



Förslag till detaljplan för bostäder på del av fastigheten Joesjö 1:143

Förslag till Detaljplan för bostäder på del av fastigheten Joesjö 1:143, Storumans kommun, Västerbottens län, upprättad april 2021.

Syftet med planen är att möjliggöra för byggnation av åtta nya fritidshus.

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Samrådstid har hållits under tiden 17 maj till och med 4 juni 2021. Vid samrådstidens slut har yttranden med frågeställningar erhållits från:

Yttranden från statliga myndigheter

Länsstyrelsen Västerbotten, samhällsutvecklingsenheten:

Överprövningsgrunder enligt 11 kap plan- och bygglagen (PBL)

Utifrån inkomna samrådshandlingar har länsstyrelsen ingen erinran.

Övrigt

Arkeologi

Länsstyrelsen bedömer att en arkeologisk utredning är nödvändig för att avgöra om fornlämningar berörs av detaljplanens genomförande. En arkeologisk utredning beställs av Länsstyrelsen som beslutar om vem som ska utföra utredningen och det är exploatören som är betalningsansvarig enligt 2 kap 11 § kulturmiljölagen (SFS 1988:950). Kommunen uppmanas kontakta länsstyrelsens kulturmiljöfunktion.

Kommunens kommentar: Länsstyrelsen meddelade 2021-07-21 att på grund av ny planavgränsning för detaljplanen i ärende har en ny bedömning av behovet för arkeologisk utredning tagits fram. På grund av den begränsade storleken på området som ska detaljplaneras gör Länsstyrelsen nu bedömningen att risken för att ännu inte kända fornlämningar kan komma att beröras av genomförandet är så pass begränsad att ingen arkeologisk utredning anses nödvändig.

"Vi önskar istället lycka till med vidare planering och påminner om bestämmelserna i kulturmiljölagens § 10 som säger:

Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas till den del fornlämningen berörs. Den som leder arbetet ska omedelbart anmäla förhållandet till länsstyrelsen."

Vatten- och avlopp

I den bifogade VA-utredningen redovisas en bedömning av markförhållandena på platsen. Utredningen visar på att den typiska jordmånen på platsen i huvudsak utgörs av siltig sand/grus/morän. För sådan



jordmån kan nivån på grundvattnet uppvisa stor variation över året. Det finns dessvärre ingen uppgift om när på året provgroparna grävdes. Det går därför inte att bedöma grundvattenmagasinets fyllnadsgrad vid provtagningen. Vid kommande prövningar av ansökningar om enskilda avloppsanläggningar bör detta beaktas, så att tillräckligt vertikalt avstånd från markinfiltration till grundvattenytan säkerställs.

Kommunens kommentar: När tomterna säljs och fastighetsägarna söker eget tillstånd kommer kommunen att kräva att sökanden gör egna provgropar och mäta grundvatten. Är grundvattennivån för hög kan de behöva se på andra lösningar, t.ex. tät markbädd, upphöjd bädd eller markbädd på burk, det finns således avloppslösningar att avhjälpa problemet. De viktigaste är att man har planerat för ett avledande dike/ledningssystem, dimensionerat att omhänderta avloppsvattnet från samtliga tomter och att avledningen omhändertas/sköts om över tid, t.ex. genom samfällighet. Detta ska tydliggöras i planbeskrivning och tas upp i exploateringsavtal.

Naturvärden

Myrmarken i området kan typiskt sett vara en växtplats för vissa orkidéarter som är fridlysta. Artskyddsförordningen omfattar bestämmelser till skydd för fridlysta arter, både växter och djur. Arbetsföretag i naturmiljöer kan komma att skada fridlysta arter. Dispens från artskyddsbestämmelserna söks hos Länsstyrelsen.

Kommunens kommentar: Myrmark intill området kommer inte att beröras av något arbetsföretag. Planbeskrivning kompletteras med upplysning om artskyddsförordningen.

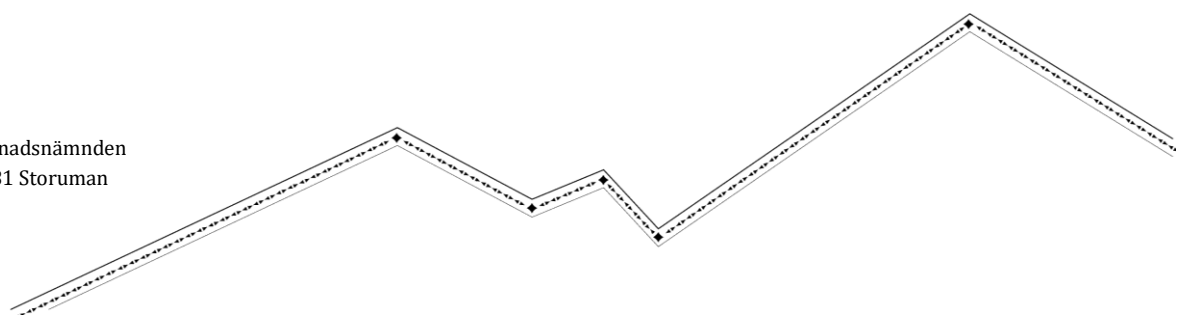
Lantmäteriet:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

EXPLOATERINGSAVTAL AKTUELLT MEN NÅGOT OTYDLIG REDOVISNING

I planbeskrivningen anges att ett genomförandeavtal ska tecknas mellan kommunen och exploatören, Lantmäteriet tolkar det som att det är ett exploateringsavtal som ska tecknas i senare skede. Det anges också olika åtgärder som exploatören ska bekosta samt på något ytterligare ställe anges åtgärder som exploatören ska ansvara för.

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: Planbeskrivning ska tydliggöras. Denna text kommer att tillföras:

"Exploateringsavtal enligt PBL 6 kap. § 40 ska tecknas mellan Storumans kommun och exploatören/fastighetsägaren innan planen antas.

Exploateringsavtalets huvudrubriker är följande:

- *Detaljplan*
- *Marköverlåtelse och lantmäteriförrättningar*
- *Utförande och bekostnad av allmänna anläggningar*
- *Utförande och bekostnad av övriga anläggningar inom planområdet*
- *Villkor under byggtiden/genomförande*
- *Administrativa kostnader, säkerhet, vite*
- *Övrigt (tillstånd, relationshandlingar, besiktningar m.m.)*

Exploateringsavtalet innehåller inte åtaganden som strider mot PBL 6 kap. §§ 41-42."

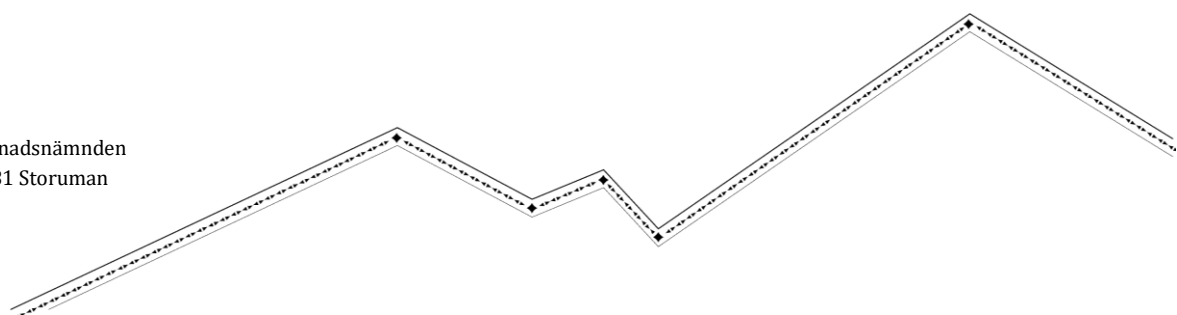
GRUNDKARTA

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

Kommunens kommentar: Grundkartan upprättades augusti 2019 och kommunen är fullt medveten om att inga förändringar har skett i området sedan dess. Enligt HMK (handbok i mät- och kartfrågor) är det kommunens ansvar "avgöra om grundkarta behövs eller inte enligt 5 kap. 8 § PBL - avgöra grundkartans geografiska täckning, innehåll och kvalitet". För denna detaljplan syfte bedöms grundkartans fastighetsredovisning samt övriga detaljer fullt tillräcklig.

RÄTT TILL VÄG

På s. 13 i planbeskrivningen står det att servitut bör bildas för de nya fastigheterna för att få rättighet till lokalgatan (Gröndals vägsamfällighet). Kommunen kan gärna förtydliga vilken väg som menas med lokalgatan, då Lantmäteriet inte kan hitta något i fastighetsregistret angående Gröndals vägsamfällighet. När det inte finns någon beslutad





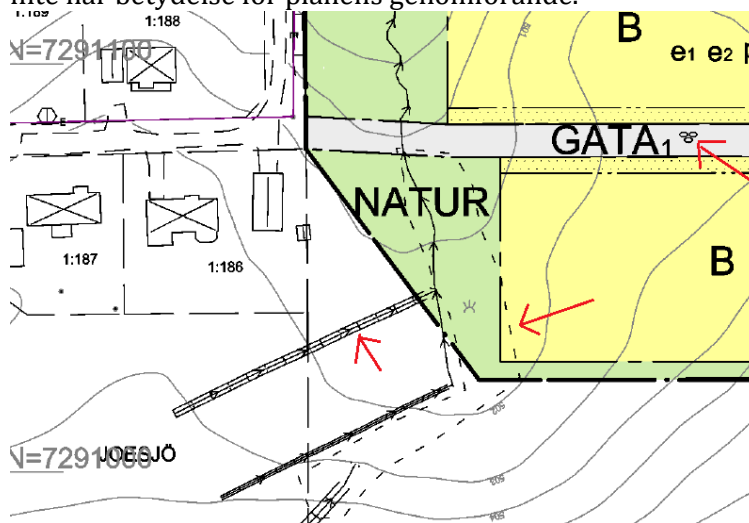
ordnad förvaltning för vägen från planområdet ut till allmän väg kan det bli aktuellt att vid förrättningen av lokalgatan även ta med befintlig väg ut till allmänna vägen.

Kommunens kommentar: Planbeskrivning ska tydliggöras.

Delar av planen som bör förbättras

SYMBOLER I GRUNDKARTAN SAKNAS I TECKENFÖRKLARING

I grundkartan finns flera symboler (se röda pilar nedan) som inte finns med i teckenförklaringen till grundkartan. Dessa symboler bör antingen tas med i teckenförklaringen, alternativt tas bort ur kartan för att undvika att redovisa linjer som inte har betydelse för planens genomförande.

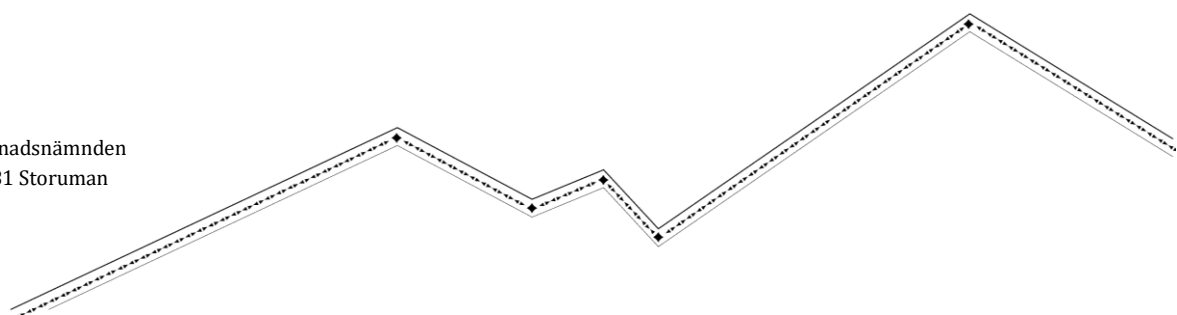


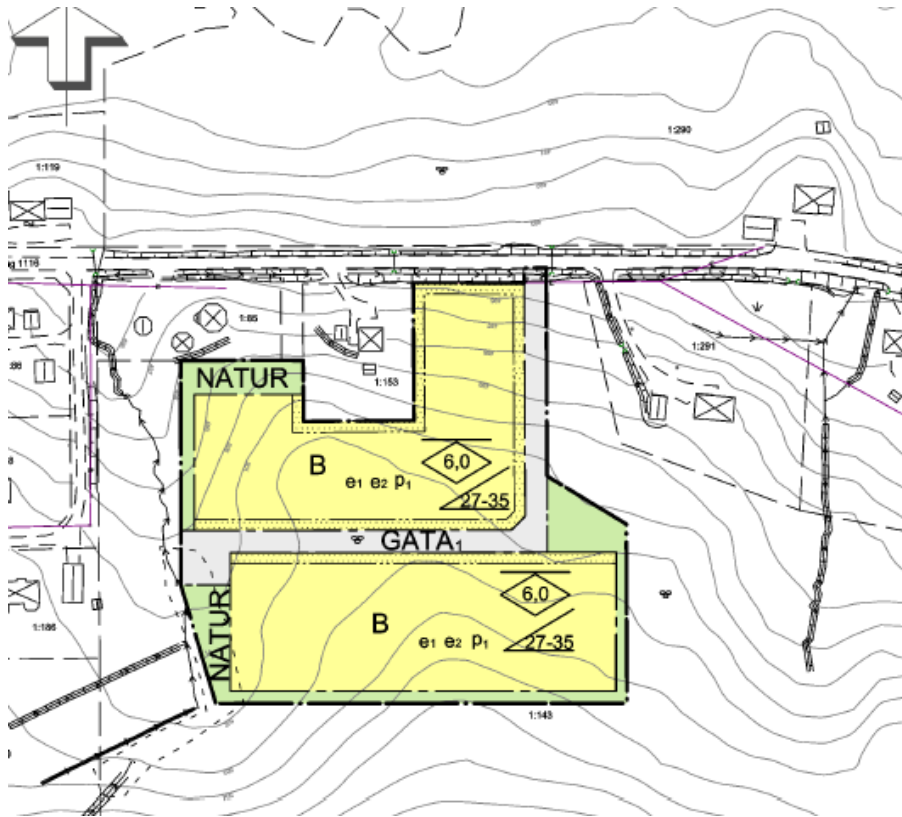
Kommunens kommentar: Plankartan förtydligas med avseende på grundkartans teckenförklaring.

PÅVERKAN PÅ BEFINTLIGA SERVITUT

Officialservitut för vattentäkt, akt 24-TÅR-1276.1 till förmån för Joesjö 1:153 är med stor sannolikhet beläget inom planområdet, kvartersmark för bostäder. Även officialservitut bildat i akt 24-TÅR-742 till förmån för Joesjö 1:85 kan vara beläget inom planområdet. Eventuell påverkan på servituten nämns inte i planbeskrivningen. Befintliga servitut som ska bestå brukar vanligtvis redovisas med aktbeteckning i grundkartan.

Kommunens kommentar: Planområdet har justerats efter samrådet så aktuella servitut inte berörs, se nedan





Rev. förslag till plankarta.

STRANDSKYDD

Det finns ett vattendrag norr om planområdet (Reavtehkejohke) som verkar vara belägen mindre än 100 m från planområdet, delar av kvartersmarken kan befinna sig inom strandskyddsområde.

***Kommunens kommentar:** Kommunen bedömer att generellt strandskydd inte råder för Reavtehkejohke med hänvisning till att vattendraget inte finns inritade på Terrängkartan, skala 1:500 000 (karta tillhörande Länsstyrelsens beslut 1999-06-08 att undanta vissa mindre vattendrag och sjöar).*

BILDANDE AV GEMENSAMHETSANLÄGGNING

Huvudmannskapet för allmän plats i detaljplanen är enskilt. I planbeskrivningen på s. 14 anges att allmän plats NATUR inte ska ingå i gemensamhetsanläggning utan att fastighetsägare till Joesjö 1:143 kommer att förvalta området. När huvudmannskapet läggs ut som enskilt åligger ansvaret för de allmänna platserna samtliga fastighetsägare inom planområdet. Även om tanken är att en part tar hand om den allmänna platsen så kan det räcka att en fastighetsägare begär hos Lantmäteriet att gemensamhetsanläggning skall bildas för den allmänna platsen för att det inte längre skall vara en fungerande lösning. Det är då viktigt att det framgår i planbeskrivningen, att det enskilda huvudmannskapet kan bli förenat med framtida kostnader för fastighetsägarna inom planområdet.



***Kommunens kommentar:** Planbeskrivning ska tydliggöras.*

FASTIGHETSKONSEKVENSBESKRIVNING SAKNAS

Det är viktigt att alla som berörs av en detaljplan kan förstå planens konsekvenser för den egna fastigheten/ga:n. "Av planbeskrivningen ska de konsekvenser som ett genomförande av detaljplanen medför för bland annat sakägare, andra berörda och miljön framgå. Med detta menas att det för i princip varje enskild fastighet bör redovisas vad detaljplanen innebär med avseende på bland annat huvudmannaskap, allmänhetens tillträde, kommande fastighetsbildning, utförande och deltagande i gemensamhetsanläggningar. (prop. 2009/10:170 s. 435)"

I det aktuella planförslaget finns beskrivningar i texten om de flesta åtgärder, men plangenomförandet och dess konsekvenser behöver beskrivas på ett samlat sätt där respektive fastighetsägare kan förstå vad som detaljplanens genomförande innebär för den aktuella fastigheten.

Beskrivningen av åtgärderna kan t.ex. illustreras med en fastighetskonsekvenskarta där förändringar i fastighetsindelning och omfattning av ev. gemensamhetsanläggningar, med plankartan som bakgrund. Beskrivningen bör innehålla ett utkast till redogörelse av juridiska och ekonomiska konsekvenser, även på fastighetsnivå. Ett sätt att åskådliggöra detta på är att upprätta en fastighetskonsekvensbeskrivning.

***Kommunens kommentar:** En gemensamhetsanläggning för GATA₁ samt ny dricksvattenläggning behövs och det ska tydliggöras i planbeskrivning. En fastighetskonsekvensbeskrivning för denna plan bedöms inte behövligt då det är så få berörda fastigheter.*

Yttrande från kommunala myndigheter och bolag

Storumans kommun, Kommunstyrelsen:

PLANBESKRIVNING

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

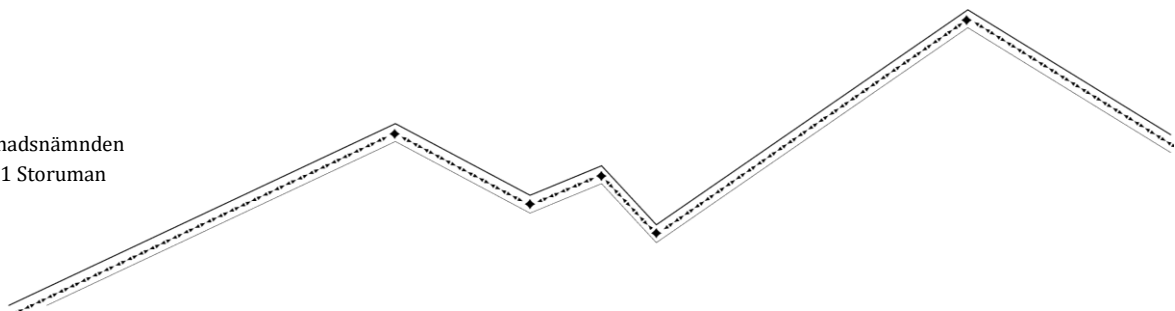
I va-utredningen anges att området ska anslutas till en djupborrad brunn lokaliserad ca 1 km från planområdet. Detta är enligt uppgift inte aktuellt utan en ny djupborrad brunn ska anläggas. Detta bör förtydligas i planbeskrivningen.

Det är viktigt, vid anläggande av avloppsanläggningar för de tre tomterna norr om ny infartsväg, att tillgängligheten för slamtömningsfordon säkras.

Behov av ytterligare tillstånd

Tillstånd till utfarter mot anslutande vägar för GATA1 och GATA2 behövs sannolikt.

***Kommunens kommentar:** Planbeskrivning ska tydliggöras.*





Yttrande från företag

Skanova AB:

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen.

Kommunens kommentar: -

Vattenfall Eldistribution AB:

Yttrande saknas.

Yttrande från privatpersoner, föreningar m m

Gröndals vägförening:

Styrelsen har beslutat att motsätta sig att de nya tomterna/fastigheterna ska nyttja den enskilda vägen 11121. Grunden till beslutet är vägen/bropartiet i dagsläget bedöms vara undermålig, trafikfarlig och dessutom inte godkänd av Trafikverket. Styrelsen bedömer även att delar av vägen för närvarande är i mycket dåligt skick och inte skulle klara mer belastning av ytterligare fastigheter.

Kommunens kommentar: Enligt uppgifter från styrelsemedlem från Gröndals vägförening ska bron efter väg 11121 åtgärdas hösten 2021. Denna detaljplan kommer att genomföras tidigast våren 2022. De fastigheter som tillkommer ska ansluta sig till vägföreningen och därmed blir fler fastigheter med att betala för underhåll och åtgärder av brister.

Fastighetsägare Joesjö 1:86, 1:156, 1:187-1:189:

1: Gata 1 Bygger på nyttjande av vår väg.

Det skulle innebära att under anläggningstiden så skulle tunga fordon behöva köra bort stora massor samt att ett stort antal med massor behöver fyllas på. Till det så kommer vägen att ytterligare utsättas vid uppförandet av fastigheterna. Detta skulle innebära oerhört tuff belastning på vår väg, vilket den inte tål.

Vi fastighetsägare på vårt område som anlagt vägen, bekostat och underhållit den kommer inte att upplåta den för det nya området

Dels så finns befintlig väg mellan 1:85 och 1:153, dels bör man kunna nyttja befintlig väg via 1:291, där väg redan finns en bit in mot området

Enligt Lantmäteriet Lycksele 331/78 79-11-19

Utfart sker på Gröndalsvägen som är enskild.

För lösande av markfrågan för anslutningsväg till Gröndalsvägen har yrkats fastighetsreglering mellan Joesjö 1:86 och 1:142

Regleringen överensstämmer med planutredningen. Hinder mot fastighetsreglering finnes ej.

Kommunens kommentar: Anslutning till planområdet ändras så att anslutning



sker direkt från väg 11121, Gröndalsvägen.

2: Vattenförsörjning, här känns det som lite otydligt !

Tyrens: *Vad gäller vattenförsörjning så kommer de planerade nya tomterna att anslutas till en befintlig gemensamhetsanläggning som ligger minst 1km utanför (uppströms aktuellt område.*

Planbeskrivning april 2021: *Vattenförsörjning för de planerade nya tomterna kommer att ske via en djupborrad anläggning söder om planområde.*

Fråga: Kommer man att gå genom vattenföreningens kalkkälla (ej djupborrad) drygt 1km söder ut? Hur många fler abonnenter tål den? Det måste den vattenföreningen svara på och godkänna!

Gata 1 som är föreslagen går över Vattenföreningens vattenledning.

Kommunens kommentar: Vattenförsörjningen kommer att bli en ny borrad brunn söder om planområdet som det är beskrivet i planbeskrivningen.

3: Marken bedöms enligt Byggkonsult AB utgöras av naturmark med bevuxen björkskog

Sedan har två provgropar som är två meter djupa gjorts där man säger att marken utgörs av finkorning morän. Vidare skriver man att "Okulärt bedömd tillhörande materialtyp 3B eller 4A enl. Anläggnings AMA".

"Okulär besiktning" brukar ofta i branschen innebära att man inte använt några som helst hjälpmedel för att förklara och fastställa utan man antar Provgroparna PG1 och PG2 är i östra delen av området där marken ligger lite högre upp. Området överlag innehåller fullt av metersdjupa gropar för tomterna västerut som det även gjorde på tomten 1:186 då jag tog över 1996, där innehåller marken enormt med "blå lera" Tror det vore bra att även göra några provgropar på tomterna längre västerut i området.

Vi fastighetsägare på vårt område är inte villig att upplåta vår gemensamma väg till det nya området!

Kommunens kommentar: Se ovanstående kommentar.

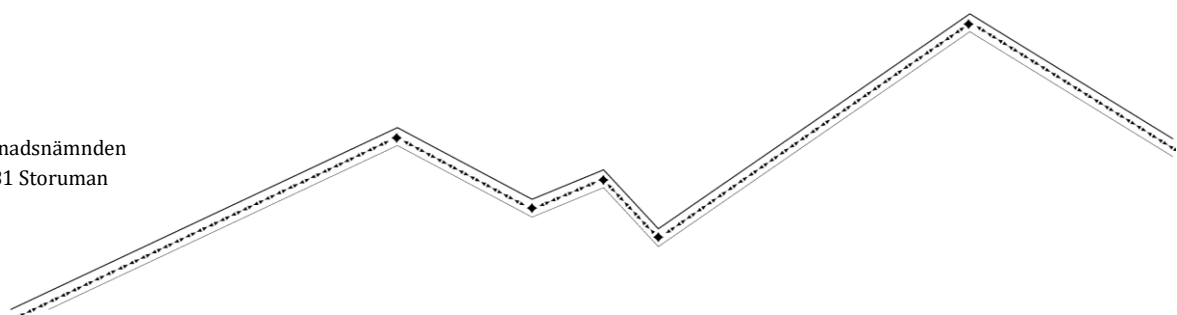
Fastighetsägare Joesjö 1:85, 1:119, 1:153:

Det går en vattenledning som korsar den tilltänkta gatan till området, se skiss.

Det är tre fastigheter som är berörda Joesjö 1:85, 1:119, 1:153 och dessa ingår i Joesjö vattenförening tillsammans med andra fastighetsägare.

Vattenledning är ungefärligt läge och djup tas fram och isoleras under vägen så den inte fryser på vintern. Även att man lägger ner rör för framtida bruk om vattenledningen ska bytas ut så slipper man gräva av vägen.

Exploatören/fastighetsägaren ansvarar och bekostar detta.





***Kommunens kommentar:** Anslutning till planområdet ändras så att anslutning sker direkt från väg 11121, Gröndalsvägen.*

Intressenter vars synpunkter inte tillgodosetts

Alla synpunkter anses 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 tjänstepersoner

Ulrika Kjellsdotter, planhandläggare
Ulrik Norgren, planerare/byggnadsinspektör
Anna Svingfors, miljöinspektör

Förslag

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

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Ulrika Kjellsdotter

