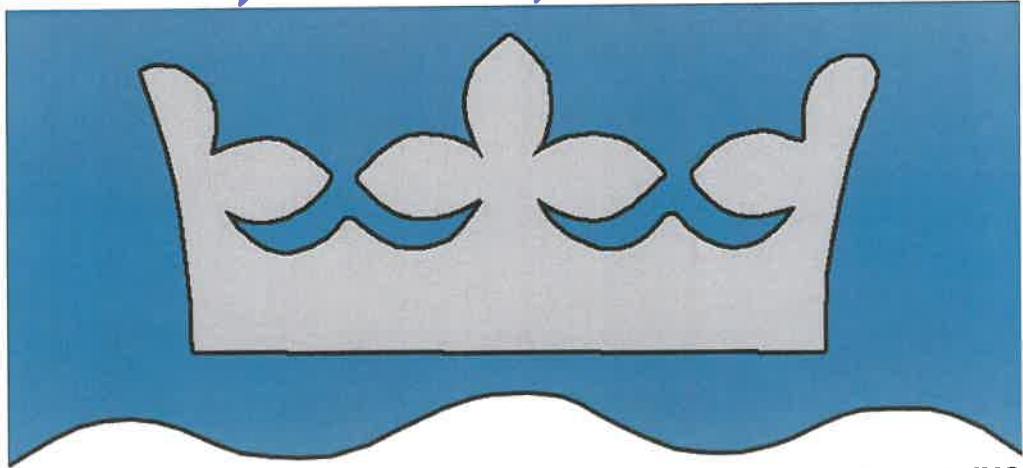


- 21 Till Antagande i KF



ANTAGANDEHANDLING

Dnr 17/MBN564

Planbeskrivning

Detaljplan för

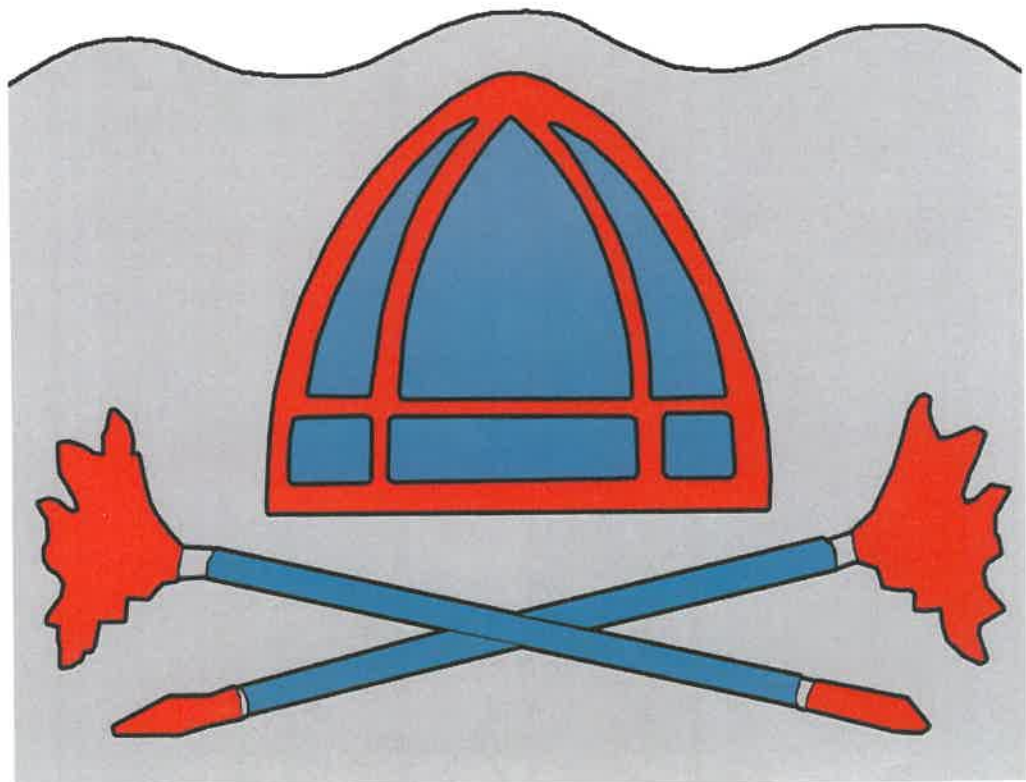
MARSLIDEN 1:3 m.fl.

Vilhelmina kommun, Västerbottens län

Upprättad 2018-11-29, rev. 2020-09-09 och 2021-01-22

Till planen hör:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Behovsbedömning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Geotekniska förutsättningar 2018-02-12
- Översiktlig vattenutredning 2020-08-28



Medverkande

Vilhelmina kommun

Miljö & Byggnadskontoret
912 81 VILHELMINA
Tfn vxl: 0940-14000

Kommunens handläggare

Ulla-Karin Dahlberg
e-post: ullakarin.dahlberg@vilhelmina.se
tfn: 0940-14082

TYRÉNS

Tyréns
Köpmangatan 13 B
871 30 Härnösand

Handläggare

Ulrika Bylund
e-post: ulrika.bylund@tyrens.se
tfn: 010-452 23 42

Uppdragsansvarig

Johanna Söderholm
e-post: johanna.soderholm@tyrens.se
tfn: 010-452 39 23



PLANBESKRIVNING

PLANPROCESSEN

Miljö och byggnadsnämnden beslutade 2017-08-24 (Mbn §80) att medverka till upprättande av detaljplan för del av Marsliden 1:3 samt att planen bedöms kunna genomföras med standardförfarande. Rubricerat detaljplaneförslag har varit föremål för samråd och granskning enligt plan- och bygglagen (2010:900) under tiden 2018-12-18–2019-01-28 respektive under tiden 2020-10-07–2020-10-27.

Planförfarande

Aktuell detaljplan handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagens 5:e kapitel (2010:900). Förfarandets olika steg redovisas nedan:

Samråd. Dialog med länsstyrelsen, berörda myndigheter, berörda 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.

Granskning. Innan planen antas ska kommunen låta förslaget till detaljplan granskas. Den som vill lämna synpunkter på förslaget ska göra detta skriftligen.

Granskningsutlåtande. Efter granskningstiden sammanställs inkomna synpunkter i ett granskningsutlåtande. Handlingarna revideras då det bedöms vara relevant.

Antagande. Detaljplanen antas av kommunstyrelsen.

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

Standardutförande



Planprocessen (aktuellt steg i processen redovisas med rött)

Detaljplanen tas fram i enlighet med Boverkets allmänna råd (BFS 2014:5) om planbestämmelser för detaljplan. Plankartan har ritats i AutoCAD med Focus detaljplan 2019 och SWE_Detaljplan_SIS_Bestämmelsekatalog_v20180801.xml.

PLANENS SYFTE OCH BAKGRUND

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för fler bostäder inom området. Avsikten är att stycka av cirka elva tomter från fastigheten Marsliden 1:3.

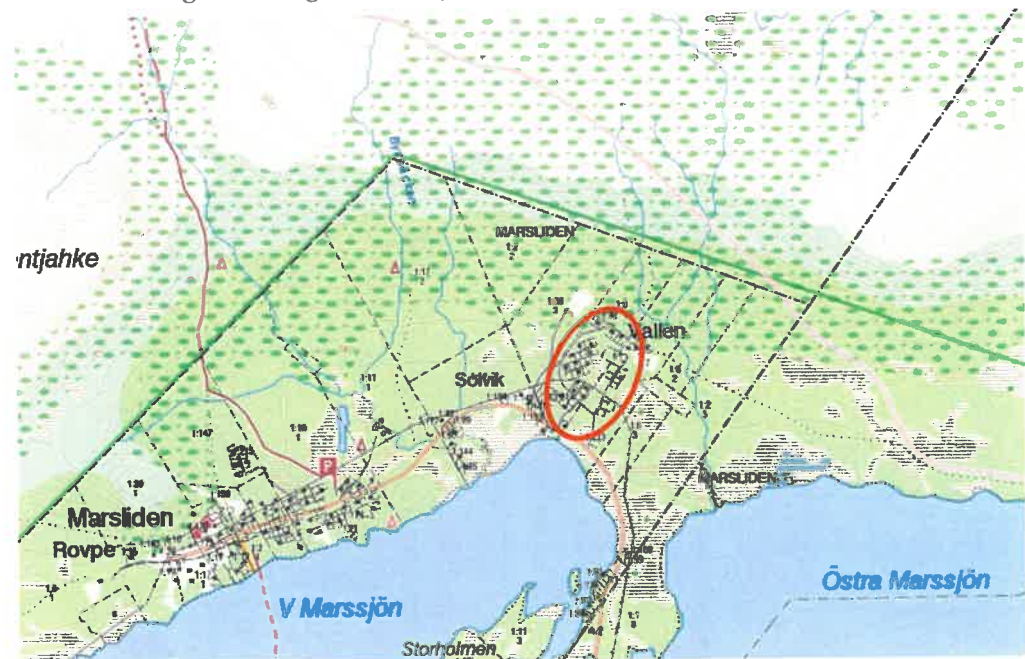
Gällande detaljplan reglerar parkmark.

PLANDATA

Områdets läge och areal

Planområdet ligger cirka 9 mil väster om Vilhelmina tätort och 2 kilometer från Marsliden. Direkt norr om planområdet ligger Marsfjället och söder om ligger Västra Marssjön.

Planområdet utgör omkring 15 hektar (148 290 m²).



Översiktskarta med planområdet ungefärligt markerat i rött (källa: lantmäteriet.se 2018-05-14)

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar Marsliden 1:3 som är i privat ägo.

TIDIGARE BESLUT

Riksintressen

Riksintressen regleras i miljöbalken (MB). Att ett område klassas som riksintresse innebär att området har särskilt högt värde och är därför av särskild betydelse. Särskild hänsyn ska tas till klassade riksintressen i den fysiska planeringen. De riksintressen som berör planområdet är riksintresse för rennäring (MB 3 kap 5 §), friluftsliv (MB 3 kap 6§) samt rörligt friluftsliv (MB 4 kap 2§).

Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka riksintressenas värden negativt då området redan är ianspråktaget för bostäder och planförslaget är av begränsad omfattning.

Strandskydd

Planområdet ligger cirka 70 meter från Västra Marssjön vilket innebär att den södra delen av planområdet ligger inom strandskyddat område. Ingen bostad föreslås dock inom 100 meter från strandkanten och marken inom strandskyddat område anges som allmän plats, natur. Inget upphävande av strandskyddet behöver ske.

Enligt länsstyrelsens generella undantag från strandskyddsbestämmelserna (beslut 1979-05-21) för små sjöar och vattendrag är befintliga bäckar/vattendrag inom planområdet undantagen från strandskyddet.

Kulturskydd

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar eller kulturskyddade områden eller objekt. Ungefär 500 meter från planområdet i öster finns en kåtatomt från cirka 1520-talet (RAÅ 1019:1) som utgör fornlämning.

Om fornlämningar påträffas under mark- eller byggskede ska arbetet avbrytas och länsstyrelsen kontaktas. Fornlämningar skyddas av kulturminneslagen (*SFS 1988:950*).

Naturskydd

Planområdet berörs inte av några kända värdefulla, eller enligt lag, skyddade naturområden eller objekt.

Under perioden 2000 - 2019 har inga rödlistade arter iakttagits och rapporterats in från området.

Rennäring

Vilhelmina norra fjällsameby verkar i området. Renskötseln har inom vissa områden enligt rennärlagslagen (1971:437) företräde framför annan verksamhet. I renskötselrätten ingår förutom rätten till bete, rätt att uppföra stängsel och vissa byggnader för renskötselns behov samt rätt till jakt och fiske. Flyttningsleder får enligt rennärlagslagen inte avstängas eller påverkas så att framkomligheten avsevärt försvåras.

Inom helårsområdet får inte markanvändningen ändras så att avsevärd olägenhet för renskötseln uppstår.

Planförslaget bedöms inte påverka renskötseln negativt bland annat eftersom området redan är bebyggt med bostäder och planförslaget endast innebär ett ytterligare antal tomter.

Mellankommunala intressen

Några mellankommunala intressen påverkas inte av aktuellt detaljplaneförslag.

Översiktliga planer och program

Översiktsplan

I Vilhelmina kommuns översiktsplan från år 2000 står att områden i den fjällnära Kultsjödalen är attraktiv för fritidsbebyggelse. Rekommendationen för Marsliden är att viss exploatering för ny bostadsbebyggelse kan ske i enlighet med föreliggande planer eller om sådana saknas föregås av planläggning.

Aktuellt planförslag följer intentionerna i översiktsplanen.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

För området gäller *Byggnadsplan för Marsliden 1:3 m.fl.* fastställd 1972-01-05. Detaljplanen reglerar område för bostadsändamål för fristående hus (**BF**) som får uppföras i en våning (**I**). Byggrätten inom kvartersmarken regleras genom att delar anges som mark som inte får bebyggas (prickmark i plankartan). Detaljplanen reglerar också område för park (**park**) och område för högspänningsledning (**E1**). Det område som är föremål för nytt planförslag omfattar endast det som i gällande detaljplan är reglerat som park och högspänningsledning. Områden reglerade som bostad ligger kvar enligt gällande detaljplan.

En liten del av planområdet omfattas av *Detaljplan för del av fastigheten Marsliden 1:7 mm i Marsliden*, fastställd 2009-07-10. För delen som omfattas av planförslaget anger planen kraftledning (**E**). I planförslaget anges området fortsatt som område för kraftledningen. Resten av detaljplanen gäller som tidigare.

En mycket begränsad del i planområdets norra del omfattas inte av någon fastställd detaljplan.

Avgränsningen av aktuellt planområde har gjorts utifrån att kommunen vill undvika att befintliga bostadsfastigheter ska omfattas av ny detaljplan.



Utdrag ur gällande detaljplaner fastställd 1972-01-05 (t.v) och 2009-07-10 (t.h). Planområdet markeras med rött. Områden som i gällande detaljplaner regleras som bostad (gul yta) omfattas inte av nu aktuellt planområde.

Pågående planprocesser

Inga andra pågående planprocesser berörs.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Mark- och vattenområden

Planområdet utgörs av blandskog främst bestående av stora granar samt ängs/våtmarker med mindre buskvegetation. Två bäckar rinner genom området ner mot väg 1079 i sydlig riktning.

Marknivån inom planområdet ligger på +536 till +610 meter över havet. Den högsta punkten ligger i norr och området sluttar söderut mot sjön Västra Marssjön.

Norr om planområdet ligger en platå som avgränsas mot väster av en brant och en djup ravin (cirka 17–18 meter djup). Från platån ytterligare norrut sluttar området relativt jämnt upp till marknivå +800 för att plana ut i en vidsträckt platå som inramas av några branta toppar.

Stora delar av planområdet regleras i planförslaget som allmän plats NATUR. Användningen innebär friväxande grön- och skogsområde som inte är anlagt och inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom viss städning.



Foto: Tyréns AB 2017-10-25.

Tyréns AB har på uppdrag av Vilhelmina kommun utfört en geoteknisk undersökning inom området, daterat 2018-02-12, vilken sammanfattas nedan.

Geotekniska förhållanden

Området består av morän varvat med grova sediment (sand och grus) i åsformationer/platåer, sannolikt härstammande från avsättningar från isälv/issjöstränder under istiden.

Norr om planområdet finns tecken på historiska ras- och ravinformationer. Det finns dock inga tecken på att dessa skulle vara aktiva.

Grundläggning

Byggnaderna kan grundläggas i geoteknisk kategori 1. Grundläggning kan ske i befintlig morän eller sediment och tillåtna påkänningar är då minst 100 kPa om ej kompletterande undersökningar visar annat. Urgrävning ska ske av eventuella torvlager och mulljordlager.

Moränen kan vara tjällyftande och för lyftningskänsliga ytor eller konstruktioner rekommenderas frostfri grundläggning (2,2 meter frostfritt djup) alternativt frostskyddande isolering. I området är 14 cm extruderande cellplats (typ styrofoam) en säker isolering.

Eftersom marken lutar inom området kommer fyllningar att krävas på vissa av tomterna. Fyllningar måste utföras med icke tjälat material och under ofrusna förhållanden om inte materialet består av bergkrossfyllning med minsta stenstorlek 20 mm. Fyllning under byggnad ska utföras med friktionsjord i materialtyp 2 till 4A enligt tabell CE/1 i AnläggningsAMA. Fyllningsslänterna bör ej utföras i brantare lutning än 1:2. Packning bör ske enligt tabell CE/4 i AnläggningsAMA.

Någon kompletterande geoteknisk undersökning för grundläggning inom området bedöms inte behövas.

Hydrologiska förhållanden

Strax norr om planområdet finns en vattentäkt (bäck) med ledningar och brunn installerad. Vattentäkten har ett fastställt skyddsområde som ligger ungefär 80 meter från planområdets norra gräns.

Ovanför (norr om) planområdet finns historiska ras- och ravininformationer. Vattnet rinner förutom i nuvarande bäckar säkerligen genom dessa formationer vid exempelvis vårflod.

I de högre nordligare delarna på åsarna ligger grundvattennivån sannolikt djupt. I de lägre södra delarna finns sankare områden där grundvattennivån ställvis går i markytan. Byggnader bör i detta område placeras så att det höga grundvattnet och ytvattnet undviks. Hög höjdsättning bör eftersträvas för ny bebyggelse för att undvika att kryppgrunden hamnar under befintlig markyta i dessa områden. I planen regleras att källare inte får byggas. Se även under rubriken *Skred, erosion, ras, slamströmmar och störtfloder*.

Förorenad mark och vatten

Ingen misstanke finns i dagsläget om att markföroreningar förekommer inom planområdet. Frågan om sanering av förorenad mark hanteras om aktuellt enligt miljöbalkens bestämmelser.

Radon

Förekomsten av markradon har inte undersökts inom området i samband med framtagande av samrådshandlingarna. Utifrån de jordarter som finns i området är det sannolikt ett s.k. normalriskområde. Ett fåtal vattenprover, från byn samt från vattenverket, med avseende på radon, har rapporterats in till kommunen. Resultaten visar på värden som understiger gällande riktvärden för dricksvatten.

Markstrålning ska beaktas vid grundläggningen. Inom högriskområden ska byggnader där människor vistas mer än tillfälligt utformas "radonsäkert". På normalriskområden kan enklare åtgärder vidtas.

Bebyggelseområden

Befintliga förhållanden

I området ligger ungefär 40 bostäder som i huvudsak används som fritidsboenden. Tomterna är generellt kring ungefär 2 000 m² stora och omgärdade av skogsmark. Husen är uppförda i en våning och i vissa fall med ett sutterrängplan. Inga befintliga bostäder finns inom nu aktuellt planområde

Planförslag

Planförslaget innebär att delar av området som i gällande detaljplan regleras som parkmark ändras till (B) bostad. Minsta tomtstorlek regleras till 1600 m² vilket innebär att det möjliggörs för elva nya tomter inom området.

Största totala byggnadsyta per fastighet regleras till 200 m² (inte medräknat ickebygglovspliktiga byggnader såsom Attefall och Friggebodar). Byggnad ska placeras minst 6 meter från gata och minst 4 meter från övriga fastighetsgränser. Högsta nockhöjd regleras till 6 meter och taket ska utformas med sadeltak där takvinkeln får vara mellan 22 och 30 grader. Planförslaget reglerar att källare inte får finnas. Eftersom terrängen inom området är sluttande kan både sutterrängvåning och hus med förhöjd sockel vara lämpligt inom vissa delar.

För tomterna i planområdets södra del rinner en bäck varför detaljplanen reglerar att marken inte får bebyggas (8 meter brett område angivet som prickmark i plankartan).

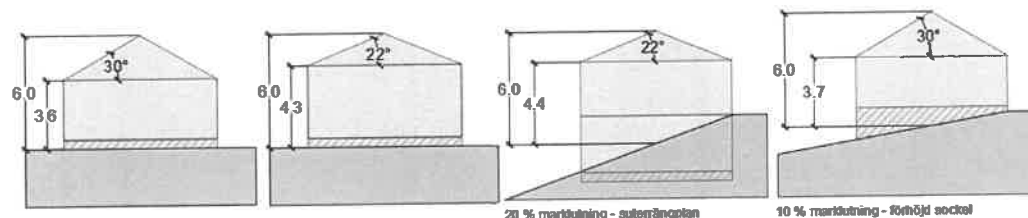


Illustration nockhöjd och taklutning i plan och sluttande terräng

Kommunikationer

Fordonstrafik

Planområdet angörs från statlig väg 1079 som går till Marsliden. Årsmedelsdygnstrafiken, ÅDT, för totaltrafik är 67 fordon i genomsnitt.

Från väg 1079 ansluter en enskild väg som är samfärd och förgrenar sig inne i planområdet till befintliga bostäder.

Planförslaget innebär att tomter placeras i anslutning till de befintliga vägarna vilka anges som allmän plats, GATA i plankartan. Befintlig anslutningsväg som nyttjas av fastigheten Marsliden 1:104 säkerställs i detaljplanen genom att marken regleras som allmän plats GATA. Anslutningen säkerställer även åtkomst till ny avstyckad fastighet nordväst om gatuområdet. Inga nya vägar planeras.

Huvudmannskapet är enskilt för allmän plats GATA vilket regleras i plankartan med en administrativ bestämmelse (a₁). Befintlig gemensamhetsanläggning Marsliden GA:1 finns för befintliga vägar inom planområdet. Ägare är Marsliden 1:3:s Samfällighetsförening.

Parkeringsbehov ska lösas inom respektive fastighet. Planen reglerar att minst två parkeringar per bostad ska anordnas.

Kollektivtrafik

Marsliden trafikeras av Västerbottens länstrafik.

Gång- och cykeltrafik

Det finns ingen gång- och cykelväg längs väg 1079.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

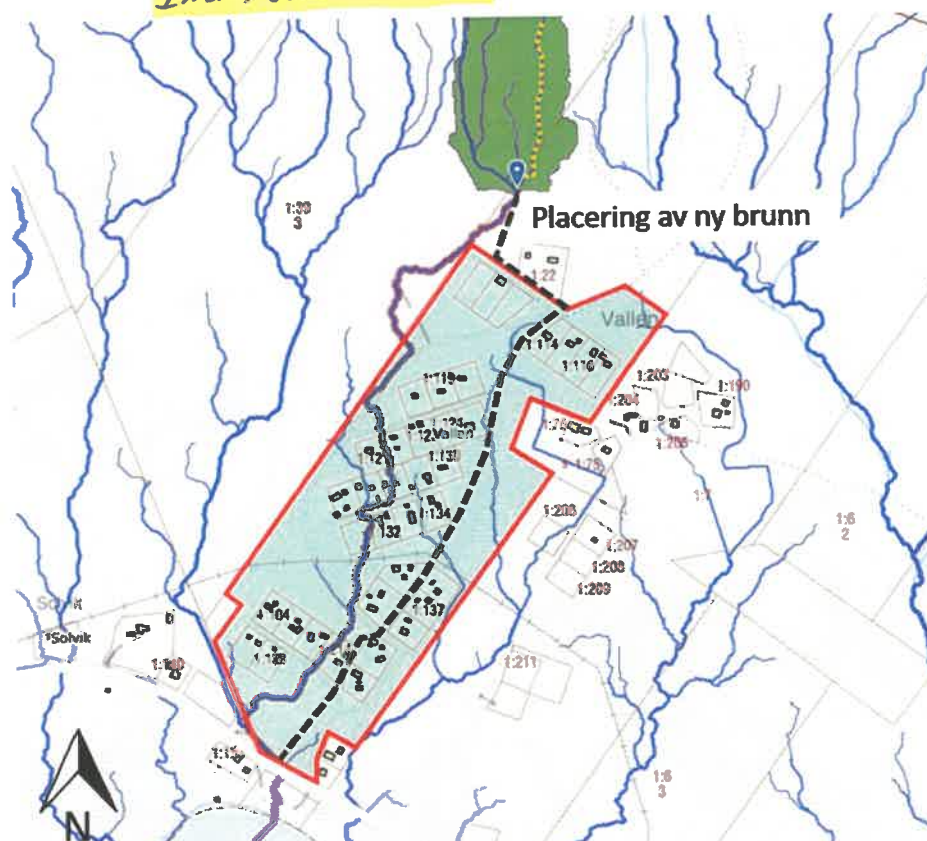
Planområdet omfattas inte av kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Som underlag till detaljplanen har *Vattenutredning Marsliden, Tyréns 2020*, tagits fram. I dagsläget finns en samfällid brunn (bäck som källa) som försörjer befintliga bostäder i området med dricksvatten. Vattenförsörjningen är karakteriserad som sommarvatten på grund av att huvudledningarna inte ligger på frostfritt djup – djupet för ledningen är dock okänd. Vattenledningarna går huvudsak i naturmark men går under väg på tre ställen.

Genomrinning

Avsikten är att befintligt vattensystem ska utökas med ytterligare en dricksvattenbrunn som placeras i bäcken nedströms befintlig brunn. Den sammantagna vattenreservoaren beräknas då uppgå till 5 m³ vilket bedöms täcka vattenförsörjningen i området även under högförbrukningsperioder. Vattenuttaget antas inte utgöra någon betydande risk för bäcken men anmälan för mindre vattenuttag måste göras till länsstyrelsen i enlighet med 11 kapitlet miljöbalken.

Ny brunn - 22 uppströms, sammanskopplad med bef. inom vattenstücken.



Översiktskarta. Placering ny brunn. Avrinningsstråke i blått. Bäck som försörjer befintlig dricksvattenbrunn orange, huvudvattenledning svart streckad linje (Tyréns 2020).

Vattenförbrukningen uppgår som högst till 0,76 l/s vilket innebär att bäcken i cirka 35 % av tiden kommer torrläggas och att det i 56 % av tiden riskeras en negativ miljöpåverkan på vattendraget. Även om man utgår ifrån låg belastning finns risken att bäcken torrläggas 15 % av tiden. Det är dock möjligt att bäcken är källfödd eller att grundvattnet i området är nära till ytan varför flödet i så fall inte är beroende av nederbörd utan har en relativt konstant vattenföring året om. Detta skulle innebära att bäcken inte riskerar torrläggas eller påverkas negativt. Det behöver därför redovisas om föreslagen vattentäkt till nya dricksvattenbrunnen är källfödda eller om grundvattnet i området är nära till ytan. En annan möjlighet är att borra nya brunnen i berg – på så vis kan vattentillförseln säkerställas och risken för förorenat vatten när ytvatten används till dricksvattenförsörjning undvikas.

Sommarvatten kan utgöra en risk i samband med vattenspolande toaletter året om varför åtgärder för dricksvattenledningarna rekommenderas. Förslag på åtgärder kan vara att installera vattenfria toaletter, säkerställa att dricksvattenledningarna ligger på frostfritt djup, att byta ut befintliga ledningar med polarslang (vattenledningsrör med värmekabel) eller att frostskydda ledningar genom att placera en fukttålig isoleringsskiva över rören. Enskilda avloppslösningar behöver anordnas vilket ska göras i enlighet med gällande krav och riktlinjer. Exempel på avloppslösning är trekammarbrunn med infiltration, slutna tank, och minireningsverk. Lämpligaste avloppslösning för respektive tomt behöver studeras vidare i kommande bygglovsleden. Med fördel kan gemensamma avloppslösningar för flera tomter anordnas. För anläggande av enskilda avloppsanläggningar krävs tillstånd från kommunens miljöavdelning.

Dagvattnet leds via öppna diken inom området. Dagvattnet på den egna fastigheten ansvarar respektive fastighetsägare för.

El och värme

Planområdet är elförsörjt genom ledningar som ägs av Vattenfall Eldistribution. Två ytor, om 10x10 meter regleras för (E₂) nätstation i detaljplanen för att säkerställa planområdets elförsörjning. E-områden regleras där kommunen tidigare beviljat bygglov för nätstationer. Nya tomter kan ansluta och anslutningspunkt anges av huvudman. För närvarande pågår planering för att elledningarna ska markförläggas, vilket ska göras inom befintligt vägområde.

Genom planområdet i väst - östlig riktning löper också en högspänningsledning (Vattenfall eldistribution). Ett 20 meter brett område regleras som markreservat för allmännyttig luftledning, (l).

Det finns ingen fjärrvärme i området. Uppvärmning förutsätts ske med förnyelsebar energikälla.

Tele- och datakommunikationer

Det finns tele- bredband och optikledningar som i huvudsak ligger i befintligt vägområde. Teleledningar, säkrade med ledningsrätt (akt 2462-87/60.1), ligger även utanför planområdet på andra sidan väg 1079.

Ledningarna ägs av Vilhelmina kommun och av Skanova som är rättighetsinnehavare.

Avfall

Det finns en gemensam yta för avfallshantering inom området och tillkommande bostäder kommer också att bli anvisade till denna plats (E₁).

Avfallshantering i området sköts av Vilhelmina kommun.

Räddningstjänstens behov

Räddningstjänstens behov av framkomlighet till angreppsvägar ska beaktas i samband med markprojektering, samt behov av brandposter och släckvatten.

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. 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.

Offentlig och kommersiell service

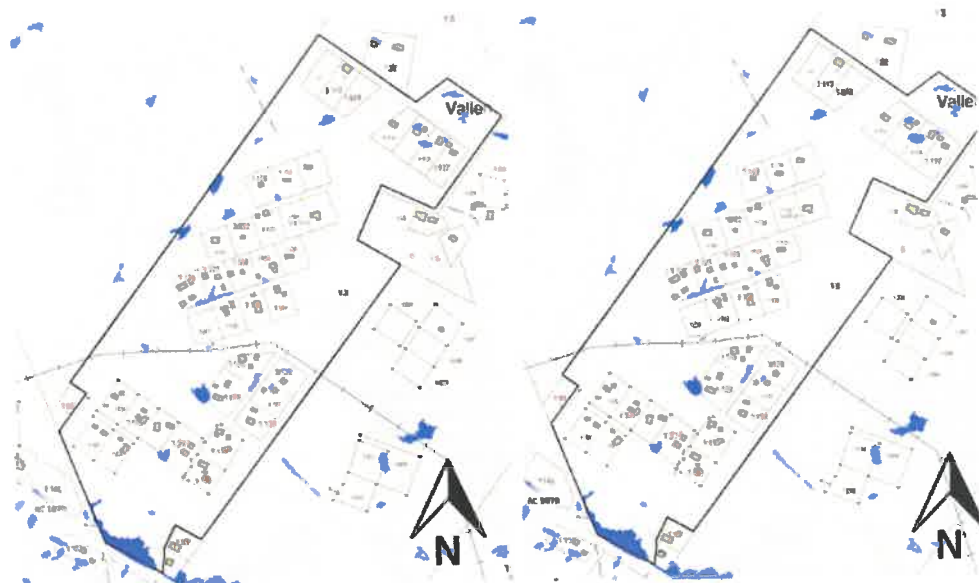
I Marsliden finns ett minilivs och café. I Saxnäs som ligger cirka 1,5 mil från planområdet finns offentlig service såsom skola, äldreboende och postombud.

Störningar, risk och säkerhet

Översvämning

För att undersöka hur planområdet påverkas av kraftig nederbörd har en skyfallskartering genomförts. Se karta nedan för påverkan vid ett 100 års regn och 1000 års regn. Generellt är det en liten yta inom området som drabbas vid kraftig nederbörd men i planområdets södra del längs väg 1079 finns en lågpunkt där vatten ansamlas på en större yta.

Modellering av översvämningsdjupet visar att tre av de planerade tomterna längst mot norr riskerar drabbas av översvämning med ett vattendjup om ungefär 10 cm, vilket får anses vara relativt lite. Översvämningsdjupet i lågpunkten i södra delen av planområdet uppgår som maximalt till 90 cm.



Skyfallskartering. T.v. 100 års återkomsttid, 60 minuters varaktighet. T.h. 1000 års återkomsttid med en varaktighet på 192 minuter. (Iyréns AB)

Skred, erosion, ras, slamströmmar och störflooder

Inga tecken på nutida jordskred, ras och liknande har upptäckts vid fältbesiktning genomförd av Tyréns 2018. Däremot finns tecken på historiska ras och ravinformationer strax norr om planområdet samt vid trädgränsen ovanför aktuellt område. Dessa formationer bedöms härröra från tiden efter istidens avslutning.

Inom planområdet bedöms inga jordskred eller ras kunna uppkomma med bedömda jordmaktigheter, terrängens lutning och aktuella förhållanden. Inga färskas skred eller ras har identifierats i området.

En översyn av vattendragen visar inga synliga tecken på att slamströmmar eller störflooder har förekommit. Risken för att slamströmmar ska uppstå i de bäckar som rinner genom området bedöms som mycket liten.

Råd och rekommendation

I utredning genomförd av Tyréns 2018 rekommenderas följande:

- Befintliga bäckar bör inte grävas om utan särskild utredning. Blivande tomter bör anpassas efter de lopp som bäckarna har idag. I planförslaget regleras därför att marken inte får förses med byggnad (prickmark i plankartan) i de delar där bäcken rinner igenom.
- Aktuell moränjord är erosionskänslig varför det är viktigt att den växtlighet som finns bibehålls så långt som möjligt och att uppsikt hålls på erosionsskador. Framschaktande ytor bör erosionskyddas så snart som möjligt med växtlighet eller annat erosionskydd. För att inte orsaka erosion ska diken för avledande av vatten och dagvatten erosionskyddas. Avrinnande vatten bör ledas i samma väg som det nu rinner naturligt. Det är viktigt att leda yt- och dagvatten från tomterna på ett kontrollerat sätt till anlagda diken och inte leda ut vattnet rakt ut i terrängen.

Trafikbuller

Enligt *Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader*, ska riktvärden för buller utomhus tillämpas vid bedömning av om kravet på förebyggande av olägenhet för människors hälsa är uppfyllt vid planläggning, bygglov och förhandsbesked.

Med anledning av att det rör sig om så små trafikmängder i aktuellt planområde bedöms dock inte någon bullerberäkning vara nödvändig. Gällande riktvärden för buller riskerar inte att överskridas inom planområdet.

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§).

Kommunens bedömning

Miljö- och byggnadsnämnden beslutade 2017-08-24 (Mbn §88) att medverka till upprättande av detaljplan inom Marsliden 1:3. Enligt beslutet behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning upprättas. En behovsbedömning har upprättats och biläggs planhandlingen.

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*).

Miljömål

Inget av miljömålen (www.miljomal.se) bedöms påverkas negativt av utvecklingsförslaget.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel som infördes med miljöbalken 1999 (5:e kap.) för att komma till rätta med miljöpåverkan från diffusa utsläppskällor som till exempel trafik och jordbruk. En miljö kvalitetsnorm 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 kvaliteten inom ett geografiskt område. Miljö kvalitetsnormerna 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*).

Aktuellt detaljplaneförslag bedöms inte påverka luftkvaliteten i en sådan utsträckning att beslutade miljö kvalitetsnormer överskrids. Planförslaget bedöms heller inte påverka några vattenförekomster eller utpekade fisk- och musselvatten.

Kravet på bullerkartering gäller för samhällen med 100 000 innevånare eller fler. Eftersom Vilhelmina har färre än 100 000 innevånare, finns det inte något formellt krav på bullerkartering.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Tidplan

Avsikten är att detaljplanen kan antas våren 2021.

Genomförandetid

Genomförandetiden gäller 5 år från det datum som detaljplanen vunnit laga kraft. Med genomförandetid avses den tid då fastighetsägarna har en garanterad rätt att bygga enligt detaljplanen. Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Om detaljplanen behöver ändras eller upphävas under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt till ersättning för förlorade rättigheter (exempelvis förlorad byggrätt).

Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän plats inom planområdet. Anledningen till enskilt huvudmannaskap är att området är avsett för bostadsbebyggelse som endast används under en del av året samt att planförslaget avser en kompletterande detaljplaneläggning där det finns enskilt huvudmannaskap sedan tidigare.

Avtal

Inga avtal är aktuella för detaljplanens genomförande. Kommunen har inte för avsikt att teckna exploateringsavtal.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Detaljplanen innebär att bostadstomter kan styckas av från Marsliden 1:3 i enlighet med plankartan. När detaljplanen vunnit laga kraft kan ansökan om fastighetsbildning lämnas till lantmäteriet. Exploatören ansvarar för att initiera fastighetsbildningen.

Avstyckningen behöver göras samtidigt för samtliga fastigheter för att inte motverka bestämmelsen om minsta fastighetsstorlek.

Gemensamhetsanläggningar

För områden som regleras som allmän plats GATA med enskilt huvudmannaskap är avsikten att gemensamhetsanläggning ska inrättas.

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som är gemensam för flera fastigheter, ofta vägar eller vatten- och avloppsledningar. I gemensamhetsanläggningen deltar flera fastigheter och de bekostar både anläggandet och driften enligt andelstal som fastställs av lantmäterimyndigheten. Enligt 4 kap. 18 § PBL ska en detaljplanebestämmelse om inrättande av en gemensamhetsanläggning vara förenlig med 5 och 6 §§ anläggningslagen (1973:1149).

Inom planområdet finns gemensamhetsanläggning Marsliden GA:1 för vägar samt gemensamhetsanläggning Marsliden GA:2 för vattentäkt med tillhörande vattenledningar. Ägare är Marsliden 1:3:s Samfällighetsförening. Avsikten är att kommande fastighetsägare ska ingå i samfälligheten och gemensamhetsanläggningarna enligt andelstal som fastställs av lantmäteriet. *Samma Andelstal som sin del bef.*

Gemensamhetsanläggning för väg, Marsliden GA:1 överensstämmer inte i sin helhet med befintliga vägar, bland annat omfattas inte del av vägen i norr och del av vägen i sydost av gemensamhetsanläggningen. Marsliden GA:1 kommer därför att behöva omprövas.



Rättighetsområden (rosa) enligt fastighetskartan visar att Marsliden GA:1 inte överensstämmer i sin helhet i förhållande till befintliga vägar (orange) (källa: Metria.se 2020-11-17).

För område som föreslås för avfallsanläggning (E₁) ska också gemensamhetsanläggning bildas alternativt införlivas i någon av de befintliga gemensamhetsanläggningarna. Avsikten är att Marsliden 1:3:s samfällighetsförening ska vara ansvarig även för skötsel av gemensam avfallsanläggning. Hur anläggningarna ska förvaltas och hur kostnader ska fördelas beslutas i en lantmäteriförrättning. Exploatören ansvarar för att initiera bildandet/ombildandet av gemensamhetsanläggningarna.

Detaljplanen möjliggör för ytterligare tomter i området vilket innebär fler andelsägare i de gemensamma anläggningarna. Då fler nyttjar anläggningarna är det också fler som bidrar ekonomiskt. På så sätt kan standarden höjas och driften säkerställas.

Allmän plats NATUR sköts idag, och avses fortsättningsvis skötas, av aktuell fastighetsägare. Om ett behov av gemensam förvaltning av området uppstår i framtiden kan en lantmäteriförrättning initieras för att hantera detta.

Servitut

Servitut är en rätt för ägaren av en fastighet att på ett visst bestämt sätt använda en annan fastighet. Det kan till exempel röra sig om rätten att ta väg eller nyttja en brunn på annans fastighet. Det finns två huvudtyper av servitut; avtalsservitut (avtal upprättas) och officialservitut (myndighetsbeslut). Enligt 4 kap. 18 § PBL ska detaljplanebestämmelser om områdets indelning i fastigheter eller om servitut eller liknande särskilda rättigheter, vara förenliga med 3 kap. 1 § och 5 kap. 4 § första stycket fastighetsbildningslagen (1970:988).

Avtalsservitut för väg (akt 24-IM3-73/4438.1) till förmån för Marsliden 1:22 belastar Marsliden 1:3 inom planområdet. Plankartan reglerar inga särskilda bestämmelser för servitutet. Ett genomförande av detaljplanen påverkar inte servitutet.

Ledningsrätt

Ledningsrätt är en servitutsliknande rättighet att använda någon annans mark för ledningsändamål. Ledningsrätt kan upplåtas för ledningar för allmänna ändamål såsom vatten

och avlopp, data och telekommunikationsledningar bland annat. Ledningsrätt kan endast ges av lantmäterimyndigheten.

Det finns inga ledningsrätter inom planområdet.

Det går en elledning genom planområdet som regleras som l-luftledning i plankartan. Ledningen är dock inte säkerställd med servitut eller ledningsrätt. Ledningsägaren, Vattenfall, är ansvarig för att söka ledningsrätt eller servitut för att säkerställa befintliga ledningars läge.

Utanför planområdet på andra sidan väg 1079 finns ledningsrätt för telekabel, akt 2462-87/60.1, som ägs av Skanova.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Exploatören har informerat samfällighetsföreningen Marsliden 1:3 om att kostnader för grävning och grusmaterial för anläggandet av den nya brunnen kommer att belasta föreningen. Detta med hänsyn till att åtgärden gynnar föreningen.

Alla övriga kostnader som framtagandet av detaljplanen medför samt kostnader för enade med avstyckningar av de nya tomterna bekostas av exploatören/fastighetsägaren till Marsliden 1:3.

Tomter, dricksvatten och vägar

Exploatörens avsikt med detaljplanens genomförande är en etappvis försäljning om cirka en tomt per år.

I enlighet med samfällighetsföreningen Marsliden 1:3:s styrelseprotokoll, 2020-01-05 ansvarar exploatören/fastighetsägaren till Marsliden 1:3 för att bekosta brunn och tillkommande material och samfällighetsföreningen står för grävning och grusmaterial.

Exploatören har inte för avsikt att ta på sig något enskilt ansvar för att bekosta eventuell ombyggnation/förstärkning av befintlig väg eftersom det är en så långsam exploatering som är avsikten (dvs en tomt per år). Vägunderhållet är ett gemensamt ansvar för alla i föreningen och vägarna ses över årligen.

Förrättningskostnader

Förrättningskostnader uppstår i samband med en lantmäteriförrättning. Kostnaderna beror på tidsåtgång och gällande förrättningsstaxa. Exploatören/fastighetsägaren till Marsliden 1:3 står för kommande kostnader för fastighetsbildningar, bildande eller ombildande av gemensamhetsanläggningar och rättighetsupplätelser som krävs till följd av detaljplanens genomförande.

Inlösen, ersättning

Ingen fastighet är föremål för inlösen.

TEKNISKA FRÅGOR

Hänsyn till eventuella befintliga ledningar måste tas under om- och tillbyggnad. Vid markarbeten bör berörda ledningsägare (i god tid innan planerade grävningsarbeten) kontaktas för begäran om kabelanvisning.

Ledningar inom området bör så långt det är möjligt samlas för att minimera antalet ledningsstråk och utbredningen av dessa.

Behov av kompletterande tillstånd/lov

För anordning av ny dricksvattenanläggning i bäck kommer anmälan om vattenverksamhet i enlighet med miljöbalkens regler att krävas.

För kommande schaktning eller fyllning som avsevärt ändrar höjdläget inom planområdet krävs marklov (PBL 9 kap 11§). Enligt rättspraxis innebär *avsevärd ändring av höjdläget* fyllnader eller schakt av mer än 0,5 meter.

SAMRÅD/GRANSKNING

Inkomna yttranden under samråd och granskning har sammanställts i en samrådsredogörelse respektive ett granskningsutlåtande. Handlingarna har därefter, om det bedömts relevant, reviderats.

Planfrågor har under hand diskuterats med berörda.

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Kommunens handläggare

Ulla-Karin Dahlberg, Miljö & Byggnadskontoret

Tyréns handläggare

Ulrika Bylund, Tyréns Region Nord

Uppdragsansvarig

Johanna Söderholm, Tyréns Region Nord

MILJÖ- OCH BYGGNADSKONTORET

Ulrika Bylund
Samhällsplanerare, Tyréns AB

Ulla-Karin Dahlberg
Bygg- och miljöchef, Vilhelmina kommun