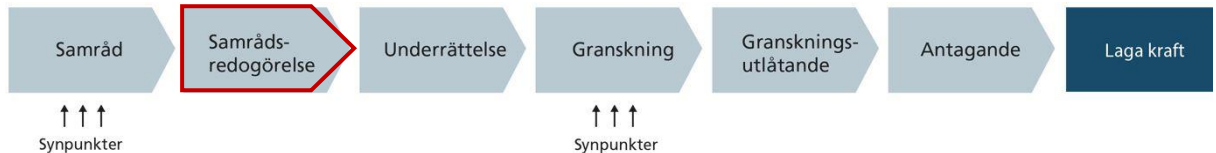




Förslag till detaljplan för bostäder på del av fastigheten Umfors 1:83

Förslag till detaljplan för bostäder på del av fastigheten Umfors 1:83, Storumans kommun, Västerbottens län, upprättad maj 2019.

Syfte med den nya planen är att möjliggöra för nybyggnation av cirka sju bostäder.



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Samrådstid har hållits under tiden 2019-06-12 till och med 2019-07-05. Vid samrådstidens slut har yttranden med frågeställningar erhållits från:

Yttranden från statliga myndigheter

Länsstyrelsen Västerbotten, samhällsutvecklingsenheten:

Överprövningsgrunder enligt 11 kap plan- och bygglagen (PBL)

Riksintresse

Området ligger inom riksintresse för friluftsliv enligt 3 och 4 kap. miljöbalken, samt i anslutning till riksintresse kommunikationer, väg E12. För att funktionen av väg E12 inte ska påverkas negativt ska synpunkter från Trafikverket beaktas, se nedan.

Miljö kvalitetsnormer

Planhandlingarna beskriver att VA-utredning ska tas fram. Först när denna är utförd kan bedömning göras huruvida miljö kvalitetsnormer kan komma att påverkas.

Kommunens kommentar:

Vad gäller riksintresse kommunikation ska Trafikverkets synpunkter beaktas, se kommunens kommentar under Trafikverkets synpunkter.

Innan planförslaget går ut på granskning ska en utredning kring vatten- och avlopp tas fram som pekar ut lämpliga avloppslösningar samt var ny gemensam vattentäkt placeras. Utredningen ska även utreda påverkan på MKN vatten samt även om det finns befintliga vattentäkter i närområdet (utdrag från planbeskrivning).

Övrigt

Anslutning mot E12

Länsstyrelsen har tagit del av Trafikverkets yttrande i ärendet. Innan detaljplanen antas måste fastighetsägaren söka och få godkänt för ändrad anslutning enligt väglagen. Beslutet kommer att innehålla utformningsvillkor av anslutningen gällande vilplan, anslutningsvinkel samt borttagande av omgivande parkeringsficka. Villkor för arbetet



kommer att framgå av beslutet t.ex. krav på entreprenör, samråd samt trafikordningsplan.

Kommunens kommentar:

Trafikverkets synpunkter ska beaktas. Planhandlingarna kompletteras med att beslut och godkännande om ändrad anslutning enligt väglagen ska finnas innan planen kan antas.

Lantmäteriet:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

Servitut för jordvärmeledningar

Fastigheten Storuman Umfors 1:145 är förmånsfastighet i servitut, akt 2421-03/16.A, med ändamålet jordvärmeledningar. Umfors 1:83 är lastfastighet men servitutet är inte uttritat i förrättningshandlingarna. Ledningens läge bör kontrolleras om rättigheten påverkas av detaljplanen. Om så är fallet ska en redogörelse för detta finnas i planbeskrivningen.

Kommunens kommentar:

Enligt uppgift av fastighetsägaren ligger ledning utanför planområdet. Gräns för planområdet minskas dock ner mot nordväst där ledning ligger.

Osäker gräns i anknytning till planområdesgräns

Fastighetsgränsen som sammanfaller med planområdets nordvästra gräns är oklar. Denna bör i ett tidigt skede utredas och för att kunna säkerställa att planområdet ligger inom den fastigheten som avses, i detta fallet Umfors 1:83. Risken är annars att en fastighet som inte tas upp i konsekvensbeskrivningen planläggs och kan bli tvungen att avstå mark i planens genomförande.

Kommunens kommentar:

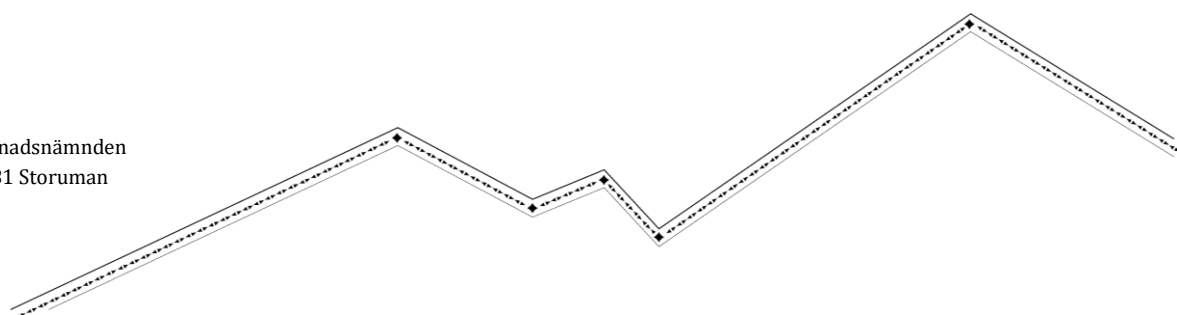
Planområdets gräns mot Umfors 1 justeras för att ta bort risken att den blir berörd.

Handläggning enligt vilken lagstiftning?

Det finns inte angivet i planhandlingarna vilken version av plan- och bygglagen (2011-05-02 till 2014-12-31 eller 2015-01-01 eller senare) som används vid handläggningen av detaljplanen.

Kommunens kommentar:

Processen enligt PBL för att ta fram en detaljplan har förändrats sedan 1 januari 2015. Kommunen ska tillämpa de nya reglerna för detaljplaner som påbörjas efter 1 januari 2015 (övergångsbestämmelser SFS 2014:900). Beslut att påbörja detaljplanearbetet är fattat 2018-10-17. Detta framgår av planbeskrivning samt i vilket förfarande detaljplanen hanteras (standardförfarande).





Grundkartan

Förmodade diken och stengärdesgårdar syns i grundkartan men återfinns inte i dess teckenförklaring.

Kommunens kommentar:

Grundkartan följer kartstandard enligt HMK-Ka (handbok till mätningsskuggörelsen – Kartografi).

Administrativ/egenskapsgräns

I planområdet finns en kombinerad administrativ och egenskapsgräns vars syfte är oklart. Nuvarande sträckning innebär att delar av kvartersmarken blir utan egenskapsbestämmelser t.ex. bestämmelse om minsta fastighetsstorlek. Lantmäteriet förmodar att förevarande gräns sammanfaller med administrativ bestämmelse om upphävande av strandskydd inom kvartersmark men bestämmelsebeteckning för detta finns inte.

Kommunens kommentar:

Egenskaps/administrativ gräns tas bort. För att hantera strandskydd anges detta endast som administrativ bestämmelser inom kvartersmark.

Administrativ bestämmelse om genomförandetid är oklar

Kommunen ska enligt 4 kap 21 § PBL ange en administrativ bestämmelse om vilken genomförandetid som gäller för detaljplanen. I den aktuella plankartan anges 10 år samtidigt som planbeskrivningen anger 5 år.

Kommunens kommentar:

Genomförandetiden i planbeskrivningen justeras till 10 år.

Planbestämmelse om huvudmannaskap är oklar

I plankartan anges som administrativ bestämmelse att huvudmannaskapet för allmänna platser ska vara enskilt. Däremot är stycket om huvudmannaskap i planbeskrivningen mycket oklart. Detta bör korrekturläsas. När kommunen väljer att låta en detaljplan ha enskilt huvudmannaskap för de allmänna platserna, istället för kommunalt, ska de särskilda skälen för detta redovisas i planhandlingarna. Vid Lantmäteriets genomläsning har inte någon sådan motivering hittats i de aktuella planhandlingarna.

Kommunens kommentar:

Val av huvudmannaskap i planbeskrivningen förtydligas.

Exploateringsavtal aktuellt men något otydlig redovisning

I planbeskrivningen anges att ett exploateringsavtal ska tecknas i senare skede. Enligt 5 kap. 13 § 3 st. PBL ska kommunen, om avsikten är att ingå exploateringsavtal, redan i samrådsskedet redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen. Lantmäteriet konstaterar att lagstiftaren har avsett att exploatörens samtliga åtaganden ska redovisas på en översiktlig nivå, men bedömer att handlingarna i



dess nuvarande skick inte uppfyller lagens krav på redovisning och därför behöver kompletteras.

Eftersom redovisningen inte är så tydlig som krävs finns det inte någon möjlighet för Lantmäteriet att utföra sin lagstadgade uppgift att i samrådsskedet lämna råd i de fall avtalsinnehållet förefaller strida mot reglerna i 6 kap. 40-42 §§ PBL.

Använd gärna handboken "[Lantmäterimyndighetens roll i planeringsprocessen, Handbok 5 kap. 15 och 22 a §§ PBL](#)" som stöd ang. lagstiftningens krav när ni kompletterar planhandlingarna.

Kommunens kommentar:

Detta framgår redan av planbeskrivning – "Ett genomförandeavtal skall upprättas mellan kommunen och exploatören innan planen antas. Avtalet ska reglera frågor kring parternas rättigheter och skyldigheter, VA-anläggningar, vägar m.m." Planbeskrivningen förtydligas dock.

Kostnader för och initiativ till fastighetsbildning

Det anges inte något om vem som initierar och bekostar den fastighetsbildning som behövs för genomförandet av detaljplanen.

Kommunens kommentar:

Planbeskrivning förtydligas.

Trafikverket:

Innan detaljplanen antas måste fastighetsägaren söka och få godkänt för ändrad anslutning enligt väglagen. Beslutet kommer att innehålla utformningsvillkor av anslutningen gällande vilplan, anslutningsvinkel samt borttagande av omgivande parkeringsficka. Villkor för arbetet kommer att framgå av beslutet t.ex. krav på entreprenör, samråd samt trafikordningsplan.

Vidare kommer det att framgå att ändringen inte får innebära några kostnader för Trafikverket utan dessa ska belastas sökanden.

Kommunens kommentar:

Planhandlingarna kompletteras utifrån Trafikverkets yttrande.

Yttrande från kommunala myndigheter och bolag

Storumans kommun, kommunstyrelsen via tekniska avdelningen:

En plats för återvinning bör avsättas i detaljplanen där sopkärl och byggnad för avfall och återvinning kan iordningsställas.

I planbeskrivningen står att genomförandetiden är 5 år. I plankartan är genomförandetiden 10 år. Vilket gäller?



I planbeskrivningen sid 15 är angivet att Storumans kommun kommer att vara huvudman och ansvara för skötsel av allmän platsmark. På sida 16 i planbeskrivningen står att kommunen inte kommer att vara huvudman för allmän platsmark. I plankartan framgår att huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsmarken.

Huvudmannaskapet för allmän platsmark ska vara enskilt.

Kommunens kommentar:

En lämplig plats för återvinning tas fram på plankartan.

Genomförandetiden ska vara 10 år. Planbeskrivning justeras vad avser genomförandetiden samt förtydligas att det ska vara enskilt huvudmannaskap.

Yttrande från företag

Telia/Skanova Access AB (Skanova):

Skanova har markförlagd kopparkabel inom området.

För att fastställa i vilken omfattningen Skanovas teleanläggningar berörs skall en besiktningsrapport upprättas när byggnationen fastställts.

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format. Kontakta <https://www.ledningskollen.se>

Kabelanvisning beställs via <https://www.ledningskollen.se>

I övrigt har Skanova inget att erinra mot detaljplanen.

Kommunens kommentar:

Kommunen har via ledningskollen fastställt läge på Skanovas anläggning. Ledningar finns inom planområdet och innan markarbeten påbörjas i området ska detta rapporteras till Skanova. Planbeskrivning kompletteras med detta.

Intressenter vars synpunkter inte tillgodosetts

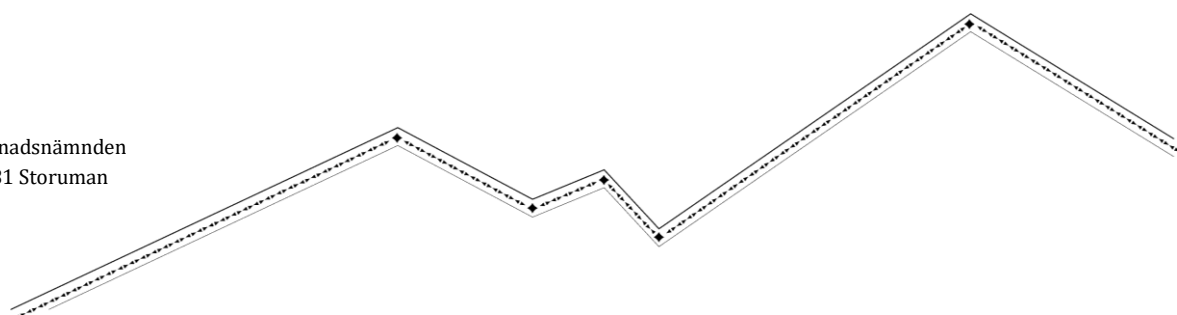
Alla synpunkter anses vara tillgodosedda.

Ställningstagande

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen anser i en samlad bedömning att planhandlingarna har tagit erforderlig hänsyn till inkomna yttranden och sammanvägt dessa i en helhetsbedömning mellan olika allmänna och enskilda intressen.

Medverkande tjänstemän

Planhandläggare Ulrika Kjellsdotter, planerare/byggnadsinspektör Ulrik Norgren och miljö- och samhällsbyggnadschef Mattias Åkerstedt.





Förslag

Efter genomförda förändringar föreslås att detaljplanen får ställas ut för granskning.

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

Ulrika Kjellsdotter