning av lokalt producerat lammkött och lammskinn.

Bydelen saknar namn men skulle kunna kallas Bråns Västeråker. Livet i denna del av Brån präglas av känsla för natur och kultur samt av hantverkskunnande, företagsamhet och framåtanda. Bydelen utgör sommartid ett uppskattat besöksmål inom kommunen.

Förslag till justering av detaljplanen och dess bestämmelser

- Nya byggnaders placering och utformning ska anpassas till landskapsbilden och till karaktären hos bydelens miljö.
- Bydelen ligger, på grund av att vägen till Sunnanå är avstängd, vid vägs ände. Det innebär att alla som ska till byn kommer österifrån, från Brånshället. I förslaget till detaljplan ligger 6 av de 7 nytillkommande tomter i förgrunden, som en skärm framför den äldre bebyggelsen. Det medför stora krav på placering och utformning av nybebyggelsen på dessa tomter. Den måste vara sammanhållen, varierad och luftig, inte för hög och lämna öppna siktlinjer in mot den äldre bebyggelsen. Av denna anledning bör den del av planområdet som ligger söder om byvägen indelas i högst 3 tomter.

Kommentar: *Inom ramen för planarbetet har hänsyn tagits till områdets lantliga karaktär och glesa bebyggelse. Inför granskning möjliggörs maximalt 5 istället för 7 bostadstomter. Detta bedöms skapa en mer luftig miljö i enlighet med yttrandet. Efter samråd har planförslaget kompletterats med bestämmelser för att styra utformningen mer i detalj. De två södra fastigheterna är relativt stora men får enbart bebyggas till 15 procent (BYA) av fastighetsarea.*

Sedan 1500-talet finns dokumenterad bebyggelse i Brån. Bebyggelse har med åren försvunnit, tillkommit och förändrats. Utveckling har således skett från 1500-talet fram tills idag. Denna detaljplan bedöms gå i linje med tidigare utveckling genom en måttlig utökning med maximalt fem nya fastigheter.

- Vägledande för högsta nockhöjd på ny bebyggelse bör vara höjden på den västerbottensgård och snickeribyggnad som på senare år uppförts på i bydelen centralt belägna Brån 118. Nockhöjd över mark på denna västerbottensgård är 7,9 m, på snickeribyggnaden är nockhöjden något lägre. Av hänsyn till landskapsbild och närboende bör inget nytt hus få överskrida denna nockhöjd. 8 m föreslås som högsta tillåtna nockhöjd.

Kommentar: *Nockhöjden har justerats till 8 meter inför granskning med hänsyn till områdets karaktär och för att minimera inverkan på befintlig bebyggelse. I syfte att tillkommande bebyggelse ska samspela ännu bättre med den befintliga miljön regleras att bostadshus inte får uppföras som envåningshus.*

- Inom den av detaljplanen berörda bydelen är idag sadeltak enda förekommande takform. Hus med brutna tak förekommer på gårdar som på 1920-talet etablerades utanför Bråns gamla bykärna, bland annat utmed den vägsträcka som löper från byns centrala delar mot utmarkerna i väster. Närmsta hus med brutet tak finns på Brån 119, som ligger utmed byvägen, en bra bit österut från den aktuella byklungan. Av hänsyn till karaktären hos den befintliga bebyggelsen inom byklungan bör sadeltak vara enda tillåtna takform på nya byggnader inom planområdet.

Kommentar: *Vännäs kommun gör bedömningen att aktuell bydel kommer att utvidgas och bindas samman med bland annat Brån 119 i och med föreslagen bebyggelse. Tillkommande bebyggelse regleras till att ha brutet tak (sadeltak och mansardtak) likt den befintlig bebyggelsen i bydelen.*

- För att den nya bebyggelsen inom planområdet ska samspela med den befintliga miljön föreslås att tillåten taklutning på nya byggnader inom planområdet begränsas till inom bydelen vanligt förekommande 27-37 grader.

Kommentar: *Inför granskning har takvinkel reviderats till minst 25 grader och högst 40 grader. Vilket innebär att det är möjligt att bygga med en takvinkel inom angivet intervall.*

- Samtliga byggnader inom byklungan har fasader av trä. Merparten av dessa är rödfärgade. Några få ladugårdar har mindre fasadpartier som är vitputsade. Av hänsyn till den befintliga miljön föreslås att nya byggnader inom planområdet målas med faluröd slamfärg, järnvitriol eller tjärvitriol.

Kommentar: *Planhandlingarna har reviderats inför granskning och bestämmelse om fasadmateriäl införts. Då det förekommer fler kulörer än de ovan nämnda görs bedömningen att kulör eller färgtyp inte regleras.*

- Inom området är pannplåt det helt dominerande takmaterialet. Lertegel är också vanligt förekommande. För att ny bebyggelse ska samspela med den befintliga miljön föreslås lertegel, klassisk och modern pannplåt samt papp vara tillåtna takmaterial inom planområdet. På komplementbyggnader accepteras även sedumtak.
- Med tanke på att vi alla bör bidra till en nödvändig klimatomställning bör solceller på tak accepteras inom planområdet.

Kommentar: *I området finns en blandning av takmaterial. Vännäs kommun delar bedömningen att solceller på tak bör accepteras. Regleras takmaterial i detaljplanen blir installation av solceller bygglovspliktiga och kan leda till att installation av solceller i värsta fall förhindras. Eftersom en blandning av takmaterial finns i området ser kommunen ingen anledning att reglera detta i detaljplan. Samtidigt som det underlättar för installation av solceller på tak.*

- För tomterna norr om byvägen föreslås att detaljplanebestämmelserna utformas så att varierade och soliga gårdstun skapas mot vägen i söder och att tätortsmässig karaktär med uppradade villor och breda carportar utmed vägen undviks.
- Kraven på att nya byggnader inom planområdet ska anpassas till karaktären hos den befintliga miljön bör även gälla carportar och garage. En utformning av carport och garage med sadeltak och inkörning på byggnadens långsida är en passande lösning i denna miljö. Breda tvåbils carport och garage med flacka takvinklar och gavlarna vända mot vägen bör undvikas.

Kommentar: *Planförslaget bedöms ha en sådan utformning att tätortsmässig karaktär undviks, främst genom bestämmelser om bebyggandets omfattning, fastighetsstorlek, utformning och placering.*

Planbeskrivningen belyser vikten av att utformningen av bebyggelsen bibehåller strukturen i befintlig miljö. Vad gäller specifik utformning och placering av bostadshus, carport och garage skall detta prövas i bygglovsskedet när förslag till utformning utifrån detaljplanen är känd. Anpassning sker då utifrån detaljplanens krav och bedömning och med stöd av gällande lagstiftning. I plan- och bygglagen regleras bland annat att bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till landskapsbilden, kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. En byggnad ska vidare ha en god form-, färg- och materialverkan. I BBR (Boverkets byggregler) återfinns även regler vid byggande.

- Björkallén utmed sidovägen som leder till Brån 116, Brån 112 och Brån 114 har inte lyfts fram eller getts något skydd i detaljplanen. Allén är ett värdefullt inslag i bydelens miljö och bör säkerställas genom bestämmelse i detaljplan.

Kommentar: *I Sverige är trädalléer som huvudregel skyddade av biotopskydd då träden anses särskilt värdefulla på grund av de speciella levnadsförhållanden för växter, svampar och djur som uppstår i dessa ofta lite äldre träd. Ibland står dock trädalléer i vägen för planerad byggnation.*

Alla åtgärder som kan skada allén kräver dispens. Exempel på sådana åtgärder är avverkning av levande eller döda alléträd. Förtydligande har gjorts i planbeskrivningen.

- På åkern öster om denna sidoväg tillåter detaljplaneförslaget bostadshus och komplementbyggnader placerade 6 m in på tomten. I kombination med att 2 våningar och en nockhöjd på 9 m tillåts kan dessa bestämmelser orsaka betydande nackdelar för närboende i relativt låga hus på Brån 116 och Brån 114. Därför föreslås att bestämmelserna om byggnader placering och hushöjd på dessa tomter utformas så att nackdelar för närboende undviks.

Om 2-våningshus och 8 m nockhöjd tillåts på dessa tomter bör minsta tillåtna avstånd mellan byggnad och tomtgräns mot sidoväg vara 20 m. Minsta tillåtna avstånd mellan lägre attefallsbyggnad och tomtgräns bör vara 10 m.

- Tomtområdet öster om sidovägens björkallé har en sned och närgången avslutning ned mot Brån 114. Av hänsyn till boende på Brån 114 bör övervägas om tomtområdet ska ges en vinkelrät avslutning åt söder.

Kommentar: *Minsta fastighetsstorlek har reviderats inför granskning och begränsar antalet fastigheter på området. Detta bedöms vara tillräckligt för att inte leda till störningar för angränsande fastigheter. Detaljplanen möjliggör därmed maximalt 5 fastigheter. Planområdet omfattar dock fortsatt samma ytor. Detta då det bedöms finnas en risk att mark som annars lämnas mellan tomter inte skulle skötas och därmed riskera att växa igen. Att tomterna regleras relativt stora är i syfte att bibehålla den befintliga strukturen och fortsatt hålla landskapet öppet. Kommunen bedömer det inte som rimligt att reglera ett avstånd på 10 respektive 20 meter till fastighetsgräns. I detaljplanen regleras att byggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns. Detaljplanen reglerar även mark som inte får bebyggas [prickmark] genom ett avstånd om 4,5 meter från användningsgräns mot naturmark och 6 meter mot gata. Avstånden bedöms som tillräckliga för att hantera rådande brandkrav samt underhåll av egen fastighet.*

Planområdet följer befintlig fastighetsgräns i söder mot Brån 114, även här gäller att byggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns. Synpunkten föranleder ingen ändring.

Bråns Byamäns samfällighetsförening (BRÅN S:7), 2021-04-19

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

Anmärkning: I planbeskrivningen på sidan 29 anges att fler fastigheter resulterar i fler delägare i samfälligheten. Det är inte fallet. För att man styckar av fastigheter som ligger efter den samfällda vägmarken blir de inte automatiskt delägare.

Kommentar: *Det är riktigt att fastigheter som ligger efter en samfälld väg inte automatiskt blir delägare. Planbeskrivningen justeras så att denna felaktighet utgår. Avsnitt som behandlar detaljplanens genomförande har justerats, se från sidan 27 i planbeskrivningen.*

Sammanfattning av inkomna yttranden

Yttrandena berörde:

- Jordbruksmark och lokalisering
- Teknisk försörjning
- Byggrätter (höjd, volym, placering)
- Utformning och hänsyn till befintlig miljö
- Vägutformning och sträckning
- Gemensamhetsanläggningar och samfälligheter
- Kulturmiljö
- Naturvärden

Sammanfattande kommentar: *Planförslaget har reviderats inför granskning. Bland annat har den södra delen av planområdet som i samrådsförslaget rymde fyra fastigheter reviderats för att enbart inrymma två fastigheter genom bestämmelse om minsta fastighetsstorlek. Bestämmelse om fasadmateriell har införts i enlighet med yttrandes synpunkt. Största och minsta takvinkel har reglerats. Bestämmelse om att bostadshus inte får uppföras som enplanshus regleras. Planbeskrivningen har förtydligats med att trädalléer som huvudregel är skyddade av biotopskydd och att alla åtgärder som kan skada allén kräver dispens. För mer utförliga svar ser kommentarer i yttrandet under respektive punkt.*

Sammanfattning av ändringar i planhandlingarna

Följande ändringar görs i plankartan:

- Planbestämmelse om fastighetsstorlek i södra delen av planområdet revideras inför granskning. Reglerad fastighetsstorlek justeras från 2000 m² till 5000 m². Förslaget medför att endast två bostadsfastigheter möjliggörs i den delen av detaljplanen.
- Gränsutvisning har genomförts och kommunen har uppdaterat grundkartan därefter.
- Planbestämmelse om största byggrätt för bostadshus införs, Största bruttoarea (BTA) för bostadshus är 300 m².

- Planbestämmelse om högsta nockhöjd revideras från 9,0 meter till 8,0 meter.
- Planbestämmelse att fasad ska utformas i trä.
- Planbestämmelse om att takvinkeln får vara mellan 25-40 grader.
- Planbestämmelse om att bostadshus inte får uppföras som enplanshus.
- Planbestämmelse om att allmän plats har enskilt huvudmannaskap.

Följande ändringar görs i planbeskrivningen:

- Förtydligande avseende trädalléer och generellt biotopskydd.
- Planbeskrivningen kompletteras med en trafikstring.
- Förtydliganden har gjorts avseende detaljplanens genomförande (från sida 27 i planbeskrivningen).
- Förtydligande/revidering avseende hantering av dagvatten och skyfall.
- Förtydligande avseende utformning av komplementbyggnader med hänsyn till kulturmiljö

Följande utredningar har tagits fram till granskningskede:

- Lokaliseringsutredning, utredningen bilagas detaljplanen.

I övrigt har redaktionella ändringar genomförts.

Medverkande tjänstemän

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

VÄNNÄS KOMMUN

Plan- och miljönämnden

Upprättad 2022-12-09

Carola Nordlöf

Samhällsbyggnadsstrateg, Vännäs kommun

Peter Malmbo

Samhällsplanerare, Vännäs kommun