



Detaljplan för

Middagskullen

Del av Saxnäs 9:35 m.fl.

Vilhelmina kommun, Västerbottens län



GRANSKNINGSUTLÅTANDE

KLARA
arkitekter

Innehåll

Sammanfattning av granskningssamrådet.....	3
Hur samrådet har bedrivits	3
Ändringar av granskningsförslaget	3
Följande har inte fått sina synpunkter tillgodosedda	3
Sammanställning av inkomna synpunkter från granskningen och förvaltningens kommentarer....	4
Inkomna synpunkter.....	4
Inkomna yttranden och förvaltningens kommentarer	4
Översikt över inkomna yttranden	22

Sammanfattning av granskningsområdet

Hur samrådet har bedrivits

Miljö- och byggnadsnämnden beslutade den 8 juni 2023 att detaljplan för Middagskullen, del av Saxnäs 9:35 m.fl, skulle skickas ut för granskning. Planförslaget skickades till kommunala och statliga remissinstanser samt fastighetsägare enligt fastighetsförteckning. Förslaget fanns tillgängligt på kommunens hemsida och i kommunhusets reception måndag – fredag mellan kl. 09.00 – 12.00 under tiden 28 augusti - 18 september 2023.

Ändringar av granskningsförslaget

Nedan sammanfattas huvudsakliga ändringar av granskningsförslaget. Utöver detta har redaktionella ändringar gjorts.

Planbeskrivning

- Planbeskrivningen har kompletterats med rekommendationer från Vattenfall, gällande exploatering i närhet av luftledning, under avsnitt *Störning & risker*.
- Planbeskrivningen har kompletterats med information om den kompletterande geotekniska utredningen under avsnittet *Geotekniska förhållanden och stabilitet*.

Plankartan

- Plankartan har ändrats; ett område för pumpstation/tryckstegringsbyggnad [E₂] har flyttats på plankartan.
- Plankartan har ändrats; planbestämmelse som reglerar att naturmarken ska ha enskilt huvudmannskap vid fastigheten Saxnäs 9:37 har införts.
- Plankartan har ändrats; bestämmelse har införts om utökad marklovsplikt som innebär att vid schaktning eller fyllning som förändrar markens nivå krävs marklov.
- Plankartan har ändrats: maximal nockhöjd ändras till 5,5 meter för området mellan Saxnäs 9:46 och Saxnäs 9:47.
- Plankartan har ändrats: bestämmelse om vind får ej inredas införts på tomterna mellan Saxnäs 9:46 och Saxnäs 9:47.
- Plankartan har ändrats; Vid tomt 1,2 och 5 har en del av marken planlagts som allmän platsmark *Natur* och reglerats med planbestämmelsen (skydd₁) med hänsyn till de geotekniska förutsättningarna.

Följande har inte fått sina synpunkter tillgodosedda

Nedan listas de som inte fått sina synpunkter tillgodosedda i planförslaget under granskingskedet.

- Middagskullens samfällighetsförening Saxnäs GA:5
- Boende 1-7 och 9.

Sammanställning av inkomna synpunkter från granskningen och förvaltningens kommentarer

Inkomna synpunkter

Under granskningstiden har 15 skriftliga synpunkter inkommit. Synpunkterna behandlar i huvudsak:

- Ras- och skred samt stabilitetsförhållande för nya bostäder
- Framkomlighet för räddningstjänsten
- Nuvarande och tillkommande vägars kapacitet och standard
- Slitage och kostnader på befintlig väganläggning pga. av byggtrafik
- Vatten- och avloppskapacitet för befintliga fastigheter och tillkommande fastigheter
- Påverkan på befintliga fastigheter utsikt och insyn samt landskapsbild

Länsstyrelsens synpunkter berör huvudsakligen hälsa och säkerhet avseende de geotekniska förutsättningarna och framkomlighet för räddningsfordon.

Inkomna yttranden och förvaltningens kommentarer

Nedan sammanfattas inkomna synpunkter och förvaltningens bedömning och kommentar. Länsstyrelsens yttrande bifogas även i sin helhet.

Inkomna synpunkter	Förvaltningens kommentar
<p>1. Länsstyrelsen</p> <p>Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripande-grunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som rör hälsa och säkerhet, risk för ras och skred och räddningstjänstens framkomlighet, behöver lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan. I annat fall kan Länsstyrelsen komma att pröva kommunens beslut att anta detaljplanen.</p> <p>Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL</p> <p><i>Hälsa och säkerhet</i></p> <p><i>Ras och skred</i></p> <p>Länsstyrelsen yttrande sig under samrådet om att stabilitetsförhållandena inom planområdet behöver klarläggas samt att det behöver säkerställas att hela planområdet har en tillfredställande stabilitet för den markanvändning som detaljplanen medger. Vidare framfördes att förutsättningar för ras och blocknedfall i angränsande områden behöver bestämmas. Sedan samrådet har den geotekniska utredningen kompletterats. Länsstyrelsen har under granskningstiden därför remitterat planhandlingar med bilagor till Statens geotekniska institut (SGI).</p>	<p>Noteras.</p> <p>Noteras. En kompletterande geoteknisk utredning har tagits fram. Resultatet av utredningen har inarbetats i planbeskrivningen. Enligt den geotekniska PM är planerat område i huvudsak förskonat från risker med ras och stabilitet. Inom och utanför planområdet har ett flertal slänter observerats och okulärbedömts, vilket redovisas i planbeskrivningen. Enligt den geotekniska utredningen anges att vid de tre planerade tomterna (1,2 och 5) finns restriktioner att inga upplag eller andra påförda tillskottslaster får påföras vid släntkrön. Inom dessa områden har planlagts som allmän platsmark <i>Natur</i> och reglerats med</p>

DETALJPLAN FÖR MIDDAGSKULLEN - GRANSKNINGSUTLÅTANDE

<p>Länsstyrelsen anser efter samråd med SGI att det med stöd i den geotekniska utredningen inte går att bedöma om stabiliteten är tillfredställande för samtliga inom planområdet förekommande jord- och bergsslänter. Detta då stabiliteten inte har bedömts för hela planområdet, inklusive slänter som gränsar till planområdet, utan endast för de tomter där byggrätter ges. I den geotekniska utredningen har heller inte bestämts förutsättningar för ras och blocknedfall i angränsande områden. Utredningen behöver därför kompletteras. Se bilaga med SGI:s yttrande för synpunkter om behov av kompletteringar av den geotekniska utredningen.</p> <p>Begränsningar av hur marken får användas med hänsyn till stabilitetsförhållanden eller andra åtgärder som behöver genomföras för att marken ska vara lämplig att bebygga i enlighet med den markanvändning som detaljplanen medger ska regleras med planbestämmelser i plankartan.</p> <p><i>Människors hälsa och säkerhet</i></p> <p>Under samrådet yttrade sig räddningstjänsten om att den befintliga väg som ansluter till planområdet i sydöst har en lutning som gör att räddningstjänst och ambulans har problem att ta sig fram till nödställda personer eller drabbade fastigheter. Räddningstjänsten föreslog därför en annan väglösning med lägre lutning och färre riktningförändringar som enligt deras bedömning skulle ge bättre framkomlighet. Kommunen har dock bedömt att den av räddningstjänsten föreslagna vägsträckningen inte är lämplig att införliva i planförslaget. Länsstyrelsen anser att kommunen i samråd med räddningstjänsten behöver säkerställa att det finns en väg som har tillräckligt god framkomlighet för att utryckningsfordon ska kunna ta sig fram till planområdet innan detaljplanen antas.</p> <p><i>Övriga synpunkter</i></p> <p><i>Skyddade arter</i></p> <p>Under undersökningssamrådet om betydande miljöpåverkan yttrade sig Länsstyrelsen om att det behövs dispens från artskyddsförordningen om</p>	<p>planbestämmelsen [skydd₁] - Marken får inte användas för upplag eller andra påförda tillskottslaster.</p> <p>Noteras. Kommunen har i dialog med i räddningstjänsten, markägare och representanter från Middagskullens samfällighetsförening kommit fram till en utformning av vägen, där en del av befintlig väg (vägen från kyrkan till fastigheten Saxnäs 9:44) åtgärdas med breddning och markutfyllnad av svackor samt utplacering av sandlådor för halkbekämpning. Dessa åtgärder är belägna utanför detaljplanen och kommer att regleras i exploateringsavtalet. Sammantaget bedöms det utifrån de krav som ställs på planerade vägar tillsammans med ovanstående åtgärder på befintlig väg, att vägarna uppnår tillräckligt god framkomlighet för att utryckningsfordon ska kunna ta sig fram inom och till planområdet.</p> <p>Noteras. Gällande arter görs bedömningen med bakgrund i att Middagskullen ingår i ett större område av likartad fjällnatur inom vilket område</p>
---	--

DETALJPLAN FÖR MIDDAGSKULLEN - GRANSKNINGSUTLÅTANDE

<p>fridlysta arter, som exempelvis orkidéer, påträffas och att det bör beskrivas om det finns sådana arter inom planområdet. Länsstyrelsen vill upplysa kommunen om att artskyddsförordningen är en förbudslagstiftning. Om det skulle visa sig att området är växtplats eller habitat för hotade fridlysta arter så krävs dispens från artskyddet. Om det inte är känt vilka arter som finns inom området innan detaljplanen antas finns osäkerhet om en eventuell dispens är möjlig eller lämplig att bevilja. För att säkerställa detaljplanens genomförande behöver området därför inventeras.</p>	<p>samma arter har inrapporterats i högre utsträckning på andra platser. Området kring Middagskullen bedöms därmed inte besitta några särskilt unika förutsättningar för habitatsbildning för respektive art. Bedömningen är att planens genomförande utgör en mycket ringa påverkan på arter på lokal nivå. Med tanke på det aktuella skogsområdets bristande lämplighet för arter i kombination med habitatets allmänna förekomst i det omgivande landskapet bedöms inte kontinuerlig ekologisk funktion försämrats.</p>
<p>2. Lantmäteriet</p> <p><i>Delar av planen som bör förbättras</i> OMRÅDE SAKNAR BESTÄMMELSE OM ENSKILT HUVUDMANNASKAP Lantmäteriet noterar att det område intill fastigheten Saxnäs 9:37 som är avsatt för NATUR saknar bestämmelse om enskilt huvudmannaskap. Om avsikten är att huvudmannaskapet ska vara enskilt bör plankartan kompletteras.</p> <p><i>FASTIGHETER SOM SKA NYBILDAS</i> Av planbeskrivningen framgår att förslaget förutsätter att endast 23 bostadsfastigheter skall kunna bildas inom planområdet. Nuvarande utformning av detaljplanen medger att fler än 23 bostadsfastigheter kan avstyckas. Detta bör tydliggöras i planbeskrivningen. Om avsikten är att begränsa antalet nya bostadsfastigheter kan planförslaget behöva kompletteras med ytterligare bestämmelser.</p>	<p>Noteras. Plankartan kompletteras med planbestämmelse som reglerar enskilt huvudmannaskap för naturmarken.</p> <p>Noteras. Plankartan möjliggör maximalt 23 nya bostadsfastigheter. Kommun ser inget motiv att reglerar största fastighetsstorlek.</p>
<p>3. Trafikverket</p> <p>Trafikverket har inget att erinra.</p>	<p>Noteras.</p>
<p>4. Statens geotekniska institut (SGI)</p> <p>SGI har tidigare yttrat sig i samrådsskedet 2022-09-08 dnr 5.1-2207-0712. Till granskningsskedet har en kompletterande utredning utförts [3] samt en uppdatering av dagvattenutredningen [4].</p> <p>SGI lyfte i samrådsskedet att stabiliteten måste vara tillfredställande för samtliga inom planen förekommande jord- och bergslänter och att förutsättningar för ras och blocknedfall i angränsande</p>	<p>Noteras. En kompletterande geoteknisk utredning har tagits fram. Resultatet av utredningen har inarbetats i planbeskrivningen. Enligt den geotekniska PM är planerat område i huvudsak förskonat från risker med ras och stabilitet. Inom och utanför planområdet har ett flertal slänter observerats och okulärbedömts, vilket redovisas i planbeskrivningen. Enligt den geotekniska utredningen anges att vid de tre planerade tomterna</p>

DETALJPLAN FÖR MIDDAGSKULLEN - GRANSKNINGSUTLÅTANDE

<p>områden bör bestämmas. Vi bedömer att det fortfarande är oklart om detta har gjorts, då den kompletterande utredningen enbart redovisar resultat för stabilitetsbedömning av planerade tomter och inte för hela planområdet. Dessutom saknas redovisning av förutsättningar och risk för ras och blocknedfall. Vi efterfrågar ett förtydligande i frågan och en redovisning av bedömningen av planområdets samtliga jord- och bergslänter.</p> <p>I samrådsskedet angav vi att stabilitetsförhållandena ska klargöras med lägst detaljerad utredningsnivå enligt IEG Rapport 4:2010 alternativt IEG Rapport 6:2008. Enligt vår bedömning uppfyller inte den nu utförda kompletterande utredningen detaljerad utredningsnivå och utredningen behöver därmed kompletteras. Stabilitetsutredningen verkar vara gjord baserat på en blandning av de båda rapporterna, vilket inte är tillämpligt. Stabilitetsberäkningarna ska antingen hanteras med totalsäkerhetsanalys eller partialkoefficientanalys och inte en blandning av dessa.</p> <p>Den geotekniska utredningen [3] är inte fullständig och inte utförd enligt branschstandard. Handlingarna är därför inte granskningsbara. Det saknas bland annat resonemang kring val av beräkningssektioner, bedömningar som omfattar hela planområdet, beskrivningar avseende val av indata och resultat av beräkningar. Redovisade beräkningar är inte fullständiga och granskningsbara avseende redovisning och indata. Vi anser därför att handlingen bör ses över så att det är möjligt att granska och följa tankegångar och tillvägagångssätt.</p> <p>Det saknas en redovisning av utvärderingen av materialparametrar samt en motivering till gjorda val av indata. Vi bedömer att exempelvis vald friktionsvinkel ligger högt, men även andra val bör ses över. Beräknad glidyta behöver redovisas i sin helhet. Det behöver vara tydligt vilka laster som förutsätts i beräkningarna och vad de är tänkta att representera. Stabilitetsberäkningar ska göras för befintliga såväl som planerade förhållanden och i dagsläget verkar det bara vara planerade förhållanden som har studerats. Uppgifter om geohydrologiska förhållanden saknas i kap 5.3 [3]. Krav på säkerhetsfaktor har redovisats som ett intervall, men</p>	<p>(1,2 och 5) finns restriktioner att inga upplag eller andra påförda tillskottslaster får påföras vid släntkrön. Inom dessa områden har planlagts som allmän platsmark <i>Natur</i> och reglerats med planbestämmelsen [skydd₁] - Marken får inte användas för upplag eller andra påförda tillskottslaster.</p>
--	--

DETALJPLAN FÖR MIDDAGSKULLEN - GRANSKNINGSUTLÅTANDE

<p>enligt branschstandard ska säkerhetsfaktorn redovisas som ett valt värde utifrån projektets förutsättningar.</p> <p>Begränsningar och behov av åtgärder, som identifieras i den geotekniska utredningen och som har påverkan på planens utformning och genomförande, ska upptas i plankartan.</p> <p>Sammanfattningsvis ser SGI således att det kvarstår, ur geoteknisk säkerhetssynvinkel, en del frågor att hantera för att fullständiga handlingar ska föreligga.</p>	
<p>5. Vattenfall</p> <p>Vattenfall Eldistribution AB noterar att kommunen tagit med Vattenfall Eldistribution AB:s önskemål som framförts i samband med samrådet i uppdaterade planhandlingar.</p> <p>Det enda vi önskar framföra i detta granskningskede är att det inplanerade e-området för vår transformatorstation/nätstation som gränsar till e-område för pumpstation kan hålla de avstånd som framfördes i samrådet:</p> <p>”Vattenfall Eldistribution önskar ett E-område för nätstation inom ny detaljplan, storlek 10x10 meter. Lämplig placering är någonstans vid E2-området. Någon byggnad får inte placeras på ett närmare avstånd än 5 meter från nätstationen och inte heller på ett närmare avstånd än 2 meter från E-områdesgränsen.”</p> <p>Kan pumpstationen hålla avstånden till transformatorstationen/nätstationen om 5 meter och 2 meter enligt ovan?</p> <p>Det bör även tydliggöras i planbeskrivningen att skoterleden som korsar Vattenfall Eldistribution AB:s ledningar också ska placeras 10 meter från närmaste anläggningsdel (stolpe, stag), s.27 under rubriken ”Skotertrafik” i likhet med övriga vägar och GC-vägar under luftledning.</p>	<p>Noteras. Planförslaget revideras, så att E-område håller ett avstånd om 5 meter till närmsta byggnad och ett avstånd om 2 meter till E₂-området.</p> <p>Noteras. Planbeskrivningen kompletteras med Vattenfalls rekommendationer.</p>
<p>6. Middagskullen samfällighetsförening, Saxnäs GA:5.</p>	

DETALJPLAN FÖR MIDDAGSKULLEN - GRANSKNINGSUTLÅTANDE

<p>På grund av kort respit att inkomma med synpunkter reserverar sig, Middagskullens samfällighetsförening Saxnäs GA:5, för att få inkomma med synpunkter efter möjlighet att först hålla ett vägföreningsmöte. Detta på grund av den tid, semestertid, planen lades ut och den korta tiden för yttranden samt att den största andelen fastighetsägare är fritidsboende.</p>	<p>Noteras. Kommunen har bedömt att angiven tid om 3 veckor är rimlig.</p>
<p>7. Boende 1</p> <p>Yttrande angående Förslag till detaljplan för del av Saxnäs 9:35, Middagskullen i Vilhelmina kommun.</p> <p>1. Enligt förslaget finns 19 nya tomter inritade på ny vägsträckning som ansluter till befintlig väg. Den övre vägslingan fram till den övre nya infarten kommer att få en väsentligt ökad belastning av byggtrafik under en lång tid framöver (se röd markering bifogad plankarta). Den sträckan ingår i befintlig vägförening. Det känns inte rimligt att föreningen ska bekosta underhåll för det slitage som uppkommer pga planerat nytt bostadsområde. Bör ligga på exploatören. Hur beräkna och mäta dessa kostnader?</p> <p>2. Det bör upprättas en "egen förening" för det nya området om förslaget till detaljplan godtas. Vägunderhållet för ev. ny väg blir förmodligen dyrare med snöröjning och sandning, då området ligger högre upp. Kostnaden för utökat slitage på befintlig väg, bör också ligga på den "nya vägföreningen". Hur beräkna och mäta dessa kostnader?</p> <p>3. Det kommer att bli betydligt ökad trafik när alla befintliga tomter är bebyggda, plus att 23 nya tomter planeras. Redan idag är befintlig väg väldigt smal vid möten, och under vintertid är vägen så smal att det inte är möjligt att mötas. Med fler fastigheter blir det betydligt fler tillfällen när detta</p>	<p>Noteras.</p> <p>1. För det ökade slitage som kommer att uppstå på vägen under exploateringsarbeten finns särskilda regler. Samfällighetsföreningar kan ta ut merkostnader som uppstår när en delägande fastighetsägare tillfälligt utnyttjar vägen i väsentligt större utsträckning än vad som motsvarar andelstalet. Samfällighetsföreningar kan även under vissa förutsättningar ta ut sådana merkostnader från fastighetsägare som inte är delägare i gemensamhetsanläggningen men som har en rätt att använda vägen. Dessa frågor om ersättning regleras inte i en detaljplan. Ersättning för sådana merkostnader är en fråga mellan samfälligheten/gemensamhetsanläggningen och fastighetsägaren/exploatören. Om vägföreningen behöver vägledning i dessa frågor rekommenderas att kontakt tas med REV (Riksförbundet Enskilda Vägar).</p> <p>2. Noteras. Planbeskrivningen redogör för olika förslag, där ett av förslagen är att det bildas en egen gemensamhetsanläggning för den nya vägen. Detta prövas vid en framtida förrättning av lantmäteriet.</p> <p>3. Noteras. Vid en jämförelse med andra bostadsområden bedömer kommunen att detaljplanen endast ger upphov till en marginell ökning av trafik. Det är Middagskullens samfällighetsförening Saxnäs GA:5 som ansvarar för väganläggningen och som beslutar om hur underhåll samt åtgärder ska genomföras.</p>

DETALJPLAN FÖR MIDDAGSKULLEN - GRANSKNINGSUTLÅTANDE

<p>uppstår. Vi anser att nya mötesplatser måste anläggas för att lösa detta, när ökad trafik uppstår, och att detta bör bekostas av exploatören (inte av vägföreningen!)</p> <p>4. Vår infart har vid ett flertal tillfällen använts som vändskiva av tung byggtrafik, med följd att den förstörs av djupa spår från dessa fordon. Det är uppenbart att chaufförerna saknar vändplan, för att kunna vända fordonen, vid olika leveranser, t ex grus, byggmaterial mm. Det är inte rimligt att privata infarter används för dessa ändamål, varför vi anser att exploatören måste upprätta och bekosta vändskivor som kan användas av denna tunga trafik, som kommer att fortsätta lång tid framöver, om förslaget till detaljplanen godtas.</p> <p>5. Angående nya gemensamhetsanläggningar anges att lantmäterimyndigheten ska pröva detta och fördela andelstal för ingående fastigheter. Vad innebär det? Kommer befintlig gemensamhetsanläggning omprövas oavsett om det blir nya GA? (gångväg/räddningsväg, avfallshantering).</p> <p>6. När/i vilket skede, kommer lantmäteriförrättning att genomföras? Innan ev. tomter blir tillgängliga för försäljning? Senare? När kommer ev ny förening att bidra med avgifter. Kan avgifterna komma att bli differentierade? Viktigt att det är klarlagt vem som bekostar slitage av befintlig väg, när ev. byggnationer påbörjas.</p> <p>7. Vi begär att utsatt tid för granskning förlängs.</p>	<p>4. Noteras. Kommunen har inte möjlighet att i en detaljplan reglera vändytor för byggtrafik. Detta är en fråga mellan samfälligheten/fastighetsägaren och exploatören. Se även svar på punkt 1.</p> <p>5. Befintlig gemensamhetsanläggning behöver inte omprövas om inte Lantmäteriet bedömer att detta krävs. Detta beslutas i framtida lantmäteriförrättning. Det är under förrättningen som det beslutas om andelstal. Under förrättningen kommer berörda parter bli informerade.</p> <p>6. Noteras. Lantmäteriförrättningar kan endast ske när detaljplanen vunnit laga kraft. När en ny fastighet bildas genom avstyckning kan den nya fastigheten anslutas till gemensamhetsanläggningen i samma förrättning som avstyckningen. Det går alltså att bestämma om avstyckningen och delaktighet i gemensamhetsanläggningen på samma gång. Beslutar lantmäterimyndigheten om anslutning, kan lantmäteriet också bestämma andelstal för fastigheten och pröva frågan om ersättning enligt 37 § AL. Gällande synpunkter på slitage under byggnation hänvisas till svar på punkt 1.</p> <p>7. Noteras. Kommunen har bedömt att angiven tid om 3 veckor är rimlig.</p>
<p>8. Boende 2</p> <p>I samband med förvärvet av fastighet 9:84, 2019 garanterades vi av både Mäklare och flera av delägarna i Lapplandsbyggprojekt AB muntligt att ingen förtätning skulle ske. De befintliga Naturområdena skulle vara bestående!</p>	<p>Noteras. Meningsskiljaktighet med Lappland Byggprojekt får tas direkt med dem.</p>

DETALJPLAN FÖR MIDDAGSKULLEN - GRANSKNINGSUTLÅTANDE

<p>Nedanstående punkter med synpunkter gör gällande varför den förtätning som föreslagits nedan för övre vändplan, benämnda tomt 3 och 4 ska strykas ur planförslaget!</p> <p>Enligt den detaljplan som fastställdes 2009–2019 planerades 8 tomter i västra delen. De 19 tomter som föreslagits till väster om nuvarande detaljplan är fullt tillräckligt för att täcka behovet av nya tomter! Via lokal kännedom vet vi att det är stora höjdskillnader som kan påverka klimatet och närmiljön negativt. Betänk rasrisker, det krävs en förfärlig massa fyllnadsmaterial för att uppföra byggnader i ett område med så mycket klippblock och ett väldigt stenigt landskap, kostnaderna ökar. Exploateringen västerut med 19 tomter innebär att om det planeras i etapper med byggtrafik och buller så kommer det att påverka fritids- och permanentboende negativt i många år framöver.</p> <p>1. Betydande olägenhet med försämrade och skymd sikt med insyn, antagligen även skuggning av befintliga fastigheter 9:83 och 9:84. Förslaget ger stor konsekvens för flertalet fastigheter/sägare som ska ha en stark ställning i rättspraxis. Vi fastighetsägare känner oss totalt överkörda av exploitören! Har kontaktat exploitören som inte lyssnade alls på våra synpunkter. Detta sa Erik Lönnberg vid tidigare försök till samtal, "Gör vad jag vill med min fastighet"</p> <p>2. Trafiksituationen och trafikmängden kan inte kallas för ringa! Vi som befinner oss efter vägen, kan inte hålla med om den slutsatsen. Vägen är dessutom undermålig med branta backar och kurvor. Både befintlig väg och föreslagen saknar mötesplatser. Det kommer ju inte att bli mindre trafik när etapp 2 är helt utbyggd, flertalet tomter är ej</p>	<p>Noteras. Se kommentarer nedan.</p> <p>Noteras. Se kommentarer nedan.</p> <p>1. Noteras. De olägenheter som avses definieras inte i PBL, men enligt lagmotiven kan det handla om t.ex. skymd sikt eller försämrade ljusförhållanden. Betydande olägenheter relaterade till själva användningen av ett område, ett byggnadsverk etc. kan exempelvis vara luftföroreningar, buller, skakningar, ljus eller andra störningar som inte är helt tillfälliga. (Se prop. 1985/86:1 s. 484 och prop. 2009/10:170 Del 1 s. 168 samt 417.) För planerade tomter intill befintlig bebyggelse har byggrättens placering och byggnadernas maximala nockhöjd valts med hänsyn till omgivande bebyggelse. Påverkan från föreslagen exploatering bedöms sammantaget vara acceptabel då utvecklingen innebär en förtätning i redan bebyggd miljö. Bedömningen är att detaljplanens genomförande inte innebär betydande olägenhet vad gäller utsikt, insyn eller skuggning.</p> <p>2. Noteras. Vid en jämförelse med andra bostadsområden bedömer kommunen att detaljplanen endast ger upphov till en marginell ökning av trafik. Det är Middagskullens samfällighetsförening Saxnäs GA:5 som ansvarar för väganläggningen och som beslutar om hur underhåll samt åtgärder ska genomföras.</p>
--	--

DETALJPLAN FÖR MIDDAGSKULLEN - GRANSKNINGSUTLÅTANDE

<p>bebyggda ännu! Betänk att trafikmängden kommer att öka med minst 30% när alla tomter är bebyggda.</p> <p>3. GC gång- och cykelväg är felplacerad enligt förslaget. Vem vill ha billjusen rätt i ansiktet vid middagbordet! Betydande negativ konsekvens för oss som vistas och bor vid vägen. Ej trafiksäkert, vid en så pass brant väg kommer de med full fart med dålig sikt upp på en väg där trafik kommer från två håll. Dessutom svårt att INTE hamna på vår tomt! Behåll den befintliga stigen, den fungerar som den är som tillfällig genväg. Vintertid plogas den upp. Tomt 4 som föreslagits i detaljplanen blockerar den välbesökta stig som ortsbor, turister, elitmotionärer, hundägare, cyklister använder dagligen. Att anlägga en tomt över denna trevliga motionsrunda medför påverkan på hela bygden i negativ bemärkelse.</p> <p>4. Räddningsväg saknas vid den tredje etappen, de västligt föreslagna tomterna.</p> <p>5. Räddningsfordon och en större ambulans har i dagsläget svårt att komma upp på Middagskullsvägen överhuvudtaget. Vägen måste göras om. Räddningsverket har förordat detta, vilket borde väga tungt när det gäller människors liv och hälsa. Även lagskydd finns för detta för att förhindra och begränsa skador på egendom och miljö. Vägen upp till middagskullens stugområde uppfyller inte Boverkverkets byggregler avsnitt 5:721. Åtkomst för räddningsinsatser!</p> <p>6. Vattentrycket varierar redan nu väldigt mycket, framför allt vid hög belastning. Detta trots att det fortfarande finns flertalet obebyggda tomter enligt gällande detaljplan 2009-2019 som ännu inte är inkopplade på vatten och avlopp. Även om en ny pumpstation anläggs enligt förslaget så stöder det ju inte befintliga obebyggda bostäder/fritidshus.</p>	<p>3. Noteras. Räddningsvägen/GC-väg har utformats i dialog med räddningstjänsten och där utformningen syftar till att klara räddningstjänstens krav på framkomlighet.</p> <p>4. Noterats. I väster har vägnätet utformats med erforderliga vändytor. Räddningstjänsten har inte haft några invändningar mot vägnätet i den tredje etappen.</p> <p>5. Noteras. Kommunen har i dialog med i räddningstjänsten, markägare och representanter från Middagskullens samfällighetsförening kommit fram till en utformning av vägen, där en del av befintlig väg (vägen från kyrkan till fastigheten Saxnäs 9:44) åtgärdas med breddning och markutfyllnad av svackor samt utplacering av sandlådor för halkbekämpning. Dessa åtgärder är belägna utanför detaljplanen och kommer att regleras i exploateringsavtalet. Sammantaget bedöms det utifrån de krav som ställs på planerade vägar tillsammans med ovanstående åtgärder på befintlig väg, att vägarna uppnår tillräckligt god framkomlighet för att utryckningsfordon ska kunna ta sig fram inom och till planområdet.</p> <p>6. Noteras. Kommunen ser inga hinder i att koppla på ytterligare fastigheter på den redan befintliga anläggningen (spillvattennätet), då dimensionering samt påverkan endast i ringa omfattning, gör etablering möjlig. För dricksvatten har huvudmannen (Vilhelmina kommun) en klar</p>
--	--

DETALJPLAN FÖR MIDDAGSKULLEN - GRANSKNINGSUTLÅTANDE

	projektering för att förstärka samt tillgodose hela områdets behov, inklusive den nya detaljplanen.
<p>9. Boende 3 <u>Hälsa och säkerhet</u> Lagen om skydd mot olyckor 2003:778 (ersatte räddningstjänstlagen) 2004 Då befintlig vägs marklutning är så brant att ambulans/ räddningstjänsten större fordon inte kan ta sig fram till berörd fastighet framför allt vintertid. Avståndet mellan räddningsfordonens uppställningsplats och byggnadens angreppspunkt bör understiga 50 m.</p> <p>Enlighet LSO innehåller allmänna bestämmelser som säger att lagen syftar till att ge alla människor skydd mot olyckor. Lagen definierar räddningstjänsten med de räddningsinsatser som stat och kommuner ansvarar för, för att hindra och begränsa skador på människor, egendom och natur. En riskanalys måste göras!</p> <p>Vilken bedömning har Vilhelmina kommun på att uppfylla PBL och LSO?</p>	<p>Noteras. Kommunen har i dialog med i räddningstjänsten, markägare och representanter från Middagskullens samfällighetsförening kommit fram till en utformning av vägen, där en del av befintlig väg (vägen från kyrkan till fastigheten Saxnäs 9:44) åtgärdas med breddning och markutfyllnad av svackor samt utplacering av sandlådor för halkbekämpning. Dessa åtgärder är belägna utanför detaljplanen och kommer att regleras i exploateringsavtalet. Sammantaget bedöms det utifrån de krav som ställs på planerade vägar tillsammans med ovanstående åtgärder på befintlig väg, att vägarna uppnår tillräckligt god framkomlighet för att utryckningsfordon ska kunna ta sig fram inom och till planområdet.</p> <p>Kommunen bedömer därmed att detaljplanen uppfyller kraven i PBL och LSO.</p>
<p>10. Boende 4 Vi motsätter oss de ändringar av detaljplanen som rör förtätning av befintligt område och vi är starkt oroadade för belastningen av befintligt vägnät som den totala föreslagna exploateringen medför.</p> <p>Med hänvisning till vårt yttrande dat 220731 inför förra planförslaget hade vi fem delägare aldrig enats om och satsat på denna tomt med byggprojekt 2017-18 om inte området haft den varsamma exploateringen med så mycket fin orörd naturmark in på ”knutarna”. Vi önskar att fler exploateringar i fjällvärlden planeras efter den respekten för naturen och mångas önskemål av rogivande naturupplevelser.</p>	<p>Noteras. Noteras. Vid en jämförelse med andra bostadsområden bedömer kommunen att detaljplanen endast ger upphov till en marginell ökning av trafik. Det är Middagskullens samfällighetsförening Saxnäs GA:5 som ansvarar för väganläggningen och som beslutar om hur underhåll samt åtgärder ska genomföras. För det ökade slitaget som kommer att uppstå på vägen under exploateringsarbetena finns särskilda regler. Samfällighetsföreningar kan ta ut merkostnader som uppstår när en delägande fastighetsägare tillfälligt utnyttjar vägen i väsentligt större utsträckning än vad som motsvaras av andelstalet.</p> <p>Noteras.</p>

DETALJPLAN FÖR MIDDAGSKULLEN - GRANSKNINGSUTLÅTANDE

<p>Om de två tomterna mellan nedre och övre vändplan i befintligt område trots allt kommer tillstånd har vi följande synpunkter på förslaget.</p> <p>Enligt er granskningshandling sid 24 står att "Fyllnader bör undvikas i mån det är möjligt.....". Dessa två tomter innehåller kraftiga nivåskillnader och inbjuder därmed till att utföra stora fyllnader. Därför föreslår vi att ni redan i planen sätter max plushöjder för fyllnader/grundläggning och då klart lägre än nivån på övre vändplan.</p> <p>Vidare önskar vi att utformningen av GC-vägen justeras och tar hänsyn till att nuvarande förslag medför oacceptabla störningar med fordonens strålkastare mitt för fönsterpartiet i byggnaden på fastighet 9:84 och medför bortsprängning av den vackra naturmark och resningarna av skifferliknande bergart i anslutning mot vår tomt 9:63 och vändplan för nedre vägen. Se bifogade bilder. Trafiken kommer också klart öka på denna GC-väg och då olämpligt direkt i anslutning till vår infart.</p> <p>Bifogar även en idé till justering av GC-vägens utformning för att minska störningarna. Oavsett dessa två tomters genomförande eller inte önskas att GC-vägens slutliga läge o utformning utformas i samråd på plats med samtliga ägare till tomterna 9:83,9:84 och 9:63.</p> <p>Utan att värdera storleken så innebär förtätningen klart en värdeminskning av våra tomter i anslutning till vändplanerna.</p>	<p>Noteras. Kommunen bedömer att det inte är nödvändigt att i detaljplanen exakt styra marknivåer för dessa tomter. Detaljplanen kompletteras med bestämmelse om utökad marklovsplikt som innebär att vid schaktning eller fyllning som förändrar markens nivå krävs marklov. På så sätt kan kommunen säkerställa att kraven i 9 kap. 35 § PBL uppfylls. Kraven för marklovet enligt 9 kap. 35 § PBL är bland annat att åtgärden inte får medföra störning eller betydande olägenhet för omgivningen samt att åtgärden ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.</p> <p>Noteras. Räddningsvägen/GC-väg har utformats i dialog med räddningstjänsten och där utformningen syftar till att klara räddningstjänstens krav på framkomlighet.</p> <p>Noteras. Kommunen har i dialog med i räddningstjänsten och exploatören kommit fram till en övergripande utformning av vägen, vilket markeras på plankartan. Önskemålet om att delta i mer detaljerad utformning av vägen vidarebeordras till exploatören.</p> <p>Noteras. Utgångspunkten i lagen är att en planskada får tålas och att en plannytta tillfaller fastighetsägaren. En planskada ska beaktas och om en planskadan blir alltför stor kan detaljplanen inte antas. Kommunen anser inte att detaljplanen ger upphov till en planskada/betydande olägenhet och att ingen skadeersättning enligt 14 kap. plan- och bygglagen föreligger. Enskilda fastigheters värden är i regel inte dimensionerande och styrande för planering på ett övergripande plan. Däremot kan upplevda boendekvaliteter påverkas negativt i viss utsträckning i alla slags byggprojekt; som exempelvis upplevelse av ökad insyn, mindre grönska och mer trafik.</p>
---	---

DETALJPLAN FÖR MIDDAGSKULLEN - GRANSKNINGSUTLÅTANDE

<p>Beträffande belastningen på befintligt vägnät inom området utför idag vägföreningen ett fint och tappert underhållsarbete men den branta backen i kurva nedanför tomt 9.65. Den håller trots det inte ens för dagens vägtrafik med 34 bebyggda tomter varav hittills endast 4 mer eller mindre permanent-boende. Se bifogad bild.</p> <p>Idag är 14 tomter obbyggda ovanför denna backe/kurva och enligt planförslaget tillkommer 23 nya tomter. Föreslagen detaljplan ökar således på sikt belastningen dubbelt upp. Detta är ohållbart såväl hållbarhetsmässigt som med hänsyn till säkerheten för de boende på Middagskullen. Lutning och skevning i kurva och mötesmöjligheter uppfyller knappast byggreglerna för räddningsväg.</p> <p>Vi är för att fler personer får möjligheten att njuta av fjällmiljön som finns kring Middagskullen men motsätter oss med hänsyn till redan boende i området att ändra befintlig detaljplan genom förtätning och utöka området på så sätt att belastningen på vägnätet inte kommer bli hållbart med avseende på såväl underhåll som säkerhet (räddningstjänsten) för de boende på Middagskullen.</p> <p>Vi vädjar till kommunen att ta tillvara tomtägare och boende på Middagskullens intressen och inte bara Lapplands byggprojekt AB's intressen.</p>	<p>Noteras. Vid en jämförelse med andra bostadsområden bedömer kommunen att detaljplanen endast ger upphov till en marginell ökning av trafik. Det är Middagskullens samfällighetsförening Saxnäs GA:5 som ansvarar för väganläggningen och som beslutar om hur underhåll samt åtgärder ska genomföras. För det ökade slitaget som kommer att uppstå på vägen under exploateringsarbetena finns särskilda regler. Samfällighetsföreningar kan ta ut merkostnader som uppstår när en delägande fastighetsägare tillfälligt utnyttjar vägen i väsentligt större utsträckning än vad som motsvaras av andelstalet.</p> <p>Noteras. Kommunen bedömer att en förtätning är lämplig.</p> <p>Noteras.</p>
<p>11. Boende 5</p> <p>Som ägare av tomten Saxnäs , köpt av Lapplands Byggprojekt i november 2018, har jag fått en förfrågan av Vilhelmina Kommun om att inkomma med synpunkter på den föreslagna kraftigt ökade exploateringen på Middagskullen genom en ansökan av Lapplands Byggprojekt om detaljplaneändring. Jag motsätter mig den ändring i detaljplanen som söks av Lapplands byggprojekt av flera anledningar.</p> <p>Jag vill börja med att påpeka att den förtätning som nu ansöks om aldrig nämnts, diskuterats eller framförts på något sätt från Lapplands Byggprojekt till mig som ägare av en av de tomter de tidigare sålt. Alla som köpt tomt och byggt hus på Middags-</p>	<p>Noteras.</p> <p>Noteras. Meningsskiljaktighet med Lappland Byggprojekt får tas direkt med dem.</p>

DETALJPLAN FÖR MIDDAGSKULLEN - GRANSKNINGSUTLÅTANDE

<p>kullen har naturligtvis sökt det som fjällvärlden erbjuder i form av enskilt läge, utsikt, och möjlighet till återhämtning i en lugn miljö.</p> <p>Detta är nu den andra omgången för granskning av förslag till ny detaljplan, men jag kan konstatera att de motsättningar som markägare framför överhuvudtaget inte tagits i beaktning. Inte minst mina egna som skickades den 31:a Juli 2022. Jag vill referera till dessa även i denna skrivelse.</p> <p>Den ändring av detaljplanen som föreslås som är i synnerhet beklaglig utifrån min och mina grannars synpunkt är de förtätningar som föreslås. Att Lapplands Byggprojekt bör beviljas att bygga till fler tomter ovanför de befintliga tomterna i ett nytt område kan jag ha förståelse för, men de förtätningar som föreslås inom befintliga områden bör helt och hållet tas bort. Från början när tomterna såldes bilades även en områdeskarta där Lapplands Byggprojekt förklarade och redogjorde för även framtida tomter som skulle tillkomma i tredje etappen. Där fanns 8 tomter inritade för tredje etappen, och nu ansöks det om 23. En rimlig kompromiss är att ta bort de föreslagna förtätningarna i de befintliga områdena och istället låta den etablering som föreslagits till tredje etappens övre område fortgå. Förtätningarna påverkar redan befintliga tomter på ett uteslutande negativt sätt. Förtätningarna har heller inte något infrastrukturerligt värde för Vilhelmina Kommun; så gott som alla tomter har bebyggts med fritidshus, varför inga tomter som föreslås som förtätningar har något inflyttningsvärde för Vilhelmina Kommun. Utifrån ett politiskt perspektiv har det med andra ord inget syfte för Vilhelmina Kommun heller. Förtätningarna har däremot en stor negativ påverkan på de som redan har tomter och fritidshus inom detaljplanen, och bör därför förflyttas till övre delen av exploateringen som en del av det nya området eller uteslutas helt. Det ligger i Vilhelmina Kommuns intresse att värna både boenden såsom fritidsboenden som redan valt att lägga såväl tid, engagemang men även pengar inom Vilhelmina Kommun. Det är trots allt stora pengar som läggs på att bygga fritidshus och således en tro på kommunens värnande om de som vill vara en del av den.</p>	<p>Noteras. Kommunen har mottagit synpunkterna och bedömer att en förtätning är lämplig.</p> <p>Noteras. Kommunen har mottagit synpunkterna och bedömer att en förtätning är lämplig. Meningskiljaktighet med Lappland Byggprojekt får tas direkt med dem.</p>
--	--

DETALJPLAN FÖR MIDDAGSKULLEN - GRANSKNINGSUTLÅTANDE

<p>Jag tror och hoppas att Vilhelmina Kommun kan hörsamma de redan boende på middagskullen och deras synpunkter, och inte enbart gå exploitörers önskemål till mötes.</p>	
<p>12. Boende 6 <i>Vägsträckning väster om fastigheterna 9:67 / 9:69 Lagen om skydd mot olyckor 2003:778 (ersatte Räddningstjänstlagen) 2004</i> Efter samråd med Länsstyrelsen samt Räddningstjänsten så framkommer det att den nuvarande vägsträckan med den branta backen och skarpa riktningsförändringen inte uppfyller Plan och Bygglagen samt Boverkets byggkrav på hälsa, säkerhet, skydd av egendom och risk för olyckor.</p> <p>Vi anser att det i planen ska säkerställas att hela planområdet dvs även dom gamla planerna omfattas av reglerna i Plan o Bygglagen och Boverkets föreskrifter! Att det nya området byggs enligt gällande regler och normer är bra! Men när man inte ens kommer upp till det nya området så känns det som att man bygger till en våning till på ett hus och där ställer man krav på handikappanpassning men man ställer inget krav på att installera en hiss!</p> <p>Nu har man möjlighet att göra rätt genom att anlägga en vägdragning som finns utmärkt på grundkartan i handlingarna, en väg som skulle varit anlagd enl. detaljplan laga kraft 2009-04-14, så att Räddningstjänst och ambulans kommer att kunna fullgöra sina insatser. Tyngre räddningsfordon kommer att vara en viktig resurs vid en olycka. Vägsträckningen skapar ytterligare redundans samt minskar riskerna för en trafikolycka vid den nämnda branta backen och stärker därmed skyddet för liv, hälsa, egendom och miljö. Allt detta i enlighet med Plan och Bygglagens och Boverkets föreskrifter!</p> <p>Kommunens svar på vårt, Föreningens och Räddningstjänstens tidigare yrkande på vägsträckning blev att Kommunen bedömde att denna vägsträckning skulle påverka fastigheterna 9:67 samt 9:69 och därmed ej lämplig. Vad ingår/består bedömningen av?</p>	<p>Noteras. Utformning av befintliga och nya vägar har skett i dialog med Räddningstjänsten. Kommunen har i dialog med i räddningstjänsten, markägare och representanter från Middagskullens samfällighetsförening kommit fram till en utformning av vägen, där en del av befintlig väg (vägen från kyrkan till fastigheten Saxnäs 9:44) åtgärdas med breddning och markutfyllnad av svackor samt utplacering av sandlådor för halkbekämpning. Dessa åtgärder är belägna utanför detaljplanen och kommer att regleras i exploateringsavtalet. Sammantaget bedöms det utifrån de krav som ställs på planerade vägar tillsammans med ovanstående åtgärder på befintlig väg, att vägarna uppnår tillräckligt god framkomlighet för att utryckningsfordon ska kunna ta sig fram inom och till planområdet.</p> <p>Kommunen bedömer därmed att detaljplanen uppfyller kraven i PBL, BBR och LSO.</p> <p>Noteras. Kommunens bedömning baseras på att vägen inte är genomförbar då befintliga och tilltänkta tomter medför att utrymme inte finns. En väg i detta läge skulle innebära en olämplig inskränkning på dessa fastigheter.</p>

DETALJPLAN FÖR MIDDAGSKULLEN - GRANSKNINGSUTLÅTANDE

<p><i>Tomt 1-2 stryks ur planförslaget enl tidigare anförda synpunkter!</i></p> <p>Finns inget gehör el samförstånd från exploatörerna! Vi saknar förtroende för exploatörerna då det framkommit att nästan alla fått försäkran vid tomtköp att inga fler tomter/förtätningar skulle tillkomma samt att föreningen erbjudits att uppföra en samlingsplats/grillplats på nämnda plats.</p> <p>Vi anser därför att kommunen bör hörsamma tomägare och boende på Middagskullen och inte bara tillgodose Lapplands byggprojekt ABs intressen! En plushöjd på tomterna för platt grundlagda småbostadshus bör framgå i planen! Detta för att undvika godtyckliga/stora fyllningar!</p>	<p>Noteras. Kommunen har mottagit synpunkterna och bedömer att en förtätning är lämplig. Meningsskiljaktighet med Lappland Byggprojekt får tas direkt med dem.</p> <p>Noteras. Kommunen bedömer att det inte är nödvändigt att i detaljplanen exakt styra marknivåer på tomterna. Detaljplanen kompletteras med bestämmelse om utökad marklovsplikt som innebär att vid schaktning eller fyllning som förändrar markens nivå krävs marklov. På så sätt kan kommunen säkerställa att kraven i 9 kap. 35 § PBL uppfylls. Kraven för marklovet enligt 9 kap. 35 § PBL är bland annat att åtgärden inte får medföra störning eller betydande olägenhet för omgivningen samt att åtgärden ska göras varsam samt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.</p>
<p>13. Boende 7</p> <p>Först tycker vi att det är väldigt fult gjort att tränga/förtäta in nya tomter bredvid redan befintliga tomter. Där det redan har varit färdiga detaljplaner på de etapperna i flera år. Det bor folk där permanent och förmodligen valt just dom tomterna för att få det lite lugnt runt sig. Framför allt gällande tomerna 9:46 och 9:47.</p> <p>I och med att man också då vill tränga in nya tomter bredvid kan det dels göra att det befintliga tomter med stugor/hus får värde minskning/mindre attraktivt mot idag om man skulle vilja sälja eller liknade. Då en tomt/stuga/hus med inte så mycket/nära grannar runt sig kan vara mer attraktiv vid en ev försäljning eller liknade.</p> <p>Samt att redan befintliga stuga/hus ex 9:83 och 9:84 kan få försämrad utsikt och som tidigare nämnda också närmare/ fler grannar gör som sagt i längden att dom kan få en värde minskning.</p> <p>Med detta så tycker vi uppriktigt sagt att det är fult gjort då dessa personer köpt tomter för flera hundra tusen och byggt för ytterligare fler hundra tusen efter den detaljplanen som finns.</p>	<p>Noteras. Utgångspunkten i lagen är att en planskada får tålas och att en plannytta tillfaller fastighetsägaren. En planskada ska beaktas och om en planskadan blir alltför stor kan detaljplanen inte antas. Kommunen anser inte att detaljplanen ger upphov till en planskada/betydande olägenhet och att ingen skadeersättning enligt 14 kap. plan- och bygglagen föreligger. Enskilda fastigheters värden är i regel inte dimensionerande och styrande för stadsplanering på ett övergripande plan. Däremot kan upplevda boendekvaliteter påverkas negativt i viss utsträckning i alla slags byggprojekt; som exempelvis upplevelse av ökad insyn, mindre grönska och mer trafik.</p>

DETALJPLAN FÖR MIDDAGSKULLEN - GRANSKNINGSUTLÅTANDE

<p>Här är några fler saker vi tycker är fel med den nya detaljplanen är att vi vet bla att avloppsrören är underdimensionerade för ett sådant område.</p> <p>Trafiken med tunga fordon kommer då att gå i flera år framöver på en väg som vi i vägföreningen äger. Vem ska stå för den kostnaden för försämring av vägen. Redan konstigt att vägen är övertagen av tomtägarna innan än hela området är klart och dessutom överlämnad i dåligt skick och då även fortsätts försämrats genom ökad bebyggelse. Samt att barn familjer redan finns på området och medför ökad risk för olyckor med mer trafik.</p> <p>Lag (2003:778) om skydd mot olyckor bör ni i kommunen läsa på mer om.</p>	<p>Noteras. En rörinspektion har utförts av extern entreprenör. Tillsammans med inspektionen utfördes även en dokumentation gällande rördimension för spillvatten. Delar av anläggningen är inte filmad, men de delar som utelämnats är inte av strukturellt viktig karaktär samt kompletterande filmning är planerad. Anledning till utelämnandet är kopplat till utrustningsrelaterade problem. Resultatet från inspektion visar att anlagd ledningsdimension för spillvatten överensstämmer med projekterad ledningsdimension. De skador/anmärkningar som rapporterats är relaterade till klämskador, inläckage samt någon kortare sträcka med plan/motfall. En åtgärdslista för de fel och brister som identifierats, kommer att upprättas i separat avtal. Sammantaget ser kommunen inga hinder i att koppla på ytterligare fastigheter på den redan befintliga anläggningen (spillvattennätet), då dimensionering samt påverkan endast i ringa omfattning, gör etablering möjlig. För dricksvatten har huvudmannen (Vilhelmina kommun) en klar projektering för att förstärka samt tillgodose hela området behov, inklusive den nya detaljplanen.</p> <p>Noteras. För det ökade slitage som kommer att uppstå på vägen under exploateringsarbeten finns särskilda regler. Samfällighetsföreningar kan ta ut merkostnader som uppstår när en delägande fastighetsägare tillfälligt utnyttjar vägen i väsentligt större utsträckning än vad som motsvarar andelstalet. Samfällighetsföreningar kan även under vissa förutsättningar ta ut sådana merkostnader från fastighetsägare som inte är delägare i gemensamhetsanläggningen men som har en rätt att använda vägen. Dessa frågor om ersättning regleras inte i en detaljplan. Ersättning för sådana merkostnader är en fråga mellan samfälligheten/gemensamhetsanläggningen och fastighetsägaren/exploatören. Om vägföreningen behöver vägledning i dessa frågor rekommenderas att kontakt tas med REV (Riksförbundet Enskilda Vägar).</p> <p>Noteras. Kommunen har god kännedom om lagen om skydd mot olyckor.</p>
<p>14. Boende 8</p>	

DETALJPLAN FÖR MIDDAGSKULLEN - GRANSKNINGSUTLÅTANDE

<p>Efter att ha läst förslaget om ny detaljplan kan jag notera att det föreslås införas begränsning på max nockhöjd, till 5.5 meter, på de nya tomterna (3 och 4) som är belägna vid vändplanerna. Detta för att i någon form minska påverkan för de boende runt omkring.</p> <p>Mitt förslag är att, av samma anledning och med samma resonemang, införa samma begränsning även på de båda tomterna 1 och 2. Detta eftersom de boende på fastigheterna 9:74, 9:75, 9:76, 9:77, 9:78, 9:46 och 9:47 i samma grad kommer att drabbas av förtätningen som de boende vid vändplanerna.</p> <p>En likabehandlingsprincip helt enkelt.</p>	<p>Noteras. Planförslaget ändras, där tomt 1 och tomt 2 får samma tillåtna nockhöjd som tomterna 3 och 4. En ändring bedöms som lämpligt för att minska omgivningspåverkan på närliggande fastigheter.</p>
<p>15. Boende 9 Hälsa och säkerhet</p> <p>Möjlighet till insatser av räddningstjänst året runt begränsas av befintlig väg och än hur välplanerad kommande vägar blir kommer räddningstjänsten ej att nå dessa utan att först passera vägpartier som exempelvis Vilhelmina kommuns sopbilar eller bilspedition ej vill köra på med hänsyftning till osäker framkomlighet.</p> <p>Att under inkomna synpunkter, punkt 7, kalla det en ny vägsträcka förbi tomt Saxnäs 9:67 och Saxnäs 9:69 verkar konstigt i och med att den vägdragningen finns utmärkt på områdeskartor medtagna i handlingarna.</p> <p>I och med att fler stugor byggs och antalet personer inom området stiger så ökar också risken för tillbud och därmed ökat behov av insatser från räddningstjänsten. Vissa fastigheter är permanentboende och merparten är fritidshus med nyttjande mestadels vintertid vilket är den tid som framkomligheten är som mest påfrestande.</p> <p>Denna vägsträckning samt sammanlänkning mellan vändplanerna skulle säkerställa hela Middagskullens tillgång till räddningstjänst med hänvisning till Plan- och bygglag (2010:900) 2 kap. 5§ samt Lag (2003:778) om skydd mot olyckor 1 kap. 2 §.</p>	<p>Noteras.</p> <p>Noteras. Kommunen bedömer att befintlig väg förbi Saxnäs 9:67 och Saxnäs 9:69 inte är genomförbar, då befintliga och tilltänkta tomter medför att utrymme inte finns. En väg i detta läge skulle innebära en olämplig inskränkning på dessa fastigheter.</p> <p>Noteras. Kommunen har i dialog med i räddningstjänsten, markägare och representanter från Middagskullens samfällighetsförening kommit fram till en utformning av vägen, där en del av befintlig väg (vägen från kyrkan till fastigheten Saxnäs 9:44) åtgärdas med breddning och markutfyllnad av svackor samt utplacering av sandlådor för halkbekämpning. Dessa åtgärder är belägna utanför detaljplanen och kommer att regleras i exploateringsavtalet. Sammantaget bedöms det utifrån de krav som ställs på planerade vägar tillsammans med ovanstående åtgärder på befintlig väg, att vägarna uppnår tillräckligt god</p>

DETALJPLAN FÖR MIDDAGSKULLEN - GRANSKNINGSUTLÅTANDE

<p>För presumtiva tomtköpare torde en framkomlig väg borga för ökat intresse.</p> <p>Under stycket "Inkomna yttranden och förvaltningens kommentarer" punkt 7 Räddningstjänsten. Ett förtydligande och precisering behövs av hur denna väg enligt förvaltningens kommentar citat "påverka fastigheterna Saxnäs 9:69 och Saxnäs 9:67 i så stor omfattning att det bedöms som ej lämpligt Påverka - hur? Ej lämpligt - varför?</p> <p><i>Grundläggning</i></p> <p>Den geologiska undersökningen visar till vilken nivå schaktning bör ske för grundläggning.</p> <p>I planbeskrivning beroende på tomt finns max nockhöjd och max takfotshöjd angivet. Men det finns ej angivet någon max nockhöjd i Plan: SWEREF 99 15 45 Höjd: RH 2000. Vilket gör att begränsningen på nockhöjd 6,5m eller 5,5m blir irrelevant. Beroende på hur mycket tomten fylls/höjs påverkar det intilliggande hus.</p> <p>Detaljplanen bör kompletteras med max nockhöjd beräknat i Höjd: RH 2000.</p>	<p>framkomlighet för att utryckningsfordon ska kunna ta sig fram inom och till planområdet.</p> <p>Kommunen bedömer därmed att detaljplanen uppfyller kraven i PBL och LSO.</p> <p>Noteras. Se kommentar ovan.</p> <p>Noteras. Kommunen bedömer det inte nödvändigt att reglera en nockhöjd i relation till nollplanet. Detaljplanen kompletteras med bestämmelse om utökad markklovsplikt som innebär att vid schaktning eller fyllning som förändrar markens nivå krävs marklov. Marklov ska prövas i samband med bygglovet. På så sätt kan kommunen säkerställa att kraven i 9 kap. 35 § PBL uppfylls. Kraven för marklovet enligt 9 kap. 35 § PBL är bland annat att åtgärden inte får medföra störning eller betydande olägenhet för omgivningen samt att åtgärden ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.</p>
--	--

Översikt över inkomna yttranden

Nedan listas de som inkommit med synpunkter under samrådet.

- Länsstyrelsen
- Lantmäteriet
- Statens geotekniska institut (SGI)
- Trafikverket
- Vattenfall
- Middagskullens samfällighetsförening, GA:5
- Boende 1
- Boende 2
- Boende 3
- Boende 4
- Boende 5
- Boende 6
- Boende 7
- Boende 8
- Boende 9

2024-04-08

Camilla Thellbro
Planhandläggare Vilhelmina kommun

Carl Ringqvist
Planeringsarkitekt KLARA Arkitekter

KLARA arkitekter

Södra kyrkogatan 6

Tel 054-19 03 30

