



**Storums
kommun**
LUSPIE

Planbeskrivning

Detaljplan för bostäder på del av fastigheten
Joesjö 1:143, Storums kommun,
Västerbottens län, upprättad april 2021,
reviderad juni 2021

*Dnr: 2018.802-315
Antagandehandling*



Till planen hör:

- ✓ Plankarta
- ✓ Planbeskrivning (denna handling)
- ✓ Samrådsredogörelse
- ✓ Granskningsutlåtande
- ✓ Undersökning av planens miljöpåverkan
- ✓ VA- och geotekniskt utlåtande
- ✓ Fastighetsförteckning

PLANFÖRFARANDE

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden (MSBN) beslutade 2018-09-10, § 119, att påbörja arbetet med att upprätta detaljplan. Planen handläggs genom standardförfarandet.

Planprocessen regleras i plan- och bygglagens (PBL) 5:e kapitel (2010:900). Förfarandets olika steg redovisas nedan:

Samråd. Samrådet syftar till att samla in information, önskemål och synpunkter som berör planförslaget i ett tidigt skede i 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.

Samrådsredogörelse. Efter samrådet sammanställs inkomna synpunkter i en samrådsredogörelse. Handlingarna revideras då det bedöms vara relevant. Samrådsredogörelsen ingår inte formellt i processen, men bedöms öka tydligheten inför granskningen.

Underrättelse och granskning. Innan planen antas ska kommunen låta förslaget till detaljplan granskas under cirka 2 veckor. Inför granskningen ska kommunen underrätta dem som berörs av förslaget, exempelvis sakägare, boende och övriga som har yttrat sig under samrådet om förslaget till detaljplan. Den som vill lämna synpunkter på förslaget ska göra detta skriftligen. 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 i ett granskningsutlåtande. Även synpunkterna från samrådet ska inkluderas i granskningsutlåtandet om dessa inte sammanställts tidigare. Handlingarna revideras då det bedöms vara relevant.

Antagande. Detaljplanen antas av MSBN.

Laga kraft. Om inget överklagande inkommit 3 veckor efter antagandet vinner detaljplanen laga kraft. Bygglov kan därefter medges.





PLANENS SYFTE

Syftet med planen är att möjliggöra för byggnation av cirka åtta nya fritidshus. Förslaget överensstämmer med gällande översiktsplan för Storumans kommun.

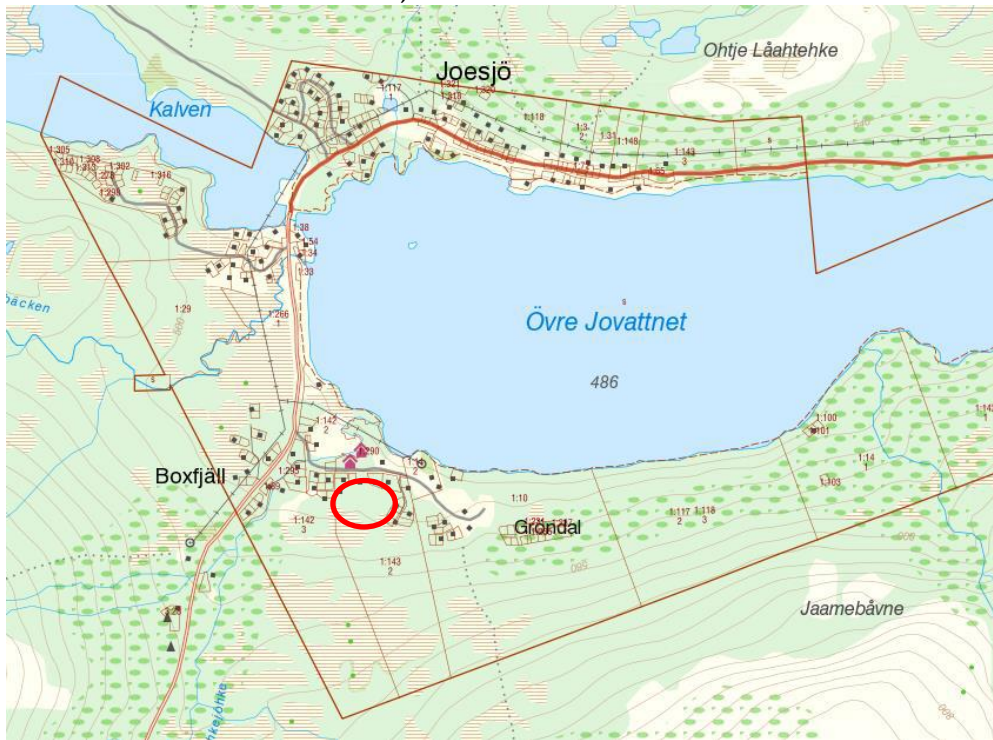
BAKGRUND

Fastighetsägaren/sökanden har ansökt om att få upprätta detaljplan för bostäder på del av fastigheten Joesjö 1:143. Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2018-09-10, § 119, att påbörja arbetet med att upprätta detaljplan. Planen handläggs genom standardförfarandet.

PLANDATA

Området läge och areal

Området ligger söder om väg in till Gröndal, cirka 500 meter öster om väg 1116, Boxfjäll. Berört område omfattar cirka 1,8 hektar.



Översiktskarta.

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar del av fastigheten Joesjö 1:143 och ägs av exploatör/privatpersoner.

TIDIGARE BESLUT

Riksintressen

Aktuellt område ligger inom riksintresse för friluftsliv enligt 3 kap. 6 § miljöbalken (MB). Platsen är sedan tidigare ligger intill tidigare exploaterat område. Tillkommande bebyggelse bedöms inte påverka riksintressena negativt.



Strandskydd

Planområdet ligger inte inom strandskyddat område då det är cirka 200 meter till Övre Jovattnets strand. Kommunen bedömer att generellt strandskydd inte råder för vattendrage 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).

Kulturskydd

Inga registrerade fornlämningar finns i området. De fornminnesinventeringar som är genomförda i området har i huvudsak inriktats till ytor i närheten av strandområdena samt öster om aktuellt planområdet.

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 enligt kulturmiljölagens 10 §.

Naturskydd

Planområdet berörs inte av några (kända) värdefulla, eller enligt lag, skyddade naturområden eller objekt. Någon information om fynd av artskyddade eller rödlistade arter har inte påträffats.

Mellankommunala intressen

Några mellankommunala intressen bedöms inte påverkas av aktuellt detaljplaneförslag.

Rennäring

Området ligger inom Vapstens samebys åretruntmarker.

Översiktliga planer och program

Översiktsplan

Den gällande kommunövergripande översiktsplan för Storumans kommun antogs i maj 2011. Planen ligger till grund för planeringen i kommunen. Detaljplaneförslaget överensstämmer med kommunens översiktliga intentioner för området.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

För området finns ingen detaljplan ej heller någon intilliggande detaljplan.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Mark- och vattenområden

Natur- och terrängförhållanden

Området är bevuxet av fjällbjörkskog av lavris- och risgrästyp och delar av myrmark. Myrmark intill området kommer inte att beröras av något arbetsföretag. Behov av inventering av växt- och djurlivet bedöms inte vara aktuell. Området bedöms inte ha några kvalitéer som gör det relevant att inventera växt- och djurlivet.



Foto på platsen (taget i mitten av området och söderut). Foto: Ulrik Norgren.

Rekreation och friluftsliv

Området ligger inom riksintresse för friluftsliv (3 kap 6 § MB) och riksintresse för turism och friluftsliv övriga fjäll (4 kap 1, 2 §§ MB). Storumans kommun bedömer att förslaget inte påtagligt kommer att skada riksintressena.

Särskild hänsyn tas till de boendes möjlighet till rekreation, som en trevlig utomhusmiljö.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning är genomförd (VA-utlåtande och Geotekniskt utlåtande, Tyréns, daterad 2021-01-21) med syfte att redogöra för de geotekniska förhållandena och säkerställa byggnation inom området. Jorden utgörs av en finkornig morän. Okulärt bedömd tillhörande materialtyp 3B eller 4A enl. Anläggnings AMA. Grundläggning av byggnader kan utföras efter att all befintlig mullhaltig jord och organiskt material har schaktats bort.

Rekommendationer för grundläggning

Grundläggning ska ske frostfritt och utföras i torrhet.

Grundläggningssätt ska redovisas i bygglovsskedet.

Hydrologiska förhållanden

Moränen och delar av sedimenten blir flytbenägna vid bearbetning i vattenmättat tillstånd vilket ska beaktas vid schaktning under grundvattenytan och vid nederbördsrika perioder. Jordens hållfasthet blir även lägre i vattenmättat tillstånd vilket påverkar val schaktsläntlutningar.



Inget markavvattningsföretag eller våtområde berörs som kan komma att påverkas negativt av aktuell exploatering.

Förorenad mark och vatten

Genomförd geoteknisk undersökning har inte omfattat några miljötekniska undersökningar. Ingen misstanke finns dock om att markföroreningar förekommer inom planområdet. Om frågan om sanering av förorenad mark blir aktuell ska den hanteras enligt miljöbalkens bestämmelser.

Radon

Förekomsten av markradon har i samband med planarbetet inte undersökts inom området. Höga radonhalter är generellt inte vanliga i fjällområdet. Inom högriskområden ska byggnader där människor vistas mer än tillfälligt utformas radonsäkert. På normalriskområden kan enklare åtgärder vidtas. Metod ska redovisas i samband med bygglov. Radonsäkert byggande rekommenderas där markradon inte undersökts.

Bebyggelseområden

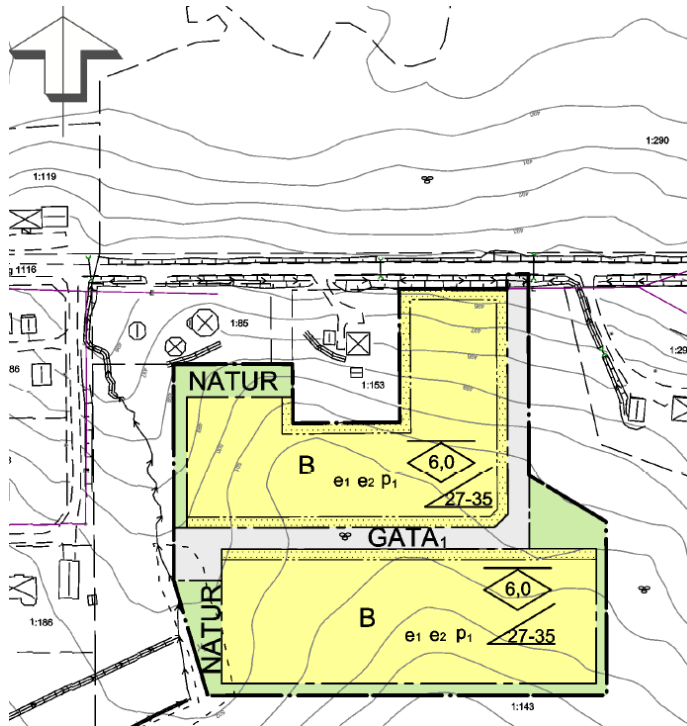
Befintliga förhållanden

Planområdet är inte bebyggt.

Planförslag

Planförslaget innebär att nya bostäder (**B**) med en nockhöjd om **6** meter möjliggörs (vilket i praktiken innebär byggnader i 1 våning) nockhöjd för komplementbyggnad regleras till **4,5** meter. Taklutning regleras till **27-35** grader. Minsta fastighetsstorlek är **1500** kvadratmeter (**e₁**). Största exploatering per fastighet är **120** kvadratmeter byggnadsarea (**e₂**) fördelat på **90** kvadratmeter för huvudbyggnad och **30** kvadratmeter för komplementbyggnad. Byggrätten begränsas genom mark som inte får bebyggas (prickad mark på plankartan). Byggnader ska placeras minst **4** (**p₁**) meter från fastighetsgräns.

All behövlig parkering ska lösas igenom den egna fastigheten/inom användningsområdet.



Utdrag från plankartan.

Friytor

Delar av området ska fortsatt hållas grönt, naturmark (**NATUR**) där allmänheten fortsatt har tillträde.

Användningen natur (**NATUR**) tillämpas för friväxande grönområden som inte sköts mer än genom viss städning (och eventuell gallring). Även mindre park-, vatten- och friluftsanläggningar och andra komplement för naturområdets användning ingår.

Stads- och landskapsbild

Planområdet består av oexploaterad mark i närhet till befintligt fritidshusområde. Genomförandet av aktuell detaljplan bedöms inte påverka landskapsbilden på ett betydande sätt.

Kommunikationer

Lokalgator

Planområdet ges möjlighet till direkt anslutning till befintlig väg, enskild väg AC 11121. Lokalgata [GATA₁] utförs minst 4 meter bred och med vändplan som garanterar framkomlighet för större fordon som räddningstjänst, sop- och slamtömningsfordon.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Dricks- och spillvatten

Området ingår inte i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp.



En ny djupborrad dricksvattenanläggning ska tas fram söder om planområdet (uppströms) som ska försörja de planerade nya tomterna.

Enskilda avlopp rekommenderas och skall utföras som antingen en förstärkt infiltration eller markbädd d.v.s. avloppsvattnet efter slamfånget fördelas ut i fördelningsrör som infiltrerar genom en tillförd markbädd med uppsamlingsrör under bädden.

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 likvärdig lösning, det finns således avloppslösningar att avhjälpa problemet. Det är viktigt 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.

Dagvatten

För en långsiktigt hållbar dagvattenhantering ska de naturliga förhållandena på platsen bibehållas så långt som möjligt. Anläggande av byggnader och vägar innebär att naturliga avrinningsförhållanden förändras, genom lämpliga materialval och ytor för infiltration, rening och fördröjning kan denna påverkan minimeras. Dagvatten kommer i möjligaste mån att omhändertas enligt LOD (lokalt omhändertagande av dagvatten). Dagvatten ska inte ledas ned för slänterna. Det är viktigt att leda ytvatten från enskild fastighet på ett kontrollerat sätt till anlagda diken och inte rakt ut i terrängen för att undvika erosion och därmed ras.

Inom de enskilda fastigheterna tas dagvatten omhand lokalt. Fastigheterna inom planområdet ska hållas vegetationsbeklädda i så stor utsträckning som möjligt, så att dagvattnet kan infiltreras i fastigheternas grönytor. Alternativt kan dagvattnet infiltreras i andra genomsläppliga ytor, exempelvis grus. Väg kommer inte att hårdgöras. Diken efter vägarna fylls med material som inte är erosionskänsligt för att fördröja och jämna ut vattenflöden.

Detaljerad lösning av omhändertagandet av dagvatten inom den enskilda fastigheten redovisas i samband med bygglov.

El och värme

Vattenfall (Eldistribution AB) har elanläggningar i närheten av planområdet.

Fastighetsägaren tar kontakt med ledningsägare innan markarbetet påbörjas. Eventuell flytt/förändring av befintliga ledningar utförs av respektive ledningsägare men bekostas av exploatören/fastighetsägaren om inte annan överenskommelse gjorts.

Tele- och datakommunikationer

Datakabel (fiber/bredband) finns strax norr om planområdet

Exploatören/fastighetsägaren tar kontakt med ledningsägare innan markarbetet påbörjas. Området ska förses med bredband.



Storumans kommuns stadsnät (SumNet) har fiberanläggningar till vilket den nya bebyggelsen kan ansluta sig till. Exploatören/fastighetsägaren står för flytt/förändringar men utförs av det kommunala stadsnätet om inte annat överenskommes.

Avfall

Avfallshantering inom området sköts av Storumans kommun. En befintlig uppställningsplats för avfallskärl finns vid anslutning till väg 1116 och som kan nyttjas de tillkommande bostäderna.

Räddningstjänstens behov

Räddningstjänstens behov av framkomlighet till angreppsvägar ska beaktas i samband med markprojektering.

Lokalgata utförs minst 4 meter bred, med vändplan som garanterar räddningstjänstens framkomlighet.

I sammanhanget måste även räddningstjänstens framkörning från Tärnaby beaktas (insatstiden) då denna pendlar mellan 20 - 30 minuter till Hemavan.

Service

Planområdet är belaget cirka 35 km öster om Tärnaby centrum och ca 35 km syd öst om Hemavans centrum där olika typer av service finns.

Tillgänglighet och trygghet

Att människor med olika typer av funktionsnedsättningar och i alla åldrar kan bli fullt delaktiga i samhällslivet, ska alltid beaktas fullt ut vid nybyggnation. 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.

Störningar och risker

Vägbuller

Enligt 4 kap. 33a § PBL ska planbeskrivningen om detaljplanen avser en eller flera bostadsbyggnader innehålla en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller. Det behövs dock inte redovisning om det anses obehövt med hänsyn till bullersituationen, vilket enligt en preliminär bedömning från Boverket och SKL innebär åtminstone 5 dBA under riktvärdena.

Vid beräkning med hjälp av metod 1 (enligt Boverkets och SKLs skrift "Hur mycket bullrar vägtrafiken?") så blir den dygnsekvivalenta ljudnivån lägre än 50 dBA vid fasad från samtliga lokalgator.

Sammanfattningsvis bedöms den dygnsekvivalenta ljudnivåerna vid fasaderna vara betydligt lägre än riktvärdet på 55 dBA vid fasad. Det vill säga att någon utförligare bullerutredning inte behöver utföras.



Risk för översvämning, skred med mera

Söder om planområdet är terrängen relativt flack mot Atofjället och består i huvudsak av myrar varför risken för skred anses låg.

MILJÖKONSEKVENSER

Enligt 6 kap. miljöbalken om miljöbedömningar och miljökonsekvensbeskrivningar av planer och program ska en myndighet eller kommun som upprättar eller ändrar en plan eller ett program göra en miljöbedömning av planen, programmet eller ändringen, om dess genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Syftet med miljöbedömningen är att integrera miljöaspekter i planeringen så att en hållbar utveckling främjas. Bedömningen ska göras enligt de kriterier som anges i *förordning 1998:905 om miljökonsekvensbeskrivningar* och ska alltid utmynna i ett motiverat ställningstagande.

Innan myndigheten eller kommunen tar ställning till om betydande miljöpåverkan kan antas uppstå så ska den eller de länsstyrelser, kommuner och andra myndigheter som berörs av planen, programmet eller ändringen, ges tillfälle att yttra sig. Regeringen får meddela föreskrifter om vilka slags planer och program som alltid kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Om förändringen antas innebära betydande miljöpåverkan ska det upprättas en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) där konsekvenserna ska identifieras, beskrivas och bedömas. Krav på innehållet återfinns i 6 kap. 12-13§ MB. Hänvisning till detta finns även i Plan och bygglagens (PBL) 4 kap. (34§).

Undersökning av detaljplanens miljöpåverkan

Storumans kommun har tagit fram en undersökning av detaljplanens miljöpåverkan (Undersökning, Detaljplan för bostäder på del av fastigheten Joesjö 1:143, 2019-02-22). Detaljplanens genomförande antas inte medföra betydande miljöpåverkan och en miljöbedömning enligt 6 kap. 11 § MB och 4 kap. 34 § PBL är inte nödvändig. Länsstyrelsen har tagit del av kommunens undersökning och delar kommunens bedömning att planen inte kan anses medföra betydande miljöpåverkan och miljöbedömning enligt 6 kap. 11 § miljöbalken och 4 kap. 34 § plan- och bygglagen (2010:900) är inte nödvändig.

Förenlighet med miljöbalken

Aktuellt detaljplaneförslag bedöms vara förenligt med miljöbalkens (MB) 3 kap. (*Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden*) och 4 kap. (*Särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet*).

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel som infördes med MB 1999 (5:e kap.) för att komma till rätta med miljöpåverkan från diffusa utsläppskällor som 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



om lägsta godtagbara miljö kvalitet inom ett geografiskt område. MKN kan ses som styrmedel för att på sikt nå miljö kvalitetsmålen (www.miljomal.nu).

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).

Storumans kommun bedömer att aktuellt detaljplaneförslag inte påverkar någon MKN på ett betydande negativt sätt (se även Undersökningen).

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 i utomhusluft.

Tillkommande trafik i och med detaljplanens genomförande bedöms inte innebära betydande luftutsläpp som leder till att MKN riskerar att överskridas.

MKN för vattenförekomster

Bottenvikens vattendistrikt är Sveriges nordligaste vattendistrikt och omfattar hela Norrbottens län samt större delen av Västerbottens län. Länsstyrelsen i Norrbottens län har utsetts till vattenmyndighet i distriktet.

Vattenmyndigheten i Bottenvikens vattendistrikt beslutade i februari 2017 om MKN för samtliga yt- och grundvattenförekomster i vattendistriktet vilka ska uppnå god ekologisk status (alternativt god potential) samt god kemisk ytvattenstatus om inte särskilda skäl finns. MKN innefattar även ett krav på ickeförsämring, vilket innebär att vattenförekomstens miljö tillstånd inte får försämrats till en lägre statusklass. Under 2019 har åtgärdsprogram, förvaltningsplan och miljö kvalitetsnormer reviderats (avseende aktuell cykel 2017-2021).

Vattenförekomster	EU-CD	Ekologisk status/potential	Kemisk status	MKN Ekologisk status	MKN Kemisk status	Miljöproblem
Umeälven	SE730861-146315	Otillfredsställande ekologisk potential	Uppnår ej god (Hg och PBDE)	God ekologisk potential 2027	God kemisk status med undantag för Hg och PBDE	Miljögifter (Atmosfärisk deposition), flödesförändringar, morfologiska förändringar och kontinuitet

Grundvattenförekomst (under förändring)	EU-CD	Kemisk status	Kvantitativ status	MKN Kemisk status	MKN Kvantitativ status	Miljöproblem
---	-------	---------------	--------------------	-------------------	------------------------	--------------



Sand- och grusförekomst	SE731120-499520	God	God	God kemisk grundvatten status	God kvantitativ status	Påverkan från exempelvis deponier, transport- och infrastruktur
-------------------------	-----------------	-----	-----	-------------------------------	------------------------	---

Samlad bedömning av MKN för vattenförekomster

Utveckling enligt planförslaget bedöms inte påverka om normerna för god ekologisk eller god kemisk yt- och grundvattenstatus kan uppnås/upprätthållas för nämnda vatten.

För en långsiktigt hållbar dagvattenhantering ska de naturliga förhållande på platsen bibehållas så långt som möjligt. Anläggande av byggnader och vägar innebär oundvikligen att naturliga avrinningsförhållanden förändras men bl.a. genom lämpliga materialval och ytor för infiltration, rening och fördröjning kan denna påverkan minimeras.

MKN FÖR havsmiljön

Inget vatten som påverkar kustvatten/MKN berörs av aktuell utveckling.

MKN för fisk- och musselvatten

Ingen vattenförekomst som är utpekad som fisk- eller musselvatten enligt Naturvårdsverkets förteckning (NFS 2002:6) finns eller berörs av aktuell utveckling.

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 Joesjö har färre än 100 000 innevånare, finns det inte något formellt krav på bullerkartering. Det finns därför inte heller några beslutade miljökvalitets-normer.

Tillkommande trafik bedöms inte innebära betydande problem med buller.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Tidplan

Målsättningen är att detaljplanen ska kunna antas under hösten 2021.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vunnit laga kraft. Planen gäller dock tills den upphävs eller ersätts med en ny detaljplan. Inom genomförandetiden förutsätts att syftet med detaljplanen förverkligas.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

MSBN, Storumans kommun, ansvarar för upprättandet av detaljplanen.



Storumans kommun kommer inte att vara huvudman och ansvara för skötsel av allmän platsmark eftersom området kommer att användas som fritidshusområde.

Exploatör/fastighetsägare ansvarar och bekostar för genomförandet av planen. Ledningsnät för vatten, el, kommunikation med mera kommer inom kvartersmark att ägas och förvaltas av respektive fastighetsägare som även ansvarar för drift och underhåll inom den egna fastigheten.

Avtal

Planavtal

För framtagande av detaljplanen har ett avtal upprättats mellan Storumans kommun och exploatör som reglerar kostnader och ansvar.

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal enligt PBL 6 kap. § 40 ska tecknas mellan Storumans kommun och exploatören/fastighetsägaren av Joesjö 1:143 innan planen antas. Avtalet ska reglera frågor kring parternas rättigheter och skyldigheter, som utförande och bekostande av lokalgata, dagvattenanläggningar (diken), anläggande av vattentäkt och vattenledningar m.m.

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.)

Ett avtal bör även tecknas mellan exploatören och ledningsägaren beträffande ledningar inom området.

Lovplikt

Enligt 4 kap. 14-15§ plan- och bygglagen kan kommunen inom vissa ramar besluta att minska eller utöka bygglovspliktens omfattning. Lättnader i bygglovsplikten får emellertid inte beslutas om bygglov krävs för att tillvarata grannars intressen eller allmänna intressen. Kommunen bedömer att det i aktuell detaljplan inte finns anledning att besluta om förändrad lovplikt.

Startbesked får inte lämnas för ny bebyggelse förrän lokalgata och vattenanläggning har kommit till stånd 4kap. 14§ 1:a stycket 1 PBL.



FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Detaljplanen innebär att ett antal bostadsfastigheter kan bildas. De nya fastigheterna har ingen säkrad rätt till utfart mot gata och de kommer att få direktutfart till lokalgata (gemensamhetsanläggning).

Ledningsrätt, servitut m.m.

Gemensamhetsanläggning, ledningsrätt eller servitut för ledningar, vägar, vattentäkt behövs sannolikt.

Vattentäkt och vattenledningsnät kommer att anläggas i området och fastighetsägare/exploatör bygger ut vattenledningsnätet. Fastighetsägare/exploatör anlägger även lokalgatorna. Servitut bör bildas för de nya fastigheterna för att få rättighet till anslutning till enskild väg AC 11121 (Gröndals vägsamfällighet). Det finns ingen ordnad förvaltning för den enskilda vägen AC 11121 från planområdet ut till allmän väg AC 1116 så det kan det bli aktuellt att vid förrättningen av lokalgatan även ta med befintlig väg ut till allmänna vägen.

För initiering och bekostande av bildande av gemensamhetsanläggning ansvarar fastighetsägare/exploatör. De fastigheter som har nytta av dessa anläggningar kommer att knytas till bildad gemensamhetsanläggning. Lämpligtvis bildas en samfällighetsförening för skötsel och drift av gemensamhetsanläggningen. De fastigheter som har nytta av dessa anläggningar kommer att knytas till bildad gemensamhetsanläggning. Lantmäteriet bildar samfällighetsföreningar som då får ansvaret för att ombesörja driften och skötseln av vattenanläggningen.

Det kan vara lämpligt att bilda flera olika gemensamhetsanläggningar i området.

Gemensamhetsanläggningar bör bildas för:

- Vattenanläggningar och vattenledningsnät
- Lokalgata (GATA₁)

Grönområden (NATUR) ska inte ingå i gemensamhetsanläggning utan fastighetsägaren av Joesjö 1:143 kommer fortsättningsvis att förvalta och sköta området. Enskilt huvudmannskapet kan bli förenat med framtida kostnader för fastighetsägarna inom planområdet om en fastighetsägare inom planområdet kräver att det ska bildas en gemensamhetsanläggning.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Storumans kommun ansvarar och bekostar upprättandet av detaljplanen.

Fastighetsägare/exploatören ansvarar och bekostar genomförandet av detaljplanen samt lantmäteriförrättningar.

Anläggande av väg i anslutning mot befintlig väg bekostas av fastighetsägare/exploatör.



Planavgift

Planavgift kommer inte att tas ut vid bygglov.

Inlösen, ersättning

Ingen fastighet är föremål för inlösen.

TEKNISKA FRÅGOR

Behov av ytterligare utredningar

Exploatören/fastighetsägaren ansvarar och bekostar detaljutredning angående utformning av ledningsnät och dagvattensystem vilket ska redovisas i samband med bygglov.

Behov av ytterligare tillstånd

Skulle det behövas grävning i vattendrag krävs en anmälan om vattenverksamhet enligt 11 9a § till Länsstyrelsen och breddning eller fördjupning av befintliga diken kräver tillstånd för markavvattning om det utförs för att varaktigt ändra grundvattenytans läge i området.

Såsom planen är utformad är den inte i strid med artskyddsförordningens bestämmelser, och ansökan om dispens till länsstyrelsen är inte aktuell.

Tillstånd till utfart mot anslutande väg AC 11121 behövs för GATA₁.

Tillstånd från kommunens miljökontor krävs för anläggande av avlopp.

SAMRÅD/GRANSKNING

Efter samråd respektive granskning har inkomna synpunkter att sammanställts i en samrådsredogörelse respektive ett granskningsutlåtande. Handlingarna har reviderats/kompletterats om så bedöms vara relevant.

Planfrågor diskuteras under hand med berörda.

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Medverkande tjänstepersoner i framtagande av detaljplanen är Ulrika Kjellsdotter, planhandläggare, Ulrik Norgren, planerare/byggnadsinspektör, Elin Rutqvist, miljö- och samhällsbyggnadschef och Anna Svingfors, miljöinspektör.

MILJÖ- OCH SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Elin Rutqvist
Miljö- och samhällsbyggnadschef

Ulrika Kjellsdotter
Planhandläggare