



vännäs

---

## SAMRÅDSREDOGÖRELSE

---

Dnr: POM 20/122

### **Detaljplan för del av fastigheten Brännan 1:6 m.fl. (Tallbackens fritidsby), 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 2022-06-15 till och med 2022-07-05 och funnits tillgängliga på:

- Vännäs kommun, plan- och byggavdelningen
- Vännäs kommuns hemsida, [www.vannas.se](http://www.vannas.se)
- Biblioteket i Vännäs och Vännäsby

#### **Inkomna yttranden**

Följande yttranden har inkommit till och med 2022-07-07. Dessa redovisas sammanfattat eller i sin helhet och kommenteras nedan.

- Trafikverket, 2022-06-17
- PostNord, 2022-06-20
- Vattenfall Eldistribution AB, 2022-06-23
- Länsstyrelsen Västerbotten, 2022-07-01
- Lantmäteriet, 2022-07-04
- Privatpersoner 1, 2022-07-07

## Samrådsyttranden

### 1. Trafikverket, 2022-06-17

Svar på begäran om yttrande gällande TRV 2022/74461, Samråd gällande detaljplan för Brännan 1:6, Vännäs kommun.

Trafikverket har inget att erinra.

**Kommentar:**

*Kommunen noterar detta.*

### 2. PostNord, 2022-06-20

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

PostNord har inget att anmärka och godkänner härmed den föreslagna detaljplanen POM 20/122.

Kontakta PostNord i god tid på [utdelningsforbattringar@postnord.com](mailto:utdelningsforbattringar@postnord.com) för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation. En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

**Kommentar:**

*Kommunen noterar detta.*

### 3. Vattenfall Eldistribution AB, 2022-06-23

Vattenfall Eldistribution har elnätanläggningar inom område och inom närområde för aktuell detaljplan bestående av 0,4 kV luftledning, blå heldragen linje 0,4 kV markkabel, blå streckad linje och 0,4 kV kabelskåp, svart rektangel och 12 kV nätstation, svart fyrkant. Elnätanläggningarnas läge i kartan är ungefärligt.

### Synpunkter:

- Vattenfall Eldistribution önskar ett E-område för nätstation inom detaljplanen, storlek 10x10 meter. Lämplig placering är någonstans i mitten på planområdet där det är bra tillgänglighet till E-området.
- En ny byggnad intill en luftledning på lågspänningsnivå (0,4 kV), bör byggnaden placeras på ett avstånd om 5 meter från närmaste anläggningsdel, detta utifrån säkerhetsområde och elsäkerhetsrisk. Detaljplanen tillåter komplementbyggnader i område för luftledningen och föregående bör gälla och behöver gärna framgå av planbeskrivningen och av planbestämmelserna.

Vattenfall Eldistribution vill informera om följande:

- Offert på eventuella el-serviser, både byggkraft och permanent servis, beställs via <https://www.vattenfalleldistribution.se/el-hem-till-dig/> eller på telefon: 020-82 10 00.
- Vid eventuella schaktningsarbeten inom område med befintliga markkablar skall kabelutsättning begäras. Detta beställs via Post och telestyrelsens [www.ledningskollen.se](http://www.ledningskollen.se)
- När du ska bygga, fälla träd, schakta eller spränga nära våra ledningar så glöm inte att beställa bevakning. Då är vi med på plats under arbetets gång och ser till att inga skador uppstår. Formulär: <https://www.vattenfalleldistribution.se/foretag/kundservice/formular/bestall-bevakning/>
- Vid ny infart till fastigheten skall befintlig markkabel förläggas i rör, bekostas av exploatören. Detta beställs samtidigt som beställning av el-serviser.
- Någon anläggning, tex byggnad, får inte uppföras invid eller över elnätanläggning tillhörande Vattenfall Eldistribution så att gällande säkerhetsavstånd inte hålls.

### Kommentar:

*Kommunen går Vattenfall tillmötes och plankartan har justerats till att inte medge byggnader inom område för markförlagd ledning och luftledning. Markreservaten är prickmarkerade, det vill säga byggnad får ej uppföras. Markreservatets bredd säkerställer att byggnad inte kan placeras närmare än fem meter från anläggningsdel. Åtkomst till luftledning och markförlagd ledning säkerställs genom markreservat för allmännyttig luftledning respektive allmännyttig underjordisk ledning. Användningen teknisk anläggning [E] har givits en lämplig placering inom planområdet enligt önskemål.*

#### 4. Länsstyrelsen Västerbotten, 2022-07-01

##### **Ärende**

Detaljplanen syftar till att skapa förutsättningar för att utöka fritidsområdet (Tallbackens fritidsby).

Ärendet handläggs med utökat förfarande.

##### **Överprövningsgrunder enligt 11 kap. PBL**

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas.

##### **Riksintresse rennäring**

Ubmeje tjeälddie sameby har betesrätt inom området och planområdet ligger även inom kärnområde av riksintresse för samebyn. Detta ska förtydligas i handlingarna till nästa skede.

Planområdet ligger inom samebyns totala betesområde och nyttjas som vårvinterland, vinterland, trivselland och förvinterland enligt Sametingets geodata. Länsstyrelsen vill belysa vikten av en tidig dialog med berörd sameby.

##### **Kommentar:**

*Planbeskrivningen har kompletterats med tydligare information kopplat till riksintresse för rennäringen samt betesrätt. Samebyn har givits möjlighet att yttra sig under samrådet och kommer att ges möjlighet att yttra sig under granskningen.*

##### **Miljö kvalitetsnormer**

Den sjö som ligger i anslutning till området är inte en vattenförekomst och det finns därför inte en bedömd status och inte heller en beslutad miljö kvalitetsnorm i VISS. I planhandlingen är det väl redovisat att planområdet ligger på en grundvattenförekomst som också finns med som prioriterad i den regionala vattenförsörjningsplanen och att detta ställer krav på att vatten och avlopp löses på ett sätt som innebär att förekomsten inte påverkas negativt.

##### **Kommentar:**

*Det är riktigt att det inte finns någon vattenförekomst inom planområdets gränser. Det stämmer att planområdet ligger inom tillrinningsområde för Umeälsåsen, vilket beskrivs i planbeskrivningen.*

## Övrigt

### Fornlämningar

Fornlämningar skyddas av vad som nu mer benämns som Kulturmiljölagen (SFS 1988:950) och texten i planbeskrivningen bör uppdateras.

#### **Kommentar:**

*Kommunen noterar synpunkten, kompletterar planbeskrivningen med rätt skrivelse kopplat till Kulturmiljölagen (SFS 1988:950).*

### Vatten och avlopp

I planhandlingen anges att "då området ligger inom ett utpekat område för dricksvattenförsörjning är avloppsfrågan särskilt viktig". Ytterligare ett skäl för att prioritera avloppsfrågan är risk för påverkan på sjön Sjödiket. Sjön är liten och sannolikt ganska grund och därmed känslig för belastning av näringsämnen. Sjön nyttjas för bad och rekreation och risk för övergödning bör minimeras.

#### **Kommentar:**

*För tillkommande bebyggelse föreslås ett reningsverk av typen WSB Clean eller motsvarande med placering vid befintlig trekammarbrunn. Befintlig trekammarbrunn är belägen nära planområdets östra gräns, cirka 20 meter söder om befintlig väg. Denna typ av reningsverk är testad enligt ISO 12566-3 och är CE-godkända vilket innebär att reningsresultatet är känt för reningsverken. Reningsverket dimensioneras och utförs så att allt vatten går genom reningsverket utan möjligheter till bräddning. Reningsverket ska klara både normal och hög hälsoskyddsnivå (VA-utredning, Emcon, 2022). Ett genomförande av detaljplanen bedöms kunna ske utan negativ påverkan på ytvatten eller grundvatten.*

### Geoteknik

Planbeskrivningen anger att: "Inför framtida byggnationer kommer geoteknisk undersökning krävas för att redovisa lämpligt grundläggnings sätt i samband med bygglov." Om kommunen anser att detta är en förutsättning för planens genomförande ska detta regleras med planbestämmelse i plankartan.

#### **Kommentar:**

*En geoteknisk undersökning har tagits fram till granskningsskedet (Geoteknisk undersökning, Envix, 2022). Den geotekniska undersökningen säkerställer markens lämplighet för den bebyggelse som*

*detaljplanen medger. Utredningen föranleder inte någon bestämmelse i plankartan.*

### **Täktverksamhet**

Underlagsmaterialet behöver också uppdateras med att Miljöprövningsdelegationen vid Länsstyrelsen 2022-04-21 meddelat fortsatt och utökat tillstånd till uttag av högst 300 000 ton sand och grus inom närliggande fastighet Brännan 1:3. Tillståndet gäller till och med den 26 maj 2029. Bland annat har villkor 4 i tillståndet lydelsen: ”Verksamhet får bedrivas helgfria vardagar, måndag-fredag kl. 06.00-22.00.

#### **Kommentar:**

*Kommunen noterar synpunkten, kompletterar planbeskrivningen med information om täktverksamheten och dess utökade tillstånd.*

### **Radon**

Av planbeskrivningen framgår att radonmätning ska genomföras senast inför granskning. Länsstyrelsen anser i likhet med Boverket att radonsäkert byggande alltid ska ske, oavsett resultat av radonmätningar. Resultatet av mätningen ska dock redovisas i granskningshandlingen.

#### **Kommentar:**

*En radonmätning har genomförts (Radonmätning, Tyréns, 2022). Radonmätningens resultat redovisas i planbeskrivningen. Plankartan kompletteras med en bestämmelse om utförande [b1], grundkonstruktion på byggnad ska utföras radonskyddat. Radonsäkert utförande medges.*

### **Användningen bostäder**

Kommunen planlägger för B1 fritidshus. Även om det finns flertalet i plankartan införda bestämmelser som avser styra användningen mot fritidshus (begränsad byggnadsarea och begränsad möjlighet till att stycka av mindre fastigheter), vill länsstyrelsen ändå lyfta att det inte finns något lagutrymme som begränsar att det i framtiden inte ändå skulle kunna utvecklas till permanentboende.

#### **Kommentar:**

*Kommunen är medveten om att fritidsbostäder inte förhindrar att individer väljer att permanent bosätta sig på platsen. Användningen används för att förtydliga avsikten med utvecklingen av området i linje med detaljplanens syfte. Synpunkten föranleder ingen ändring.*

## **Exploatering**

I planbeskrivningen står att fritidshus inte får uppföras närmare stranden än 20 meter och att detta regleras med prickmark. Ytorna för kvartersmark N, O och B1 i plankartan följer dock inte strandlinjen utan sträcker sig även ut i vattnet. Det innebär att det enligt samrådshandlingen till och med tillåts exploatering i vattnet. Ytorna bör korrigeras så användningsområden och planbestämmelser stämmer med hur det är tänkt enligt planbeskrivningen. Kommunen bör fundera över hur ytan kring stranden ska planeras och hur mycket som bör undantas exploatering för att säkerställa att allmänheten ska uppleva den som allmänt tillgänglig att besöka. Om byggnader tillåts för nära inpå stranden riskerar detta att minska attraktiviteten för besökande och bidra till ökad privatisering snarare än utveckling av friluftslivet, som kommunen annars nämner kopplat till planen.

### **Kommentar:**

*Användningsgräns är i linje med fastighetsgräns. Strandlinjen är föränderlig. En gränsutvisning har gjorts inför granskning i syfte att förbättra fastighetsgränsernas kvalitet.*

*Tillåten byggrätt i relation till avstånd från strandlinjen är främst avhängig av geotekniska förutsättningar. Området är sedan tidigare en camping, vilket redan kan ha påverkat strandens attraktivitet ur allmän synpunkt, kommunens bedömning är att ett genomförande av detaljplanen inte kommer att påverka denna attraktivitet negativt då en stor andel av strandens besökare i dagsläget är gäster på campingen.*

## **5. Lantmäteriet, 2022-07-04**

### **För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras**

#### **Fastighetsgränser med osäkert läge som gränser till planområdet**

Planområdesgränsen går enligt plankartan i fastighetsgränsen till Vindeln Västerteg 2:35, Brännan 1:3. De aktuella gränserna saknar både enligt digitala registerkartan och grundkartan inmätta gränspunkter.

Lantmäteriet vill 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 inne på grannfastigheten eller att det blir en remsa mellan den planlagda marken och fram till fastighetsgränsen. I denna typ av fall när gränsens läge är osäkert är det lämpligt att så snart som möjligt utreda gränsen och göra en gränsutvisning där man letar upp befintliga gränsmarkeringar och mäter in dem. Det kan ses som

särskilt viktigt i detta fall då fastighetsgränsen sammanfaller med kommungräns.

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. Glöm inte att rapportera in ev. förbättringar av gränspunkters lägesosäkerhet till Lantmäteriet. Är ni osäkra på hur det ska gå till - kontakta Lantmäteriets geodatasamordnare.

**Kommentar:**

*En gränsutvisning har utförts till granskning i syfte att förbättra grundkartans kvalitet.*

**Delar av planen som bör förbättras**

**Största och minsta fastighetsstorlek**

I planförslaget är avsikten att begränsa minsta fastighetsstorlek inom berört område. Lantmäteriet vill uppmärksamma kommunen på att en begränsning av fastighetsstorleken, **både** största och minsta, kan innebära att samtliga avstyckningar måste ske samtidigt för att inte riskera att motverkas av planbestämmelsen. Detta på grund av att både den nybildade och kvarvarande fastigheten måste uppfylla planbestämmelsen för att fastighetsbildningen ska kunna genomföras. Detta kan vara bra att tänka på i samband med plangenomförandet.

**Kommentar:**

*Kommunen noterar synpunkten. Syftet med att reglera minsta fastighetsstorlek är att motverka att området avstyckas till flera små fastigheter. Kommunen anser att planbestämmelsen fyller sitt syfte, synpunkten föranleder därför ingen ändring.*

**Äldre lantmäteriservitut**

I planbeskrivningen framgår olika uppgifter angående utfartsmöjligheten för Brännan 1:6. På s 29 står att fastigheten saknar formell rätt till utfart. Samtidigt står det på fastighetskonsekvenser för Brännan 1:6 (s. 28) att det finns ett officialservitut för utfart och att detta ej kommer påverkas av planläggning. Kommunen bör klargöra detta så att samma information framgår genom hela PB. Eventuellt kan servitutet komma att påverkas, eftersom det ska bildas fler fastigheter av Brännan 1:6 vilket kommer öka belastningen på befintligt servitut.



**Kommentar:**

*Planbeskrivningen korrigeras till att endast innehålla korrekt information.*

*Kommunens tolkning är att officialservitut (24-VÄJ-2002) ger fastigheten Brännan 1:6 rätt att nyttja befintlig utfartsväg över fastigheten Brännan 1:3.*

*Ett genomförande av detaljplanen kommer att ge ökade trafikrörelser till och från området. Ökningen bedöms vara marginell.*

**Gemensamhetsanläggning för väg**

I planbeskrivningen nämns en allmän badplats. Det kan vara lämpligt att planlägga en väg för att allmänheten ska kunna ta sig dit. Det kan göras genom allmän plats väg med enskilt huvudmannaskap. En gemensamhetsanläggning inom kvartersmark görs för att tillgodose kvartersmarkens ändamål, inte för att den ska vara allmäntillgänglig.

I planbeskrivningen på s. 28 har kommunen skrivit att andelstalen i Brännan s:1 kan komma att förändras vid avstyckning. Vid eventuell avstyckning bör en gemensamhetsanläggning för väg bildas, Lantmäteriet fördelar sällan andelar i äldre marksamfälligheter. Brännan s:1 är bildad vid laga skifte år 1908.

Eventuellt kan det vara aktuellt med gemensamhetsanläggning ända fram till allmän väg. Kanske även fastigheter utanför planområdet ska ingå i gemensamhetsanläggningen.

**Kommentar:**

*Plankartan har reviderats till granskning. Ett markreservat för gemensamhetsanläggning för väg ramar in samfälligheten Brännan S:1. Likt hur lantmäteriet skriver så tillgodoser gemensamhetsanläggningen inom kvartersmark kvartersmarkens ändamål. Planbeskrivningen har reviderats till granskning och syftet med markreservatet framgår: att säkerställa angöring till fastigheter inom planområdet. Själva planbestämmelsen ger ingen rätt att använda området för avsett ändamål. För att få utnyttja ett område som omfattas av markreservat måste en rättighet skapas. En gemensamhetsanläggning inrättas av lantmäterimyndigheten genom en anläggningsförrättning.*

*Kommunens tolkning är att officialservitut (24-VÄJ-2002) ger fastigheten Brännan 1:6 rätt att nyttja befintlig utfartsväg över fastigheten Brännan 1:3. En gemensamhetsanläggning som når ända*

*fram till allmän väg kan inrättas om berörda fastighetsägare önskar det. Det är dock ingenting som detaljplanen föreskriver.*

### **Samfällid mark inom kvartersmark**

Inom kvartersmarken (O, N, B) finns samfällid mark tillhörandes Brännan s:1. Brännan s:1 har ändamål väg. Den samfällida marken kommer enligt planförslaget att bli planlagd för enskild kvartersmark med byggrätt. Kommunen bör undersöka hur ett samfällid ägande eventuellt kan påverkas vid genomförande av planen. En konsekvens för samfälligheten kan bli att samfälligheten behöver lösas in för att möjliggöra den enskilda markanvändningen.

#### **Kommentar:**

*Plankartan har reviderats till granskning. Ett markreservat för gemensamhetsanläggning för väg ramar in samfälligheten Brännan S:1. Marken inom markreservatet är också prickmarkerad – marken får ej bebyggas.*

### **Grundkarta**

Aktualitetsdatum för fastighetsredovisningen resp. för övriga detaljer i grundkarta är något föråldrad. Det är viktigt att grundkarta är aktuell i varje steg av planprocessen för att det ska vara lätt att överblicka de förutsättningar som finns för planläggningen.

#### **Kommentar:**

*Grundkarta är uppdaterad och har ett nytt aktualitetsdatum 2022-11-01. Fastighetsförteckningen är daterad 2022-12-28. En gränsutvisning har gjorts för att förbättra kvaliteten i grundkarta.*

### **Delar av planen som skulle kunna förbättras**

(Under denna rubrik redovisas synpunkter som inte direkt ligger inom Lantmäteriets lagstadgade bevakningsområden, men som enligt Lantmäteriet skulle förbättra detaljplanen.)

### **Plankarta följer inte Boverkets rekommendationer**

Bestämmelsen om korsmark är inte formulerad enligt rekommendationerna i [Boverkets planbestämmelsekatalog](#).

### **Användningen B<sub>1</sub>**

Begreppet fritidshus definieras inte i plan- och bygglagstiftningen. Enligt Boverkets planbestämmelsekatalog ska beteckningen B, användning bostäder

tillämpas för områden för olika former av boende av varaktig karaktär, även bostadskomplement ingår i användningen. Kanske kan användningen bostäder användas i stället för fritidshus i planförslaget.

**Kommentar:**

*Korsmarken har ersatts med prickmarkerad mark, mark som inte får bebyggas. Kommunen är medveten om att fritidsbostäder inte förhindrar att individer väljer att permanent bosätta sig på platsen. Användningen används för att förtydliga avsikten med utvecklingen av området i linje med detaljplanens syfte. Synpunkten föranleder ingen ändring.*

**6. Privatpersoner 1, 2022-07-07**

1. Enl. tidigare träff, ville vi att Er infart skulle flyttas till motsatta sidan där ni har en infart till er grustäkt Där har ni väg och ni kommer att nyttja mark som är Er.
2. Vi har vår stora täkt där maskiner finns dag o natt Klagomål har inkommit att folk tar sig in via Er infart Vi ser helst att detta minskar, och att ni flyttar infarten detta har vi påverkat vid vår tid träff.
3. Klagomål har inkommit från maskinägare som blivit av med diesel.

**Kommentar:**

*Kommunens tolkning är att officialservitut (24-VÄJ-2002) ger fastigheten Brännan 1:6 rätt att nyttja befintlig utfartsväg över fastigheten Brännan 1:3.*

*Det är olyckligt att obehöriga tillträder området men det är ingenting som detaljplanen kan reglera. En dialog fastighetsägare emellan för att tydliga vilka områden som kan beträdas eller ej uppmuntras. Kan förbättrad skyltning / information till campingens gäster avhjälpa problemet?*

**Sammanfattning av inkomna yttranden**

Yttrandena berörde:

- E-område
- Byggnader intill luftledning
- Rennäring
- Vatten och avlopp

- Fornlämningar
- Övergödning
- Geoteknik
- Täktverksamhet
- Radon
- Användningen bostäder
- Exploatering i anslutning till strand
- Fastighetsgränser
- Största och minsta fastighetsstorlek
- Utfart Brännan 1:6
- Gemensamhetsanläggning väg
- Allmänhetens åtkomst till badplats
- Samfälld mark inom kvartersmark
- Uppdatering av grundkarta
- Formuleringen för korsmark följer inte Boverkets rekommendationer
- Användningen B<sub>1</sub>
- Flytt av infart
- Stöld av diesel

### **Sammanfattning av ändringar i planhandlingar**

Följande har förtydligats/lagts till i planbeskrivningen till granskning:

- Planbeskrivningen har kompletterats med information om nätstation [E].
- Planbeskrivningen har kompletterats med korrekt information om Ubmeje tjeälddie samebys betesrätt inom planområdet. Planbeskrivningen har även kompletterats med information som tydliggör att planområdet omfattar ett kärnområde av riksintresse för samebyn.
- Planbeskrivningen har kompletterats med en föreslagen lösning för VA, baserat på utförd VA-utredning.
- Planbeskrivningen kompletteras med korrekt benämning av Kulturmiljölagen (SFS 1988:950).

- Planbeskrivningen har kompletterats med information om markens geotekniska egenskaper, baserat på utförd geoteknisk undersökning.
- Planbeskrivningen kompletteras med aktuell information om fortsatt och utökat tillstånd för täktverksamheten på Brännan 1:3.
- Planbeskrivningen kompletteras med resultat från genomförd radonmätning.
- Planbeskrivningen har förtydligats avseende angöring till fastigheterna och markreservat för gemensamhetsanläggning för väg.

Följande information har justerats eller lagts till på plankartan till granskning:

- Plankartan har kompletterats med nätstation [E] på 10 x 10 meter.
- Korsmark (som medgav att komplementbyggnad får placeras) som tidigare fanns under mark för luftledning (markreservat för allmännyttig luftledning) har tagits bort och ersatts av prickmark (marken får inte förses med byggnad).
- Plankartan har kompletterats med en planbestämmelse som säkerställer att grundkonstruktion ska utföras radonskyddat. Radonsäkert utförande medges (Upplýsningen om högriskområde för radon har tagits bort).
- Ett markreservat för gemensamhetsanläggning för väg har lagts till (samma sträckning som för befintlig väg, S:1).
- En gränsutvisning har genomförts och grundkartan har uppdaterats.

Övriga ändringar är främst redaktionella.

### **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 mars 2023

Carola Nordlöf  
Samhällsbyggnadsstrateg

Peter Malmbo  
Samhällsplanerare