

Ändring av detaljplan för

## del av **STORVALL 1:66**

Klimpfjäll, Vilhelmina kommun, Västerbottens län

Upprättad 2023-10-30



## **SAMRÅDSREDOGÖRELSE**

Rubricerat detaljplaneförslag har varit föremål för samråd enligt plan- och bygglagen (2010:900) under tiden 2023-09-12 till och med 2023-10-10.

Syftet med planändringen är att möjliggöra för parkering och garage/förråd inom del av ett område som idag är planlagt för allmän plats, park. Aktuell ändring följer intentionerna i gällande plan då syftet fortsatt är bostadsändamål med möjlighet till komplementbyggnader. Planbeskrivningen behandlar bara ändringen av detaljplanen. Planbeskrivningen ska därför läsas tillsammans med planbeskrivningen för Detaljplan för del av Storvall 1:66 (Aktnr 2462-P15/14, mars 2015).

Inkomna yttranden redovisas och besvaras nedan. Yttranden sammanfattas delvis, men finns i sin helhet som offentlig handling hos Miljö- och byggnadsnämnden, Vilhelmina kommun.

## **YTTRANDEN FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER**

### **Länsstyrelsen Västerbotten, 2023-09-29**

*Länsstyrelsens synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning enligt 11 kap. 10 § PBL*

Länsstyrelsen bedömer med nuvarande underlag som grund att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.

**Kommentar: -**

### **Lantmäteriet, 2022-09-26**

*För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras*

### **EXPLOATERINGSAVTAL AKTUELLT MEN INNEHÅLLET REDOVISAS INTE**

I planbeskrivningen anges att exploateringsavtal ska upprättas, men inget ytterligare anges om innehållet.

Om avsikten är att teckna exploateringsavtal ska kommunen enligt 4 kap. 33 § 3 st. 2 men. PBL redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av

att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen. Detta ska enligt 5 kap. 13 § PBL göras redan i samrådsskedet.

Lantmäteriet konstaterar att lagstiftaren har avsett att exploatörens samtliga åtaganden ska redovisas på en översiktlig nivå, men där det ändå ska gå att bedöma vad åtagandena innebär. Lantmäteriet bedömer att handlingarna i dess nuvarande skick inte är tillräckligt tydliga och behöver därför kompletteras.

Redovisningen behöver enligt Lantmäteriets mening vara konkret kring:

- Vilka områden som avses för överlåtelse eller upplåtelse (helst redovisade på fysiska kartor)
- Vilka fysiska anläggningar exploatören ska utföra och vilken standard de ska ha
- Vilka olika kostnader som exploatören åtar sig att betala
- Åtaganden om att betala eller inte kräva ersättningar
- Tidplan för utbyggnad av de anläggningar som avtalet omfattar
- Om exploatören ska ställa en säkerhet för åtaganden enligt avtalet
- Om det finns fler exploatörer – ansvarsfördelningen mellan dem

Glöm inte att även redovisa konsekvenserna (se ovan). Lantmäteriet har tagit fram ett material med information om regelverket vid "Redovisning av genomförandeavtal i planbeskrivning" och tre exempel på hur redovisning av innehåll och konsekvenser kan se ut i en planbeskrivning.

När redovisning av innehållet i ett kommande exploateringsavtal saknas i planbeskrivningen innebär det:

- Att det inte finns någon möjlighet för Lantmäteriet att utföra sin lagstadgade uppgift att i samrådsskedet lämna råd i de fall avtalsinnehållet förefaller strida mot reglerna i 6 kap. 40–42 §§ PBL.
- Att de som är berörda av planen inte har någon möjlighet att överblicka de konsekvenser som det tänkta avtalsinnehållet kommer att få bland annat vid genomförandet av detaljplanen

#### **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)"

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

Beskrivningen av åtgärderna kan 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 redogörelser av juridiska och ekonomiska konsekvenser, även på fastighetsnivå. Ett sätt att åskådliggöra detta på är att upprätta en fastighetskonsekvensbeskrivning.

### **FASTIGHETSÄTTSLIG BESKRIVNING**

Det nämns i planbeskrivningen att det är Kultsjöns samfällighetsförening som ska ansvara för anläggande, framtida drift och underhåll av parkeringsytorna samt väg utanför planområdet. Det bör förtydligas hur detta ska genomföras.

Lantmäteriet vill notera att servitut inte kan bildas mellan samfälligheter, däremot mellan fastigheterna som har del i samfälligheterna. Avtalsservitut som gäller för en fastighet i en samfällighet kan inte heller skrivas in i samfälligheten, utan bara i fastigheterna som ingår i samfälligheten. Avtalet måste då vara undertecknat av samtliga fastighetsägare och kan inte skrivas under av exempelvis en företrädare för en samfällighetsförening.

Det bör vidare förtydligas om planändringen medför att den befintliga gemensamhetsanläggningen Storstull ga:3 (väg och parkering) ska omprövas för att införliva den nya vägen och-/eller parkeringen i gemensamhetsanläggningen. Alternativt om en ny gemensamhetsanläggning ska inrättas och i så fall vilka fastigheter som ska delta i anläggningen. Omprövning eller inrättande av gemensamhetsanläggning görs genom en anläggningsförrättning.

### **INLÖSEN, ERSÄTTNING**

Upplåtelse av rätt att använda annans mark, antingen genom servitut eller genom att gemensamhetsanläggning inrättas, innebär att fråga om ersättning för upplåtelsen aktualiseras. Det är inte tillräckligt redovisat vilka intrång, krav eller möjligheter att lösa in eller avstå mark som uppstår. Även principerna för ersättning kopplat till detta samt avvägningen mellan olika intressen bör redovisas.

### **RUBRIKER I PLANBESKRIVNING UTAN TEXT**

På s. 18 i planbeskrivningen finns rubrikerna markreservat och ledningsrätt, men utan någon tillhörande text. Avsnitten bör kompletteras.

*Delar av planen som bör förbättras*

### **UTFARTSFÖRBUD**

I gällande detaljplan råder utfartsförbud mot allmän väg i norr. Lantmäteriet undrar om avsikten är att detta ska fortsätta att gälla. Det bör i så fall förtydligas i plankartan och bland bestämmelserna.

**Kommentar:** Planbeskrivningen har kompletterats med information om exploateringsavtalet och konsekvenser för respektive fastighet, anläggning och servitut som berörs av ändringen av detaljplan.

Rubrikerna angående markreservat och ledningsrätt har tagits bort från planbeskrivningen då ändringen inte omfattar något av dessa.

*Utfartsförbudet mot allmän väg i norr ska fortsatt gälla.  
Planbeskrivningen kompletteras med skrivelse om detta.*

**Trafikverket, 2023-10-02**

Trafikverket har inget att erinra.

**Kommentar:** -

**Vattenfall Eldistribution AB, 2023-09-12**

Vattenfall Eldistribution AB har elnätanläggningar i form av 22 kV markkabel enligt bifogad karta (redovisas inte samrådsredogörelsen). Vattenfall Eldistribution AB:s bedömning är att våra elnätanläggningar inte påverkas av denna detaljplaneändring, och har därför inget att erinra.

**Kommentar:** -

**YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA BOLAG****Vilnet, 2023-10-05**

Vilnet har ledningsstråk samt en fördelningsbrunn i den nordöstra delen av gällande detaljplans område.

**Kommentar:** *Vilnets ledningar berörs inte av rubricerad ändring.*

**YTTRANDEN FRÅN FÖRETAG OCH ÖVRIGA****Vilhelmina södra sameby, 2023-09-27**

Vilhelmina södra sameby har inget att erinra.

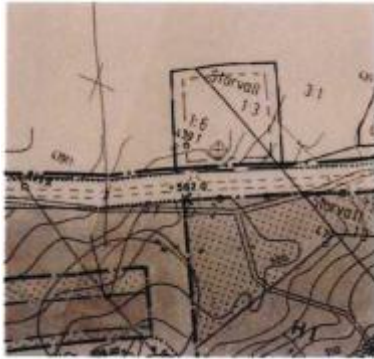
**Kommentar:** -

**Sakägare, 2023-10-08**

Det verkar finnas ett flertal olika kartor som florerar som plankarta för området, när vi köpte vår tomt 2004 så erhöll vi en plankarta från kommunen som enligt uppgift skulle vara den gällande detaljplanen, den var stämplad 1977, se infogad bild, och på den kan man inte se några tecken på att det planeras att förlägga en väg som i det närmaste skär igenom en del av våran tomt, men tydligen finns det en detaljplan från 1982 som säger något annat. Vi anser att denna information borde ha presenterats i samband med tomtköpet.

Kollar man sedan på den planritning som finns bifogad till samrådshandlingen så ser man inte heller någon framtida väg, däremot finns ser man en

”fyrvägskorsning” som skulle fungera bra som infartsväg men det bör vara fullt möjligt att förändra i samband med ändringen av detaljplanen.



Karta från detaljplan 1977

Kollar man på flygfoton från 1960-talet så fanns det minst 3 st utfarter på det området, så det bör vara möjligt att hävda dessa även idag eftersom det verkar som att man i detaljplanen från 1982 har behållit möjligheten att göra en utfart i anslutning till en gammal ”kostig”, bifogar några bilder där det skulle vara lämpligt att anlägga en infartsväg.



**Kommentar:** Den karta från 1977 som erhöles vid köp av fastigheten gäller för er fastighet. I senare skeden har nya detaljplaner tagits fram som inte avser er fastighet, bland annat en detaljplan från 1982 som reglerar en väg öster om er fastighet.

De anslutningar som föreslås i yttrandet har inte något stöd i den detaljplan som gäller för ändringsområdet idag (utfartsförbud finns mot allmän väg) och har inte haft stöd i tidigare detaljplaner. Ändringen av detaljplan har upprättats utifrån att befintliga planlagda anslutningar till allmän väg kan användas.

Under processen har alternativa anslutningar utretts, bland annat nordost av ändringsområdet. På grund av markens lutning, begränsat utrymme mot allmänväg, ledningsstråk och laddstationer bedöms detta alternativ inte som lämpligt.

Ett exploateringsavtal har tagits fram för genomförande och drift av den nya anslutningen. Anslutningsvägen kommer endast att gå fram till den föreslagna parkeringen och inte vidare ner till Rödingvägen.

## ÄNDRINGAR EFTER SAMRÅD

Nedan beskrivs de ändringar som gjorts efter samrådet som ett led av inkomna synpunkter och reviderade/kompletterande utredningar.

- Planbeskrivningen har kompletterats angående utfartsförbud, exploateringsavtal, konsekvenser på fastigheter samt servitut och gemensamhetsanläggningar.

I övrigt har mindre ändringar av redaktionell karaktär gjorts av planhandlingarna efter granskningen.

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandläggare på AFRY är Stina Sahlén

## VILHELMINA KOMMUN

Ulla-Karin Dahlberg

Planhandläggare