



## Förslag till detaljplan för handel, tankställe och campingområde i Umfors, Storumans kommun

Förslag till detaljplan för handel, tankställe och campingområde på del av Umfors 1:4 och Umfors 1:85, Storumans kommun, Västerbottens län, upprättad november 2017.

Syftet med planen är att möjliggöra en utveckling av befintligt handelskomplex och drivmedelsanläggning samt nyetablering av husvagnsparkering.

### SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Samrådstid har hållits under tiden 2017-12-27 till och med 2018-01-17. Samrådstiden har efter kontakt med berörd sameby förlängts till och med 2018-02-02.

Vid samrådstidens slut har yttranden erhållits från:

### Yttranden från statliga myndigheter

#### **Länsstyrelsen i Västerbotten, samhällsutvecklingsenheten:**

*Överprövningsgrunder enligt 11 kap. PBL*

Planbeskrivningen innehåller ett avsnitt om hur bl.a. dagvattnet omhändertas. Dessa åtgärder måste säkerställas via relevanta planbestämmelser för att rättsligt säkerställas och underlätta kommande bygglovsprövning.

#### *Övrigt*

I planbeskrivningen citeras från översiktsplanen att tillkommande bebyggelse ska ges en god estetisk utformning. Länsstyrelsen rekommenderar att relevant planbestämmelse kompletterar planförslaget för att säkerställa intention. Nog så viktigt i detta läge utmed en europaväg och med omkringliggande natur.

I handlingen omnämns att exploateringsavtal ska upprättas. Huvuddragen i detta avtal ska beskrivas i planbeskrivningen (PBL 4:33). Vidare rekommenderar länsstyrelsen att avtalet upprättas och ingås innan planen antas av kommunen.

#### **Kommunens kommentar:**

*Överprövningsgrunder enligt 11 kap. PBL*

Tillgodoses.



## Övrigt

Bestämmelser om utformning bör endast tillämpas om det finns särskilda skäl att ta hänsyn till förhållanden på platsen eller omgivningen. Kommunen väljer att inte lägga in särskilda planbestämmelser för den tillkommande bebyggelsen för att säkerställa god estetisk utformning. Som skäl för det är att kommunen anser att man i bygglovsprövningen ändå kan bevaka utformning.

Huvuddragen i exploateringsavtalet ska införas i planbeskrivningen.

## Lantmäteriet:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

### Grundkarta

Teckenförklaring till grundkartan saknas. Befintliga servitut inom planområdet bör framgå av plankartan.

### Enskilt huvudmannaskap-ansvar för allmän platsmark

Detaljplanen har enskilt huvudmannaskap. Det nämns inget i planbeskrivningen om förvaltning av den allmänna platsmarken, gata och natur. En gemensamhetsanläggning bör bildas för framtida drift och underhåll av den allmänna platsmarken.

### Trafikflöden

Det står i planbeskrivningen att infart till planområdet ska ske via befintliga infarter från väg E12. Om infart till planområdet och framförallt till campingen kan komma att ske via den norra infarten (vid återvinningsstationen) kan det vara lämpligt att flytta planområdes-gränsen norrut så att även den infarten omfattas av detaljplanen. Det blir då enklare att ta med den infartsvägen i gemensamhetsanläggningen.

### Servitut för utfart, 24-F1979-301.2

Umfors 1:85 har idag utfartsservitut söder om fastigheten på Umfors 1:4. Området där servitutet är lokaliserat är utlagt som parkering/garage i plankartan. Då någon utfartsväg inte finns här bör servitutet upphävas alternativt ändras.

### Umfors s:5

Det framgår av planbeskrivningen att samfälligheten Umfors s:5 behöver hanteras i samband med en utökning av fastigheten Umfors s:5. Lantmäteriet noterar att samfälligheten Umfors s:5 inte är fullständigt redovisad i registerkartan, endast en del av samfälligheten är redovisad, Umfors s:5 fortsätter vidare norrut. En betydligt större del av Umfors s:5 än den som är



redovisad i plankartan kommer att behövas lösas in. Ersättning till delägarna i Umfors s:5 kan bli aktuellt.

### *Ledningsrätt för befintliga och planerade ledningar*

Det framgår av planbeskrivningen att ledningsrätt eller servitut för ledningar sannolikt kommer att behövas. I det fall det finns eller planeras allmänna ledningar inom kvartersmark bör u-område läggas ut för dessa. Detta för att ledningsdragningen inte ska vara planstridig. För att säkerställa att ledningarna får vara kvar behöver normalt sett ledningsrätt eller servitut upplåtas.

### *Gemensamhetsanläggning vatten och avloppsanläggning*

Planområdet ingår inte i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Det framgår av planbeskrivningen att en gemensam dricksvattentäkt för hela planområdet är att föredra. I det fall där flera fastigheter ska samverka runt vatten och avlopp bör en gemensamhetsanläggning för detta bildas. Om exempelvis campingen och handelsområdet har gemensamt system för detta är det att föredra att förvaltning för detta formaliseras i form av en gemensamhetsanläggning. De befintliga rättigheter gällande vatten och avlopp som gäller till förmån för Umfors 1:85, 24-F1979-301.2, 24-F1979-301.3 och 24-F1979-301.4, får hanteras i samband med ett eventuellt bildande av en gemensamhetsanläggning. Planbeskrivningen bör kompletteras med detta.

### **Kommunens kommentar:**

#### *Grundkarta*

Grundkartan följer kartstandard enligt HMK-Ka (handbok till mätningsskugörelsen – Kartografi). Befintliga servitut inom planområdet framgår av fastighetskartan tillhörande fastighetsförteckningen.

#### *Enskilt huvudmannaskap-ansvar för allmän platsmark*

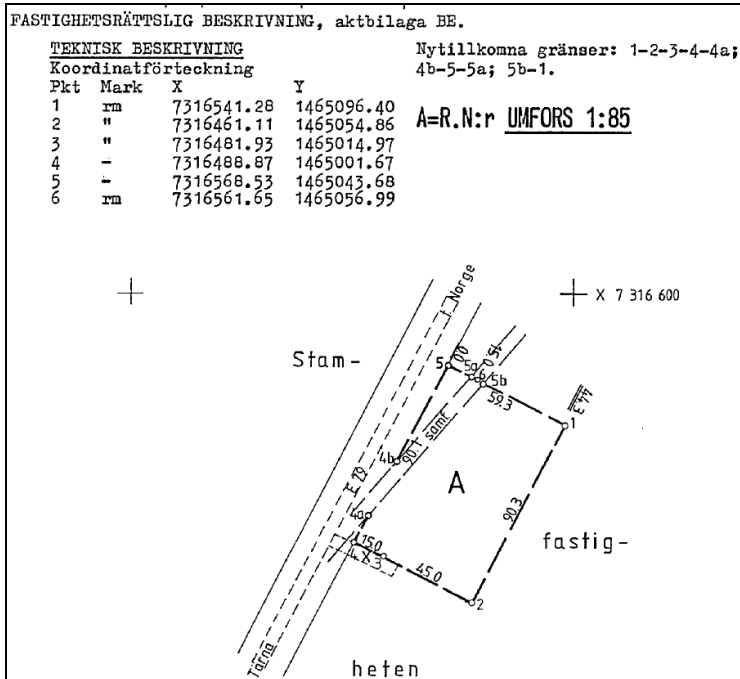
Vid plangenomförandet kan en gemensamhetsanläggning bildas inom allmän platsmark med beteckning NATUR och GATA, detta för framtida drift och underhåll av den allmänna platsmarken.

#### *Trafikflöden*

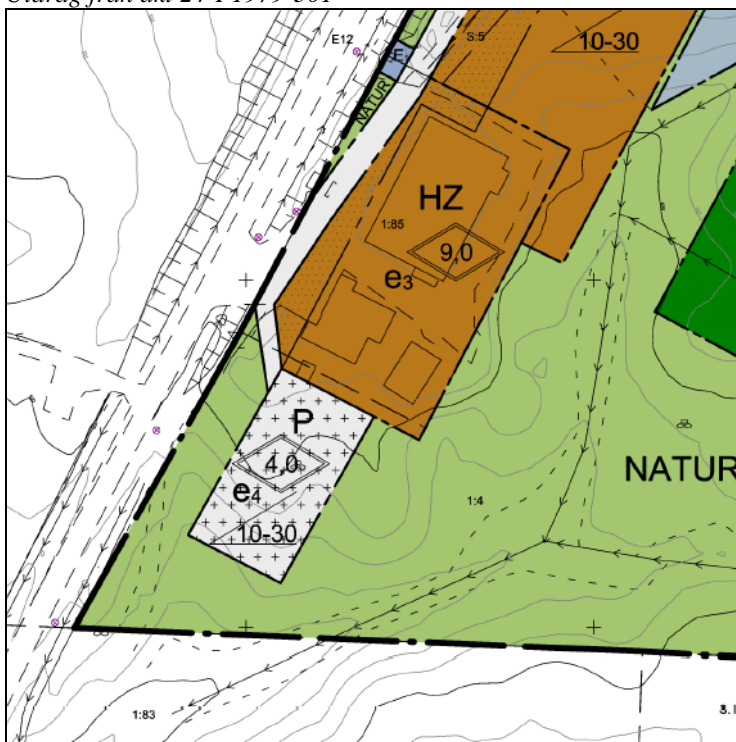
Synpunkten tillgodoses så att den norra infarten ingår i planområdet.

#### *Servitut för utfart, 24-F1979-301.2*

Området markerat med X är utfart. Utfarten har inte använts på många år och det finns en byggnad uppförd på servitutet. Servitutet bör upphävas.



Utdrag från akt 24-F1979-301



Utdrag från plankartan



## Umfors s:5

Kommunen förutsätter att Lantmäteriet menar att Umfors 1:85 ska utökas och inte Umfors s:5. Det som kan bli aktuellt att lösas in och ligger inom planområdet kan inte röra sig om så stora arealer.

## Ledningsrätt för befintliga och planerade ledningar

Planbeskrivning kompletteras med att "Vid all planerad grävning i mark ska ledningsägaren kontaktas och kabelutsättning begäras." Inga särskilda u eller l-områden för skydd av ledningar kommer att kompletteras plankartan eftersom det gäller 0,4kV (lågspänningsledningarna). 0,4kV-ledningarna är lätta att flytta, men innebär en (rimlig) kostnad för exploitören. Övriga ledningsdragningar inom kvartersmark är oklara.

## Gemensamhetsanläggning vatten och avloppsanläggning

Synpunkten tillgodoses.

## Trafikverket:

Ingen erinran.

## Kommunens kommentar: -

## Yttrande från berörd sameby

### Ubmeje Tjeälddie

Ubmeje Tjeälddie **kräver** i egenskap av befintliga markanvändare av området enligt rennäringslagen, att tilltänkta markexploatörer på fastigheterna Umfors 1:4 samt Umfors 1:85, Storumans kommun tar kontakt med Ubmeje Tjeälddie innan detaljplanarbetet påbörjas för att på platsen se till att etableringen ej hindrar renarnas betning, strövning i det aktuella området. Även de kumulativa effekterna på renskötseln måste noggrannare belysas och utredas i det eventuella detaljplanarbetet. Samrådtiden bör därmed förlängas.

### Kommunens kommentar:

Ubmeje Tjeälddie har fått förlängd samråd tid till och med 2 februari 2018. Exploatören har blivit informerad och ska ta kontakt med representanter från berörd sameby. Efter gemensam besiktning av exploitör och berörd sameby så införs en ny rubrik **Störning/konsekvenser för renskötsel** i planbeskrivning. För att minimera störningar får inte stängsel eller liknande uppföras inom området som kan hindra renarnas förflyttning.





## Yttrande från kommunala myndigheter och bolag

### **Storumans kommun, kommunstyrelsen:**

#### *Avfall*

I plankartan, utanför planområdet, finns markerat ett område för återvinning. Detta område är endast avsett för fritidshusägare och därför anser kommunstyrelsen att området inte ska utmärkas i plankartan. Den verksamhet som ska bedrivas inom planområde ska ha fastighetsnära hämtning, vilket innebär att avfallshanteringen ska ske inom planområdet där verksamhetsutövaren har "egna sopkärl" som kommunen tillhandahåller.

### **Kommunens kommentar:**

Synpunkten tillgodoses.

## Yttrande från företag

### **TS Skanova Access:**

Ingen erinran.

### **Kommunens kommentar: -**

### **Vattenfall Eldistribution AB:**

Det går en lågspänningsluftledning till Umfors 1:135. I övrigt verkar det vara kabel parallellt med väg E12.

### **Kommunens kommentar: -**

Plankartan justeras något vad avser det område som berör den luftledning som passerar den norra delen av campingområdet.

### **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, miljöinspektör Roger Jonsson, samhällsbyggnadschef/stadsarkitekt Sonja Eliasson.



## Förslag

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

MILJÖ- OCH SAMHÄLLSBYGGNADSNÄMNDEN

Ulrika Kjellsdotter