



Förslag till detaljplan för del av fastighet Krokfors 1:3 och 1:48, Storumans kommun, Västerbottens län

Förslag till detaljplan för del av fastighet Krokfors 1:3 och 1:48, Storumans kommun, Västerbottens län, upprättad maj 2012, reviderad juni 2020 och maj 2023.

Planens syfte

Syftet med planen är att tillskapa planmässiga förutsättningar för fortsatta exploateringar med fritidsbebyggelse i anslutning till befintligt planområde. Då planarbetet initierats år 2008 handläggs ärendet med äldre plan och bygglag (ÅPBL 1987:10). Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande.

Tidigare samråds- och utställningstid

Planförslaget har varit ute för samråd under tiden 2012-05-31 till och med 2012-06-21. Inkomna synpunkter och yttrande har sammanställts och kommenterats i en samrådsredogörelse. Planförslaget har reviderats och kompletterande utredningar har tagit fram efter det som framkom under samrådet. Utställning av det reviderade planförslaget hölls under tiden 2019-06-24 till och med 2019-08-30. Inkomna yttranden från bland annat länsstyrelsen har inneburit att kompletteringar av utredningar kring ras- och skredrisk har tagits fram. Efter utställningstiden har även hantering av avloppslösning förtydligats i planhandlingarna.

Behov av ytterligare en utställningstid

Exploatören har utfört förprojektering av vägar och har kommit med förslag med något ändrad vägsträckning med anledning av lutningar samt något justerade tomtplatser. För att utreda dagvattenhantering och vatten- och avloppsfrågan utifrån de föreslagna justeringarna har en reviderad VA-utredning tagits fram. Behov av en ytterligare utställning har krävts och har skett under tiden 2023-06-12 till och med 2023-06-30. Länsstyrelsen har fått förlängd tid för yttrande till och med 2023-07-07.

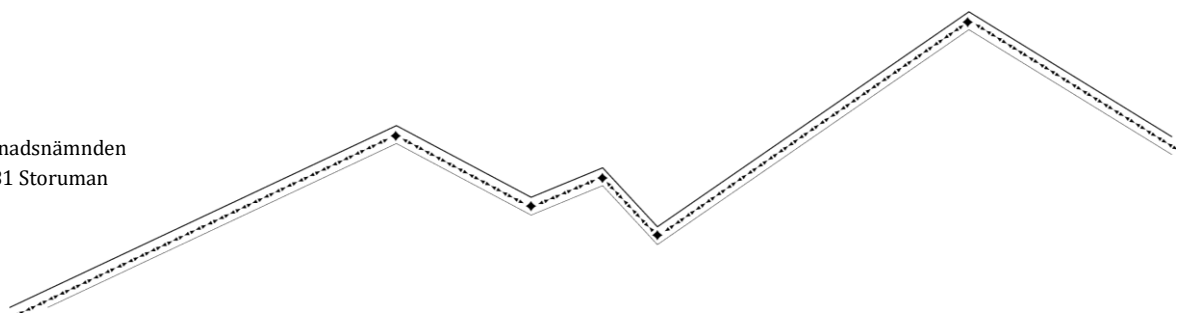
UTLÅTANDE

Utlåtande med kommunens kommentarer efter utställningstiden avslutande. Utlåtandet innehåller en redovisning av de synpunkter som inkommit under utställningstiden samt miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens kommentarer och ställningstagande till dessa (*kursiv text*). Bearbetning i text har gjorts för att uppfylla behandlingen av personuppgifter i enlighet med dataskyddsförordningen GDPR (EU:s regler för skydd av personuppgifter). Om flera synpunkter berör samma frågor görs hänvisning till andra yttranden där kommentar på motsvarande synpunkt finns.

Under granskningstiden har totalt 5 yttranden kommit in.

Sammanfattning över inkomna synpunkter

Inkomna synpunkter över planförslaget rör i bl.a. tydligare beskrivning av konsekvenser för befintliga fastigheter, ersättningsfrågor vid anläggande av gemensamhetsanläggning.





De huvudsakliga ändringar som rör planförslaget som utförts efter granskningstid:

Planbeskrivning

- *Planbeskrivning ska kompletteras med en tydligare skrivning kring konsekvenser för befintliga fastigheter.*
- *Planbeskrivning ska förtydligas kring hur befintlig detaljplan påverkas.*

Plankarta

- *Två områden möjliggör för tekniska anläggningar (transformatorstationer).*

Kommunen bedömer att ovanstående justeringar inte är att anse som väsentliga ändringar och ingen ytterligare granskningstid krävs.

Sammanfattning av bedömning av de yttrande som rör föreslagen utformning på nya bostäder

Utifrån de vägledande dokument som kommunen har tagit hänsyn till samt utifrån markens lämplighet och läge är bedömningen att utformningen är godtagbar. Kommunen anser att den nu aktuella detaljplanen är utformad med skälig hänsyn till befintlig bebyggelse i närområdet och uppfyller kraven i 5 kap. 2 § ÄPBL (1987:10).

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. Påverkan från föreslagen exploatering bedöms sammantaget vara acceptabel då utvecklingen innebär en förtätning intill redan bebyggd miljö.

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden förslås anta detaljplanen.

Medverkande tjänstepersoner

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltning Planhandläggare Ulrika Kjellsdotter, planerare Ulrik Norgren och förvaltningschef Elin Rutqvist.

Yttranden från statliga myndigheter

Länsstyrelsen i Västerbotten, enheten för samhällsutveckling

Överprövningsgrunder enligt 12 kap PBL (1987:10)

De ändringar som gjorts i detaljplanen föranleder ingen annan bedömning än den som lämnades i tidigare utställningsskede. Länsstyrelsen ser ingen anledning att varna för att ett antagande av detaljplanen kan komma att prövas.

Kommunens kommentar: -



Lantmäteriet:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

FASTIGHETSKONSEKVENSBESKRIVNING SAKNAS

Det är viktigt att alla som berörs av en detaljplan kan förstå planens konsekvenser för den egna fastigheten/gemensamhetsanläggningen/ledningsrätten. "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. (Utdrag ur proposition 2009/10:170 s. 435)"

För att en bostadsfastighet ska anses lämplig och kunna bildas enligt villkoren i fastighetsbildningslagen gäller generellt att åtkomst fram till fastigheten ska lösas rättsligt hela vägen från allmän väg. 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 till exempel illustreras med en fastighetskonsekvenskarta där förändringar i fastighetsindelning och omfattning av eventuella 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.

INLÖSEN, ERSÄTTNING

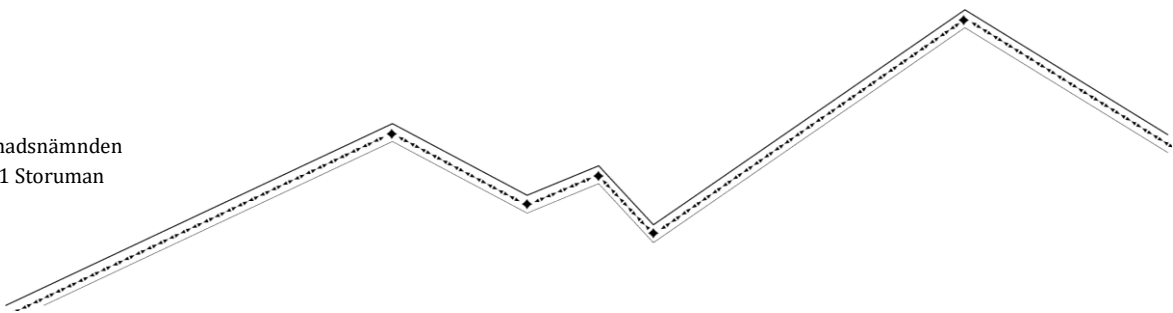
Intrång, krav eller möjlighet att lösa in eller avstå mark och principerna för ersättning samt avvägning mellan olika intressen kopplat till detta bör redovisas tydligare. Avsikten är exempelvis att utrymme ska upplåtas för gemensamhetsanläggning, vilket aktualiserar ersättningsfrågor.

Delar av planen som bör förbättras

REDOVISNING AV HUR BEFINTLIGA PLANER PÅVERKAS

Lantmäteriet noterar att delar av planområdet enligt förslaget omfattar redan planlagd mark (Detaljplan för Krokfors 1:3, akt 2421-P04/11). Det bör framgå vad som sker med gällande detaljplaner och eventuella fastighetsindelningsbestämmelser som berörs av planarbetet. För en befintlig detaljplan där endast en del av området berörs av ett planförslag kan detta till exempel beskrivas genom en text i stil med "Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet."

Glöm inte att kontrollera så att gällande plan / planer och eventuella fastighetsindelningsbestämmelser fortfarande går att genomföra efter att den aktuella planen fått laga kraft.





TOLKNING AV PLANKARTAN

Det framgår av planbeskrivningen att planområdets avgränsning ska tolkas så att planområdesgränsen i norr sammanfaller med fastighetsgränsen mot Krokfors 1:4.

Den aktuella gränsen saknar både enligt digitala registerkartan och grundkartan inmätta gränspunkter. Lantmäteriet vill påminna om att detaljplanen inte påverkas om gränsen visar sig ha ett annat läge. Detaljplanen gäller i sin geografiska utbredning. Risken med att planlägga utan att känna till gränsens rätta läge är att antingen en del av planen ligger inne på grannfastigheten eller att det blir en remsa mellan den planlagda marken och fram till fastighetsgränsen.

I denna typ av fall handlar det om att gränsen är ett objekt av vikt för planbestämmelser enligt [HMK Handbok Digital Grundkarta 2021](#) avsnitt 3.3. När en sådan gräns är osäker är det lämpligt att så snart som möjligt utreda gränsen och göra en gränsutvisning där man letar upp befintliga gränsmarkeringar. Visar sig gränsen vara juridiskt oklar krävs det en fastighetsbestämning för att bestämma dess läge. Läs gärna mer om förbättring av kvaliteten på fastighetsgränser i grundkartan i [Lantmäteriets informationsblad via denna länk](#). När gränsens läge är klarlagd kan därefter eventuellt anpassning av planen till fastighetsgränsens rätta läge göras. Glöm inte att rapportera in eventuella förbättringar av gränspunkters lägesosäkerhet till Lantmäteriet. Är ni osäkra på hur det ska gå till - kontakta Lantmäteriets geodatasamordnare.

Lyssna även gärna på avsnitt 2 av Positionspodden från Geoforum Sverige där dessa frågor diskuteras. [Du hittar podden till exempel via denna länk](#).

Kommunens kommentar:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras FASTIGHETSKONSEKVENSBESKRIVNING SAKNAS

Planbeskrivning ska kompletteras med en tydligare skrivning kring konsekvenser för befintliga fastigheter – "Planen medger att cirka 40 nya tomter kan fastighetsbildas från Krokfors 1:3 men även en liten del av Krokfors 1:48 kommer att beröras. Inom området finns inga gällande servitut, ledningsrätter eller gemensamhetsanläggningar i dagsläget. Planen påbörjades 2008 och handläggs således i enlighet med äldre plan och bygglag (ÅPBL 1987:10). I 1 kap. 5 § ÅPBL anges att vid prövning av frågor enligt den lagen ska både enskilda och allmänna intressen beaktas. I 5 kap. 2 § ÅPBL sägs att man vid utformningen av en detaljplan ska ta skäligen hänsyn till befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden som kan inverka på planens genomförande.

Den väg som är anlagd från allmän väg AC 1117 till det befintliga fritidshusområdet och som detta planområde ansluter till har varken servitut eller att en gemensamhetsanläggning är bildad för drift och skötsel. För att åstadkomma en ändamålsenligt förvaltning i området så bör en ny gemensamhetsanläggning inrättas för ändamål väg rörande tillfartsvägen från allmän väg. Anläggning bör förslagvis förvaltas av en samfällighet efter det blir ett flertal fastigheter som kommer att delta i anläggningen. Alla fastighetsägare som har behov av vägen eller



på annat sätt är berörda av vägen kan ansöka om att gemensamhetsanläggning ska bildas. Gemensamhetsanläggningen inrättas genom en lantmäteriförrättning och bestämmelser om vilka villkor som finns för att en gemensamhetsanläggning ska kunna inrättas finns i anläggningslagen (1973:1149).

Denna plans genomförande bedöms inte ge betydande konsekvenser för befintliga byggnader och fastigheter. Kommunen bedömer att de befintliga fastigheter kommer att bli delvis påverkade av något mer trafik som passerar och särskilt under byggtid. Däremot avses det bildas en gemensamhetsanläggning att bildas för drift och skötsel av vägen, vilket kommer att resultera i att fler är med och delar på gemensamhetsanläggningens kostnader. Detta bedömer kommunen inte kommer att medföra några betydande kostnader för fastigheter utom planområdet. Fördelarna med gemensamhetsanläggning anses överväga kostnader och eventuella olägenheter som kan komma i fråga på grund av deltagandet i anläggningarna (6 § anläggningslagen).

Området kommer delvis att byta karaktär i förhållande till dagens förhållande eftersom delar av den orörda naturmarken kommer bebyggas med bostäder och väg. Men sammanfattningsvis anser kommunen att befintliga byggnader och fastigheter utom planområdet inte kommer att bli påverkad på ett betydande sätt. Den markanvändning som anges kan inte anses medföra en betydande olägenhet enligt 5 kap. 2 § ÄPBL.

Kommunen anser vidare att de utredningar som är framtagna ger tillräckligt med underlag för att bedöma lämpligheten och visar också frågor som särskilt ska beaktas och hanteras, både i själva detaljplanen och exploateringsavtal."

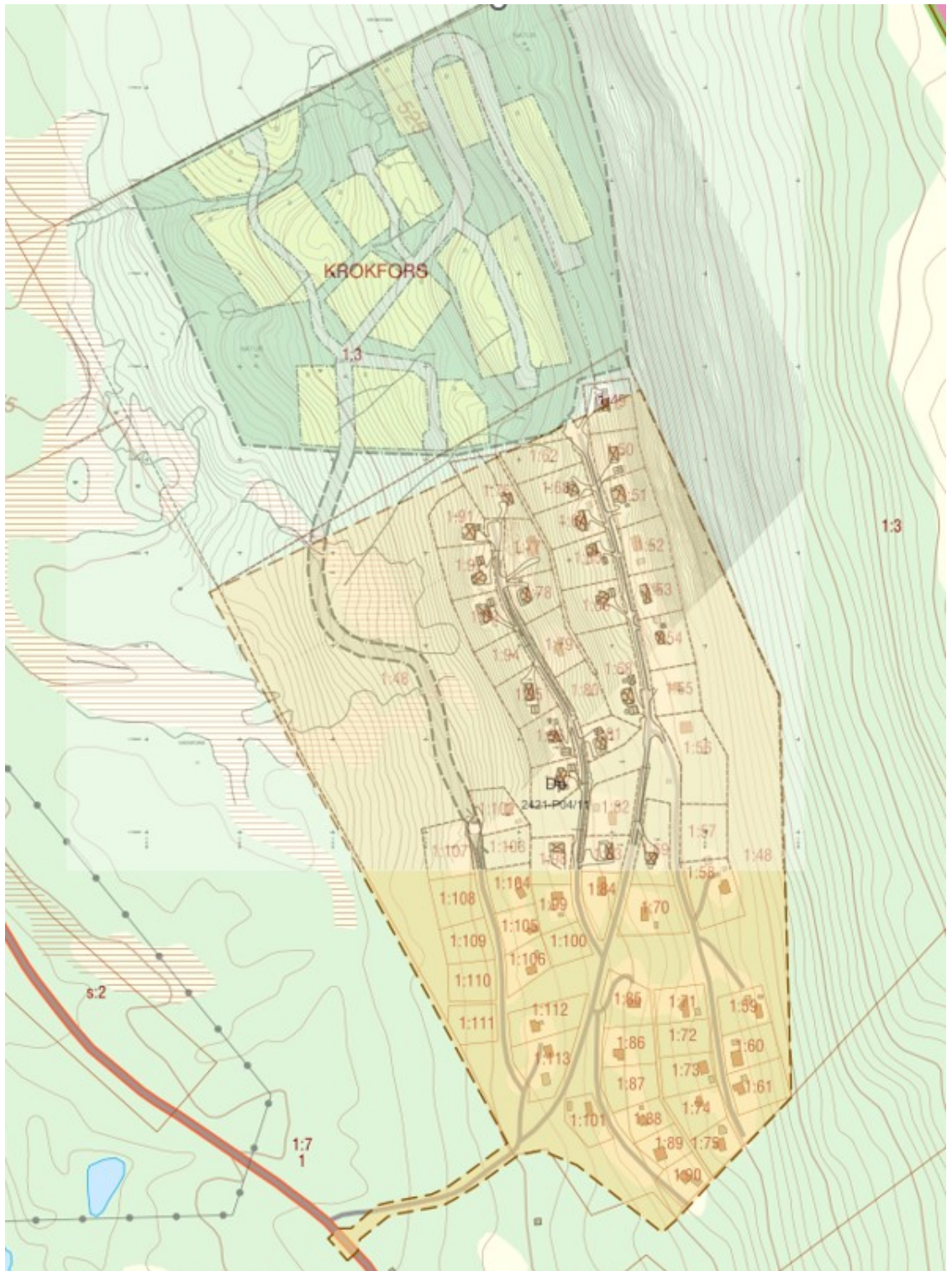
INLÖSEN, ERSÄTTNING

Kommunen har bedömt att ingen fastighet är föremål för inlösen. Planbeskrivning ska dock kompletteras med information att i enlighet med anläggningslagen kan bland annat skyldighet att avstå utrymme på berörda fastigheter för en gemensamhetsanläggning utlösa ersättning för upplåtelse och kostnadsfördelning för anläggningen. Det innebär att ägare till mark som upplåts för anläggningen kan ha rätt till ersättning för denna belastning. Fastigheter som redan är berörd av befintlig vägsträckning är Krokfors 1:7 och Krokfors 1:48. För denna plan berörs Krokfors 1:3 och Krokfors 1:48, vilka berörda fastighetsägarna är exploitör för denna utbyggnad.

Delar av planen som bör förbättras

REDOVISNING AV HUR BEFINTLIGA PLANER PÅVERKAS

Planbeskrivning ska förtydligas kring hur befintlig detaljplan påverkas. Nedan redovisas den nu aktuella planen utifrån gällande detaljplan. Kommunen har noterat att en del befintliga fastighetsbildningar inte följer gällande detaljplan men föreslagen planläggning påverkar inte befintliga fastigheter eller gällande detaljplan.





TOLKNING AV PLANKARTAN

Kommunen noterar Lantmäteriets synpunkt.

Yttrande från kommunala myndigheter och bolag

Storumans kommun, kommunstyrelsen:

Kommunstyrelsen har inga synpunkter att lämna.

Kommunens kommentar: -

Yttranden från företag

Vattenfall Eldistribution AB:

Vattenfall Eldistribution AB har elnätanläggningar i närheten av rubricerat ärende i form av 0,4 kV markkabel.

Ny nätstation

Då detaljplanen tillåter flera nya fastigheter ser Vattenfall Eldistribution AB behov av två nya transformatorstationer i planområdet. Placering av dessa får gärna ske på föreslagen plats i bifogad karta och ytan behöver vara minst 10 gånger 10 meter för vardera e-område. Inom E-området vill Vattenfall Eldistribution ha minst 2 meter till annan teknisk anläggning. Minsta avstånd till byggnad och brännbart material ska vara minst 5 meter.

Vattenfall Eldistribution AB vill även informera om följande:

- En eventuell flytt/förändringar av befintliga elnätanläggningar utförs av Vattenfall Eldistribution, men bekostas av exploitören.
- Offert på eventuella el-serviser, både byggkraft och permanent servis, beställs via <https://www.vattenfalleldistribution.se/el-hem-till-dig/> eller på telefon: 020-82 10 00.
- Vid eventuella schaktningsarbeten inom område med befintliga markkablar skall kabelutsättning begäras. Detta beställs via Post och telestyrelsens www.ledningskollen.se
- När du ska bygga, fälla träd, schakta eller spränga nära våra ledningar så glöm inte att beställa bevakning. Då är vi med på plats under arbetets gång och ser till att inga skador uppstår. Formulär: <https://www.vattenfalleldistribution.se/foretag/kundservice/formular/bestall-bevakning/>
- Flytt av anläggning: <https://www.vattenfalleldistribution.se/foretag/kundservice/formular/flyttaanlaggningsoffert/>
- Vid ny infart till fastigheten skall befintlig markkabel förläggas i rör, bekostas av exploitören. Detta beställs samtidigt som beställning av el-serviser.
- Befintliga elnätanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av plangenom-förändret.



- Någon anläggning, tex byggnad, får inte uppföras invid eller över elnätanläggning tillhörande
- Vattenfall Eldistribution så att gällande säkerhetsavstånd inte hålls.

Kommunens kommentar: Tillgodoses.

Skanova (Telia Company) AB:

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen. Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanarbete påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar.

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

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

För flytt av ledningar eller samordning gå in på Flytta kabel eller anmäl skadad kabel - Telia.se

Kommunens kommentar: Noteras.

