

---

# GRANSKNINGSHANDLING

---

VINDELN KOMMUN

## **Detaljplan för Slaktaren 3,4 och Duvan 1**

2017-04-30

## **SAMRÅDSREDOGÖRELSE**

## Samrådsredogörelse

Rubricerad detaljplan med tillhörande handlingar har varit ute på samråd under tiden 12 december till och med 16 januari.

Meddelande om var handlingarna finns tillgängliga och innehållet i underrättelsen har skickats till samtliga kända sakägare samt berörda statliga och kommunala myndigheter. Länsstyrelsen och Lantmäteriet har även fått planhandlingarna skickade till sig.

## Sammanfattning av ändringar i planhandlingar

### *Plankarta*

- *Grundkartan har kompletterats med efterfrågad information som Lantmäteriet saknade.*
- *Har kompletterats med rätt angivelse av prickad mark*
- *Har reviderats och administrativa gränser utgår*
- *Har reviderats och Z (verksamheter) utgår*
- *Har reviderats med korrekt angivelse av H (handel)*
- *Har reviderats och hänvisning till paragrafer har plockats bort*
- *Har kompletterats med bestämmelsen LOKALGATA*

### *Planbeskrivning*

- *Har kompletterats med information angående besvärande lukt*
- *Har kompletterats med information om placering av brandposter som kommer fastställas till antagandeskedet.*
- *Har kompletterats med text angående att räddningstjänsten enbart har möjlighet att utrymma en byggnad upp till elva meter.*
- *Har kompletterats med text som förtydligar översiktsplanens intentioner och att aktuell detaljplan inte strider mot detta.*
- *Har kompletterats med korrekt information om att detaljplanen handläggs enligt normalt planförfarande.*
- *Har kompletterats med ytterligare information om gällande planer som missats i samrådsskedet.*
- *Har kompletterats med information om ledningsrätt på s.19 i planbeskrivningen.*
- *Har kompletterats med information angående in- och utfarter till fastigheterna.*

## Yttranden

Följande yttranden har inkommit till och med 2016-08-08.

- Länsstyrelsen Västerbottens län, 2016-12-09
- Statens fastighetsverk, 2016-12-12
- Skanova, 2016-12-17
- Räddningstjänsten, 2016-12-20
- Stadsarkitekt, Vindelns kommun, 2017-01-10
- Lantmäteriet, 2017-01-13
- Privatperson 1, 2017-01-16

## Länsstyrelsen Västerbotten, enligt skrivelse 2016-12-09

### Allmänt

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för vidare utveckling av Vindelns Rökeri AB. Detta genom att säkerställa användning [H] (detaljhandel), [K] (kontor) och [Z] (verksamheter) inom fastigheterna Slaktaren 3 och 4. Bostäder, kontor och detaljhandel möjliggörs inom Duvan 1. Detaljplanen avses att handläggas med standardförfarande.

### Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL

Utifrån inkomna samrådshandlingar har Länsstyrelsen ingen erinran.

### Övrigt

Rökerianläggningen har besvärat boende i området med lukt. Speciellt vid kallrökning under sommartid. I planhandlingarna anges det att anläggningen har fått en nyrökgasrening. Kommande handlingar ska redogöra för om besvärande lukter har minskat och inte bara luftkvaliteten. Detta yttrande är godkänt i Länsstyrelsens elektroniska system och har därför ingen namnunderskrift.

#### *Kommentar:*

*Kommunen noterar Länsstyrelsens yttrande med förtydligandet att detaljplanen handläggs med normalt planförfarande. Vad gäller besvärande lukt har det enligt kommunen inte inkommit några klagomål under det senaste året och därmed inget klagomål efter att ventilationssystemet hos rökeriet bytts ut. Kommunen bedömer därmed att en luftutredning angående besvärande lukt inte är nödvändig till denna detaljplan.*

**Statens fastighetsverk, enligt skrivelse 2016-12-12**

Statens fastighetsverk (SFV) har beretts möjlighet att lämna synpunkter på rubricerat förslag men avstår från detta då SFV:s fastigheter inte kan anses väsentligt berörda.

*Kommentar:*

*Kommunen noterar Statens fastighetsverks yttrande*

**Skanova, enligt skrivelse 2016-12-17**

Skanova har inget att erinra mot föreslagen detaljplan.

*Kommentar:*

*Kommunen noterar Skanovas yttrande*

**Räddningstjänsten, enligt skrivelse 2016-12-20**

Vindelns kommun, Räddningstjänsten har inget att erinra mot detaljplanen. Skyddsavstånd till omgivande bebyggelse. Enligt uppgift från Vindelns rökeri används följande kemikalier inom verksamheten för närvarande:

- Biogon NC30 (gas under tryck/komprimerad gas, kan explodera vid uppvärmning)
- Strovells A352 grovrent (frätande vätska, vid upphettning kan klorgas bildas)
- Strovells Alfacid desinfektionsmedel (frätande vätska)

Ingen av dessa kemikalier klassas som brandfarlig vara och risken för brand bedöms därmed inte som förhöjd. Men i händelse av brand kommer avspärningar att krävas vilket inskränker andra omkringliggande verksamheter.

*Utrymning*

Detaljplanen möjliggör maximal byggnadshöjd om 10 meter. Räddningstjänsten kan assistera med utvändigt utrymning med hjälp av utskjutsstege (bärbar stege) upp till elva meter.

*Tillgång till brandposter*

För att säkerställa räddningstjänstens möjligheter att genomföra en effektiv släckinsats behöver markbrandposter finnas i sådan omfattning att avståndet från brandfordon till brandpost inte överskrider 300 meter. (För närvarande pågår ett arbete med att se över behovet av brandposter vilket kan innebära förändringar i accepterat avstånd.)

*Kommentar:*

*Kommunen noterar Räddningstjänstens yttrande och brandposternas placering utreds vidare och kompletteras till antagandeskedet.*

*I handlingarna har den tillåtna höjden på byggnaderna justerats till en nockhöjd om maximalt 8,0 meter för Slaktaren 3 och 5,0 meter för Slaktaren 4.*

*Planbeskrivningen har kompletterats med text angående att räddningstjänsten enbart har möjlighet att utrymma en byggnad upp till elva meter.*

**Stadsarkitekt, Vindelns kommun enligt skrivelse 2017-01-10****Översiktsplanen**

Planändringen bedöms i planhandlingen inte strida mot översiktsplanens intentioner. I översiktsplanen är dock det aktuella planområdet i första hand utpekade som utvecklings-område för bostäder. Ett förtydligande bör ske hur bedömning gjorts alternativt en argumentation hur aktuell detaljplan strider mot översiktsplanen och varför avsteg kan göras. Planprocessen bör också anpassas till detta.

**Jordbruksmark**

Fastigheten Duvan 1 förefaller enligt översiktliga kartor ut att bestå av jordbruksmark. Enligt miljöbalkens 3:e kapitel 4 § är jord- och skogsbruk av nationell betydelse. Detta innebär bland annat att brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på annat ställe. Alla exploateringsföretag, till exempel vägar, ledningsdragningar och bebyggelse som kan leda till komplikationer för ett fungerande jordbruk ska inte tillåtas. Detaljplanen bör redovisa varför inanspråktagande av jordbruksmarken kan tillåtas.

**Exploateringsgrad**

Idag är Slaktaren 3 och 4 (totalt 2238 m<sup>2</sup>) enligt uppgift i planbeskrivningen bebyggd med 442 m<sup>2</sup>. Exploateringsgraden (25) innebär att de två fastigheterna får byggas med 247,5 + 312 m<sup>2</sup>, men max 350 m<sup>2</sup> per fastighet (?). Totalt möjliggörs en byggnadsarea om 560 m<sup>2</sup> för de två fastigheterna tillsammans. En översyn av exploateringsgraden måste ske.

**Skuggning**

En byggandshöjd om 10 meter kan innebära en väsentligt högre totalhöjd. Detta kan leda till betydande olägenhet med skuggning för närliggande (bostads-)fastigheter. Vad avses med byggnadshöjden, fler våningar eller möjlighet till höga skorstenar? Byggandshöjden vara längre om den inte är nödvändigt. Avses

skorstenar bör det regleras som ”totalhöjd på skorstenar”. Byggnads-/totalhöjden behöver därutöver konsekvensbedömas.

### **Skyddsavstånd**

I planbeskrivningen hanteras frågan om skyddstillstånd, men ställningstagande varför verksamheten kan accepteras så nära bostadsbebyggelse saknas. Risker med verksamheten måste förtydligas samt eventuella skyddsåtgärder för att minimera dessa.

### **Planens konsekvenser**

Planens konsekvenser bedöms vara positiva, vilket är tveksamt avseende närboende.

#### *Kommentar:*

*Detaljplanen tas fram genom Normalt planförfarande. Plankartan har reviderats för att anpassas till gällande lagstiftning. Handlingarna har kompletterats med ett förtydligande avseende översiktsplanens intentioner kopplade till planförslaget.*

*Planförslaget tar stöd i befintlig stadsplan från 1968 samt i översiktsplanens utpekade utvecklingsområde för Vindeln tätort vid bedömning om lämplighet att exploatera befintlig jordbruksmark. I planförslaget har avvägning gjorts att marken bedöms lämplig att exploatera då denna ingår i ett sammanhang av bebyggelse, infrastruktur och kommunikationer.*

*Exploateringsgraden har justerats till att nu anges för respektive fastighet inom planområdet. Exploateringsgraden tar stöd i beslut Mbn § 56, 2014-06-11. Byggrätten för fastighet Slaktaren 4 har anpassats till nu föreliggande behov och det tillfälliga bygglov som medgivits.*

*Höjden på byggnaderna inom planområdet har justerats till att nu regleras med nockhöjd med en anpassning till kringliggande byggnaders befintliga höjder. Utöver ges möjlighet att uppföra skorsten och motsvarande installationer.*

*Vad gäller skyddsavstånd reglerar prickmarken detta. Kommunen bedömer även att skyddsavståndet är tillräckligt för denna verksamhet då rökeriet inte använder några brandfarliga vätskor, vilket motiverar att använda nuvarande avstånd. Förslaget medger därmed inga ändringar vad gäller skyddsavståndet.*

*Vad gäller närboende möjliggör detaljplanen inte för någon störande verksamhet eller en verksamhet som innebär negativ effekt på närboendes hälsa. Detaljplanen medger heller inte bara utökning av verksamhet utan även bostäder, handel och kontor.*

*Rökeriet har i nuläget endast planer på att exploatera med 100 kvm åt väster mellan de två redan befintliga byggnader som ägs av rökeriet. Denna mindre exploatering bedömer kommunen inte kommer påverka befolkningen i området på ett negativt sätt. Synpunkten föranleder därmed inga ändringar.*

## **Lantmäteriet, Vindelns kommun enligt skrivelse 2017-01-13**

### **GRUNDKARTA**

Information om grundkartan är bristfällig. Det saknas exempelvis teckenförklaring, angivelse om koordinatsystem i plan respektive höjd, aktualitetsdatum för fastighetsredovisningen respektive övriga detaljer samt vilket utskriftsformat som ska användas för att den angivna skalan ska stämma.

I planbeskrivningen omnämns vägnamn som saknas i grundkartan. För möjligheten att geografiskt relatera till planområdet kan vägnamnen lämpligen redovisas i grundkartan.

#### *Kommentar:*

*Kommunen kontaktar Vännäs kommun och grundkartan har kompletterats. Teckenförklaring anges inte på Vännäs kommuns grundkartor då de anser att den relevanta informationen kan avläsas i grundkartan ändå. Synpunkten vad gäller teckenförklaring föranleder därmed inga ändringar då det inte är Lantmäteriet som upprättat plankartan.*

### **PLANKARTA OCH PLANBESTÄMMELSER**

Detaljplanen tas fram enligt de regler som gäller enligt PBL för detaljplaner med planstart före första januari 2015. För denna typ av detaljplaner bör som bekant PBL Kunskapsbanken (i den form som gällde fram till årsskiftet 2014/2015), tillämpas som Boverkets rekommendationer för utformning av planen. Plankartans utformning uppfyller inte dessa råd på följande punkter:

- Planbestämmelsen för punktprickad mark är inte formulerad enligt rekommendationerna. Korrekt formulering är: ”Byggnad får inte uppföras”.

#### *Kommentar:*

*Plankarta har kompletterats med korrekt beskrivning för punktprickad mark.*

- Markreservat (u-område och z-område) utgör egenskapsbestämmelser som således skall vara avgränsade med egenskapsgränser. Administrativa gränser kan därmed utgå ur plankartan.

*Kommentar:*

*Plankartan har reviderats och administrativa gränser utgår.*

- Markanvändningsbestämmelse Z för verksamheter finns inte föreslagen bland de bokstäver och användningsområden som Boverket anger i rekommendationerna. Enligt rådet skall bokstäver som saknar föreslaget användningsområde användas med restriktivitet.

*Kommentar:*

*Plankartan har upprättats enligt normalt planförfarande. Kommunen har valt att plocka bort Z och detta har reviderats på plankartan.*

- Markanvändningsbestämmelse H för handel är inte formulerad enligt rekommendationerna. Korrekt formulering är ”Handel”. Inom markanvändningsbestämmelse H ingår alla typer av detaljhandel och planbestämmelsen behöver således inte preciseras.

*Kommentar:*

*Plankartan har ändrats till korrekt formulering för bestämmelsen H, handel.*

- Hänvisning till aktuella paragrafer i PBL är inte nödvändigt, men det är förstås upplysande och bra.

*Kommentar:*

*Kommunen noterar synpunkt, och hänvisning till paragrafer har tagits bort eftersom detaljplanen är upprättad enligt normalt planförfarande där hänvisning till lagstiftning inte är nödvändigt.*

I planförslaget utläggs vägområdet som kvartersmark med markreservat (z-område). Ett z-område innebär att marken reserveras för allmännyttig körtrafik och syftet med mark-reservatet är att begränsa vad som kan tillåtas inom z-området. Planbestämmelsen blir vägledande vid tillståndsprövning och innebär att kommunen inte kan bevilja bygglov för åtgärder som hindrar allmänhetens tillträde till z-området.



För att allmänhetens tillträde ska säkerställas krävs dock att det även finns en rättighets-upplåtelse till förmån för huvudmannen. För aktuell typ av anläggning kan endast kommunen vara huvudman. Rättighetsupplåtelsen kan utgöras av ett avtalsservitut alternativt ett officialservitut som gäller till förmån för en kommunal gatufastighet. Om fastighetsägaren inte vill upplåta någon rättighet som möjliggör allmänhetens tillträde har inte kommunen några möjligheter att genom tvångs-åtgärder förvärva en sådan rättighet. När allmänhetens tillträde till vägområdet är viktigt bör således inte z-område på kvartersmark användas. På motsatt vis kan fastighetsägaren begära att kommunen förvärvar rättigheten samt står för de kostnader det medför. Det är således kommunen som initierar och bekostar bildandet av rättigheten.

Efter att kommunen förvärvat rättigheten är de såsom huvudman skyldig att ansvara för underhåll och drift av vägområdet. Planbeskrivningen bör förtydligas med att kommunen är huvudman för vägområdet. Planbeskrivningen bör även ange vilka konsekvenser utläggandet av markreservat kan få för fastighetsägaren samt allmänhetens tillträde till vägområdet. Officialservitut bildas genom lantmäteriförrättning som måste sökas hos Lantmäteriet.

Planbeskrivningen bör förtydligas med att kommunen initierar och bekostar eventuellt bildande av officialservitut. Med anledning av de svårigheter som ett z-område potentiellt kan medföra menar Lantmäteriet att det vore mer lämpligt att utlägga vägområdet som allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap. Markreservat för z-område är främst avsett att användas för kompletterande anläggningar såsom exempelvis slätter eller tunnlar. När allmänhetens tillträde till vägområdet är viktigt bör det istället utläggas som allmän plats.

*Kommentar:*

*Kommunen noterar Lantmäteriets synpunkt och plankartan har kompletterats med bestämmelsen LOKALGATA för allmän plats där kommunen är huvudman.*

## LEDNINGAR

Enligt planbeskrivningen finns fiberledningar och elledningar längs fastighetsgränserna. I plankartan finns markreservatet för allmännyttiga underjordiska ledningar (u-område) utlagt. Genom att utlägga markreservat i plankartan ser kommunen till att ledningarna inte blir planstridiga. För att säkerställa att ledningarna får vara kvar behöver normalt sett ledningsrätt eller servitut upplåtas. För fastigheterna Slaktaren 3 och Slaktaren 4 finns inskrivna avtalsservitut för teleledningar. I övrigt kan Lantmäteriet inte avgöra huruvida oinskrivna avtalsservitut finns. En redogörelse för hanteringen av hur ledningarna säkerställs bör finnas i planbeskrivningen.

*Kommentar:*

*Kommunen noterar Lantmäteriets synpunkt och planbeskrivningen har kompletterats hur ledningarna säkerställs.*

### **Privatperson 1, Vindelns kommun enligt skrivelse 2017-01-16**

Vi ifrågasätter den planerade detaljplanen för Duvan 1. Vi vill uttrycka vår största upprördhet över att den utsikt vi har över den ängsmark som Duvan 1 består av ska förstöras och vill att ni tar hänsyn till befintlig bebyggelse. Vi anser också att samrådshandlingarnas foton bör kompletteras med vyer från fler punkter och bilder som visar hur detta skulle påverka fler drabbade än den bild som finns med nu.

Duvan 1 är den enda möjligheten till grön utsikt vi har från våra fastigheter Örnen 5 och Örnen 6, på framsidan av vårt hus har vi redan utsikt över en parkeringsyta (Coop) och det gör att den ängsmark Duvan 1 består av är av stor betydelse för oss. En hög byggnad på fastigheten tar helt bort utsikten och ger istället direkt insyn på nära håll om fastigheten skulle användas som parkeringsplats eller ett höghus. Buller, trafik, utsikt och doften är alla punkter som påverkar oss. Att vårt hem är byggt ut med vy mot detta område gör att värdet på vår bostad sänks (i våra ögon mätt, säkert även i andras).

Enligt oss vore det rimligt att fastigheten bebyggs med en villa såsom bör i ett villaområde och såsom området tidigare varit utpekat. Vi är i sig inte emot nybyggnationer i området Vi anser att en fastighet som Duvan 1 bör utformas på sådant sätt att den smälter in i området samt inte påverkar grannar. Kvarteret Duvan omfattas enligt era samrådshandlingar av friliggande bostäder om en våning och en byggnad på 10 m smälter inte in i ett sådant område.

Gångvägen som idag ligger kant i kant med vår tomt ska alltså bli en bilväg enligt detaljplanen. Vi har en högt trafikerad gata på framsidan och vi har alltid sett gångbanan och åkern som en lugn och trygg del i vårt område. Dessutom tog vi upp problemet med parkeringar redan vid tidigare utbyggnad något som inte skulle vara ett problem fick vi till svar. Vi ifrågasätter även den oklara informationen i dessa handlingar, ska det bli en parkering eller ska det bli ett hus? Kan en detaljplan vara så otydlig att det kanske blir en parkering eller hips vips så blev det ett höghus?

Varför har inte en luktberäkning genomförts inom planområdet? Borde inte det vara en del i denna handling speciellt om det finns risk att nya byggrätter medför ökade utsläpp?

Sist men inte minst blev vi fundersamma över skyddsavståndet som enligt Boverkets skrift borde vara 200 m, då Rökeriet brunnit tidigare så är det klart att detta gör oss oroliga. Finns det en säkerhetsrisk med att Rökeriet finns i centrala Vindeln med närhet till andra fastigheter?

*Kommentar:*

*Det är viktigt att ta hänsyn till att det aktuella planområdet är utpekad för förtätningsområde i översiktsplanen och att detta prioriteras framför bevarande av ängsmark och utsikten för fastigheterna Duvan 5 & 6. Det stämmer att planområdet täcker upp hela ängen men kommunen bedömer att detta inte är en hård exploatering och planförslaget möjliggör inte en tät stadsbebyggelse eller ett stort verksamhetsområde.*

*Vidare som ovan nämnts har höjden i föreslagen detaljplan ändrats till en nockhöjd på 8 meter respektive 5,0 meter för rökeriet. Där får även skorstenar och installationer uppföras.*

*Enligt ovanstående yttrande ska samrådshandlingarna medgett friliggande bostäder om en våning. Det stämmer inte. Samrådshandlingarna säkerställde bostäder men ingen specificering angående byggnadstyp eller specifik våningshöjd.*

*Gångväg som föreslås till bilväg kommer inte genomföras. In- och utfart till Duvan 1 kommer ske längs med Tåvågen och detta klargörs i projekteringskedet. Kommunen bedömer därmed att synpunkten inte föranleder några ändringar, då det redan ändrats till fördel för privatperson 1, som fortsättningsvis får en gångväg framför fastigheten.*

*Enligt granskningshandlingarna avser Duvan 1 reglera bostäder, kontor och handel. Parkering har nu säkerställts på plankartan. Kommunen har varit i kontakt med rökeriet angående parkeringsfrågan och de säger att verksamheten idag har parkeringsplatser framför Slaktaren 4, men även bakom Slaktaren 3. De har i dagsläget inga planer för exploatering inom Duvan 1, men ser att det i framtiden kan finnas behov av utökade parkeringsplatser. Detta har även samråtts i kommunen.*

*Se kommunens svar på räddningstjänstens yttrande ang. skyddsavstånd och risk för brand på sida 5 och 6 här i samrådsredogörelsen.*

## **Medverkande tjänstemän**

Planarbetet har utförts på uppdrag av Miljö- och byggnämnden. Förutom kommunens tjänstemän har Sweco medverkat i planarbetet.

VINDELN KOMMUN  
Miljö- och byggnämnden

Upprättad 2017-04-30

Planförfattare

Jenny Naarttijärvi  
Miljö- och byggchef

Frida Feil  
Planarkitekt, Sweco

Lisa Andersson  
Planarkitekt, Sweco