DNR. POM 2024/54

Planbeskrivning

Detaljplan för HÄRADSÖVDINGEN 3 m.fl.

Vännäs tätort, Vännäs kommun Västerbottens län

Planbeskrivning	Antagandehandling 2025-08-19
Plan- och miljönämnden, planbesked	2024-02-19, § 14
Beslutsinstans vid antagande	Kommunfullmäktige

upplevelsenära.

vännäs

INNEHÅLL

1. Handlingar i antagandeskedet 4
2. Planens syfte och huvuddrag 4
Syfte 4
Huvuddrag 4
3. Förenligt med 3, 4 och 5 kap. miljöbalken. 5
4. Plandata 5
4.1 Läge och areal 5
4.2 Markägoförhållanden 6
5. Tidigare ställningstaganden 6
Översiktsplan 6
Sveriges friluftsmål 6
Agenda 2030 7
Detaljplaner 8
Kommunala beslut 11
5.1 Planprocess 11
Bedömning av åtgärden 11
Strategisk miljöbedömning 13
Planutredning 14
6. Förutsättningar och förändringar 14
6.1 Natur 14
Mark och vegetation 14
Naturmiljö och naturvärden 15
Grönytor och rekreationsytor i tätort 15
Geotekniska förhållanden 16
Dagvattenhantering 17
Skyfallskartering 17
Ljus och värme 18
Översvämningsrisk 18
Markavvattning 18
Förorenad mark 19
Radon 19
6.2 Nationella miljömål och miljökvalitetsnormer 19

Miljömål 19
Miljökvalitetsnormer 19
6.3 Skyddade områden 22
Kulturmiljö 22
Riksintressen 22
Strandskydd 22
6.4 Bebyggelseområden 22
Befintlig bebyggelse 22
Gestaltning 23
Föreslagna planbestämmelser och motiv 24
6.5 Gator, trafik och parkering 30
Motorfordonstrafik 31
Alstrad trafik 33
Infarter och angöring 34
Gång- och cykelvägar 34
Kollektivtrafik 35
Parkeringar, utfarter 36
Gods och renhållning 37
6.6 Störningar 37
Buller 38
Elektromagnetiska fält 38
Verksamheter 38
Farligt gods 38
6.7 Sociala frågor 38
Barnperspektiv 39
Tillgänglighet 39
Trygghet och jämställdhet 40
7. Teknisk försörjning 40
Vatten och avlopp 40
Värme 40
El 40
Fiber och tele 40
Avfall 40

Blåljus 41
Snöhantering 41
8. Konsekvenser av planens genomförande 41
9. Administrativa frågor samt genomförande frågor 43
9.1 Preliminär tidplan 43
9.2 Genomförandetid 43
9.3 Ansvarsfördelning 43
9.4 Huvudmannaskap för allmän plats 44
9.5 Huvudman för vatten och avlopp 44
9.6 Fastighetsbildning 44
9.7 Fastighetsrättsliga konsekvenser 44
9.8 Avtalsfrågor 45
9.9 Ekonomiska frågor 45
Kommunala ekonomiska frågor 46
9.10 Tekniska frågor 46
10. Medverkande tjänstepersoner 46

1. Handlingar i antagandeskedet

- Planbeskrivning
- Plankarta
- Granskningsutlåtande
- Samrådsredogörelse
- Undersökning om risk för BMP
- Fastighetsförteckning
- Geoteknisk utlåtande
- Barnkonsekvensbeskrivning
- Trafikutredning

2. Planens syfte och huvuddrag

Syfte

Planen innefattar fastigheterna HÄRADSHÖVDINGEN 3 med flera, placerat i de centrala delarna av Vännäs. Detaljplanen syftar till att möjliggöra ett utökat skolområde där en ny byggnad för idrottsverksamhet med mera kan inrymmas. En viktig del av syftet är att säkra goda skolmiljöer avseende friytor på skolgården. Vidare syftar detaljplanen till att skapa flexibilitet till den framtida skolverksamheten och möjliggöra samnyttjande av lokaler. Detaljplanen syftar även till att bidra till stadsutvecklingen i centrala Vännäs och därmed möjlighet till utveckling av de berörda privatägda fastigheterna.

Huvuddrag

Delar av området inom HÄRADSHÖVDINGEN 3 består i dagsläget av en grundskola för årskurserna F-6 samt anpassad grundskola årskurs 1–9. I det sydvästra hörnet ligger i dagsläget ett område med byggnader avsedd för handel och bostäder, området ska införlivas och bli en del av skolans område och på så sätt skapa förutsättningar enligt syftet.

Fastigheten KRONPRINSEN 19 är i dag planlagd för bostäder och handel med ett högsta våningsantal på två våningar. Inom fastigheten KRONPRINSEN 19 som omfattas av planen är syftet att göra nuvarande byggnad planenlig. Dagens byggnad har tre våningar medan den nuvarande planen enbart tillåter två våningar. Denna plan medger därmed en utökad byggrätt på fastigheten genom den tredje våningen. Utöver nuvarande användning läggs även användningen kontor, på platsen. Användningen bedöms som ett lämpligt komplement till den övriga användningen. Berört markområde har styckats av till egen fastighet parallellt med denna planprocess. Planen avser att införliva den hela nya fastigheten.

Fastigheten POLLUX 1 är idag planlagd för bostäder, sammanbyggda hus, syftet är att göra fastigheten planenlig samt se över användningen och möjliggöra andra verksamheter såsom gym, tillfällig vistelse, kontor och butik.

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

Planen anses förenlig med 3, 4 och 5 kap. miljöbalken (MB). Kap. 3 MB innehåller bestämmelser om hushållning med mark och vatten och preciserar vissa slag av mark- och vattenområden som är av allmänt intresse. Mark- och vattenområden som är särskilt känsliga ur ekologisk synpunkt ska enligt 3 kap. 3 § MB skyddas mot åtgärder som kan skada naturmiljön. Inga sådana områden finns inom planområdet.

Kap. 4 MB innehåller särskilda bestämmelser för områden av riksintresse för t ex natur- och kultur, friluftsliv och rörligt friluftsliv. Enligt 4 kap. 8 § MB klassas även alla områden som ingår i EU:s nätverk Natura 2000 som riksintressen. Inga sådana områden finns i närheten av planområdet.

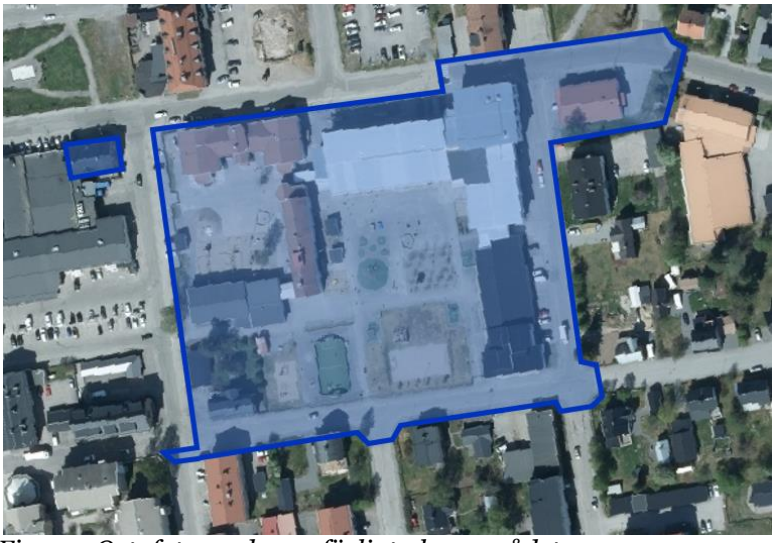
Det femte kapitlet innehåller föreskrifter om miljökvalitet, miljökvalitetsnormer för buller, luft och vattendrag. Miljökvalitetsnormer för utomhusluft finns reglerade för flertalet ämnen. För vattendrag finns klassificeringar i olika statusklasser som inte får försämras. Detaljplaneförslaget påverkar inte miljökvalitetsnormerna.

Detaljplanens omfattning och den markanvändning som föreslås i planen är inte av sådan art att ett överskridande av gällande miljökvalitetsnormer enligt 3–5 kap. MB kan befaras eller att den medger verksamheter som kräver skydd och tillstånd enligt miljöbalkens bestämmelser.

4. Plandata

4.1 Läge och areal

HÄRADSHÖVDINGEN 3, POLLUX 1 och KRONPRINSEN 19 är belägna i centrala Vännäs, de ligger parallellt med ett av Vännäs tätorts huvudstråk, Östra järnvägsgatan. Planområdet är inramat av gatorna Köpmangatan i väster, Kungsgatan i öster samt Kommendörsgatan i söder och Vegagatan i norr. Arealen på planområdet är cirka 24 600 m2.



Figur 1. Ortofoto med ungefärligt planområdet

4.2 Markägoförhållanden

Fastigheten HÄRADSHÖVDINGEN 3 ägs av Vännäs kommun, fastigheten KRONPRINSEN 19 är i privat ägo medan fastigheten POLLUX 1 ägs av fastighetsbolaget Wendenes AB.

5. Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Gällande Översiktsplan (2017-2030) pekar inte specifikt ut aktuellt planområde men i den fördjupade översiktsplanen för Vännäs och Vännäsby (2018) befinner sig det tänkta planområdet inom ”centrumplanen”, sökt planbesked strider således inte mot gällande översiktsplan utan följer översiktsplanens intentioner.

Sveriges friluftsmål

Planförslaget kan kopplas till Sveriges friluftsmål på punkterna:

Tillgänglig natur för alla.
Tillgång till natur för friluftsliv.
Attraktiv tätortsnära natur.
Friluftsliv för god folkhälsa

Inom kommunen finns ett stort antal fritidsanläggningar och attraktiva rekreationsområden, som är viktiga att värna om ur allmän synpunkt. I Vännäs finns ett flertal friluftsområden inom och nära tätorten. Planen tillgängliggör omkringliggande tätortsnära friluftsområden, främst ner mot älven i söder och mot friluftsområdet vid Röda viken samt mot Gothnellska halvön, genom att säkerställa gång- och cykelväg i

planområdets södra och norra del. Gång- och cykelvägnätet är i enlighet med kommunens trafikstrategi, planen är en del i ett långsiktigt arbete kring att tillgängliggöra friluftslivet för medborgarna i kommunen.

Agenda 2030

Planförslaget kan även kopplas till målen i Agenda 2030, bland annat genom:

Hälsa och välbefinnande

God hälsa är en grundläggande förutsättning för människors möjlighet att nå sin fulla potential och att bidra till samhällets utveckling.

Delmål 3.6 - Minska antalet dödsfall och skador i trafiken.
Planförslaget skapar förutsättningar för säkra transportvägar för de oskyddade trafikanterna.

God utbildning för alla

Delmål 4.A- Skapa inkluderande och trygga utbildningsmiljöer
Målet uppnås genom att bygga och förbättra utbildningsmiljöer som är anpassade för barn och personer med funktionsvariation, samt tar hänsyn till jämställdhetsaspekter och därmed erbjuder en trygg, fredlig, inkluderande och ändamålsenlig lärandemiljö för alla. Inom ramen för planarbete har kommunen via barndialog och inventering av skolgården tagit fram en barnkonsekvensbeskrivning som ska bidra till en skolgård som tar hänsyn till ovanstående.

Jämställdhet

Jämställdhet är ett mål i sig liksom en förutsättning för hållbar och fredlig utveckling. Jämställdhet uppnås när kvinnor och män, flickor och pojkar har lika rättigheter, villkor, möjligheter samt makt att själva forma sina liv och bidra till samhällets utveckling. Planförslaget har genom barndialog, inventering av utemiljöer samt via barnkonsekvensanalys tagit fram förslag på hur en mer jämställd miljö kan skapas på skolgården.

Hållbara städer och samhällen

Delmål 11.2- Tillgängliggöra hållbara transportsystem för alla
Det är viktigt att tillhandahålla tillgång till säkra, ekonomisk överkomliga tillgängliga transportsystem för alla. Förbättra vägtrafiksäkerheten, särskilt genom att bygga ut kollektivtrafik, men särskild uppmärksamhet på behoven hos människor i utsatta situationer, kvinnor, barn, personer med funktionsvariation samt äldre personer. Planförslag säkerställer god kommunikation med gång och cykel samt kollektivtrafik. Det är viktigt att barn känner sig trygga och säkra på väg till och från skolan, det är en grundförutsättning för att komma till skolan överhuvudtaget.

Delmål 11.6- Minska städers miljöpåverkan
Genom att ägna särskild uppmärksamhet åt luftkvalitet samt hantering av kommunalt- och annat avfall. Planförslaget föreslår en infrastruktur som är riktad barn och unga på väg till skolan. De ska på ett säkert och tryggt sätt kunna cykla eller åka kollektivt till skolan vilket i förlängning lägger en grund för självständighet samt en framtida livsstil som bidrar till en ökad andel cykling och kollektivåkande. Det i sin tur bidrar i förlängningen till en bättre luftkvalitet i orten.

Delmål 11.7 - Skapa säkra och inkluderande grönområden för alla
Planförslaget säkerställer tillgänglighet till tätortsnära naturområden genom att säkra transportvägar för oskyddade trafikanter.

Fredliga och inkluderande samhällen

Alla människor är lika inför lagen och ska ha lika tillgång till rättvisa samt ska ha möjlighet att utöva inflytande och ansvarsutkrävande över beslutsfattande.

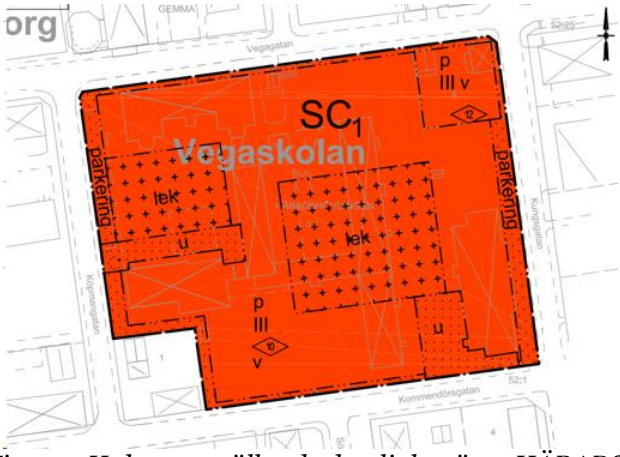
Delmål 16.7-Säkerställ ett lyhört, inkluderande och representativt beslutsfattande och delmål 16.10- Säkerställa allmän tillgång till information och skydd de grundläggande friheterna
Planen har i tidigt skede involverat barn och unga i processen kring att bygga en ny idrottshall, de har medverkat som informanter (uppgiftslämnare) i arbetet för att på så sätt bidra till ett bättre planförslag i slutändan. Barnen har även under processen fått bidra och lära sig kring den demokratiska planprocessen.

Detaljplaner

Planområdet omfattar tre gällande detaljplaner med olika antagande år. Ingen av planerna har genomförandetid kvar.

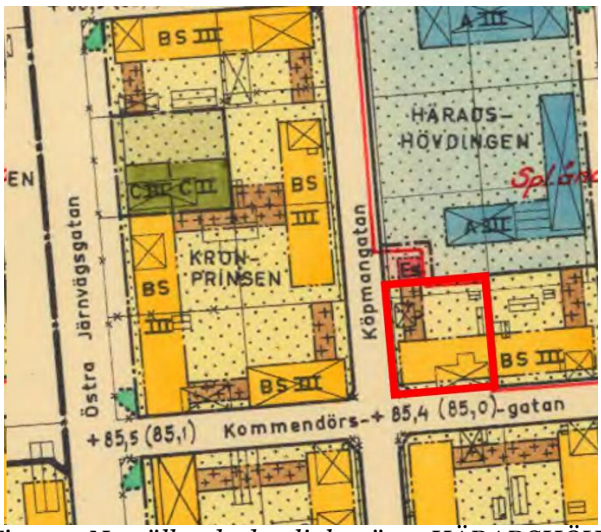
Utdrag ur gällande detaljplaner inom planområdet:

HÄRADSHÖVDINGEN 3, omfattas av detaljplan ”HÄRADSHÖVDINGEN 3 och 4, antagen 2013-09-16”. Detaljplanen har planbestämmelser för markanvändning [SC1] Skola och bibliotek/samlingslokal, antalet våningar är satt till 3 och en högsta byggnadshöjd på 10 respektive 12 m. Placeringen av nuvarande byggnader är styrd till förgårdsmarken.



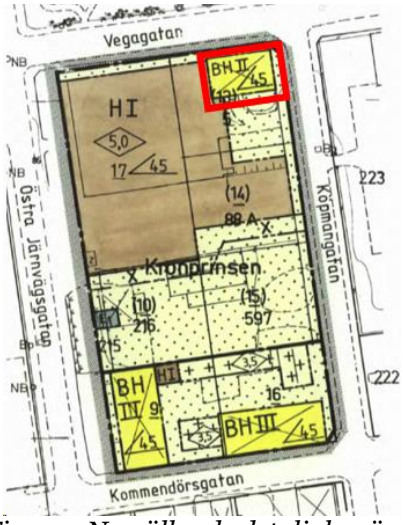
Figur 2. Utdrag ur gällande detaljplan över HÄRADSHÖVDINGEN 3.

HÄRADSHÖVDINGEN 3 omfattas även av detaljplan ”Förslag till ändring av stadsplan, för CENTRUMOMRÅDET inom VÄNNÄS KÖPING”, antagen 1961-14-07. Detaljplanen har planbestämmelse för markanvändning [BS] område för bostadsändamål, sammanbyggda hus i tre våningar.



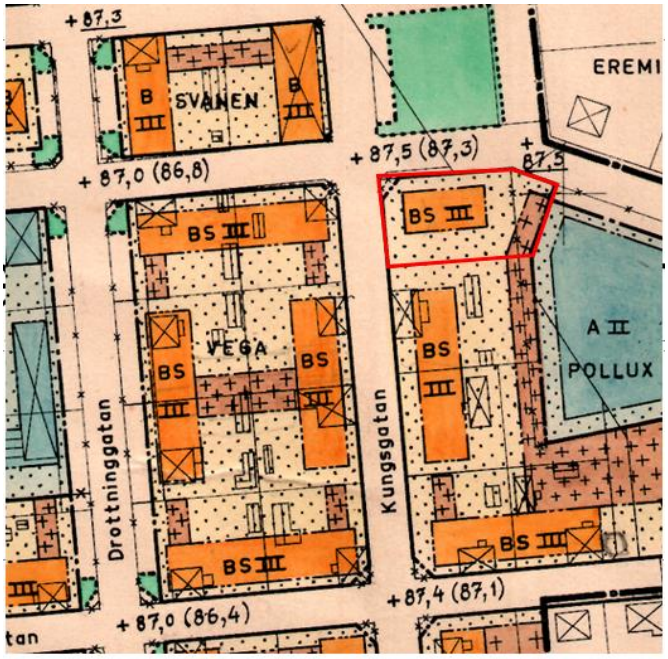
Figur 3. Nu gällande detaljplan över HÄRADSHÖVDINGEN 3, berörd del av planen inom röd markering.

Fastigheten KRONPRINSEN 19 som ingår i detaljplanen omfattas av ”Detaljplan för kvarteret KRONPRINSEN inom VÄNNÄS TÄTORT ”, 1988-06-02. Detaljplanen har planbestämmelse för markanvändning [BH] affärs- eller kontorsverksamhet i bottenvåning och dels för bostäder i övervåning.



Figur 4. Nu gällande detaljplan över KRONPRINSEN, berörd del av planen inom röd markering.

POLLUX 1 omfattas av detaljplan ”Förslag till ändring av stadsplan, för CENTRUMOMRÅDET inom VÄNNÄS KÖPING”, antagen 1961-04-07. Detaljplanen har planbestämmelse för markanvändning [BS] område för bostadsändamål, sammanbyggda hus i tre våningar.



Figur 5. Nu gällande detaljplan över POLLUX 1, berörd del av planen inom röd markering.

Kommunala beslut

För aktuell detaljplan gavs positivt planbesked 2024-02-12. En utökning av planbesked gällande införlivande av fastigheten POLLUX 1 gavs positivt planbesked 2024-09-16. Detaljplanen är förenlig med kommunens översiktsplan, bedöms inte ha en betydande miljöpåverkan men bedöms ha ett betydande allmänt intresse varvid ett utökat förfarande bör tillämpas.

Vid beslut om planbesked bedömdes att följande områden särskilt ska beaktas vid framtagande av ny detaljplan:

- Trafik och trafiksäkerhet
- Parkering
- Buller
- Gestaltning
- Mark- och geotekniska förhållanden
- Kvalitativ friyta[1] inom skolområdet, barnkonsekvensbeskrivning
- Dagvatten

5.1 Planprocess

En detaljplan kan handläggas med ett standardförfarande, utökat förfarande, begränsat förfarande eller samordnat förfarande

Om detaljplanen kan
1. Antas medföra betygande miljöpåverkan
2. Är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse eller
3. Inte är förenlig med översiktsplanen eller länsstyrelsens granskningsyttrande

ska ett utökat förfarande användas.

Bedömning av åtgärden

Detaljplanen bedöms ha betydande intresse för allmänheten och handläggas därmed med ett utökat förfarande enligt plan-och bygglagen (PBL) (SFS 2010:900). Detaljplan tas fram i enlighet med Boverkets föreskrifter för detaljplan (BFS 2020:5) och planbeskrivning (BFS 2020:8).

[1] Friyta för lek och utevistelse som begrepp omfattar den yta som barnen kan använda på egen hand vid sin utevistelse. En friyta är ytan som går att leka på och som är tillgänglig för barnen i huvudsak under skoltid men även i viss mån på fritiden. *Boverket "Friyta för lek och utevistelse för förskolor och skolor"* 2023-06-26. www.boverket.se

Planprocessen regleras i Kap. 5 PBL (SFS 2010:900). Förfarandets olika steg redovisas nedan:

Kungörelse
Inför samrådet kungörs förslaget till detaljplan i ortstidning och genom anslag på kommunens anslagstavla. Kungörelsen ska innehålla information om var förslaget hålls tillgängligt, vilket område som avses, om detaljplanen avviker från översiktsplanen, om genomförandet av planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan, hur lång samrådstiden är och att den som vill lämna synpunkter på förslaget kan göra det under samrådstiden, samt till vem synpunkter lämnas.

Samråd
Samrådet syftar till att samla in information, önskemål och synpunkter som berör planförslaget i ett tidigt skede av detaljplanearbetet. Dialog förs med länsstyrelsen, berörda myndigheter och kommuner, kända sakägare och boende, föreningar, allmänhet med flera. Syftet med samrådet är att förbättra beslutsunderlaget och att ge möjlighet till insyn och påverkan. Synpunkter på förslaget ska göras skriftligt.

Samrådsredogörelse
Efter samrådet sammanställs inkomna synpunkter tillsammans med kommunens förslag till revideringar i en samrådsredogörelse. Handlingarna revideras utifrån inkomna synpunkter och kommunens kommentarer.

Underrättelse och granskning
Efter revideringar ska detaljplanen ställas ut på granskning under minst 3 veckor. Dialog förs med länsstyrelsen, berörda myndigheter och kommuner, kända sakägare och boende, föreningar, allmänhet med flera men även övriga som har yttrat sig under samrådstiden. Synpunkter på förslaget ska göras skriftligt. Efter granskningen kan kommunen endast göra mindre ändringar av planförslaget. Om förslaget ändras väsentligt efter granskningen ska en ny granskning genomföras.

Granskningsutlåtande
Efter granskningstiden sammanställs inkomna synpunkter tillsammans med kommunens förslag till revideringar i ett granskningsutlåtande. Handlingarna revideras utifrån inkomna synpunkter och kommunens kommentarer.

Antagande
Efter revideringar ska antagandehandlingar upprättas och beslut om dessa ska gälla tas av politiken. Aktuell detaljplan antas av kommunfullmäktige. En kommuns beslut att anta en detaljplan får

överklagas av den som är berörd av planen och som senast under utställningstiden har lämnat skriftliga synpunkter som inte blivit tillgodosedda.

Laga kraft
Efter att planen blivit antagen skickas beslutet och antagandehandlingar till Länsstyrelsen och Lantmäteriet samt till de som eventuellt inte har fått sina synpunkter tillgodosedda. Om inget överklagande inkommit 3 veckor efter antagandet får detaljplanen laga kraft. Bygglov med mera kan därefter medges.

Figur 6. Planprocess utökat förfarande

Strategisk miljöbedömning

I samband med planarbetet ska en undersökning göras, som visar på om genomförandet av planen innebär en risk för betydande miljöpåverkan eller inte. I undersökningen ska omständigheter som talar för eller emot betydande miljöpåverkan utifrån förutsättningar, platsen, påverkan samt planens karaktär enligt vad som listas i 5 § Miljöbedömningsförordningen identifieras. Som en del av undersökningen genomförs en identifiering av omständigheter som talar för eller emot betydande miljöpåverkan. Om undersökningen visar på en betydande miljöpåverkan ska en strategisk miljöbedömning genomföras i samband med detaljplanearbetet. Resultatet av undersökningen ska samrådas med länsstyrelsen och kommunen ska sedan avgöra frågan i ett särskilt beslut.
Utöver ställningstagandet om miljöpåverkan kan undersökningen tydliggöra miljöfrågor som bör beaktas i den fortsatta planprocessen.

En undersökning om risk för betydande miljöpåverkan enligt PBL och förordningen om miljökonsekvensbeskrivning (MKB), har gjorts av Miljö- och byggavdelningen, Vännäs. Planförslaget bedöms medföra påverkan på områdets kulturella värden, sociala värden, materiella värden samt människors hälsa och miljö. Kommunens bedömning är att trots detta medför detaljplanen inte risk för betydande miljöpåverkan. Någon miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap. 11, 12 §§ MB har därför inte upprättats.

Länsstyrelsen har tagit del av bedömningen och delar kommunens uppfattning om att genomförandet av aktuell detaljplan inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan, enligt yttrande, 2024-05-20. Ett särskilt beslut har antagits av Vännäs kommun, plan- och miljönämnden,

2024-09-26 och offentliggjorts på kommunens anslagstavla from den 2025-02-21. Anslaget har suttit kvar under hela samrådstiden.

Planutredning

Ingen specifik planutredning har gjorts utöver det som meddelats i kommunens översiktsplan.

6. Förutsättningar och förändringar

6.1 Natur

Mark och vegetation

Inom HÄRADSHÖVDINGEN 3 är majoriteten av ytan hårdgjord med asfalt samt skolans tillhörande lekredskap såsom klätterställningar, gungor, bollplan, sandlådor med mera. Inom planområdet finns även en planterad skogsdunge för lek samt ett antal träd, enskilt och i grupperingar. Det finns även mindre grönytor bestående av anlagda gräsmattor. Planområdet innehåller även ett antal grusade ytor. Inom kvarteret finns en byggnad som fungerat som bostäder med handel i bottenplan. Inom den ytan finns idag en anlagd trädgård.

Inom fastigheten KRONPRINSEN 19 består området enbart av en byggnad med omkringliggande mindre hårdgjorda ytor.
Inom fastigheten POLLUX 1 består stora delar av ytan av en byggnad med tillhörande parkeringsytor mot öster och väster. Ett par träd finns inom ytan samt en mindre gräsmatta söderut och norrut. Öster om byggnaden finns även en transformatorstation intill parkeringen.

Inom kvarteret HÄRADSHÖVDINGEN 3 kommer den gamla idrottshallen och bostadstomten att rivas och en ny idrottshall kommer att uppföras. I den nya detaljplanen tillkommer yta för en tidigare bostadsfastighet, den nya byggnaden kommer att bli större till ytan i jämförelse med den gamla. Nya ytor kommer att tillkomma i form av friytor och gamla kommer att försvinna. I barnkonsekvensbeskrivningen[2] framgår det att friytorna saknar skugga och variation. För att uppnå en kvalitativ friyta samt hantering av eventuella skyfall vid 100 års regn, kommer planen säkerställa en andel genomsläpplighet [b_1] inom delar av planen. Skydd mot ljus och värme i form av trädrad [m_1] säkerställs i planen.

Inom fastigheten KRONPRINSEN 19 finns idag enbart hårdgjorda ytor och det tillkommer inte några förändringar i den här planen.
På fastigheten POLLUX 1 är det inom den prickade marken tillåtet att anordna parkering för att säkerställa de behov fastigheten har.

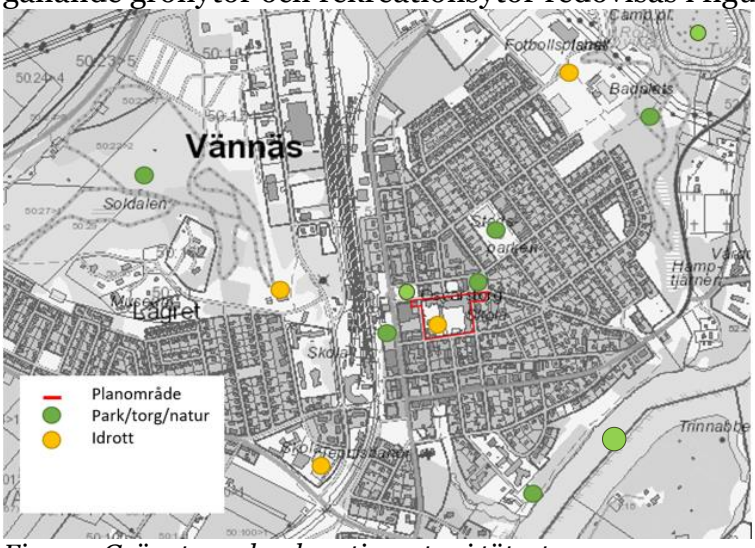
[2] Barnkonsekvensbeskrivning för detaljplan för HÄRADSHÖVDINGEN 3 m.fl 2025-02-21.

Naturmiljö och naturvärden

HÄRADSHÖVDINGEN 3, fastigheten KRONPRINSEN 19 och fastigheten POLLUX 1 innehåller varken värdefull naturmiljö eller naturvärden.

Grönytor och rekreationsytor i tätort

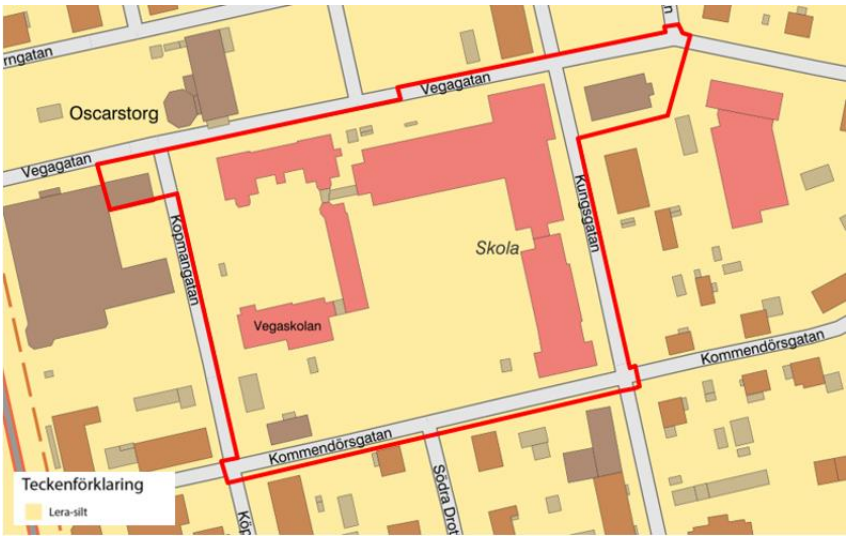
Mindre grönytor inom planområdet återfinns främst inom HÄRADSHÖVDINGEN 3 samt en liten del i syd och sydöst inom POLLUX 1. Enligt kommunens översiktsplan är det av vikt att bevara samt utveckla grönområden och grönytor i kommunens tätorter varav grönytor insprängda mellan bebyggelsen betraktas som positiva inslag.
I planområdets nordöstra del finns en mindre grönyta som kopplar samman planområdet med en park längre nordöst ut som ligger cirka 200 meter från planområdet. I förlängningen, cirka 700 m från planområdet finns kommunens fritidsområde med tillhörande fotbollsplaner, ishall, promenadstråk, camping och badplats med pool under sommarhalvåret. Här finns också ett tätortsnära naturområde, gothnellska halvön, med anlagda skogsstigar och rastplatser.
I områdets södra del är det ca 700 meter ner till Umeälven och dess gång och cykelstråk med dess omgivande natur. Ett urval av närliggande värden gällande grönytor och rekreationsytor redovisas i figur 7 nedan.



Figur 7. Grönytor och rekreationsytor i tätorten.

Planförslaget säkerställer tillgång till de närliggande rekreationsytor och grönområdena genom att säkerställa gång och cykel [GC-VÄG$_1$] i planområdets södra del längs Kommendörsgatan. Övriga åtgärder som arbetar mot tillgången till rekreation och grönytor ligger utanför planarbetet.

Geotekniska förhållanden



Figur 8. Utdrag ut SGUs jordartskarta 1:25 000-1:100 000. Hela området består av lera.silt. Ungefärligt planområde markeras i rött (Källa SGU 2024-09-25).

Enligt det geotekniska utlåtandet har kvarteret HÄRADSHÖVDINGEN 3 förutsättningar för byggande av en idrottsanläggning. Grundläggning kan ske på pålar. Påldjupen för spetsburna betongpålar bedöms bli kring 25-30 meter. Nedsänkt grund är möjlig att utföra med djupet på källaren och grundläggningsnivån bör anpassas för att undvika schakt i den lösa sulfidleran. I de fall kontakt med sulfidleran sker ska kontakt med kommunens miljö- och hälsoskyddsavdelning ske. Ytlig grundläggning kan också vara möjligt ifall lasterna från blivande byggnader fördelas jämnt under stora plattor. Det förutsätter dock att lasterna inte är för stora. Det lösa ytliga lerlagret är mycket sättningsbenägen vid lastökning. Tidigare undersökningar inom området visar att leran är överkonsoliderad med upp till 50 kPa, vilket innebär att leran kan ta last upp till 50 kPa utan att större sättningar kommer att utbildas. Därav blir en förutsättning för ytlig grundläggning att lastökningen från byggnader och eventuella uppfyllnader inte blir större än så på lerlagret.

Marken består främst av sandiga och siltiga sediment till nivå 75 och därunder består jorden av morän. I det sandiga och siltiga sedimentet finns även ett ca 2,5 m djupt löst lerlager. Det lösa lerlagret är mycket sättningsbenäget vilket medför att en ytlig grundläggning med platta på mark alternativt pålning rekommenderas. Oavsett grundläggningsmetod krävs projektspecifik geo vid bygglovsskedet.

Dagvattenhantering

Planområdet är idag anslutet till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Befintlig yta inom planområdet utgörs till stora delar idag av hårdgjorda eller redan bebyggda ytor.

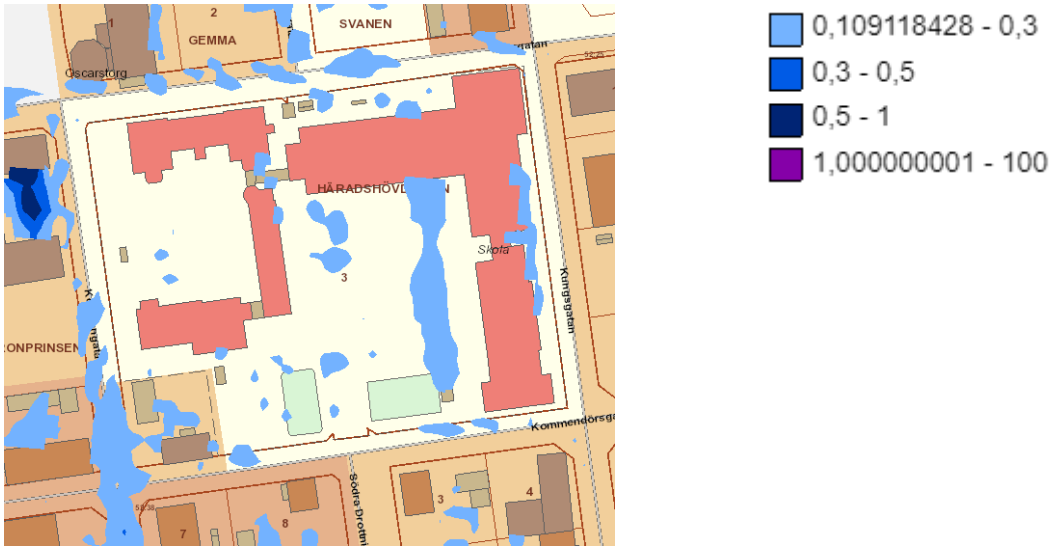
Vid projektering av gång- och cykelväg samt p-plats plats säkerställs en god hantering av dagvatten. Kommunens VA-ingenjör har gjort bedömningen att mängden dagvatten som når de kommunala ledningarna inte kommer medföra sådan ökning av dagvatten eller spillvatten att det kommunala nätet inte kan hantera det tillkommande för HÄRADSHÖVDINGEN 3. Det, tillsammans med att minsta andel genomsläppliga yta [b_1] regleras inom kvarteret HÄRADSHÖVDINGEN 3, bedöms innebära att dagvattenhanteringen inom planen har säkrats.

Planen innebär ingen reell ändring av byggrätt för fastigheterna POLLUX 1 samt KRONPRINSEN 19, vilket innebär att ingen nämnvärd förändring sker på dessa fastigheter avseende dagvattenhantering.
Den nya byggnaden inom HÄRADSHÖVDINGEN 3 ansluts till befintliga kommunala ledningar som kan hantera det tillkommande dagvattnet och spillvattnet, ledningar finns längs gatan.

Skyfallskartering

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

Enligt Länsstyrelsens skyfallskartering (Skyfallskartering Västerbottens län – Vännäs, mars 2020) berörs aktuellt planområde av ett 100-års regn. Vattennivåer kan idag, inom området för tänkt planområde gällande HÄRADSHÖVDINGEN 3 och POLLUX 1, uppnå omkring 0,11-0,3 meter. Inom fastigheten KRONPRINSEN 19 finns det en lågpunkt i områdets södra del och där kan vattennivåerna stiga uppemot 1 m vid ett 100 års regn, se figur nedan:



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

Då området ingår i kommunalt verksamhetsområde och är anslutet mot kommunalt vatten- och avloppsnät bedöms ett genomförande av planen inte innebära ytterligare risk för inverkan. För att kunna möta de framtida utmaningar som finns vid 100 års regn, kommer planen skapa förutsättningar för en andel genomsläpplighet [b_1] på delar av kvartersmarken inom HÄRADSHÖVDINGEN 3. Planen kommer på så vis säkerställa att det inte asfalteras på hela ytan och på så sätt skapa ett delvis lokalt omhändertagande av dagvatten för att i framtiden bidra till en hållbar lösning vid eventuella skyfall.

Ljus och värme

Skydd mot ljus [m_1] kommer att regleras i planen genom plantering av träd ut mot både Köpmangatan och delar av Kommendörsgatan, delvis för att uppnå en naturlig skuggning inom planområdet men även för att skapa förutsättningar till ett lokalt omhändertagande av dagvatten och till viss del även en fördröjning.

Översvämningsrisk

Planområdet ligger inte inom område som berörs av Umeälvens eller Vindelälvens översvämningsområden. Detaljplanen kommer således inte ändras utifrån denna aspekt.

Markavvattning

Planområdet ligger inte inom område som berörs av något markavvattningsföretag, våtområde eller invallningsföretag. Detaljplanen kommer således inte ändras utifrån denna aspekt.

Förorenad mark

Inga områden med förorenad mark har identifierats inom eller i direkt anslutning till aktuellt planområde.

Radon

Förekomsten av markradon har inte undersökts specifikt i samband med planarbetet. Av den anledningen måste markstrålning särskilt beaktas vid grundläggning. Planområdet ligger inom normalriskområde för radon och då kan enklare åtgärder vidtas. Då det planeras för skolverksamhet samt att byggnation under mark beräknas tillåtas, bör radonmätning utföras i samband med planarbetet alternativt inför beviljande av bygglov.

6.2 Nationella miljömål och miljökvalitetsnormer

Inget av de 16 nationella miljömålen bedöms påverkas negativt vid ett genomförande av planen. De nationella miljökvalitetsnormerna bedöms inte överskridas i och med planens genomförande.

Miljömål

Syftet med de miljöpolitiska målen (prop. 2004/05:150), totalt 16 stycken, är att till nästa generation lämna över ett samhälle där de stora miljöproblemen i Sverige är lösta. Detta ska ske utan att orsaka ökade miljö- och hälsoproblem utanför Sveriges gränser.
Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka något av miljömålen (www.miljomal.se) på ett betydande negativt sätt. För mer information, se Undersökning om betydande miljöpåverkan.

Miljökvalitetsnormer

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

MKN kan ses som styrmedel för att på sikt nå miljökvalitetsmålen. Det finns idag MKN för olika föroreningar i utomhusluften (SFS 2010:477), olika parametrar i vattenförekomster (SFS 2004:660), olika parametrar i havsmiljön (SFS 2010:1341), olika kemiska föreningar i fisk- och musselvatten (SFS 2001:554) samt för omgivningsbuller (SFS 2004:675).

MKN för utomhusluft
Det finns svenska MKN för den högsta tillåtna halten i utomhusluft av kvävedioxid och kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, ozon, bensen, fina partiklar (PM10 och PM2,5), bens(a)pyren, arsenik, kadmium, nickel och bly. Tillkommande trafik bedöms inte vara tillräckligt omfattande så att det

har betydelse i sammanhanget. MKN riskerar därmed inte att överskridas på grund av detaljplanens genomförande.

MKN för vattenförekomster

Vattenmyndigheterna (5 stycken) har det övergripande ansvaret att se till att EU:s ramdirektiv för vatten (vattendirektivet) genomförs i Sverige. Grundvatten, sjöar, vattendrag och kustvatten har delats in i vattenförekomster för vilka bedömning har skett vilken ekologisk, kemisk eller kvantitativ status som vattnet har och vilka krav som ställs för att upprätthålla och förbättra denna status.
Bottenvikens vattendistrikt är Sveriges nordligaste och omfattar hela Norrbottens län samt större delen av Västerbottens län. Länsstyrelsen i Norrbottens län har utsetts till vattenmyndighet i distriktet. Vattendistriktet beslutade i december 2022 om (nya) MKN, åtgärdsprogram och förvaltningsplan för åren 2022-2027. Beslutande MKN innebär kortfattat att alla ytvattenförekomster ska uppnå eller behålla hög eller god ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus samt att alla grundvattenförekomster ska uppnå eller behålla god kvantitativ status och god kemisk grundvattenstatus (om inte undantag har meddelats). Yt- och grundvattenstatusen får generellt inte försämras.
Inget av Bottenvikens distrikts vatten uppnår god kemisk status till följd av storskalig och långväga spridning av kvicksilver och polybromerade difenyletrar (PBDE, används bland annat som flamskyddsmedel), vilka sprids till miljön via läckage från varor, avfallsupplag med mera. Bortsett från dessa är det ett femtiotal vattendrag, sjöar och kustvatten som inte uppnår god kemisk status på grund av påverkan från olika tungmetaller och tributyltenn (TBT).

Vattenkvaliteten är överlag god inom distriktet, men vissa utmaningar finns att särskilt ta hänsyn till i samband med samhällsutvecklingen:

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

Nuvarande status och MKN för berörda vattenförekomster (www.viss.lansstyrelsen.se, 2024-04-23):

Vattenförekomst	EU-CD	Ekologisk status / potential	Kemisk status	MKN Ekologisk status	MKN Kemisk status	Miljöproblem
Umeälven (mellan Pengfors och Vännäsby)	SE709510-733770	Otillfreds-ställande	Uppnår ej god	Måttlig ekologisk potential 2033	God kemisk ytvatten-status med undantag av kvicksilver/ kvicksilver-föreningar och bromerad difenyleter.	Vattenkraft, hydrologiska och/eller morfologiska kvalitets-faktorer.

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte påverka huruvida normerna för god ekologisk eller god kemisk status kan uppnås och/eller upprätthållas. Området ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp och verksamheten kommer att utföras i enlighet med gällande lagar och regler.

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

MKN för fisk- och musselvatten
Umeälven är utpekad som fisk- eller musselvatten enligt Naturvårdsverkets förteckning (NFS 2002:6). Aktuell detaljplan bedöms inte påverka normerna för MKN.

MKN för omgivningsbuller
MKN för buller bygger på ett EG-direktiv för buller som infördes i svensk lagstiftning i förordning (2004:675) om omgivningsbuller. Enligt förordningen finns en skyldighet att kartlägga buller och upprätta åtgärdsprogram samt sträva efter att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa. Kravet på kartering börjar gälla när ett samhälle har fler än 100 000 innevånare.
Eftersom Vännäs har färre än 100 000 innevånare, finns det inte något formellt krav på bullerkartering. Det finns därför inte heller några beslutade miljökvalitetsnormer. Övrigt buller kopplat till planområdet hanteras under störningar.

Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka något av miljökvalitetsnormerna på ett negativt sätt. För mer information, se Undersökning om betydande miljöpåverkan.

6.3 Skyddade områden

Kulturmiljö

Genomförandet av ny detaljplan bedöms inte medföra någon betydande påverkan på några specifika kulturvärden eller kulturmiljö inom eller utanför planområdet. Olika årsringar av bebyggelse omsluter planområdet och den tillkommande anläggningen kan anpassas om särskild omsorg gällande gestaltning och byggnadshöjd ges, anläggningen kan på så sätt bidra och därmed förstärka och skapa karaktär inom området.

Riksintressen

Inom det berörda planområdet finns inga utpekade riksintressen.

Strandskydd

Planområdet berörs inte av några strandskyddade områden.

6.4 Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

Befintlig bebyggelse inom kvarteret HÄRADSHÖVDINGEN 3 utgörs främst av byggnader tillhörande skolan såsom idrottshall, bibliotek samlingslokal, matsal samt undervisningslokaler. I kvarterets sydvästra hörn är det idag en byggnad innehållande bostäder och handel.
Inom kvarteret POLLUX 1 är det idag kontor och verksamheter i byggnaden. Inom fastigheten KRONPRINSEN 19 är det idag bostäder med handel i bottenplan. Nedan (figur 10) syns vilka befintliga byggnader som ska behållas samt vilka som ska rivas.

Figur 10. Byggnader som behålls markerade i rosa och byggnader som utgår markerade i blått. Situationsskiss från inmätning.

Gestaltning

Inom kvarteret HÄRADSHÖVDINGEN 3 ska en ny idrottsanläggning byggas, den nya byggnaden kommer uppta stora ytor och dess volym och byggnadshöjd kan upplevas som ”inkräktande” om inte särskild omsorg läggs på gestaltningen. Trygghet och gestaltning är viktiga frågor för stadsbilden och inte minst då planområdet är beläget i de centrala delarna av Vännäs. Den tillkommande idrottsanläggningen behöver anpassas till sin omgivning, det är olika årsringar av bebyggelse som omsluter planområdet och den tillkommande anläggningen kan anpassas om särskild omsorg gällande gestaltning och byggnadshöjd ges, anläggningen kan på så sätt bidra och därmed förstärka och skapa karaktär inom området. Då den tillkommande idrottsanläggningen innebär att en större volym tillförs området är vikten av att dess gestaltning och samhörighet med området beaktas varvid en utformningsbestämmelse [f_1] läggs till.

Nedgrävning av grund är möjlig inom hela planområdet, detta skapar förutsättningar för att kunna ta ned nockhöjden på nytillkommande idrottsanläggning.

Inspiration från omkringliggande bebyggelse (se figur 11) kan med fördel tas in i framtida gestaltning av ny idrottsanläggning. Längs Köpmangatan finns en mörkgrå byggnad som är uppdelad med en våning längs Köpmangatan och två våningar mot Umevägen. Fasaden är klädd i plåt med imitation av träpanel och fönstren är klädda med vita foder.

De övriga flerbostadshusen längs Köpmangatan och Umevägen är som lägst tre våningar med fasader klädda i rött eller gult tegel. Äldre byggnader som används för flerbostadsändamål är klädda i träpanel i kulörerna grå, röd och senapsgul.

Huvudentré för byggnaden kan med fördel placerad ut mot Köpmangatan för att ge byggnaden en naturlig koppling mot centrum samt att begränsa allmänhetens tillgång till skolområdet.

Figur 11. Inspiration gällande fasadmaterial. Material från Umevägen och Köpmangatan. Bilder från Google

Föreslagna planbestämmelser och motiv

Användningsbestämmelser

[S] – Skola
Inom kvarteret HÄRADSHÖVDINGEN 3 läggs användningen skola. Syftet med bestämmelsen är att befintlig skolverksamhet fortsatt ska kunna bedrivas på fastigheten. Med användningen SKOLA avses alla slags skolor och andra undervisnings- och forskningslokaler. I användningen ingår till exempel förskola, fritidshem, grundskola, gymnasieskola och övrig vuxenutbildning. Även idrottshall, matsal, bibliotek, personalkontor, skolgård och parkering som hör till skolverksamheten ingår i användningen. Idrottshallen är tänkt att användas för skolidrotten med även av föreningslivet.

[C_1] – Samlingslokaler
Inom kvarteret HÄRADSHÖVDINGEN 3 läggs användningen samlingslokaler. Syftet med bestämmelsen är att delar av skolans lokaler fortsatt ska kunna nyttjas som samlingslokaler för allmänna ändamål. Detaljplanen möjliggör för skola i kombination med centrumverksamhet, samlingslokaler. Med användningen [C_1] avses i detta fall samlingslokaler. Då centrumverksamheter möjliggörs i anslutning till skola ska verksamheterna vara lämpliga ur ett barnperspektiv. Den allmänna samlingslokalen som finns idag har huvudsyftet att tjäna skolans verksamhet men är även tillgänglig för allmänheten.

[B]- Bostäder
Området för befintliga bostadsfastigheter inom planområdet, KRONPRINSEN 19 och POLLUX 1, tilldelas användningen bostäder. Användningens huvudsyfte är bostäder. Detta är i enlighet med nu gällande planer. Huvudsyftet med användningen är att tillåta bostäder inom den befintliga fastigheten.

[H]- Detaljhandel
Området för befintlig bostads- och handelsfastighet inom planområdet, KRONPRINSEN 19, tilldelas användningen handel. Användningen syftar till att ge möjlighet att fortsatt bedriva den verksamhet som finns där idag. Samt att i likhet med nu gällande plan begränsa den användningen till byggnadens bottenplan.

[K]- Kontor
Användningen kontor ska tillämpas för områden för kontor, tjänsteverksamhet och annan jämförlig verksamhet med liten eller ingen varuhantering. Även komplement till verksamheten kontor ingår i användningen. För fastigheten KRONPRINSEN 19 läggs användningen kontor i syfte att ge en bredare användning för lokalen, och kontorsverksamhet bedöms som ett lämpligt komplement till den övriga användningen.

[C_2]- Centrum
Den huvudsakliga tänkta användningen är gym, tillfällig vistelse, kontor och handel. POLLUX 1 är idag inte planenlig, det huvudsakliga syftet är att göra nuvarande byggnad planenlig men också att utöka användningen.

[E] – Tekniska anläggningar
På kvarteret POLLUX 1 finns idag en transformatorstation, inom planområdet avsätts mark för användningen tekniska anläggningar. Denna möjliggör anläggningar för exempelvis elförsörjning eller kvartersnära insamling av avfall. Då stationen redan är befintlig idag så befästs användningen. Även komplement till verksamheten tekniska anläggningar ingår i användningen.

[GATA] – Gata
Användningen gata tillämpas för områden avsedda för trafik genom planområdet eller för trafik som har sitt mål vid gatan inom planområdet. I användningen ingår även komplement som behövs för gatans funktion. I gatuhörnen har sikttrianglar säkerställts till förmån för gata.

[GCVÄG$_1$] – Gång- och cykelväg om minst 3 meter ska anordnas inom användningsområdet

Användningen gång- och cykelväg tillämpas för områden avsedda för gång-, cykel- och mopedtrafik och syftar till att binda samman, och förlänga tätortens befintliga gång- och cykelnät med planområdets tillkommande bostadskvarter. I användningen ingår även komplement som behövs för vägens funktion. I planen kommer gång- och cykelväg placeras i planområdets södra och norra del längs med Kommendörsgatan samt längs Vegagatan.

[P] – Parkering

Användningen parkering tillämpas på kvartersmark inom kvarteret HÄRADSHÖVDINGEN 3 för att säkerställa ytans användning som personalparkering.

Egenskapsbestämmelser

I plankartan har regleringen av byggnadshöjd ersatts med nockhöjd eftersom en reglering av nockhöjden styr byggnaders skuggning och platsens solförhållanden mest. Skuggning från en byggnad sker alltså i huvudsak från marknivå upp till takets högsta punkt, alltså nocken.

- Marken får inte förses med byggnad

Bestämmelsen syftar till att begränsa markens utnyttjande. Längs användningsgräns mot gata varierar inom kvarteret HÄRADSHÖVDINGEN 3 från 1 meter till 6 meter. Detta i enlighet med föregående plan runt kvarteret. Detta syftar bland annat till att hålla siktlinjer öppna samt för att möjliggöra snöröjning och annat underhållsarbete på gatan och inom kvarteret.

Inom kvarteret POLLUX 1 läggs prickmark runt den befintliga byggnaden. Bestämmelserna meddelar att marken inte får förses med byggnad, detta syftar bland annat till att hålla siktlinjer öppna samt för att möjliggöra snöröjning och annat underhållsarbete på gatan och inom kvarteret. Vidare syftar bestämmelsen till att styra bebyggelse till den redan ianspråktagna ytan.

Inom fastigheten KRONPRINSEN 19 läggs prickmark ut mot gatan österut. Bestämmelsen meddelar att marken inte får förses med byggnad, detta syftar bland annat till att hålla siktlinjer öppna samt för att möjliggöra snöröjning och annat underhållsarbete på gatan och inom kvarteret. Vidare syftar bestämmelsen till att styra bebyggelse till den redan ianspråktagna ytan.

- Marken får endast förses med komplementbyggnad

På kvarteret POLLUX 1 läggs ett område om ca 20 m² med korsmark i anslutning till område för tekniska anläggningar och mot grannfastigheten POLLUX 3 där komplementbyggnad tillåts.

- Utfartsförbud

Bestämmelse om utfart tillämpas på allmän plats och kvartersmark för att reglera var utfart får respektive inte får anordnas mot allmän plats. Inom kvarteret POLLUX 1 regleras utfartsförbud mot allmän plats och gata för att säkerställa en trafiksäker anslutning mot kvarteret. I kvarterets nordöstra del samt i kvarterets sydvästra del tillåts infart, båda 6 m breda.

[h_1] – Högsta nockhöjd är 13,0 meter
Inom fastigheterna KRONPRINSEN 19, POLLUX 1 och delar av fastigheten HÄRADSHÖVDINGEN 3, regleras en högsta nockhöjd på 13 m vilket i praktiken innebär 3 våningar.

Den högsta nockhöjden för användningen [BHK] inom fastigheten KRONPRINSEN 19 är anpassad till befintlig byggnad inom användningsområdet inom nu gällande plan.

Den högsta nockhöjden för användningen [BC_2] inom fastigheten POLLUX 1 är anpassad till nockhöjden för befintlig byggrätt i nu gällande plan.

Den högsta nockhöjden för användning [SC_1] inom delar av fastigheten HÄRADSHÖVDINGEN 3 är anpassad till nockhöjden för befintlig bebyggelse inom användningsområdet inom nu gällande plan.

[h_2] – Högsta nockhöjd är 14,0 meter
Inom kvarteret HÄRADSHÖVDINGEN 3 syftar bestämmelsen till att begränsa höjden för byggnader inom den befintliga fastigheten i kvarterets nordöstra hörn. Den högsta nockhöjden för användningen [SC_1] inom kvarterets befintliga byggnader är anpassad till nockhöjden för befintliga byggnader i nu gällande plan.

[h_3] – Högsta nockhöjd är 17,5 meter
Bestämmelsen syftar till att begränsa höjden för nytillkommen bebyggelse för idrottsanläggning i kvarterets sydvästra hörn inom kvarteret HÄRADSHÖVDINGEN 3. Nockhöjden avses motsvara de behov som finns för nybyggnation av idrottshall.

[o_1] - Minsta takvinkeln är 38,0 grader
Bestämmelsen syftar till att möjliggöra en bebyggelse inom fastigheten KRONPRINSEN 19 som anpassas till den befintliga bebyggelsen på omkringliggande tätortsbebyggelse. I den nu gällande planen är dessa reglerade med byggnadshöjd och antal våningar och med fri byggrätt. Bestämmelsen syftar till att säkerställa nu gällande takvinkel.

[o_2]- Största takvinkel är 45,0 grader
Bestämmelsen syftar till att möjliggöra en bebyggelse inom fastigheten KRONPRINSEN 19 som anpassas till den befintliga bebyggelsen på omkringliggande tätortsbebyggelse. I den nu gällande planen är dessa reglerade med byggnadshöjd och antal våningar och med fri byggrätt. Bestämmelsen syftar till att säkerställa nu gällande takvinkel.

[o_3] - Minsta takvinkeln är 10,0 grader
Bestämmelsen syftar till att möjliggöra en bebyggelse inom kvarteret POLLUX 1 som anpassas till den befintliga bebyggelsen inom omkringliggande tätortsbebyggelse. Syftet inom fastigheten POLLUX 1 är att göra befintlig byggnad planenlig, samt att skapa samma förutsättningar enligt den nu gällande planen.

Bestämmelsen syftar även till att möjliggöra en bebyggelse inom kvarteret HÄRADSHÖVDINGEN 3 som anpassas till den befintliga bebyggelsen inom kvarteret. Inom kvarteret HÄRADSHÖVDINGEN 3 finns idag ett flertal befintliga byggnader som ska vara kvar. I den nu gällande planen är dessa reglerade med byggnadshöjd och antal våningar och med fri byggrätt. Bestämmelsen syftar till att säkerställa nu gällande takvinkel.

[o_4] - Största takvinkel är 16,0 grader
Bestämmelsen syftar till att möjliggöra en bebyggelse inom kvarteret POLLUX 1 som anpassas till den befintliga bebyggelsen inom omkringliggande tätortsbebyggelse. Syftet inom fastigheten POLLUX 1 är att göra befintlig byggnad planenlig samt att utöka användningen. I den nu gällande planen är dessa reglerade med byggnadshöjd och antal våningar och med fri byggrätt. Bestämmelsen syftar till att säkerställa nu gällande takvinkel.

[o_5] – Minsta takvinkeln är 5,0 grader
Bestämmelsen syftar till att möjliggöra en bebyggelse inom kvarteret HÄRADSHÖVDINGEN 3 som anpassas till den befintliga bebyggelsen inom kvarteret. Inom kvarteret HÄRADSHÖVDINGEN 3 finns idag ett flertal befintliga byggnader som ska vara kvar. I den nu gällande planen är dessa reglerade med byggnadshöjd och antal våningar och med fri byggrätt. Bestämmelsen syftar till att säkerställa nu gällande takvinkel. Samt att anpassa tillkommande bebyggelse till den nu befintliga.

[e_1] - Största byggnadsarea är 2000,0 m^2
Bestämmelser om utnyttjandegrad tillämpas på kvartersmark för att reglera bebyggandets största eller minsta omfattning. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för så stor sammanhängande friyta som möjligt genom att begränsa storleken och ytan av tillkommande bebyggelse.

[p_1] – Med undantag av komplementbyggnader ska byggnad placeras som längst 11,8 meter från fastighetsgräns mot Köpmangatan.
Detaljplanen styr placering av tillkommande idrottsbyggnad. Placering en bit in på fastigheten skapar möjlighet för anläggande av tillgänglighetsanpassad parkering samt parkering för cyklar ut mot gatan. Det möjliggör även hantering av de höjdskillnader som finns inom kvarteret.

[p_2] – Med undantag av komplementbyggnader ska byggnad placeras i egenskapsgräns mot förgårdsmark till Kommendörsgatan
För att tydliggöra gaturummen och befintlig struktur i stadsdelen ska byggnader placeras mot förgårdsmarken, samt för att frigöra sammanhängande friyta inom användningsområdet.

[b_1] - Minst 30.0 % av marken ska vara genomsläpplig
Detaljplanen begränsar andelen hårdgjorda ytor. 30% av marken ska vara genomsläpplig. Mark med en genomsläpplighetsgrad till 90% motsvarar en gräsyta. Planen föreslår en minimering av andelen hårdgjorda ytor inom planområdet, eftersom avrinning från hårdgjorda ytor sker snabbt, vilket innebär hård belastning av dagvattensystemet jämfört med gröna ytor. Av samma skäl men också av kvaliteten på friytan rekommenderas även att lekplatser och cykelparkeringar anläggs med ytskikt av gräs, sand, rastersten eller luftigt grus i stället för till asfalt eller annat genomsläppligt material som uppfyller kraven på tillgänglighet.

[m_1] - Skydd mot ljus och värme genom trädrad
Bestämmelsen syftar till att möjliggöra ett skydd mot ljus och värme inom kvarteret HÄRADSHÖVDINGEN 3. Bestämmelsen syftar till att skapa naturlig skugga inom kvarterets västra mitt in mot skolgården (6 meter) samt i planområdets södra del ut mot Kommendörsgatan (3 meter).

[$ö_1$] - Marken får endast förses med komplementbyggnad avseende lek, samt skärmtak.
Bestämmelsen syftar till att begränsa markens utnyttjande. Inom kvarteret HÄRADSHÖVDINGEN 3 behöver friyta säkerställas. All yta som räknas som kvalitativ friyta förläggs därmed med bestämmelse [$ö_1$] Det innebär att

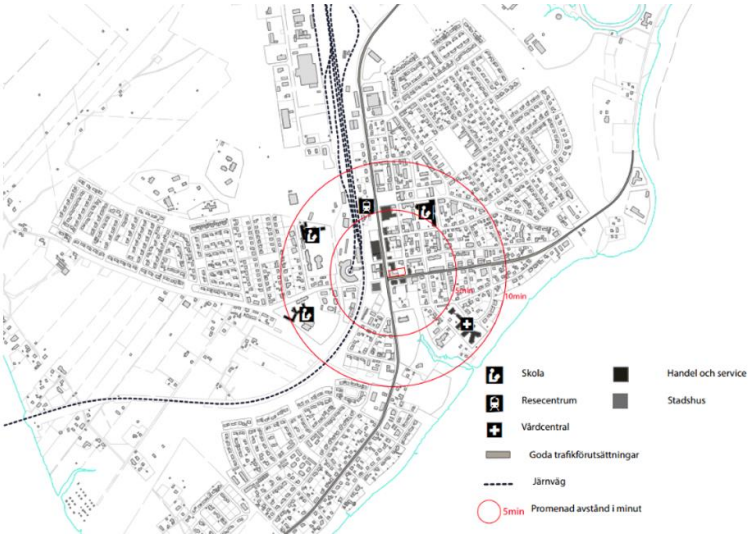
den ytan som finns tillgänglig idag säkerställs i framtiden. För att stärka gaturummets karaktär och värna om gårdsrummen får marken med undantag av komplementbyggnad avseende lek, samt skärmtak, inte förses med byggnader. Detta befäster gårdarnas användningsområde.

[f_1] – Byggnadsverk ska utformas med hänsyn tagen till omgivande bebyggelse gällande form- färg- och materialverkan.
Bestämmelsen syftar till att det tillkommande byggnadsverket ska bidra till och förstärka områdets karaktär. Bestämmelsen innebär att särskild omsorg gällande gestaltning och anpassning till området ska ske.

[u_1] – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar
Bestämmelsen syftar till att avsätta mark för allmännyttiga ledningar på kvartersmark.

6.5 Gator, trafik och parkering

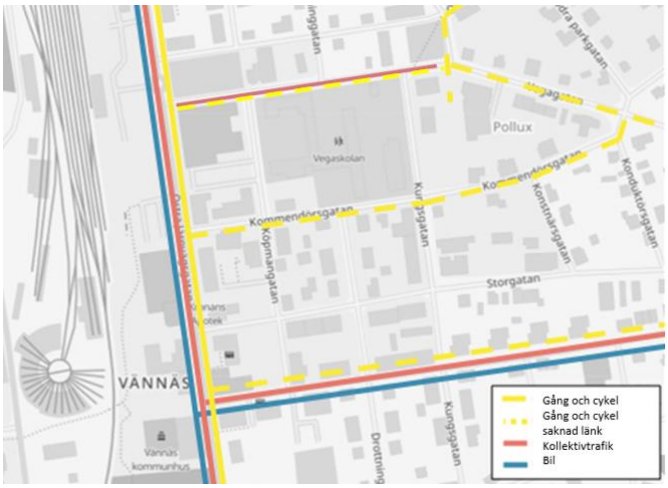
Vännäs kommun beslutade 2016 om en trafikstrategi vars övergripande målsättning är att resor i Vännäs kommun i högre grad än idag ska vara hållbara. Detta innebär att trafikens påverkan på människors hälsa och livsmiljö samt på naturmiljön ska minska. För att åstadkomma detta pekas fyra strategiområden ut: Planering för en hållbar kommun, Hållbara korta resor, Goda pendlingsmöjligheter och Ett trafiksystem för alla. Det finns goda förutsättningar att ta sig till fots och med cykel i Vännäs (figur 12).



Figur 12. Promenadavstånd inom Vännäs tätort, illustration från Planprogram för Överingenjören.

Trafikstrategin har konkretiserats i en handlingsplan. I handlingsplanen finns ett utpekat prioriterat vägnät för olika trafikslag. I trafikutredningens

studieområde har Östra Järnvägsgatan och Umevägen pekats ut som huvudsakliga stråk för kollektivtrafik och biltrafik. Östra Järnvägsgatan, Umevägen, Kommendörsgatan och Vegagatan (öster om skolområdet) har pekats ut som huvudsakliga stråk för gång och cykel. Saknade länkar som pekas ut i gång- och cykelvägnätet inom studieområdet är Kommendörsgatan från Östra Järnvägsgatan till Kungsgatan, samt Vegagatan från Vintergatan till Umevägen. Gångbanor har byggts ut på Umevägen och Kommendörsgatan.



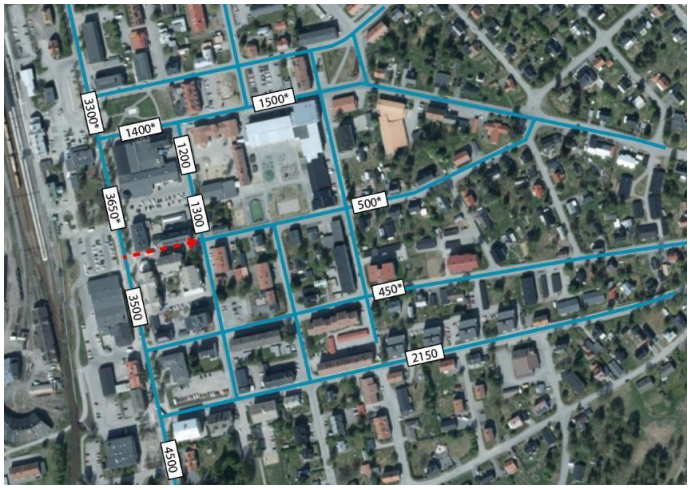
Figur 13. Prioriterat vägnät per trafikslag i enlighet med trafikstrategins handlingsplan. Värt att notera är att efter handlingsplanens antagande har gångbanor byggts ut på Umevägen och Kommendörsgatan.

Åtgärder enligt åtgärdsvalsstudie[3] av särskild vikt för planförslaget, dock utanför planområdet, inkluderar flytt av anslutning till ICA-parkeringen från Köpmangatan till Östra Järnvägsgatan, anläggande av lågfartsområde mellan infart till ICA och Kommendörsgatan och borttagande av cirkulationsplats vid Resecentrum.

Motorfordonstrafik

Befintliga trafikflöden med motorfordon inom utredningsområdet i trafikutredningen redovisas i figur 14 nedan. Trafikflödena redovisas som genomsnittligt antal fordon per dygn över ett år (ÅDT). Trafikmätningar finns genomförda för de statliga vägarna. På de övriga kommunala gatorna har flöden estimerats utifrån en målpunktsanalys med trafikalstring.

[3] Åtgärdsvalsstudie, Vännäs resecentrum/Östra järnvägsgatan, Trafikverket. Diarienummer TRV2016/74662



*Figur 14. Nulägesbild över motortrafikflöden. Punkter markerade med * är uppskattningar och saknar mätning. Röd pil visar att gatan är enkelriktad i pilens riktning.*

De högsta motorfordonstrafikflödena finns längs Östra Järnvägsgatan och Umevägen och trafikeras av cirka 4500- 3300 fordon. Vegagatan och Köpmangatan i höjd med kvarteret KRONPRINSEN trafikeras av ca 1 200 – 1 400 fordon per dygn. Övriga gator i utredningsområdet är relativt lågtrafikerade.

Inom utredningsområdet har trafikmätningar genomförts av Vännäs kommun och Trafikverket. Resultat från genomförda trafikmätningar redovisas i Tabell 3. För att få en nulägesbild har mätningarna har räknats upp för att motsvara 2024 års trafik. Uppräkningen har skett enligt Trafikverkets uppräkningstal för Västerbottens kust och inland (0,89% per år för personbil och 1,39% per år för tung trafik).

På Köpmangatan skedde mätning under två eftermiddagar mellan kl. 15-16. Flödena har därefter räknats upp för att motsvara årsdygnstrafik (ÅDT). Flödena under maxtimmen antas utgöra lika stor del av dygnstrafiken (12,6%) som på Östra Järnvägsgatan. Utifrån de genomförda mätningarna noteras att dygnets maxtimme uppstår under eftermiddagen mellan klockan 16-17.

Tabell 3 Sammanställning av genomförda trafikmätningar

Nummer	Väg	Mätår	ÅDT	Flöde 2024	Andel tung	Flöde under maxtimme (EM)
1	Östra Järnvägsgatan S	2014	4 260	4 470	5,5%	433

2	Östra Järnvägsgatan N	2019	3 320	3 480	8,3%	439
3	Umevägen	2019	2 060	2 150	7,8%	249
4	Köpmangatan N	2023	1 190	1 200	2,0%*	155
5	Köpmangatan S	2023	1 260	1 270	2,0%*	146

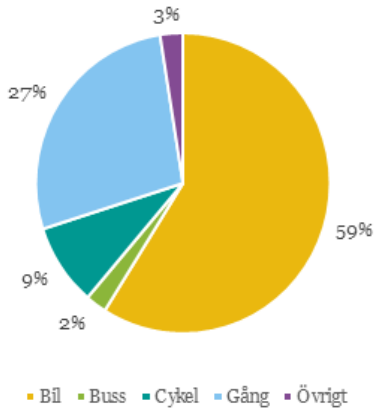
*Uppskattning då uppgifter om andel tung trafik saknas.

Alstrad trafik

Tillkommande byggrätt i form av ny idrottsanläggning bedöms alstra cirka 160 fordon per dygn under vardagar och 320 fordon per dygn under helger.

Trafikalstringen har beräknats genom att först skatta antal besökare till hallen, därefter skatta hur stor del av dem som kommer med bil samt hur stor del av dessa som samåker.

För att bedöma hur stor del av besökarna som anländer med bil har data hämtats från en liknande tätorts resvaneundersökning. Då aktuell resvaneundersökning saknas för Vännäs kommun har uppgifter i stället hämtats från Umeå kommun och då jämförts med orterna Holmsund, Hörnefors och Sävar. Färdmedelsfördelning för resor som gjorts med ärendet motion och friluftsliv i dessa orter ses i Figur 15.



Figur 15. Färdmedelsfördelning för resor med syfte motion och friluftsliv i Holmsund, Hörnefors och Sävar. Obs! avser resor längre än 500 meter. Källa: Umeå kommun.

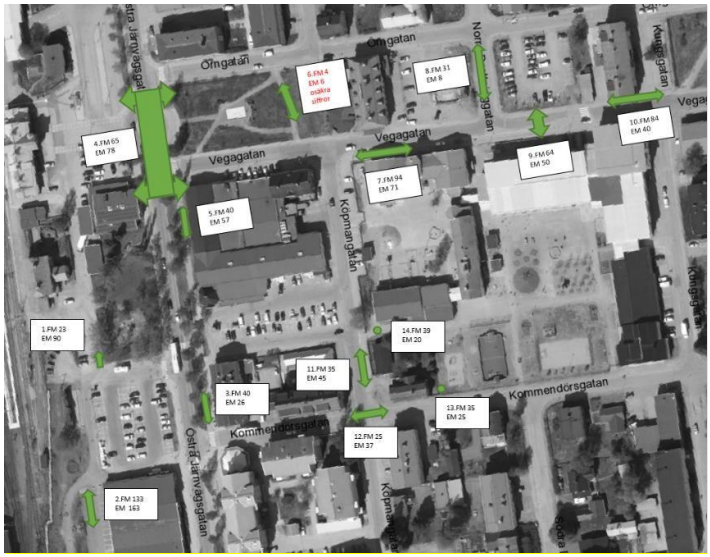
Infarter och angöring

Infarter till HÄRADSHÖVDINGEN 3 finns idag längs Kungsgatan och Köpmangatan. Infart till kvarteret POLLUX sker idag från Kungsgatan och Vegagatan, fastigheten KRONPRINSEN 19 saknar idag infarter.
Bilar angör i anslutning till kvarteret HÄRADSHÖVDINGEN 3 från planområdet via alla väderstreck, hämta och lämna sker främst från Vegagatan och Köpmangatan men möjlighet finns från även Kommendörsgatan och Kungsgatan. Räddningstjänsten angör vid Köpmangatan och de parkeringar som är anlagda där via en grind, det finns även en grind från Kommendörsgatan och in mot skolområdet som även den fungerar som angreppsväg för räddningstjänsten. Dessa angöringar kommer även efter planens genomförande finnas kvar.

Kvarteret POLLUX kommer fortsättningsvis kunna anslutas via Vegagatan men anslutningen mot Kungsgatan tas bort då den ligger nära en korsning och i dagsläget har backande bilar ut mot gatan. Då det är brist på friyta inom kvarteret HÄRADSHÖVDINGEN 3 behöver delar av den hämta och lämna parkering som finns längs Köpmangatan flyttas till förmån för friytan, Plan och bygglag (2010:900) 8 kap 9-10 § . Planförslaget innebär att angöring för biltrafik avses skifta från Vegagatan och Köpmangatan till att primärt ska ske från Kungsgatan och Kommendörsgatan. Möjlighet för angöring kommer även att i begränsad utbredning vara möjlig från Köpmangatan via allmän gatuparkering.

Gång- och cykelvägar

Manuella trafikräkningar för oskyddade trafikanter har genomförts under morgon och eftermiddag av Vännäs kommun. Utifrån dessa mätningar har flöden sedan uppskattats på olika platser i centrala Vännäs under de tider det rör sig flest oskyddade trafikanter. Figur 16 redovisar skattade flöden av oskyddade trafikanter baserat på genomförda räkningar.



Figur 16. Flöden för oskyddade trafikanter under för- och eftermiddagens maxtimmar, gula ringar indikerar platser med höga flöden (bildkälla: Vännäs kommun).

Idag ansluter fotgängare och cyklister till kvarteret HÄRADSHÖVDINGEN 3 från alla väderstreck. Fotgängare och cyklister har sin huvudsakliga entré från norr via Vegagatan. Fotgängare och cyklister kan även komma in till skolan från Kommendörsgatan, Köpmangatan och Kungsgatan. Entré från Kungsgatan är främst avsedd för de som arbetar eller vistas i anpassad grundskolas lokaler.

Genom att säkerställa gång och cykel [GC-VÄG$_1$] i planen i områdets södra del längs Kommendörsgatan säkerställer vi fortsättningen på de kommunala planerna kring ett ökat resande till fots och med cykel. I anslutning till den nya idrottshallen kommer cykelparkering att anläggas. Övrig infrastruktur som saknas hanteras i den generella trafikplaneringen för kommunen i stort.

Idag finns det cykelparkeringar i norra delen av planområdet vid entrén mot Vegagatan. Cykelparkeringen är fullsatt under barmarksperioden och det finns ett större behov än de platser som finns idag. Den nya idrottsanläggningen alstrar cirka 20 cykelparkeringar och behov av uppställningsplatser i planområdets södra del finns. I samband med planläggning kommer nya uppställningsplatser för cykel att anordnas i anslutning till ny idrottshall och entré i sydväst.

Kollektivtrafik

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

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

Vännäs trafikeras av regionbussar längs med den centralt belägna Umevägen och Östra järnvägsgatan. Från planområdet är det cirka 150 meter till resecentrum där möjlighet att åka med både buss och tåg finns. Bra parkeringsmöjligheter, för både bil och cykel, i anslutning till järnvägsstationen finns. Längs Vegagatan angör idag skolbussar under morgonen och eftermiddagen. Kollektivtrafik kommer fortsättningsvis att angöra längs Vegagatan.

Parkeringar, utfarter

I samband med planläggningen har en trafikutredning[4] tagits fram, där har även konsulten fått i uppdrag att se över hur parkering kan lösas för kvarteret HÄRADSHÖVDINGEN 3. De befintliga uppställningsplatser för bil som finns inom HÄRADSHÖVDINGEN 3 är ut mot Kungsgatan. Norr om planområdet finns en yta för personalparkeringar med 45 platser, varav 4 besöksparkeringar till biblioteket och även parkeringsplats för rörelsehindrad. Under arbetets gång har det konstaterats att det inte finns yta för att anlägga fler uppställningsplatser för bil inom planområdet utöver de personalplatser som finns längs Kungsgatan.

De hämta- och lämna platser som finns i planområdets västra del, ut mot Köpmangatan, kommer att upphöra och delar av det området kommer att införlivas i skolområdet som friyta. Idrottsanläggningen antas ha ett behov av 75 uppställningsplatser för bil.

För att beräkna det maximala parkeringsbehovet (bil) för idrottshallen antas en situation där hallen är fullbelagd och två lag samtidigt spelar mot varandra, 150 åskådare och 2 lag om 20 personer i varje lag. Totalt 190 samtidiga besökare i hallen. Andel bilresor och samåkning antas vara samma som i trafikalstringsberäkningen i 3.1. Parkeringsbehovet beräknas då enligt följande:

$$1901{,}5*0{,}59\approx 75 \text{ platser}1901{,}5*0{,}59\approx 75 \text{ platser}$$

Då friyta går före parkering PBL (2010:900) 2 kap. 5-6 §§, 8 kap. 9-10 §, kommer planens behov behöva nyttja beståndet av allmänna uppställningsplatser inom närområdet.

I trafikutredningen[5] som tagits fram har intilliggande allmänna uppställningsplatser identifierats inom 200 m från planområdet som kan tillgodose de behov som anläggningen har. Vidare kommer

[4] Trafikutredning Häradshövdingen, slutrapport Tyrens 2024-09-05
[5] Trafikutredning Häradshövdingen, slutrapport Tyrens 2024-09-05

personalparkeringarna som tillhör skolan att kunna nyttjas efter arbetstid av besökare till idrottsanläggningen. Sammantaget blir det 125 tillgängliga platser. De allmänna platserna är inte reserverade för idrottsanläggningen men i den beläggningsstudie[6] som tagit fram är beläggningsgraderna låga under vardagskvällar och helger och antas därmed kunna uppfylla det behov som idrottsanläggningen alstrar. Parkeringsplatser på privat mark, till exempel besöksparkeringar till butik eller liknande är inte tänkta att användas för idrottshallens behov.

Uppställningsplatser för bil för POLLUX 1 är i dag placerad i fastighetens östra del samt ett antal parkeringar ut mot Kungsgatan. Parkeringsbehovet kommer fortsatt att lösas inom den egna fastigheten. Parkeringsbehovet för fastigheten beräknas var fem uppställningsplatser för bil.

Gällande parkering på KRONPRINSEN 19, finns det idag ingen plats för parkering. Det kommunala fastighetsbolaget kommer via avtal, som det löses idag, förse fastigheten med parkering på annan plats även efter planens genomförande. Parkering för rörelsehindrad behöver lösas inom 25 m från entré till alla fastigheterna. Bussparkering för idrottshallens ändamål kan ske på Vegagatan utanför skoltid.

Gods och renhållning

Gods till och från skolan angör via Kommendörsgatan, i kvarterets sydöstra hörn via befintliga tillfartsvägar, det är främst godshantering till matsalen samt avfallshantering som sker där. Det finns en lastkaj på platsen och funktionen kommer vara kvar även efter planens genomförande. Det kommer dock inte att säkerställas i plankartan utan anses kunna lösas på prickmarken.

Avfall från HÄRADSHÖVDINGEN 3 hämtas idag via Kommendörsgatan, det kommer efter planens genomförande fortsättningsvis att vara så. Avfallshämtning från fastigheterna POLLUX 1 och KRONPRINSEN 19 sker idag via Vegagatan, det kommer fortsättningsvis att vara så efter genomförande av planen.

6.6 Störningar

Planeringen får inte leda till störningar som kan innebära olägenheter för människors hälsa (vilket definieras i 9 kap. 3§ miljöbalken). Med olägenhet för människors hälsa avses en störning som enligt medicinsk eller hygienisk bedömning kan ha en menlig inverkan på hälsan. Även de störningar som i första hand påverkar välbefinnandet kan vara olägenhet för människors hälsa, till exempel buller. Bedömningen av om en störning inverkar menligt på hälsan beror på hur människor i allmänhet uppfattar situationen. För att

[6] Uppdatering av parkeringsutredning, rapport RSD 2022-10

störningen ska omfattas av bestämmelsen krävs att den har en viss varaktighet, antingen genom att den pågår under en sammanhängande tid eller att den återkommer, regelbundet eller oregelbundet. Planen säkerställer skydd mot ljus och värme [m1] ut mot Köpmangatan och mot delar av Kommendörsgatan för att uppnå en mer naturlig skugga på friytorna.

Buller

Det förekommer trafikbuller i planområdets närhet men varken den nuvarande trafiksituationen, eller den som projekterats i trafikutredningen innebär sådana trafikflöden att trafikbuller skulle utgöra en störning för användningarna inom planområdet. Trafikutredningen visar även på en omfördelning av trafiken där en minskning av trafiken på Köpmangatan även minskar påverkan från buller inom planområdet. Bullret från Östra järnvägsgatan sprider sig inte in mot planområdet och det buller som kommer från den relativt låga vägtrafiken runt planområdet antas därmed inte påverka planen i större utsträckning.

Elektromagnetiska fält

Det finns inga uppgifter om elektromagnetiska fält som berör planen.

Verksamheter

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

Farligt gods

Vid byggande intill en väg, järnväg, farled, flygplats eller terminalanläggning utsätts bebyggelsen för både miljö- och säkerhetsrisker. Ingen av dessa ovan nämnda objekt är i direkt anslutning till planområdet.

6.7 Sociala frågor

Inom delar av fastigheten HÄRADSHÖVDINGEN 3 är det idag skolverksamhet, en utökning av fastigheten i sydväst innebär mera ytor men i och med att en ny idrottsanläggning med tillhörande ytor ska uppföras inom området påverkas friytorna för barnen på skolan (se rubrik Barnperspektiv nedan). Inom nuvarande planområde för skola är friytan redan under de råd och riktlinjer som Boverket rekommenderar. Vidare kommer byggnaden, beroende på placering, att kunna påverka möjligheten till sol och skugga inom skolområdet. Trygghetsaspekten både inom och utanför planområdet är en viktig aspekt att lyfta. Den nya idrottsanläggningen planeras även tillgängliggöras för allmänheten och inte minst för kommunens idrottsföreningars möjligheter att använda byggnaden för träning och matcher.

Gällande kvarteren POLLUX 1 och KRONPRINSEN 19 så kommer platsens sociala värden inte att påverkas nämnvärt.

Barnperspektiv

Det finns inga lagstadgade krav på friytors storlek att förhålla sig till när en detaljplan tas fram, däremot finns det allmänna råd (BFS 2015:1 - FRI 1). De allmänna råden säger att en friyta för grundskola bör vara över 30 m^2/barn samt att den totala ytan bör vara minst 3000 m^2. Ytan är i dagsläget redan ianspråktagen för denna typ av användning och kommer i det här fallet understiga 20 m^2/barn, men den totalt ytan överstiger 9000 m^2. Då det planeras anordning och placering av friyta på en redan bebyggd tomt bör det allmänna rådet tillämpas i skälig utsträckning. I samband med planarbetet har behovet av kvalitativ friyta lyfts och en barnkonsekvensbeskrivning genomförts. Barnkonsekvensbeskrivningen innefattar även ett flertal dialoger med barnen på skolan.

Det som framkommit inom barnkonsekvensbeskrivningen är brister kring, skugga, gröna ytor, lugn och ro, lekvärden och höjdskillnader. Planen kommer att säkerställa den tillgängliga friytan genom att tillåta byggnader som komplement till skola och lek [$ö_1$]. Vidare kommer delar av ytan att regleras med genomsläpplighet [b_1] för att på så sätt säkerställa att dagvattenhantering kan ske på den egna tomten men också för att skapa förutsättningar för en friyta som ger mervärde till barnen. Vidare kommer ett skydd [m_1] mot ljus säkerställas i plan för att på så sätt skapa skugga inom planområdet.

Genom att sätta stor vikt vid gestaltning och avvägningar samt anpassningar gällande friytan kan genomförandet av planen ge förutsättningar för en förbättring av områdets sociala värden.

Tillgänglighet

Vid nybyggnation ska alltid människors möjlighet att vara fullt delaktiga i samhällslivet beaktas, oavsett om funktionsvariation finns och ålder. Alla ytor ska göras tillgängliga, trygga och användbara för alla grupper av människor så långt det är möjligt och inom rimliga kostnader. Detta gäller både fysisk och psykisk tillgänglighet - allt från den faktiska framkomligheten till val av växter som kan orsaka allergier som gör det svårt för vissa människor att vistas i miljön eller sådant som kan orsaka känslan av otrygghet, till exempel bristande belysning eller skötsel. Tillgång till parkeringsplatser för människor med funktionsvariation bör finnas inom eller i direkt anslutning till planområdet och i övrigt där det bedöms vara lämpligt. Inom HÄRADSHÖVDINGEN 3 finns anpassad grundskola och de krav som ställs därifrån behöver hanteras i bygglovskedet. Vidare är det viktigt att se över taktila stråk till den nya idrottsanläggningen då den ska

vara tillgänglig för människor med funktionsvariation både gällande skolan och allmänheten, även detta behöver hanteras i bygglovsskedet.

Trygghet och jämställdhet

Vid uppförande av nya byggnader ska trafikmiljön och utemiljön utformas utifrån ett jämställdhets- och trygghetsperspektiv. Olika erfarenheter, kunskaper och synsätt ska tas till vara i planeringsprocessen. Den fysiska utformningen kan bland annat bidra till att skapa trygghet genom trafiksäkra gator samt gång- och cykelbanor. Då planområdet innefattar skolgård och dess verksamheter har särskild vikt lagts vid trygga och säkra vägar till skolan och dess idrottsanläggning. Det är viktigt att barn och unga känner sig trygga att ta sig till sin skola samt till sina fritidsaktiviteter, minst lika viktigt är det för föräldrar att känns trygghet i att låta sina barn färdas genom gång och på cykel till dessa aktiviteter. Den upplevda tryggheten på platsen är minst lika viktig och utformning och placering av såväl nytillkommande bebyggelse som utformning av utemiljön är viktiga aspekter att ta med sig vid genomförande av planen.

7. Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

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

Värme

I Vännäs finns ett fjärrvärmenät enligt uppgift från Solör Bioenergi Fjärrvärme AB är fjärrvärmenätet framdraget till planområdet i dagsläget.

El

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

Fiber och tele

Planområdet är anslutet till tele och datakommunikationer. Skanova och Vannas.net har ledningar inom planområdet. Ledningar för kabel-tv finns inom planområdet i anslutning till alla berörda fastigheter inom planområdet.

Avfall

Avfallshantering ska ske inom den egna fastigheten och sköts av respektive fastighetsägare. Avfallskärlen ska placeras så att de är lättillgängliga för renhållningsfordonen. Idag sker avfallshantering från HÄRADSHÖVDINGEN 3 vid Kommendörsgatan och dess godsintag för matsal, i planområdets nordöstra hörn. All avfallshantering sker där och

övriga verksamheters avfall tas dit inför tömning. Denna lösnings kommer även efter planens genomförande att användas. Fastigheten KRONPRINSEN 19 och POLLUX 1 har idag sin avfallshantering från Vegagatan, även denna lösning kommer att användas efter planens genomförande.

Blåljus

Räddningstjänstens behov av åtkomst till angreppsvägar, samt behovet av brandposter och släckvatten ska beaktas i samband med markprojektering. Längs Köpmangatan finns det idag en grind in mot HÄRADSHÖVDINGEN 3 som är till för räddningstjänstens åtkomst till fastigheten. Det är viktigt att den grinden finns kvar och det kommer säkerställas i avtal kopplade till planen. Det finns en brandpost på fastigheten HÄRADSHÖVDINGEN 3, den är placerad väster om matsalen och godsintaget sydöst i planområdet. Det finns också en brandpost belägen på en privat fastighet längs Kungsgatan som gränsar mot planområdets östra sida.

Snöhantering

Snödeponi ska hanteras på ett sätt som inte förorsakar olägenhet för kringboende. Fastighetsägaren ansvarar för snöröjning inom fastigheten. Då en ny byggnad kommer uppföras på HÄRADSHÖVDINGEN 3, men ett flertal andra byggnader kommer rivas kommer hantering av snö inom fastigheten behöva ses över i samband med att nybyggnation påbörjas. Inom fastigheterna KRONPRINSEN 19 samt POLLUX 1 kommer snöröjning att ske på ett liknande sätt som idag då syftet gällande dessa fastigheter är att göra byggnader inom fastigheterna planenliga samt utöka användningen på båda fastigheterna.

8. Konsekvenser av planens genomförande

Detaljplanen föreslår skola och centrumverksamhet inom fastigheten HÄRADSHÖVDINGEN 3. Med centrumverksamhet menas i det här fallet samlingslokaler. Inom området finns idag samlingslokaler bredvid biblioteket men denna användning kommer även att införliva den nya idrottshallens funktion som allmän och därmed skapa förutsättningar för den typen av användning där. Genom fastighetsreglering kommer delar av Vegagatan samt Kommendörsgatan införlivas i fastigheten HÄRADSHÖVDINGEN 3 då de i nuvarande fastighet är kvarlevor från den tiden det gick en gata genom området. Vidare kommer delar av fastigheten HÄRADSHÖVDINGEN 3 att införlivad i fastigheten VÄNNÄS 52:1, dessa kommer införlivas i allmän plats GATA för att skapa förutsättningar för trafiksäkra korsningspunkter.

Inom detaljplanen har det i tidigt skede uppdagats att friytorna på barnens skolgård understiger de rekommendationer som finns från Boverket.

Planen har i den här frågan försökt säkerställa dessa ytor genom att begränsa byggrätten och därmed bara tillåta komplementbyggnader till förmån för skola och lek inom delar av planområdet. Vidare har en andel genomsläpplighet på samma ytor föreslagits för att på så sätt säkerställa en variation av marktäckning. Denna begränsning är även till förmån för dagvattenfördröjning inom fastigheten.

Området i detaljplanens sydvästra hörn, där ny idrottsanläggnings ska tillkomma begränsas bland annat genom placering och nockhöjd. Dessa reglering syftar till att skapa mesta möjliga friyta men också för att anpassas till omkringliggande bebyggelse.

Avseende kombinationen enskild och allmän kvartersmark inom fastigheten HÄRADSHÖVDINGEN 3, där kommunen är enskild fastighetsägare, har kommunen ingen avsikt att avyttra mark till enskild.
För en enskild som vill söka bygglov krävs fastighetsägarens tillstånd, vilket i det fallet är kommunen, varvid hanteringen av en enskild och allmän platsmark styrs av kommunen. Kommunen anser att konsekvenserna är försumbara i det här fallet.

Detaljplanen föreslår bostadsbebyggelse i kombination centrumverksamhet genom att tillåta centrumverksamhet med användningar såsom gym, tillfällig vistelse, kontor och butik inom fastigheten POLLUX 1. Genom förrättning kommer del av fastigheten POLLUX 1 att erhållas av kommunen och införlivas i fastigheten VÄNNÄS 52:1, den kommer därefter att ingå i allmän platsmark, GATA, och därmed ska förutsättningar för en trafiksäker korsningspunkt.
Transformatorstationens läge säkerställs som teknisk anläggning i planen. Inom fastigheten säkerställs även ett u-område för den transformatorstation som finns inom fastigheten idag. Prickmarken som omger bostads- och centrumverksamheten säkerställer ytor för bland annat parkering.

Inom fastigheten KRONPRINSEN 19 föreslås bostadsbebyggelse i kombination handel och kontor. Prickmark är utlagd österut mot gata för att säkerställa trafiksäkerhet samt drift och underhåll.

Fastigheterna POLLUX 1 och KRONPRINSEN 19 kommer efter planens antagande vara planenliga, vilket de inte är i nu gällande planer.

Detaljplanen föreslår GATA eller GATA, GC-VÄG$_1$ på omkringliggande gatorna Kungsgatan, Kommendörsgatan och Vegagatan. Inom GATA, GC-VÄG$_1$ ska en minst 3 meter bred gång- och cykelväg tillhöra gatan som bygger på den trafikstrategi som finns inom kommunen. Dessa gång- och cykelvägar är viktiga utifrån det arbete som finns kring säkra skolvägar.

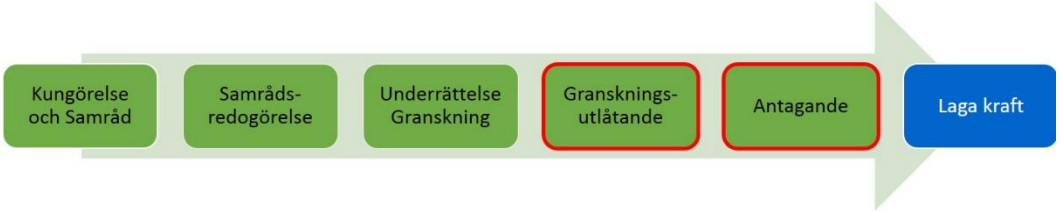
Övriga fastighetsrättsliga förändringar innebär att fastigheten VÄNNÄS 52:25 införlivas i fastigheten Vännäs 52:1 och kommer att ingå i allmän platsmark, GATA, fastigheten är idag inte planlagd och kommer nu kunna skapa förutsättningar för ett fortsatt gång- och cykelstråk längs Vegagatan österut.

I fastighetsförteckningen framgår ett antal olokaliserade rättigheter som ligger som last för fastighet VÄNNÄS 52:1, varav nio rör kraftledningar och en som rör starkström. Fastigheten är en av kommunens stora gatufastigheter och har en areal på ca 36 ha och sträcker sig över hela Vännäs tätort. Ingen av de olokaliserade rättigheterna bedöms påverkas negativt av aktuell detaljplan.

9. Administrativa frågor samt genomförande frågor

9.1 Preliminär tidplan

Planarbetet bedrivs med utökat förfarande. Se figur 17 nedan:



Planprocessen – beräknade tider:

Samråd	kv. 1, 2025
Granskning	kv. 2, 2025
Antagande	kv. 4, 2025

9.2 Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum planen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan synnerliga skäl. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägarna har rätt till ersättning.

9.3 Ansvarsfördelning

Kommande exploatör/byggherre ansvarar för att inte åsamka skada på annans fastighet, eventuella underjordiska kablar och/eller egendom vid exploatering.
För de fastigheter som bildas inom exploateringsområdet ska förbindelsepunkt för respektive fastighet anvisas av kommunen.

Exploatören ska i samråd med ledningsägare svara för samordning av ledningsdragning och de eventuella ledningsflyttar som krävs för

exploateringens genomförande. Kommande exploatör/byggherre bekostar sådan ledningsomläggning inom kvartersmark som är nödvändig till följd av exploateringen.

9.4 Huvudmannaskap för allmän plats

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet. Respektive fastighetsägare svarar för åtgärder inom kvartersmark.

9.5 Huvudman för vatten och avlopp

Kommunalt vatten- och avloppsnät finns idag framdraget inom planområdet. Området omfattas av kommunalt verksamhetsområde och kommer att kopplas till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

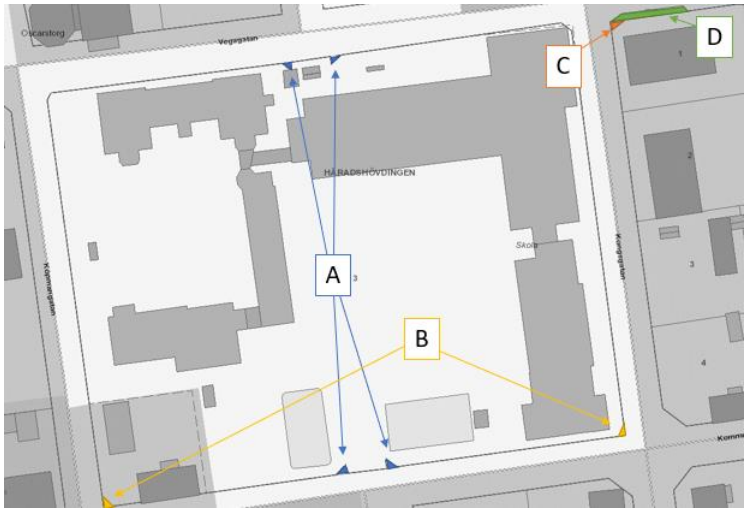
9.6 Fastighetsbildning

Kommunen bekostar och ansvarar för ansökan om fastighetsbildning för den del av fastighet som behöver regleras i samband med genomförandet av detaljplanen. Regleringen berör HÄRADSHÖVDINGEN 3, POLLUX 1, VÄNNÄS 52:1 samt VÄNNÄS 52:25.

9.7 Fastighetsrättsliga konsekvenser

Genom fastighetsreglering sker nedanstående förändringar, se figur 18:

- Delar av Vegagatan samt Kommendörsgatan införlivas i fastigheten Häradshövdingen 3, triangelformade blå ytor (A)
- Delar av fastigheten HÄRADSHÖVDINGEN 3 införlivas i fastigheten VÄNNÄS 52:1 och kommer att ingå i allmän platsmark, GATA, gula hörnavskärningar (B)
- Del av fastigheten POLLUX 1 erhålls av kommunen och införlivas i fastigheten VÄNNÄS 52:1, och kommer att ingå i allmän platsmark, GATA, orange hörnavskärning (C)
- Fastigheten VÄNNÄS 52:25 införlivas i fastigheten Vännäs 52:1 och kommer att ingå i allmän platsmark, GATA, grön markering (D)



Figur 18. Markerade regleringar mellan fastigheter som krävs för planens genomförande

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

Fastighetsbildning sker efter ansökan om lantmäteriförrättning hos Lantmäteriet. För mark utlagd som allmän platsmark gäller att kommunen både har en ovillkorlig rätt och en ovillkorlig skyldighet att lösa in marken på fastighetsägarens begäran. De markområden som redan ägs av kommunen kommer därmed inte att bli föremål för inlösen.
Markyta som ägs av POLLUX 1 förvärvas av kommunen efter att planen fått laga kraft, köp och köpeskilling regleras i köpeavtalet.

9.8 Avtalsfrågor

Ny parkeringsyta för KRONPRINSEN 18´s personal kommer att regleras i ett avtalsservitut. Fyra stycken parkeringsplatser för ny fastighet, KRONPRINSEN 19, regleras genom ett officialservitut i samband med en förrättning. Båda dessa åtgärder sker i ett annat ärende och är skilt från detta plangenomförande.

Köpeavtal med POLLUX 1 avseende del av fastighet, orangemarkering ”C” figur 16, upprättas med kommunen innan planen får laga kraft.
Planavtal för ny fastighet, del av KRONPRINSEN 19 är under upprättande. Avtalet berör byggrättsfrågor i kommande planbestämmelser.

9.9 Ekonomiska frågor

Respektive kommande fastighetsägare/byggherre ansvarar för, och bekostar behövliga utredningar, markförvärv, byggnationer och anläggningsarbeten inom kvartersmark.

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

Kommunala ekonomiska frågor

Genomförandet av planen innebär att kommunens infrastrukturavdelning anlägger nya gång och cykelvägar, utökar ledningsinfrastruktur, reinvesterar i befintlig infrastruktur m.m. inom planområdet. Anläggningskostnader för genomförandet har lyfts in i den kommunala investeringsbudgeten.

Ökande underhållskostnader behöver tas höjd för i kommande driftbudget, med denna detaljplan som grund.

9.10 Tekniska frågor

Avrinning från byggnader samt att vatten inte leds över till annans fastighet ska säkerställas och hanteras inom kommande bygglov.

Detaljerad geoteknisk undersökning för grundläggning av byggnader och gata samt projektspecifik bullerutredning utförs i kommande bygglovsskede om det bedöms nödvändigt. Innan eventuell kontakt med sulfidjord sker ska kommunens miljö-och hälsoskyddsavdelning kontaktas.

10. Medverkande tjänstepersoner

Planarbetet har uppförts på uppdrag av Plan- och miljönämnden. Ett flertal av kommunens verksamheter och tjänstepersoner har medverkat vid framtagandet så som, Miljö- och byggchef, Infrastrukturavdelningen, tjänstepersoner från barn- och utbildningsnämnden, planerings- och utvecklingsavdelningen och det kommunala fastighetsbolaget.

VÄNNÄS KOMMUN
Plan- och miljönämnden

Upprättad 2025-08-19, av:

Lisa Persson
Samhällsplanerare, Vännäs kommun

Peter Malmbo
Samhällsplanerare, Vännäs kommun

Carola Nordlöf
Samhällsbyggnadsstrateg, Vännäs kommun