



ANTAGANDEHANDLING 2024-04-03

Detaljplan för

MIDDAGSKULLEN



Del av Saxnäs 9:35 m.fl.

Vilhelmina kommun, Västerbottens län

Övriga handlingar:

Fastighetsförteckning

Undersökning om betydande miljöpåverkan 2022-03-08

Plankarta med bestämmelser 2023-06-30

Grundkarta 2023-02-07

MUR Geoteknik 2024-02-25

PM Geoteknik 2024-04-02

Dagvattenutredning 2023-04-24

Samrådsredogörelse

Granskningsutlåtande

Dnr MBN 2020-801

Upprättad 2024-02-27

Godkänd 20XX-XX-XX

Antagen 20XX-XX-XX

Laga kraft 20XX-XX-XX

PLANBESKRIVNING

KLARA
arkitekter

Vad är en detaljplan och hur tas den fram?

En detaljplan reglerar hur mark och vatten får användas inom ett visst område. Den kan även reglera var byggnader får placeras och hur dessa ska utformas. Olika detaljplaner har olika syften och reglerar därför olika saker. Kravet att upprätta en detaljplan uppstår alltid när det behöver göras större förändringar i befintlig bebyggelsestruktur och när tidigare oexploaterade mark- och vattenområden ska tas i anspråk för ny bebyggelse. Det är kommunen som avgör när och var en detaljplan ska upprättas.

Detaljplanen består av en plankarta med bestämmelser. För att underlätta förståelsen av detaljplanen finns även denna planbeskrivning. Planbeskrivningen redovisar planens syften, rådande planeringsförutsättningar, överväganden och planerade förändringar men också de konsekvenser planens genomförande innebär för enskilda fastighetsägare och andra berörda.

Plankartan är den juridiskt bindande handlingen. Planbeskrivningen är vägledande vid tolkning av plankartan men har ingen egen rättsverkan.

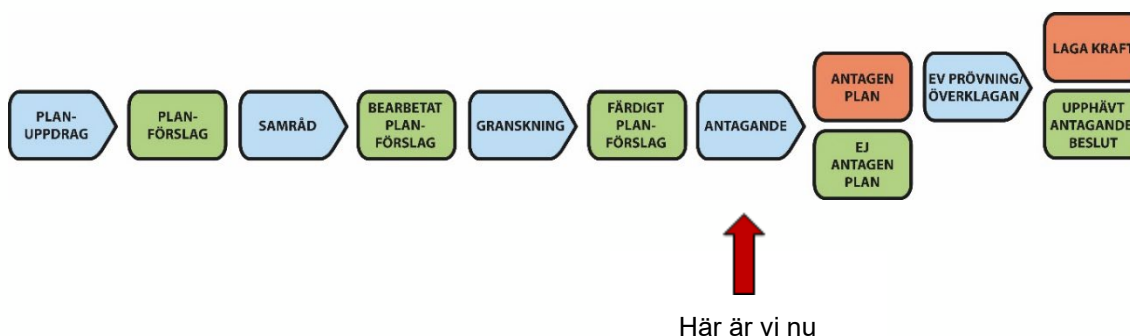
Berörda kan påverka detaljplanen

Under processen med att arbeta fram en detaljplan ges berörda möjlighet att påverka utformningen av planen. Berörda är bland andra länsstyrelsen, lantmäteriet, fastighetsägare, de närmaste grannarna samt vissa andra myndigheter, enskilda och organisationer.

Första möjligheten att påverka kallas samråd. Efter samrådet bearbetas planförslaget med hänsyn till inkomna synpunkter innan planen ställs ut för granskning. Under granskningen får de berörda ytterligare en chans att lämna synpunkter och därmed kunna påverka.

Efter granskningen kan endast mindre ändringar göras i planförslaget innan planen antas i kommunstyrelsen. Detaljplanen vinner laga kraft tre veckor efter antagande om ingen överklagar eller Länsstyrelsen inte överprövar planen. Överklaganderätt har de berörda som senast under granskningsskedet lämnat in skriftliga synpunkter som inte har blivit tillgodosedda i den antagna detaljplanen.

Detaljplanen ligger sedan till grund för bygglovsprövning inom planområdet.



Kartan på framsidan är hämtad från Lantmäteriets topografiska webbkarta.

Innehåll

Inledning	5
Syfte och huvuddrag	5
Konsekvenser av planens genomförande.....	5
Plandata	7
Läge	7
Areal	7
Ingående fastigheter	7
Markägoförhållanden	7
Tidigare ställningstaganden	8
Översiktliga planer	8
Detaljplaner, områdesbestämmelser, förordnanden m.m.....	8
Program för planområdet	11
Avvägning enligt miljöbalken	12
Markens lämplighet	12
Riksintressen.....	12
Värdefulla områden.....	12
Strandskydd	14
Miljökvalitetsnormer	14
Skydd av områden	15
Undersökning om betydande miljöpåverkan.....	15
Förutsättningar och förändringar	17
Natur.....	17
Geotekniska förhållanden och stabilitet	18
Förorenade områden	22
Skyfall och höga vattenstånd	22
Fornlämningar	23
Verksamheter	23
Bebyggelse	23
Tillgänglighet	28
Service	28
Friytor	29
Trafik	29
Störningar & risker	30
Teknisk försörjning	32
Organisatoriska frågor	38
Planförfarande.....	38
Tidsplan.....	38

DP MIDDAGSKULLEN - ANTAGANDEHANDLING

Genomförandetid	38
Huvudmannaskap för allmän plats.....	38
Ansvarsfördelning	38
Tillstånd och dispenser	40
Avtal	40
Fastighetsrättsliga frågor	42
Allmänt	42
Servitut	42
Gemensamhetsanläggning	42
Ledningsrätt	44
Fastighetsrättsliga konsekvenser.....	44
Ekonomiska frågor	46
Planekonomi	46
Genomförandekostnader allmän plats.....	46
Genomförandekostnader kvartersmark	46
Avgifter	46
Förrätningskostnader	46
Inlösen & ersättning	47
Teknisk försörjning	47
Tekniska frågor.....	48
Behov av kompletterande lov.....	48
Övriga medverkande	48

Inledning

Bakgrunden till planläggningen är att fastighetsägaren till Saxnäs 9:35 fortsatt vill utveckla området *Middagskullen* med ytterligare fritidshustomter. Planområdet utgörs i huvudsak av naturmark och är till största del detaljplanelagd som naturmark. En del av planområdet är sedan tidigare planlagd, del av Saxnäs 9:35, för bostadsändamål. Dessa tomter har aldrig blivit avstyckade.

Den aktuella detaljplanen avser att fortsätta utvecklingen med en ytterligare etapp med ett 20-tal tomter samt en förtätning med ett antal tomter inom befintlig detaljplan.

Syfte och huvuddrag

Syftet med planläggningen är att möjliggöra för ytterligare ett 20-tal bostäder och en förtätning av Middagskullen. Detaljplanen syftar även till att bevara områdets fjällstugekaraktär och att bevara naturmiljön. Detta uppnås genom att marken planläggs med bostadsändamål och naturmark. Planen avser även att möjliggöra för en ny gemensam yta för avfallshantering i området samt att bekräfta befintliga förhållanden.

Planen upprättas med standardplanförfarande enligt PBL 2010:900 (SFS 2014:900). Plankarta och planbeskrivning är utformade enligt *Boverkets föreskrifter (2020:5) om detaljplan* samt *Boverkets föreskrifter och allmänna råd (2020:8) om planbeskrivning*.

Konsekvenser av planens genomförande

Nedan beskrivs en sammanfattning av planens konsekvenser.

I och med att detaljplanen berör en gällande detaljplan kommer planens genomförande innebära att delar av gällande detaljplan, vilken omfattar naturmark, gata och bostadsändamål inom fastigheten Saxnäs 9:35 och Saxnäs 9:37, upphävs och ersätts med aktuell detaljplan.

Planområdet omfattas av riksintresse för friluftslivet och för det rörligt friluftsliv. Den aktuella planläggningen innebär att skogsmark tas i anspråk och att det möjliggörs bostadsbebyggelse. Planområdet är sedan tidigare detaljplanelagt och marken bedöms inte vara ett område med höga natur- eller kulturvärden eller väsentligt för det rörliga friluftslivet. I och med att aktuell detaljplan avser en mindre exploatering och att tillgången till grönområden är god i närområdet, bedöms ett plangenomförande innebära en begränsad påverkan på naturvärdena eller det rörliga friluftslivet.

Hela planområdet omfattas av riksintresse för rennäringen. Planområdet är en del av samebyns åretruntmarker, vilket innebär att renar kan vistas där året om. Ett genomförande av detaljplanen kan innebära indirekta konsekvenser för rennäringen. En indirekt konsekvens av detaljplanen är att det kan leda till att fler människor rör sig i området, vilket kan orsaka en påverkan på rennäringen. Aktuellt planområdet är inte särskilt utpekad som strategisk plats för rennäringen. Med hänsyn till områdenas storlek och att området är detaljplanelagt sedan tidigare samt att det i dag finns befintlig bebyggelse i direkt anslutning till planområdet, bedöms ett plangenomförande inte komma att medföra åtgärder som påtagligt kan försvåra rennäringens bedrivande.

Planområdet karakteriseras av en kuperad terräng och planområdet sluttar från Middagskullen ner mot Kultsjön. Den nya detaljplanen medger 23 tomter som kan avstyckas och bebyggas med bostäder/fritidshus i 1–1½ våningar. För de fyra tomterna i den norra och nordöstra delen avser detaljplan att endast 1 våning utan inredd vind får uppföras, med hänsyn till omgivande bebyggelse. I nuläget finns det kraftig skog vid planerade tomter som i nuläget fungerar som skydd mot vind och drivsnö. Vid ett genomförande av planen kan det leda till eventuellt mer vind och drivsnö för befintliga tomter. Ett genomförande av detaljplanen kommer innebära sprängning och schaktning i de brantaste delarna av området för att möjliggöra en exploatering. I syfte att bevara terräng och minska eventuell schaktning/sprängning bör huvudbyggnaden terränganpassas exempelvis med suterränghus eller förhöjd sockel. Ett plangenomförande innebär en visuell förändring jämfört med dagens situation. Påverkan bedöms acceptabel då exploateringen sker i anslutning till befintlig bebyggelse och i samma utsträckning som angränsade bebyggelseområden.

DP MIDDAGSKULLEN - ANTAGANDEHANDLING

Planområdet kommer ingå i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp. Vidare kommer dagvattnet att omhändertas och renas på ett betryggande sätt innan det når recipienten Kultsjön. Dagvattnet ska ledas via dagvattendiken samt en planerad torrdamm innan det når Djupbäcken, som senare leds ner mot Saxnäs. Detaljplanen genomförande innebär även att små vattendrag behöver ledas om pga. utbyggnad av vägar i området. Bedömningen är att detta inte kommer påverka fastigheterna nedströms och inte medföra någon ökad risk för att gällande miljö kvalitetsnormer för vattenförvaltning kommer att överskridas.

Detaljplanens genomförande innebär en fortsättning av den struktur med bostäder som byggts ut öster om planområdet. Om bostäderna/fritidshusen blir permanentboende ställs ökade krav på kommunal service som kan innebära större kostnader med tanke på avstånd till exempelvis skola, vård och omsorg. Samtidigt ökar underlaget för service på orten och kan generera bättre förutsättningar för det lokala näringslivet.

Ett genomförande av planen innebär ytterligare bostäder/fritidshus i området, vilket kan bidra med en ökad trafik i området. Området trafikeras i dag av få fordon och planens genomförande med enbart ett 20-tal fritidshus innebär endast en marginell ökning av fordon. Utifrån att detaljplanen enbart möjliggör ett 20-tal fritidshus bedöms ett plangenomförande inte ge upphov till olägenheter för människors hälsa i form av buller.

Plandata

Läge

Planområdet är beläget strax sydväst om Saxnäs tätort, på berget Middagskullens sluttning ner mot Kultsjön. Saxnäs är en tätort, 9 mil från centralorten Vilhelmina. Planområdet är beläget söder om Marsfjällen.

Planområdet är uppdelat i fyra olika delar. Den huvudsakliga delen är belägen väster om befintligt fjällstugeområde. Den andra delen i norr är belägen vid fastigheterna Saxnäs 9:83 och Saxnäs 9:63 medan den tredje delen i öster är belägen vid fastigheterna Saxnäs 9:46 och Saxnäs 9:47. Den fjärde delen är beläget i söder och omfattar fastigheten Saxnäs 9:37 och del av Saxnäs 9:35.

Areal

Planområdets areal är ca 10 hektar.

Ingående fastigheter

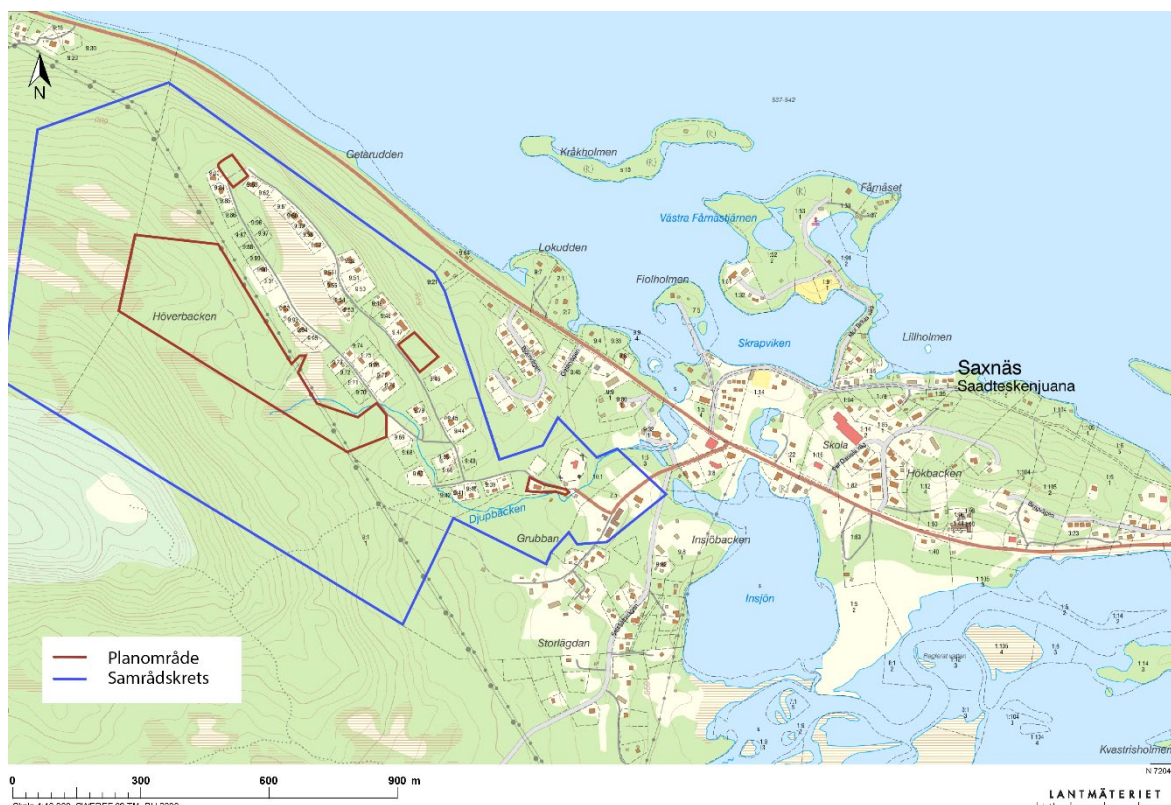
Del av Saxnäs 9:35 och Saxnäs 9:37.

Markägoförhållanden

Marken inom det berörda området är privatägd.

Samrådskrets

Fastighetsägare enligt bifogad fastighetsförteckning har bedömts ingå i samrådskretsen. För avgränsning av samrådskretsen, se nedanstående karta.



Figur 1. Samrådskrets (kartunderlaget hämtat från Lantmäteriets topografiska webbkarta)

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Vilhelmina kommun har i sin översiktsplan, antagen 2018-12-10 och laga kraft 2019-01-14, en utvecklingsstrategi för hur kommunen ska hantera problematiken med stora glesbebyggda områden, en utmanande demografi med åldrande befolkning samt rådande utflyttningstrend. Utvecklingsstrategin utgår ifrån målsättningen att öka eller åtminstone bibehålla kommunens befolkningsmängd.

I utvecklingsstrategin är Saxnäs utpekad som en servicenod och planområdet ingår i ett kärnområde för bebyggelseutveckling. Detaljplanen bedöms därmed ha stöd i gällande översiktsplan.



Figur 2. Utsnitt från Vilhelmina kommuns översiktsplan (2019). Kärnområden och servicenoder.

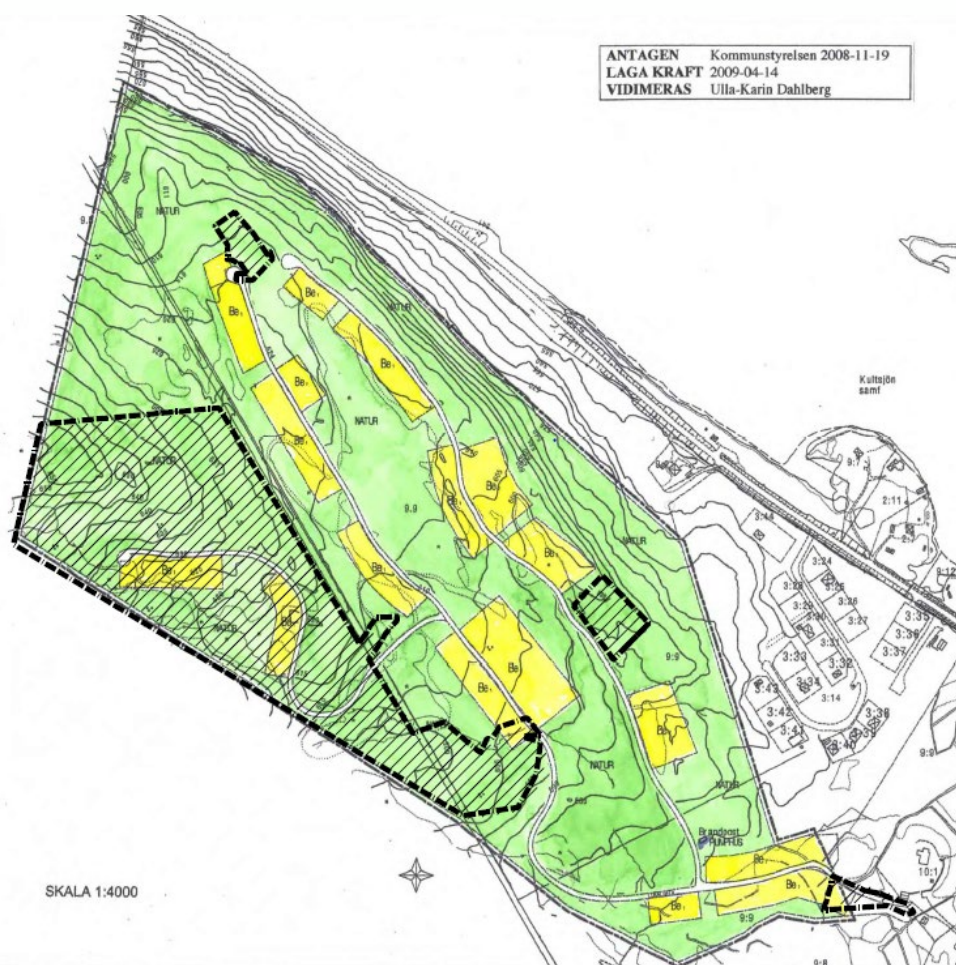
Detaljplaner, områdesbestämmelser, förordnanden m.m.

Detaljplaner

Inom planområdet finns det idag två gällande detaljplaner, *Detaljplan för del av Saxnäs 9:35* (laga kraft 2019-04-14) och *Detaljplanen för fastigheterna Saxnäs 9:38, 9:39 m.fl. inom Middagskullen* (laga kraft 2011-06-23).

Inom *detaljplan för del av Saxnäs 9:35*, anges användningen bostäder (B) samt NATUR, GATA och pumpstation (E). Huvudmannaskapet för allmän plats är enskilt i gällande detaljplan. Planens genomförandetid har löpt ut. De delar av detaljplanen som omfattas av gällande detaljplan för del av Saxnäs 9:35 kommer att upphävas och ersättas av denna detaljplan (se figur nedan).

DP MIDDAGSKULLEN - ANTAGANDEHANDLING



Figur 3. Gällande detaljplan del av Saxnäs 9:35. Streckad svart linje illustrerar de delar av gällande detaljplan som berörs av aktuell detaljplan.

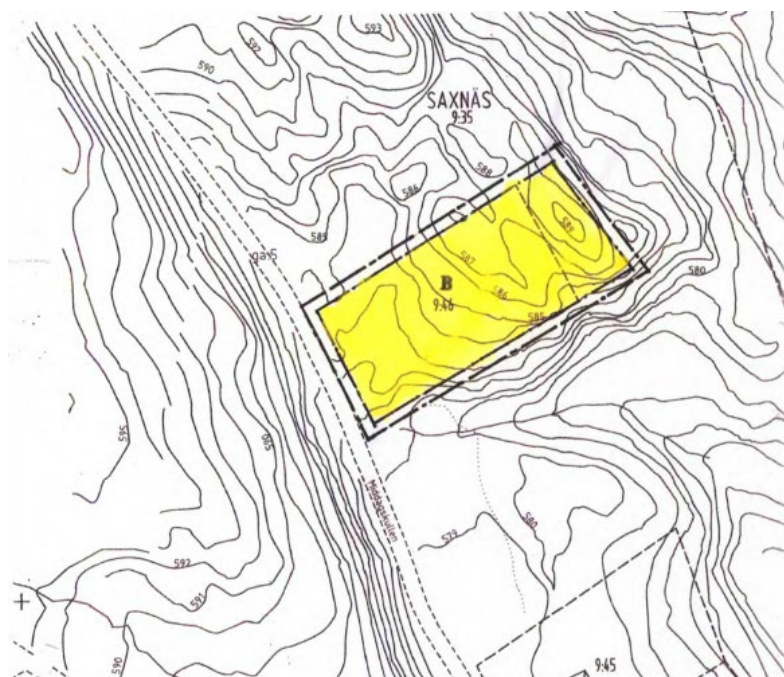
Planområdet berör även detaljplanen för fastigheterna Saxnäs 9:38, 9:39 m.fl. inom Middagskullen. Detaljplanen anger användningen bostäder (B) samt NATUR, GATA, pumpstation (E₂) och högspänningsledning. Huvudmannaskapet för allmän plats är enskilt i gällande detaljplan. Planens genomförandetid har löpt ut.

DP MIDDAGSKULLEN - ANTAGANDEHANDLING



Figur 4. Gällande detaljplan för Saxnäs 9:38, 9:39 m.fl.

Planområdet angränsar även till detaljplanen för fastigheterna Saxnäs 9:46 m.fl. inom Middagskul- len (laga kraft 2013-07-16). Detaljplanen anger användningen bostäder (B). Planens genomföran- detid har löpt ut.



Figur 5. Gällande detaljplan för Saxnäs 9:46

Besked om positivt planbesked för ny detaljplan fattades av Miljö- och byggnadsnämnden, 2020-12-10.

Områdesbestämmelser

Planområdet omfattas inte av någon områdesbestämmelse.

Program för planområdet

Bedömningen har gjorts att något detaljplaneprogram inte behöver upprättas.

Avvägning enligt miljöbalken

Markens lämplighet

Enligt miljöbalkens 3 kap. 1 § ska mark- och vattenområden användas, för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde ska ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning.

Den aktuella planläggningen innebär att skogsmark tas i anspråk och att det möjliggörs bostadsbebyggelse. Bedömningen görs emellertid att tillgången på skog i närområdet är så pass god att planens påverkan är att betrakta som försumbar.

Etableringen är av allmänt intresse och bedöms vara förenlig med intentionerna i 3 kap. 1 § miljöbalken.

Riksintressen

Enligt 3 kap. 5–9 §§ och 4 kap. miljöbalken kan områden av särskild betydelse ur ett nationellt perspektiv vara av riksintresse. Områden av riksintresse ska skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra, skada eller motverka dem. Staten kan ingripa mot exploateringsföretag eller andra ingrepp som kan påtagligt skada riksintressen. Detaljplanen berör följande riksintressen;

- *Riksintresse för friluftslivet (MB 3 kap 6 §)* - Planområdet ligger inom Södra Lapplandsfjällen som är av riksintresse för friluftslivet. Områden av riksintresse för friluftslivet har stora friluftsvärden på grund av särskilda natur- och kulturkvaliteter, variationer i landskapet och god tillgänglighet för allmänheten.
- *Riksintresse för rörligt friluftsliv (MB 4 kap. 2 §)* - Planområdet ligger inom Fjällvärlden från Transtrandsfjällen i söder till Treriksröset som är av riksintresse för det rörliga friluftslivet. Inom dessa områden ska det rörliga friluftslivet och turismens intressen särskilt beaktas.
- *Rennäringen (MB 3 kap 5 §)* - Hela planområdet omfattas av området Vilhelmina södra som utgör förvinterland, huvudkalvningsland, kalvningsland, vårland, försommarland och samebyns totala betesområde. Vidare omfattas planområdet av Vilhelmina södra som utgör höstland, sommarland och förhöstland.

Värdefulla områden

Enligt 3 kap. 2–5 §§ miljöbalken ska stora opåverkade områden, ekologiskt känsliga områden, åker och skog av nationell betydelse samt fiskevatten skyddas mot påtaglig skada.

Särskilda markanvändningsintressen enligt 3 kap 2-3 §

Planområdet är redan detaljplanelagt sedan tidigare och bedöms inte utgöra ett sådant område som avses i 3 kap. 2 § miljöbalken. Syftet med planläggningen bedöms med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov, medföra en från allmän synpunkt god hushållning av marken. Planförslaget tar inte i anspråk något sådant område som avses i 3 kap. 3 § miljöbalken, då planområdet ur ekologisk synpunkt inte har några höga naturvärden.

Skogsmark enligt 3 kap 4 §

Delar av planområdet utgörs även av skogsmark. Skogsmarken bedöms dock inte ha stor betydelse för skogsnäringen och bedöms inte ta i anspråk ett sådant område som avses på 3 kap. 4 § miljöbalken.

Rennäringen enligt 3 kap 5 §

Planområdet är ett av flertal områden som är utpekade av Sametinget och har betydelse för rennärningen enligt 3 kap. 5 § MB. Hela planområdet omfattas av området Vilhelmina södra som utgör förvinterland, huvudkalvningsland, kalvningsland, vårland, försommarland och samebyns totala betesområde. Vidare omfattas planområdet av Vilhelmina södra som utgör höstland, sommarland och förhöstland. Området ligger inom samebyns åretruntmarker vilket innebär att renar kan vistas här året om.

Renskötseln har enligt rennäringslagen (1971:437) företrädare framför annan verksamhet inom vissa områden. I renskötselrätten ingår förutom rätten till bete, rätt att uppföra stängsel och byggnader för renskötselns behov samt rätt till jakt och fiske. Flytningsleder får enligt rennäringslagen inte stängas av eller påverkas så att framkomligheten avsevärt försvåras.

I planarbetet har ett tidigt samråd med samebyn hållit den 2022-04-20. Enligt deras yttrande bedöms detaljplanen med nya tomter och bebyggelsen inte leda till några direkta negativa konsekvenser för rennärningen.

Samebyn framhåller dock att det kan innebära indirekta konsekvenser av att fler boende/besökare rör sig i området. Enligt deras yttrande är samebyn restriktiv till för stora områden med bebyggelse i fjället. De framhåller att det är bekymmersamt när bebyggelsen kommer i för nära anslutning till renskötselområden. Det innebär störningar för renarna och inskränkningar med minskat bete och rörelseområde såväl som påverkan på arbetsmiljön för renskötarna.

Området ligger inom samebyns åretruntmarker vilket innebär att renar kan vistas där året om. Samebyn framför att de inte ska hållas ansvarig för eventuella störningar och skador som renarna och/eller renskötarna kan upplevas orsaka.

Mänskliga aktiviteter inom renbetesmark som innebär en negativ störning för rennärningens bedrivande är dock inte en rak påföljd av planläggning för bostäder. Störningar kan såväl uppstå till följd av en enskild individ. Den mänskliga aktivitet som följer av detaljplanläggning för ett visst ändamål är inte möjligt att styra inom ramen för plan- och bygglagen.

För annan vistelse i naturen gäller därutöver bestämmelser i terrängkörningslagen, jaktlagen, rennäringslagen etc. vilka, utifrån respektive lagstiftnings syfte, reglerar vad som är tillåtet i samband med människors vistelse i naturen vid olika tillfällen.

Aktuellt planområdet är inte särskilt utpekade som strategisk plats för rennärningen (utpekade i samband med riksintresset). Med hänsyn till områdets storlek och att området är detaljplanlagt sedan tidigare samt att det i dag finns befintlig bebyggelse i direkt anslutning till planområdet, bedöms ett plangenomförande inte komma att medföra åtgärder som kan påtagligt försvåra rennärningens bedrivande. Ett genomförande av detaljplanen bedöms således inte innebära skada på intressets värden.

Friluftslivet och det rörliga friluftslivet enligt 3 kap. 6 §.

Områden med värden som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras natur- eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet ska, enligt 3 kap. 6 § miljöbalken, så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan medföra påtaglig skada. Behovet av grönområden i närheten av tätorter ska särskilt beaktas. Planområdet ligger inom Södra Lapplandsfjällen som är av riksintresse för friluftslivet samt Fjällvärlden från Transtrandsfjällen i söder till Trekröset som är av riksintresse för det rörliga friluftslivet.

Planområdet är sedan tidigare detaljplanlagt och marken bedöms inte vara ett område med höga natur- eller kulturvärden eller väsentligt för det rörliga friluftslivet. I och med att aktuell detaljplan avser en mindre exploatering och att tillgången till grönområden är god i närområdet, bedöms ett plangenomförande inte komma att medföra åtgärder som kan påtagligt skada friluftslivet eller det rörliga friluftslivet. Ett genomförande av detaljplanen bedöms således inte innebära skada på intressets värden.

Strandskydd

Enligt länsstyrelsens generella undantag från strandskyddsbestämmelserna (beslut 1979-05-21) för små sjöar och vattendrag är befintliga bäck i området undantaget från strandskyddet.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer är ett juridiskt bindande styrmedel som regleras med stöd av 5 kap. miljöbalken. I dag finns miljö kvalitetsnormer (MKN) för utomhusluft, för olika föroreningar i fisk- och musselvatten, omgivningsbuller samt för vattenförvaltningen.

Ett plangenomförande bedöms inte komma att påverka förutsättningarna för att uppfylla gällande miljö kvalitetsnormer.

Utomhusluft

I dag finns miljö kvalitetsnormer (MKN) för utomhusluft vad gäller kvävedioxid, kväveoxider, svavel-dioxid, kolmonoxid, ozon, bensen, partiklar, bens(a)pyren, arsenik, kadmium, nickel och bly. Dimensionerande är oftast normerna för partiklar och kväveoxider.

I Vilhelmina kommun är luftföroreningar inget övergripande problem. En kartläggning av luftkvaliteten är på börjad i Vilhelmina kommun, och den initiala bedömningen är att miljö kvalitetsnormerna inte överskrids, dock kan luftföroreningar från bil- och skotertrafik ge tillfälliga, lokala problem vintertid eftersom det kan uppstå ett speciellt väderläge då varm luft inte kan stiga i höjdled som den brukar (inversion). Detta gör att avgaser och andra luftföroreningar blir kvar i eller nära marknivå.

Planförslaget möjliggör att ytterligare ett 20-tal fritidshus kan uppföras inom området. Utifrån det geografiska läget och att förslaget innebär en marginell ökning av fordonstrafik i området, bedöms ett plangenomförande inte komma att påverka förutsättningarna för att uppfylla gällande miljö kvalitetsnormer för utomhusluft.

Fisk- och musselvatten

Ett plangenomförande kommer inte att medföra någon risk för att gällande miljö kvalitetsnormer för fisk- och musselvatten kommer att överskridas.

Bebyggelsen kommer att anslutas till de kommunala ledningsnäten för drick- och spillvatten.

Omgivningsbuller

Miljö kvalitetsnormer för omgivningsbuller, såsom de i dag är formulerade, gäller egentligen bara skyldigheten att kartlägga och upprätta åtgärdsprogram för kommuner med fler än 100 000 invånare.

Planläggning kommer dock under alla omständigheter inte att försämra bullersituationen i området (se avsnitt om buller under *Störning & risker*).

Vattenförvaltning

Vattenförvaltningsarbetet i Sverige bygger på EU:s ramdirektiv för vatten, det s.k. vattendirektivet, och omfattar alla typer av yt- och grundvatten. Inom vattenförvaltningen görs regelbundna klassningar av vattnens kemiska och ekologiska status varefter miljö kvalitetsnormer tas fram och beslutas.

Grundvattenförekomst

Planområdet berör inte någon grundvattenförekomst.

Ytvattenförekomst

Recipient för dagvatten från planområdet är Kultsjön. Statusklassning och miljö kvalitetsnormer för recipienten (senaste beslutade förvaltningscykeln 2021-12-20) redovisas i Tabell nedan.

	Status	Kvalitets krav (MKN)
Ekologisk status	Otillfredsställande status på grund av väsentligt påverkad hydrologisk regim eller dålig konnektivitet i sjöar.	Måttlig ekologisk status 2033
Kemiskt ytvatten	Uppnår ej god status baserat på de nationella överskridelserna av kvicksilver och bromerade difenyletrar.	God kemisk ytvattenstatus

Figur 6. Statusklassning och miljö kvalitetsnormer för Kultsjön.

Kultsjön når endast otillfredsställande ekologisk potential (ekologisk status för kraftigt modifierade vatten) på grund av påverkad hydrologisk regim och konnektivitet i sjöar till följd av påverkan från vattenkraften. Vattenförekomsten är ej klassad med avseende på de fysikaliska och kemiska ekologiska kvalitetsfaktorerna.

Sjön uppnår ej god kemisk status på grund av de nationella överskridelserna av bromerade difenyletrar, kvicksilver samt kvicksilverföreningar (VISS, 2023). Enligt miljö kvalitetsnormen ska god kemisk status uppnås med undantag för bromerade difenyletrar och kvicksilver samt kvicksilverföreningar eftersom gränsvärdena för dessa ämnen överskrider i alla Sveriges ytvattenförekomster varför dessa har mindre stränga krav (VISS, 2023). Vattenförekomsten är ej klassad med avseende på de övriga prioriterade ämnena.

Bebyggelsen inom planområdet kommer att anslutas till de kommunala ledningsnäten för dricks- och spillvatten. Vidare kommer dagvattnet att omhändertas och renas på ett betryggande sätt innan det når recipienten. För att säkerställa detta har en dagvattenutredning tagits fram.

Enligt dagvattenutredningen har en föroreningsberäkning gjord som visar på en ökning av föroreningshalterna i dagvattnet efter exploatering jämfört med nuläget. De halter av ämnen som transporteras till recipienten Kultsjön utgör dock ett mycket begränsat tillskott i sjön och riskerar ej försvåra möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormen i recipienten. Viss rening och fastläggning av partiklar kommer ske även i föreslagna dagvattendiken.

Ett plangenomförande bedöms inte medföra någon ökad risk för att gällande miljö kvalitetsnormer för vattenförvaltning kommer att överskridas.

Skydd av områden

Enligt 7 kap. miljöbalken kan ett antal utpekade typer av mark- och vattenområden skyddas. Syftet för skyddet varierar inom de olika områdestyperna.

Planområdet berörs inte av något sådant område som anges i 7 kap. miljöbalken.

Undersökning om betydande miljö påverkan

En undersökning huruvida ett plangenomförande kan antas medföra en betydande miljö påverkan så som avses i 4 kap. 34 § plan- och bygglagen, 6 kap. 6 § miljöbalken eller 3 § i miljöbedömningsförordningen har utförts. Slutsatsen av undersökningen är att ett plangenomförande inte kan antas medföra en sådan betydande miljö påverkan och att genomförandet därmed inte behöver föregås av en miljöbedömning/miljökonsekvensbeskrivning (MKB).

DP MIDDAGSKULLEN - ANTAGANDEHANDLING

Undersökningen är avstämd med Länsstyrelsen vid samråd 2022-02-08. Länsstyrelsen bedömer i likhet med kommunen att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Kunskaperna från den genomförda undersökningen har inarbetats i planförslaget.

Miljö och byggnadsnämnden beslutade, 2022-06-08 § 66, att planens begränsade omfattning oh innehåll innebär att dess genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Förutsättningar och förändringar

Natur

Topografi

Planområdet sluttar från Middagskullen ner mot Kultsjön. Planområdets marknivåer varierar mellan + 614 och + 658 meter (RH 2000).



Figur 7. Foto från Middagskullen. Källa: Middagskullen.se

Vegetation / Naturmiljö/ Biotop- och artskydd

Planområdet består i största del av skogsmark (främst barrskog). I området södra del, längs med fastighetsgräns för Saxnäs 9:25, löper en bäck ner mot Kultsjön. En stor del av planområdet omfattas av avverkad skogsmark eller skogsmark med glesa partier av träd.

Alla fåglar omfattas av 4§ i enligt Artskyddsförordning (SFS 2007:845) vilket innebär att det är förbjudet att:

- avsiktligt fånga eller döda djur,
- avsiktligt störa djur, särskilt under djurens parnings-, uppfödning-, övervintrings- och flyttperioder,
- avsiktligt förstöra eller samla in ägg i naturen samt
- skada eller förstöra djurens fortplantningsområden eller viloplatsar.

Förbudet gäller alla levnadsstadier hos fåglarna. De fåglar som är upptagna i bilaga 1 i EU:s fågeldirektiv är strikt skyddade enligt 4§ artskyddsförordningen. Alla vilda fåglar omfattas egentligen av § 4 Artskyddsförordningen, men normalt prioriteras främst arter som är upptagna i bilaga 1 till fågeldirektivet, rödlistade arter samt sådana arter som uppvisar en stark negativ trend.

Enligt Artportalen finns inrapporteringar om två starkt hotade fågelarter (EN), tornseglare och grönfink respektive tre nära hotade fågelarter (NT), talltita, tretåig hackspett och kråka inom eller i närheten av planområdet. Samtliga relevanta fynd inom eller direkt närheten av planområdet är inrapporterade under år 2021 och är ovaliderade.

DP MIDDAGSKULLEN - ANTAGANDEHANDLING

Med hänsyn till att dessa arter har påträffats inom det redan bebyggda området i öst, där enbart 4 nya bostadstomter möjliggörs så görs bedömningen att ett plangenumförande inte kan antas försämra respektive arts förutsättningar till fortlevnad i det generella området. En stor del av planområdet omfattas av avverkad skog, vilket bedöms besitta sämre förutsättningar för habitatsbildning, då djur i stor omfattning redan har förlorat sina häckningsplatser samt födokällor. Vissa fågelarter som tornseglaren kommer fortfarande att kunna nyttja området och en etablering av dagvattendamm kan potentiellt ha en positiv inverkan på arten, då dessa producerar de bytesdjur (små insekter) som tornseglaren lever av.

Enligt uppgifter ur artportalen har det även identifierats en rik variation av olika svamp-, lav- och mossarter i det generella området utanför planområdet. Därutöver förekommer enligt artdatabanken inga ytterligare skyddade djur- eller växtarter inom eller i direkt anslutning till planområdet.

Det bedöms sammantaget att identifierade arters kontinuerlig ekologisk funktion inte försämras och planerad bebyggelse bedöms därför inte riskera att komma i konflikt med förbuden i artskyddsförordningen. Bedömningen görs med bakgrund i att Middagskullen ingår i ett större område av likartad fjällnatur inom vilket 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 försämras.

Vidare ingår planområdet i ett cirka 10 hektar stort miljöövervakningsområde med 50 procent förekomst av mink respektive 75 procent av utter. Utifrån miljöövervakningsområdets storlek och att det redan i dag finns befintlig bebyggelse i direkt anslutning till planområdet, bedöms ett plangenumförande inte komma att påverka arterna negativt i någon nämnvärd utsträckning.

Avsikten är att del av naturmarken ska bevaras mellan tomterna, vilket anges som naturområde [NATUR] på plankartan.

Landskapsbild

Planområdet är i dag i stort oexploaterat. Planområdet är beläget på Middagskullen, som sluttar sydväst mot sjön.

Ett plangenumförande kommer att innebära en visuell förändring jämfört med dagens situation. Bedömningen görs dock att ett plangenumförande inte kommer att påverka landskapsbildningen negativt, då planen endast möjliggör småhus i 1–1 ½ våningar. Planförslaget är förenligt med de strategiska ställningstagandena i översiktsplanen för Vilhelmina kommun.

Geotekniska förhållanden och stabilitet

Enligt SGU:s översiktliga jordartskartor utgörs marken inom planområdet till stora delar av berg och morän. Marken inom stora delar av området räknas som fastmark.

För att säkerställa de geotekniska förutsättningarna inom planområdet har ett översiktligt geoteknisk PM tagits fram av LejonGEO, daterad 2024-04-02. Enligt den geotekniska utredningen utgörs marken generellt av yttlig torv överlagrande mycket stor blockig morän och berg.

Enligt den geotekniska undersökningen anges att vid tomt vid tomt 1-2 kan delar av ytan förutsättas vara lokalt uppfylld. Enligt undersökningen anges att tomt 1-2 gränsar mot en lång brant slänt. Marken utgörs här av c:a 0,1 m torv ovan torvinblandad grusig sand till c:a 0,5 m varefter mycket fast blockig sandig siltig morän påträffas till minst 2 m djup. Jordbergsöndring har i punkt L1 utförts i fast blockig morän till c:a 5 m djup utan att berg påträffats.

Enligt undersökningen anges att tomterna 3-4 utgörs av ytblock, morän och berg i dagen. Tomt 5-6 gränsar mot en slänt i sydöstlig riktning. Släntkrönet vid tomt 5 utgörs av c:a 0,1 m yttlig fyllning av sandig siltig morän ovan torvinblandad grusig sand till c:a 0,5 m varefter mycket fast blockig sandig siltig morän påträffas till minst 2 m djup.

DP MIDDAGSKULLEN - ANTAGANDEHANDLING

Tomt 7 utgörs av en lokal mindre kulle, troligtvis i huvudsak utgörandes av ytligt berg. Tomtens norra sida gränsar i norr mot torv/myrmark med närliggande grundvatten och oklart djup till fast boten

Enligt undersökningen anges att tomterna 8-11 utgörs av ytblock, morän och berg i dagen, marklutning mot öster. Tomt 12 utgörs av blockig moränmark med uppstickande berg. Lokalt uppstickande klippor påträffas på planerad tomtytas nordvästra sida.

Enligt undersökningen anges att tomterna 13-18 ligger i lutande terräng med närliggande berg i dagen utmed deras resp. norra sida och ökande torvdjup och en bäck utmed deras södra sida.

Enligt undersökningen anges att tomt 19 utgörs av blockig morän med uppstickande berg. Marken sluttar svagt mot sydöst. Norr om planerad tomtyta finns en kort bergslänt i stigande terräng mot norr.

Enligt undersökningen anges att tomt 20 har en större plan yta av torv/myrmark centralt inom ytan och bergsslutningar i dess östra delar. Tomt 20 gränsar mot en lång slänt. Spadprovtagning påvisar här c:a 0,1 m torv ovan torvinblandad grusig sand till c:a 0,3 m varefter mycket fast stenig grusig sandig siltig morän påträffas till minst 0,55 m djup där block eller berg påträffades. Berg i dagen påträffas frekvent invid provtagningspunkten varför provtagningsstoppet sannolikt erhöles mot berg.

Enligt utredningen anges att tomterna 21-24 har gott om ytblock, morän och berg i dagen, marklutning mot sydöst.

Grundläggning

Enligt den geotekniska undersökningen bedöms det finnas förutsättningar för grundläggning av småbostadshus på samtliga planerade tomter. Den geotekniska utredningen rekommenderar att uppstickande bergklippor samt bergslänter invid eller inom planerade tomter skall sprängas av så att påverkansområde/avstånd mot tomtmark, med lutning 1:1 erhålls. För att minimera omgivningspåverkan bör sprängningsarbeten utföras försiktigt. Avskärande diken rekommenderas generellt vid fastigheters topografiska översidor för att en god avvattning av fastigheterna skall erhållas.

Enligt den geotekniska undersökningen bör det beaktas gällande tomt 7, att mäktigheter av torv och eventuell underliggande finjord kan medföra förhöjda kostnader för schakt/fyll alternativt anläggande av förbelastning. Inga stabilitetsrisker bedöms föreligga för tomt 7.

Enligt den geotekniska undersökningen anges att vid tomt 1, 2, 5 samt 20 har tidigare risk för skred och ras bedömts vid grundläggning för närliggande slänter. Enligt utredningen anges följande rekommendationer för vid dessa tomter;

Tomt 1: Efter ytlig schakt av torv och torvinblandad sand utförts ner till morän kan plattgrundlagda småbostadshus i 1-2 plan grundläggas minst 3,5 m från moränytan i släntröen.

Tomt 2: Efter schakt av torv och torvinblandad sand och morän ner till nivå +594,5 kan plattgrundlagda småbostadshus i 1-2 plan grundläggas minst 11,2 m från moränytan i släntröen.

Tomt 5: Efter ytlig schakt av torv och torvinblandad sand utförts ner till morän kan plattgrundlagda småbostadshus i 1-2 plan grundläggas minst 1,5 m från moränytan i släntröen.

Tomt 20: Provtagning visar på närliggande berg. Efter att schakt av torv och jord utförts ner till bergöverytan samt eventuell plansprängning utförts, kan plattgrundlagda småbostadshus i 1-2 plan grundläggas minst 1,5 m (1 m homogent berg + 0,5 m stödfyllning) från släntröen av osprucket berg.

Ras- och skred

Planerat område är i huvudsak förskonat från risker med ras och stabilitet. Inom och utanför planområdet har ett flertal slänter observerats och okulärbedömts (Se markeringar på figuren nedan). Enligt utredningen bedöms följande slänter;

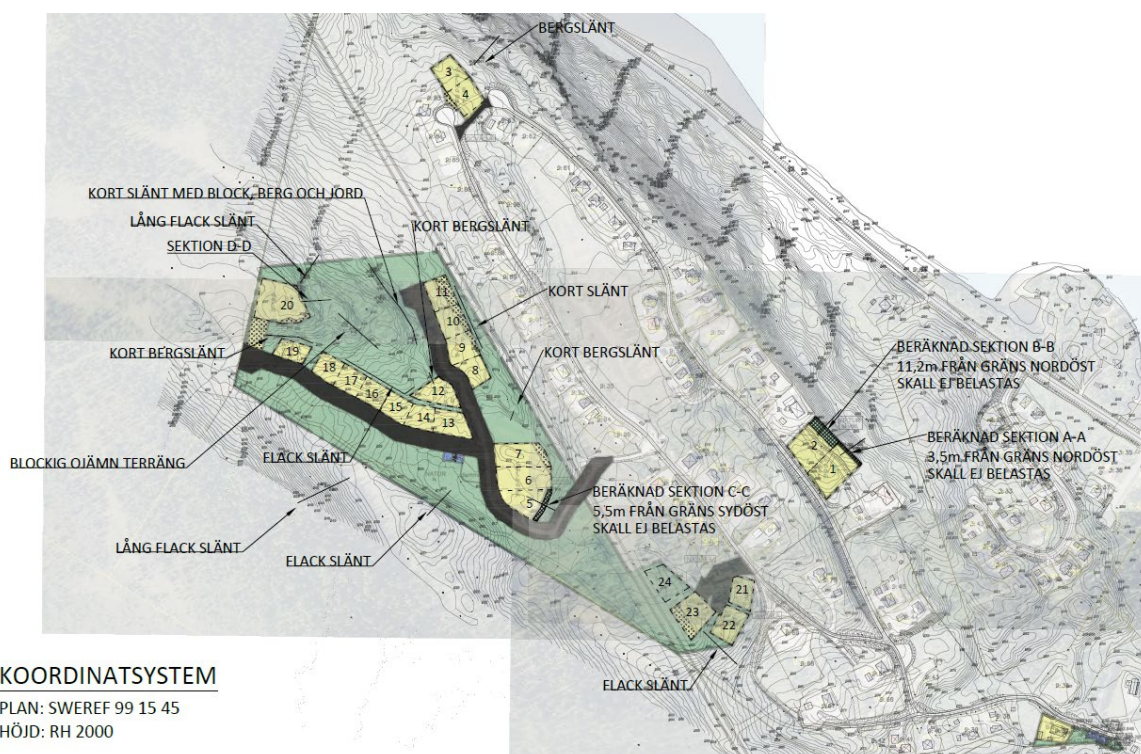
DP MIDDAGSKULLEN - ANTAGANDEHANDLING

- Nordöst om tomt 3 och 4 finns en lång och brant bergsslänt i nordöstlig riktning. Berg i dagen återfinns i slänkrön och tomterna bedöms ligga på säkert avstånd från eventuell blocknedfall. Slänten är bevuxen med träd och lägre vegetation utan tecken av pågående erosion, risken för blocknedfall bedöms försumbar.
- Nordöst om tomt 20 finns en lång flack slänt i nordöstlig riktning, vid platsbesök bedömdes dock en slänt i rak östlig riktning som lämpligare för stabilitetskontroll.
- Väster om tomterna 10 och 11 sträcker sig en kort slänt i nordvästlig riktning parallellt med en planerad lokalgata. Slänten utgörs av mindre höjdrygg av morän, block och berg. De brantaste delarna ligger i c:a lutning 1:2. Inga stabilitetsproblem bedöms förekomma.
- Öster om tomterna 9, 10 och 11 sträcker sig en kort slänt i nordvästlig riktning parallellt med en befintlig kraftledningsgata. Slänten utgörs i ytan av morän, block och berg. De brantaste delarna ligger i c:a lutning 1:2,5. Inga stabilitetsproblem bedöms förekomma.
- Norr om tomt 12 påträffas en mindre lokalt uppstickande bergklippa omgiven av blockig morän med flacka slänter. Risken för eventuellt blocknedfall bedöms som små och utan påverkan på tomter, gator eller annan bebyggelse.
- Mellan tomt 20 och tomt 12 finns inom naturområdet kuperad och blockig terräng med lokalt uppstickande berg. Påträffade slänter är flacka. Inga stabilitetsproblem bedöms förekomma.
- Mellan tomt 20 och tomt 19 påträffas en kort slänt med frekvent uppstickande berg. Släntlutning varierar mellan c:a 1:2-1:3. Inga riskfyllda klipputsprång har påträffats. Inga stabilitetsproblem bedöms förekomma.
- Norr om tomterna 15, 16 och 17 påträffas en flack och blockig moränslänt. Inga stabilitetsproblem bedöms förekomma.
- Inom naturområde norr om tomt 7 påträffades en kort brant uppstickande bergklack på norra sidan om en mindre myr. Risken för eventuellt blocknedfall bedöms som små och utan påverkan på tomter, gator eller annan bebyggelse.
- Söder om detaljplaneområdet stiger terrängen i lutning c:a 1:2. Marken bedöms utgöras av morän och är bevuxen av tät granskog. Inga stabilitetsproblem bedöms förekomma.
- Söder om tomt 22 och 23 finns en flack slänt med lutning i sydöstlig riktning. Marken utgörs av skogbevuxen blockig morän. Inga stabilitetsproblem bedöms förekomma.

När det gäller ras- och skred har den geotekniska utredningen gjord en bedömning och enligt utredningen ligger tomt 1–2, 5 samt 20 (se figur nedan) inom geoteknisk kategori 2 (GK2). Kompletterande geotekniska undersökningar har därefter utförts för att klargöra stabilitetsförhållanden vid tomter 1-2, 5 och 20 inom området. Rekommendationer vid grundläggning vid närliggande slänter har tagits fram (se ovan).

Enligt den geotekniska utredningen anges att för vid de planerade tomterna nr 1, nr 2 och nr 5 finns restriktioner att inga upplag eller andra påförda tillskottslaster får påföras vid slänkrön (se avgränsning på karta nedan). Inom dessa områden har planlagts som allmän platsmark *Natur* och reglerats med planbestämmelsen [skydd₁] - *Marken får inte användas för upplag eller andra påförda tillskottslaster*. Syfte med bestämmelserna är för att förhindra eventuella ras- och skredrisker.

DP MIDDAGSKULLEN - ANTAGANDEHANDLING



Figur 8. Redovisning av tomter 1–23 och slänter inom planområdet. Denna bild är endast för öka orienterbarheten för den geotekniska utredningen. Det är tomtplaceringarna på plankartan som gäller.

För övriga tomter bedöms inga risker med stabilitet föreligga för normal småhusbebyggelse i 1-2 våningar. Övriga tomter bedöms tillhöra geoteknisk kategori 1 (GK1) där inga risker med stabilitet bedöms föreligga för normal småhusbebyggelse i 1–2 våningar. Bedömningen är utförd i enlighet med utförda platsbesök och krav på undersökningsomfattning enligt IEG:s tillämpningsdokument *Slänter och bankar 6:2008*.

Schakt- och sprängning

I och med att planområdet är kuperat och att marken består av stora delar av berg, kommer det behöva ske schaktning och spräckning/sprängning för att möjliggöra en exploatering. I största mån ska större schaktningar och sprängningsarbete undvikas, genom att anpassa exploateringen utifrån terrängen. Sprängning/spräckning, schaktning och hantering av bergmassor kommer att utföras med ringa påverkan på bostadsbebyggelse.

För att kunna spränga inom detaljplanerat område måste det ansökas om tillstånd hos polisen. Utöver tillstånd från polisen måste det även ansöka om marktillstånd hos kommunen. Sprängningen ska utföras enligt de säkerhetsföreskrifter som finns vid sprängning. Vid sprängarbeten erfordras exempelvis besiktning av intilliggande fastigheter och besiktningen utförs av en opartisk besiktningsman. Vibrationsmätare kan vid behov placeras ut på intilliggande besiktigade fastigheter. Om det skulle uppstå några skador hos grannfastigheterna är det byggherren tillsammans med sprängaren som är ersättningsskyldig.

Med hänsyn till den kuperade terrängen regleras bostadsmarken (kvartersmark) med utökad marklovplikt med bestämmelsen [a3], vilket innebär att det krävs marklov för all schaktning och fyllning som förändrar markens nivå. I och med planbestämmelsen kan kommun följa upp och 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.

Markradon

Någon markradonundersökning har inte utförts inom planområdet.

Ansvar för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggsplats och att vidta de skyddsåtgärder som erfordras åligger den som ska bygga, dvs. om inte markradonundersökning utförs ska byggnation ske i radonsäkert utförande. Detta kommer att bevakas i samband med bygglovsprövning.

Förorenade områden

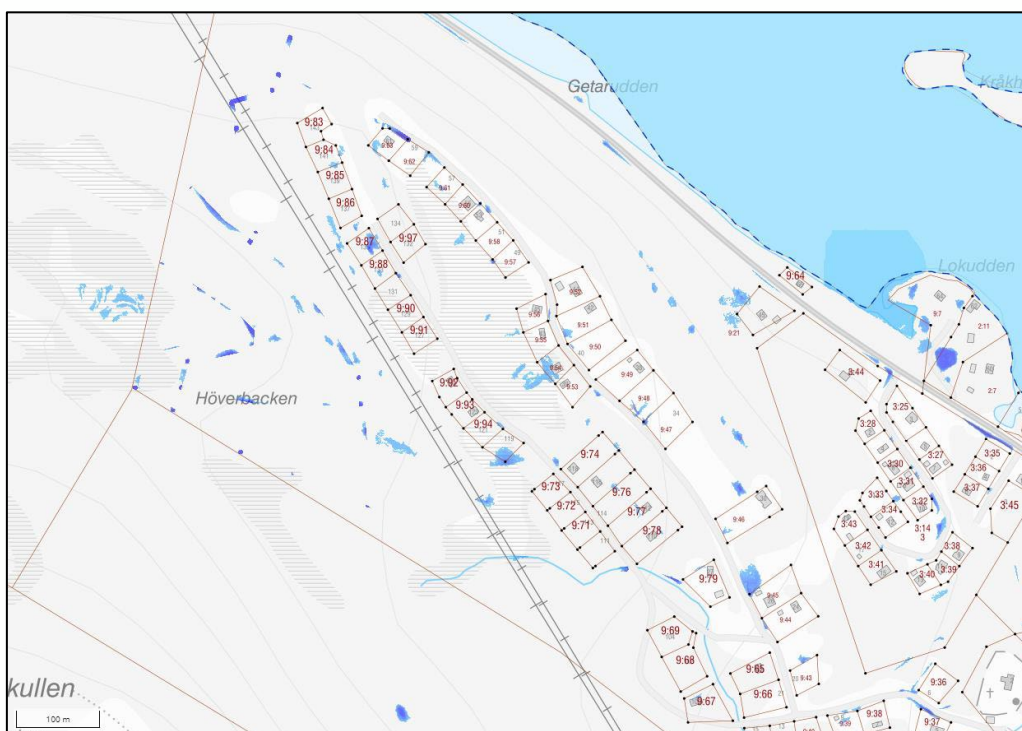
Det finns inga historiska eller andra belägg för att det skulle ha funnits verksamheter inom eller i anslutning till området som kunnat ge upphov till mark- eller vattenföroreningar

Om det i samband med exploatering eller andra arbeten skulle påträffas föroreningar eller misstänkta föroreningar ska kontakt tas med tillsynsmyndigheten, dvs. miljö- och byggnadsnämnden, för samråd om hur hantering av schaktmassor och sanering ska ske.

Skyfall och höga vattenstånd

Marknivåerna är sådana att risk för höga vattenstånd inte föreligger inom planområdet. För att identifiera och säkerställa risken för översvämning vid skyfall har en dagvattenutredning tagits fram.

Enligt dagvattenutredningen har en översvämningsmodell tagits fram. Ett 100 års regn med 180 minuters varaktighet motsvarar en regnintensitet om 83,3 l/s*ha (Ekvation 4.5 i P110; Svenskt Vatten, 2016) vilket omräknat blir 90 mm nederbörd, som har använts i en översvämningsmodell för att undersöka översvämningsrisker inom planområdet vid skyfall (100 års regn).



Figur 9. Översvämmade ytor inom planområdet vid 37 mm nederbörd (återkomsttid 100 år och varaktighet 10 minuter).

Modellen visar att mindre vattenansamlingar med djup mellan 50 – 150 cm uppstår inom planområdet, se bild ovan. Dessa lågpunkter kommer att planas ut vid markarbetena för nya tomter och bedöms inte kunna medföra några skador på byggnader inom planområdet. Sammantaget bedöms det inte finnas någon påtaglig översvämningensrisk rörande skyfall inom planområdet.

Fornlämningar

Det finns, enligt Riksantikvarieämbetets Fornsök, inga kända fornlämningar inom planområdet.

Alla fornlämningar, såväl kända som okända, är skyddade enligt kulturmiljölagen. Skulle det i samband med exploatering eller andra arbeten påträffas fornlämningar eller misstänkta fornlämningar ska kontakt tas med tillsynsmyndigheten, dvs. länsstyrelsen.

Verksamheter

Inom planområdet

Inom planområdet finns det inga verksamheter. Planområdet planlägger ingen verksamhet, utan detaljplanen är avsett för bostadsändamål. Utöver bostad, hör även bostadskomplement av olika slag såsom garage/parkering, förråd och liknande.

Utom planområdet

Området Saxnäs domineras av fritidshus- och fjällstugeområden. I Saxnäs centrala delar finns ett antal verksamheter i form av mataffärer, bensinstation, bilverkstad, hotell/camping osv.

Bebyggelse

Inom planområdet

Inom planområdet finns det inga bostäder. En del av planområdet är sedan tidigare planlagd, del av Saxnäs 9:35, för bostadsändamål. Dessa tomter har aldrig blivit avstyckade.

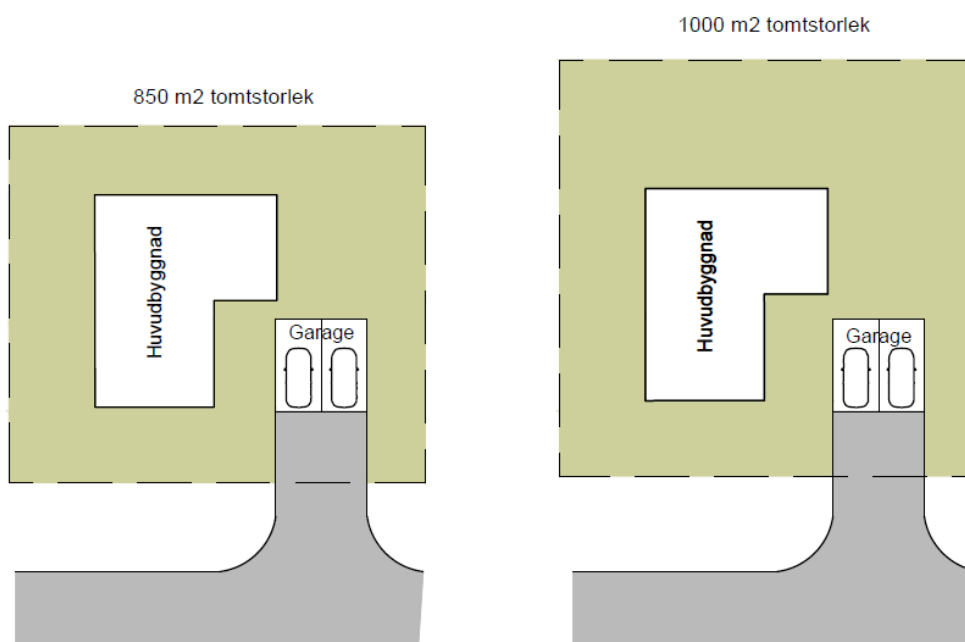
Planförslaget möjliggör för 23 nya tomter/fastigheter för fritidshus/bostäder. Planförslaget möjliggör för bostäder [B] med en största byggnadsarea (BYA) om 240m² [e₁] per fastighet. Med byggnadsarea menas den area byggnaderna upptar på marken och avser all bebyggelse, dvs. även olika bostadskomplement såsom förråd, garage och liknande. Detaljplan bekräftar även befintlig fastighet Saxnäs 9:37 och ges en byggrätt på 240 m².

Planförslaget är indelat i olika områden. För de olika områdena föreslås en areal mellan 800 m² – 1600 m². Detta regleras i särskilda planbestämmelser, [d₁-d₆]. Tomtplatsernas areal har avvägts mot fastighetens förutsättningar och ny bebyggelse kan därmed integreras i landskapet på ett bra sätt. Nedan visas en illustration av planerad bebyggelse och de 23 nya föreslagna tomterna. Illustrationen är endast ett exempel vad detaljplanen möjliggör.



Figur 10. Illustrationsplan som redovisar planerad bebyggelse. Det är tomtplaceringar och GC-väg på plankartan som gäller.

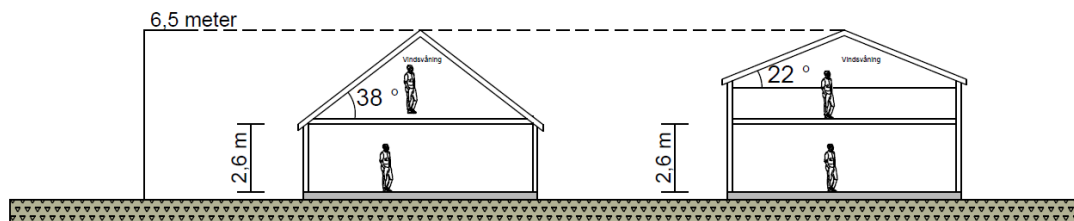
Nedan redovisas även två exempel av maximal exploatering på tomterna.



Figur 11. Illustration av maximal exploatering för respektive 850 m² och 1000 m² tomstorlek.

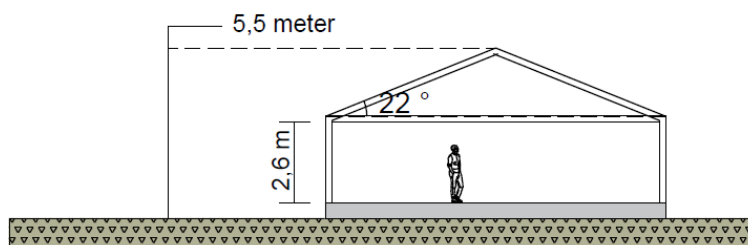
DP MIDDAGSKULLEN - ANTAGANDEHANDLING

Högsta nockhöjd har reglerats till 6,5 meter och nockhöjd är den högsta delen på byggnadens takkonstruktion, oavsett vilken typ av takkonstruktion byggnaden har. Delar som sticker upp över taket såsom skorstenar och antenner räknas inte in. Planförslaget reglerar en takvinkel mellan 22-38 graders lutning får uppföras. Takvinkel regleras för att säkerställa att byggnadshöjd inte blir för hög. Reglerade höjder innebär i praktiken att en våning med vindsvåning kan uppföras (se figur nedan). Fasaden ska vara i trä som ska målas i dämpad kulör svart, brun, grå eller röd [f₁]. Bestämmelserna motiveras av att kommande bebyggelse ska anpassas till områdets karaktär.



Figur 12. Illustration över bebyggelse med nockhöjd 6,5 meter med 38 respektive 22 graders takvinkel.

För de fyra tomter som ligger i direkt anslutning till befintliga fastigheter, regleras totala nockhöjden till maximalt 5,5 meter samt med bestämmelse om att vind ej får inredas. Avsikten är att dessa tomter ska bestå av endast lägre byggnader i ett plan utan möjlighet till inredning av vind ska få uppföras (se figur nedan).

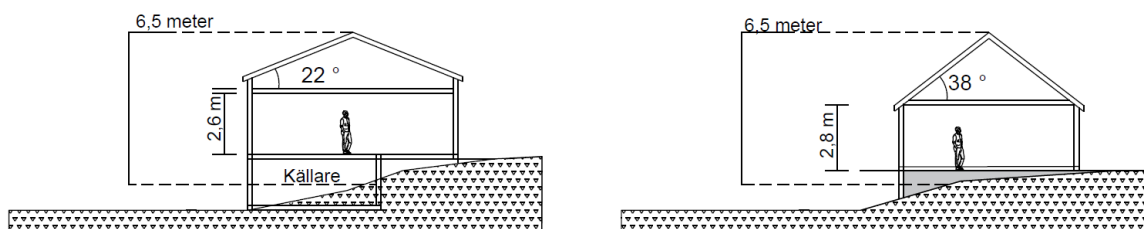


Figur 13. Illustration över bebyggelse med nockhöjd 5,5 meter med 22 graders takvinkel.

Planen anger vissa begränsningar av markens utnyttjande genom så kallad prickmark, mark som inte får förses med byggnad, inom de områden som är belägna nära kraftledningen. I syfte att säkerställa en god bostadsmiljö tillåts inga byggnader närmare än 20 meter från närmsta kraftledning (se mer under avsnittet *Störningar & risker*). I detaljplanen anges en begränsning av markens utnyttjande genom prickmark för kvartersmarken i väster. Bedömningen är det är olämpligt att placera byggnader i ett sådan kuperad terräng. Vid en del av tomterna har enligt den geotekniska utredningen restriktioner med hänsyn till risk för ras- och skred. Inom dessa områden har planlagts som allmän platsmark *Natur* och reglerats med planbestämmelse skydd₁ (se mer under avsnittet *Ras- och skred*).

Eftersom marken i området är kuperad och vissa delar har stora höjdskillnader är det viktigt att anpassa byggnaders utformning och placering i terrängen. Fyllnader bör undvikas i den mån det är möjligt och på fastigheter där höjdskillnaderna är stora kan hustyp anpassas. Ett sätt att göra det är att uppföra byggnader med förhöjd sockel eller suterrängvåning där markens naturliga förutsättningar är brantare än 10% (se illustration nedan). För att mildra effekten av slänter som kan uppkomma efter markarbeten med schaktning och fyllning kan det vara lämpligt att låta slänterna vara

beväxta med för området naturligt förekommande växter. Förslagsvis kan ytavtäckningen tas tillvara vid schaktning och läggas tillbaka i slänten alternativt sås växtlighet in som passar i aktuell naturmiljö.



Figur 14. Illustration över suterränghus och byggnad med förhöjd sockel vid kuperad terräng.

Komplementbostadshus/Attefallshus

I detaljplan regleras ingen utökad lovplikt för komplementbostadshus s.k. Attefallshus. Det innebär att det är tillåtet att uppföra ett komplementbostadshus i strid mot detaljplanen exempelvis på prickmark (marken som inte får förses med byggnader). Bestämmelsen om komplementbostadshus/Attefallshus finns i 9 kap 4a § PBL. Följande kriterier måste vara uppfyllda för att en ny byggnad ska vara ett attefallshus;

- Det ska finnas ett befintligt en- eller tvåbostadshus på tomten
- Det ska vara en komplementbyggnad eller ett komplementbostadshus
- Det får vara högst 30 kvm stort
- Taknockshöjden får vara högst 4,0 meter
- Byggnaden ska vara fristående och placeras i omedelbar närhet till en- eller tvåbostadshuset
- Avståndet till gräns (såväl mot granne som till park eller gata) ska vara minst 4,5 meter
- Byggnaden måste placeras minst 30,0 meter från järnväg
- Byggnaden får inte uppföras vid byggnader eller inom bebyggelseområden som är särskilt värdefulla
- Om det är ett komplementbostadshus får det inte placeras inom eller i anslutning till vissa områden som är av riksintresse för totalförsvaret.

Om avståndet till en granntomt är mindre än 4,5 meter kan den berörda grannen lämna ett medgivande. Grannemedgivande kan dock inte ges för placering närmare en gräns mot allmän plats, t ex park eller gata, vilket betyder att det gränsavståndet alltid måste hållas.



Figur 15. Boverkets illustration - Attefall

Om ovanstående kritiker uppfylls och om Attefallshuset ska användas som komplementbostadshus krävs alltid en anmälan till kommunen. Om någon av ovanstående kriterier inte uppfylls ska byggnad prövas genom bygglov och byggnaden får därmed inte strida mot bestämmelser i detaljplanen.

Planförslaget möjliggör även här för gemensam uppställning av sopkärl ske [E₁], vid infarten till Middagskullen. Området regleras även med högsta nockhöjd på 3,5 meter. Planförslaget möjliggör en tryckstegringsbyggnad som behövs för vatten- och avloppsanläggningen, vilket markeras med [E₂] - *Pumpstation* på plankartan. Planförslaget möjliggör även en transformatorstation som behövs för elförsörjningen i området, vilket markeras med [E₃] - *Transformatorstation* på plankartan.

Utom planområdet

Detaljplanen ingår fritidshus- och fjällstugområdet som kallas Middagskullen, som delvis redan är utbyggt. I angränsningen finns det omkring 60 avstyckade tomter och där cirka hälften är bebyggda. Befintliga byggnader präglas av träsfasad och sadeltak.



Figur 16. Foto från befintligt område. Källa: <https://bygg.se/>

Tillgänglighet

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.

Bostadsfastigheter avsedda för bostäder med tillhörande infarter och entréer ska enligt plan och bygglagen vara användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Detta gäller om det inte är obefogat med hänsyn till terrängen och förhållandena i övrigt. Bostäder och tillhörande tomter ska i princip utformas så att det medger tillgänglighet för personer med funktionshinder. Om det är befogat med hänsyn till terrängen behöver inte kravet på tillgänglighet till byggnaden uppfyllas när det gäller en- och tvåbostadshus. Det är dock viktigt att disponera tomten och placera byggnaderna så att tomterna blir så tillgängliga som möjligt.

Service

Samhällelig

I Saxnäs finns samhällelig service i form av för- och grundskola. I Saxnäs finns även äldreboende på Saxnäsgränd och där finns även en distriktsköterska.

Kommersiell

I Saxnäs finns lanthandel som är ombud för Apotek, Systembolaget och Tipstjänst. I Saxnäs finns turistanläggningar med bl.a. pub och restaurang.

Friytor

Rekreation och lek

Inom planområdet och i närheten av planområdet finns det stora arealer för rekreation.

I Saxnäs finns gym och sporthall. I Saxnäs finns det möjlighet att hyra båtar, kanoter och övrig fri-luftsutrustning.

Skoterverkstad finns i byn, som även har reservdelsförsäljning samt skoteruthyrning. Där kan du även hyra pulkor, släpvagn, kälkar, motorisborr, kläder, mm.

Trafik

Biltrafik

Till de nya bostadsfastigheterna i de östra delarna av planområdet kommer anslutning ske från befintliga gator (enskilda vägar), som i dagsläget försörjer fritidsboenden öster om planområdet. För de vägar som ansluter planområdet i öster finns inga kända trafikmängder, men trafikmängden bedöms som liten.

I områdets västra delar planeras det för nya vägar till bostadsfastigheterna. Vägen ska inom redovisade vägområden [GATA] kunna dimensioneras för framkomlighet för tunga fordon, så som räddningstjänst/renhållningsfordon samt att max 10 % lutning uppstår. På plankartan regleras för GATA med markens största lutning är 10 %. Körbanorna utformas generellt 5,5 meter breda med stödremsa och intilliggande diken på vardera sida. Vägområdena på plankartan inkluderar, utöver körbanan med stödremsa, även slänter och diken dvs. totalt 20 meter vägområde. Vägområdets utbredning beror bland annat på befintliga marknivåer och lämplig dikeslösning. I detaljplanen anges gatuområdet som allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap.

Delar av planerad väg löper över mindre vattendrag. Att fylla igen och omledning av vatten utgör s.k. vattenverksamhet som omfattas av anmälnings- eller tillståndsplikt enligt 11 kap. miljöbalken. Sådan anmälan eller tillstånd ska inhämtas innan genomförandet av planen påbörjas.

Plats för vändplaner möjliggörs i slutet av de nya gatorna för snöröjning och annan tung trafik. Gemensam uppställning av avfallshantering inom [E₁] planeras varför sopbil inte kommer behöva köra ända fram till bostäderna.

Planförslaget är även att förbinda de befintliga vägarna i området med räddningsväg/gc-väg, vilket markeras med [GCVÄG₁] på plankartan. Syftet med det är att säkerställa en gångpassage och räddningsväg.

Parkering

Parkeringsbehovet ska lösas inom den egna fastigheten. I planen bedöms parkeringsbehovet vara minst 2 parkeringsplatser per fastighet/bostad. På plankartan regleras att minst 2 parkeringsplatser per fastighet, eller per bostad om fastigheten innehåller fler än en bostad, ska anordnas.

Skotertrafik

För att skoteråkning ska ske på ett säkert sätt inom planområdet illustreras ett skoterspår på plankartan. Skoterspåret som illustreras på plankartan används både av boende i området och av allmänheten. En stor del av bostadsfastigheterna på Middagskullen nås med skoter via naturmark och ska därför inte behöva trafikera vägarna mer än vid överfart.

Kollektivtrafik & Buss

Närmsta busshållplats finns cirka 1,5 km bort.

Vintertid finns busstransfer till Klimpfjälls alpina anläggning (cirka 25 min). I Saxnäs finns också bilar att hyra.

Taxi

Det finns ingen taxiservice i området.

Gång- och cykeltrafik

I dagsläget finns ingen gång- och cykelväg längs med vägarna i området. Det finns inga planer på separata gång- och cykelvägar i området.

Störningar & risker

Planering får inte leda till störning som kan innebära olägenheter för människors hälsa. Med olägenhet för människors hälsa avses en störning som enligt medicinsk och hygienisk bedömning kan ha en menlig inverkan på hälsan. Även de störningar som i första hand påverkar välbefinnandet kan vara olägenheter för människors hälsa, till exempel buller. Bedömningen av om en störning inverkar menligt på hälsan beror på hur människor i allmänhet uppfattar situationen. För att störningen ska omfattas av bestämmelsen krävs att den har en viss varaktighet, antingen genom att den pågår under en sammanhängande tid eller att den återkommer, regelbundet eller oregelbundet.

Trafikbuller

Riksdagen godkände 2010 en ny målstruktur för det nationella miljöarbetet med ett generationsmål, miljö kvalitetsmål och etappmål. Regeringen beslutade 2012 om preciseringar av miljö kvalitetsmålen och etappmål i miljömålssystemet, bl.a. för miljö kvalitetsmålet God bebyggd miljö. En del av miljö kvalitetsmålens precisering handlar om att människor inte ska utsättas för skadliga ljudnivåer såsom trafikbuller. Vidare är besvär av trafikbuller en av flera indikatorer som används för uppföljning av miljö kvalitetsmålet.

I Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader, finns bestämmelser om riktvärden för buller utomhus från spår- och vägtrafik vid bostadsbyggnader.

Enligt 3 § förordningen bör buller från spår- och vägtrafik inte överskrida:

1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en ute-plats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

Om den ljudnivå som anges i 3 § första stycket 1 ändå överskrids bör:

1. minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och
2. minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

Om den ljudnivå om 70 dBA maximal ljudnivå som anges i 3 § första stycket 2 ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

Med bostadsrum avses i förordningen rum för daglig samvaro, utom kök, och rum för sömn.

Inomhusvärdena för bostäder regleras i Boverkets byggregler (BBR).

Området trafikeras i dag av få fordon, varav en marginell del tung trafik, och möjliggör enbart för ett 20-tal fritidshus. Utifrån detta bedöms planområdet och ett plangenomförande inte påverkas av vare sig trafikbuller eller vibrationer över tillämpliga riktvärden.

Elektriska eller magnetiska fält

Genom planområdet löper två parallella luftledningar i nord-sydlig riktning, på 45 kV respektive 22 kV. Kring kraftledningar uppstår elektriska och magnetiska fält. Storleken på det elektriska fältet beror på ledningens driftspänning (Volt) och avståndet till ledningen. Storleken på det magnetiska fältet beror på den ström (Ampere) som går i ledningen och avståndet till ledningen. Det magnetiska fältet mäts i μT (micro Tesla).

Enligt elsäkerhetsverket skall minsta horisontella säkerhetsavståndet från ledning till närmaste byggnad vara minst 10 meter för ledning med en driftspänning över 55 kV. Över 55 kV ska avståndet vara minst 10 meter inom detaljplanlagt område. Dessa avstånd gäller för att människor, byggnader och ledningar inte skall skadas. Hänsyn tas inte till eventuella risker med elektriska eller magnetiska fält. Samma avstånd gäller även för parkeringar.

Det finns för närvarande inga gränsvärden eller avståndsrekommendationer för magnetiska fält. Det är fortfarande osäkert vilken påverkan magnetiska fält har för påskyndande av cancer. Enligt Socialstyrelsen visar flera forskningsrapporter på möjlig ökad risk vid värden som överstiger 0,4 μT .

Strålsäkerhetsmyndigheten rekommenderar ett avstånd på minst 25 meter från en ledning med 70 kV driftspänning. Magnetfältet avtar mycket snabbt med avståndet från ledningen och därmed också riskerna. Ledningar har en driftspänning på 45 kV respektive 22 kV. I Strålsäkerhetsmyndighetens skrift *Magnetfält och hälsorisker* finns inga rekommendationer vad gäller skyddsavstånd för kraftledningar med en driftspänning på 45 kV respektive 22 kV. Enligt mätningar ("Magnetfält och hälsorisker") uppgår magnetfältet i mikrotesla vid en driftspänning på 20-45 kV till cirka 0,2 μT cirka 20 meter från kraftledningen. Normala värden i bostäder i mindre tätorter är ungefär 0,05 μT och i större städer ungefär 0,1 μT . Strålsäkerhetsmyndigheten bedömer utifrån resultat från mätningar att magnetfält upp till 0,2 mikrotesla i årsmedelvärde är att betrakta som normala för boendemiljö (se Strålsäkerhetsmyndighetens rapport 2012:69 Magnetfält i bostäder).

I aktuell detaljplan ligger bostadsfastigheterna (kvartersmark) på ett avstånd av cirka 10 meter från kraftledningen och inom ett 20 meter avstånd från kraftledningen reglerar detaljplanen med prickmark dvs. marken som inte får förses med byggnad. Den sammantagna bedömningen, utifrån ovanstående skyddsåtgärder, är att eventuella risker som finns är acceptabla.

Utöver dessa riskavstånd finns det enligt Vattenfall en del rekommendationer och riktlinjer till följd av luftlednings som finns i området. Rekommendationer och riktlinjer redovisas nedan.

För korsande väg, gång och cykelväg eller skoterled under luftledning ska:

- Vägområdet för korsande väg samt gång- och cykelväg bör placeras minst 10 meter från luftledningens stolpar och stag.
- Avstånd i höjd mellan vägbana och luftledningens faser skall vara minst det avstånd som gäller vid alla belastningsfall enligt gällande Elsäkerhetsföreskrifter.
- Luftledningen skall vara utförd i A-klassat utförande. Om luftledningen inte är byggd i detta utförande får exploatören bekosta denna ombyggnad.

För ny belysningsstolpe invid luftledning ska:

- Belysningsstolpe bör placeras på ett horisontellt avstånd av belysningsstolpens totala höjd + 3 meter och som minst 6 meter till luftledningens närmaste fas. Dock gäller alltid att ett hinder skall placeras på ett sådant avstånd att ingen del kan nå luftledningen vid ett eventuellt fall.
- Vid en luftledning med spänningsnivå 1 kV till 84 kV gäller att om en belysningsstolpe placeras inom 10 meter från luftledningens i mark förlagda metalliska delar (stolpar, stag, jordat och genomgående markledare) skall matning till belysning vara försedd med extra yttre isolation så att isoleravstånden enligt TSN uppnås.

DP MIDDAGSKULLEN - ANTAGANDEHANDLING

- Placeras belysningsstolpe inom ovan angivna avstånd bör belysningsstolpen utföras i isolerat utförande.
- Vid placering av belysningsstolpe inom ledningsgata skall utförande ske enligt Svensk Standard.

För ny parallell väg invid markkabel ska:

- Ny väg bör inte placeras så att vägområdet hamnar över befintlig markkabel.
- Vägområdet bör placeras minst 1 meter horisontellt avstånd från markkabelns närmaste fas

Teknisk försörjning

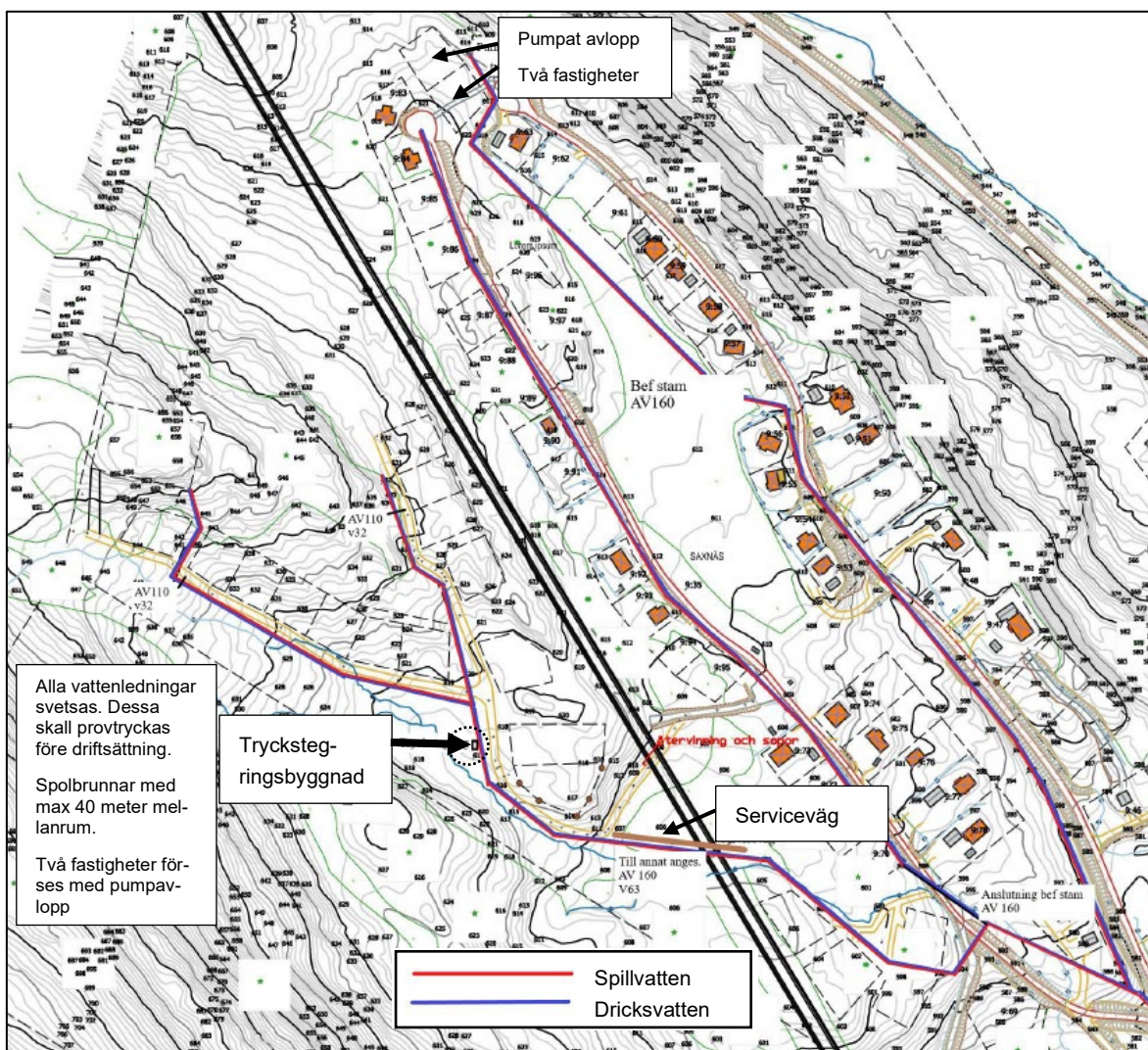
Planeringsunderlag har beställts genom webbtjänsten Ledningskollen och från Vilhelmina kommun. Följande ledningsägare har uppgett att de har ledningar inom eller i anslutning till planområdet:

- Vattenfall
- Skanova
- Vilhelmina kommun

Dricksvatten & Spillvatten

Alla fastigheter inom planområdet kommer att anslutas till det kommunala vatten- och avlopps nätet (dricks- och spillvatten). VA-ledningar förläggs inom vägområdet och naturmarken (allmän plats), vilket innebär att inga markreservat för allmännyttiga ledningar (u-områden) är nödvändiga.

Spillvattennätet är utformat med självfall, förutom för de två tomterna i nordöst där det kommer behövas pumpas exempelvis med en LTA-station (se översiktlig karta över VA nedan). En LTA-station är en pump som hjälper till när självfall inte räcker för att transportera spillvattnet. Fastighetsägare ansvarar och bekostar för att gräva ner den på den egna fastighet.



Figur 17. Enkel VA-karta. Det är tomplaceringarna på plankartan som gäller.

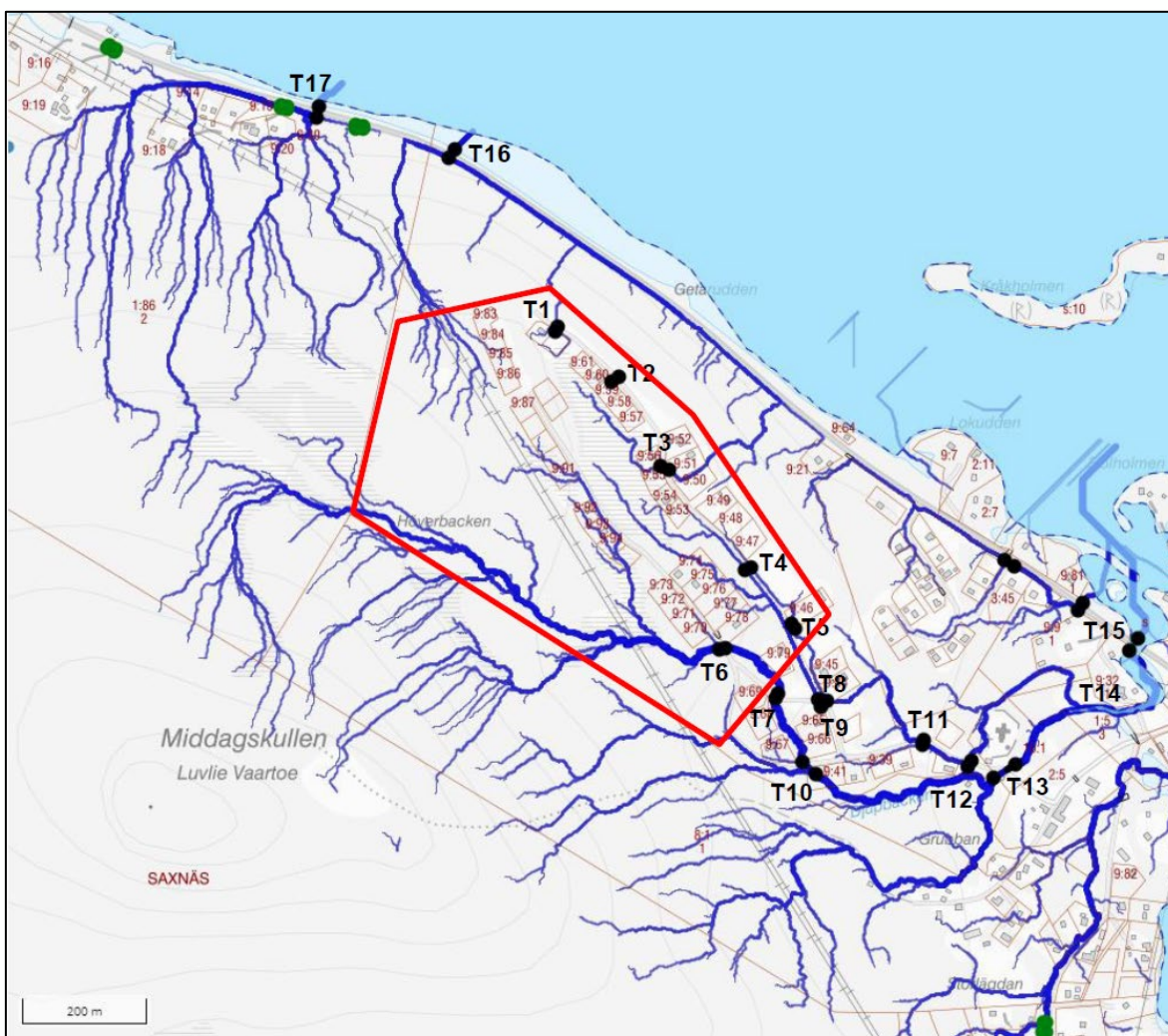
Vid anläggande av VA-ledningar behöver man beakta bäcken/vattendrag och eventuell kan det behövas anmälan om vattenverksamhet, om bäcken påverkas. Vid anläggande av VA-ledningar kommer det eventuellt behövas sprängas, då det bitvis förekommer berg i området.

Vatten- och avloppsledningar inom planområdet kommer att anläggas och bekostas av exploatören. Säkerställandet av teknisk försörjning görs i projekteringskedet och regleras inom ramen för kommande exploateringsavtal. Vid behov kommer ledningarna att säkerställas med ledningsrätt.

Dagvatten

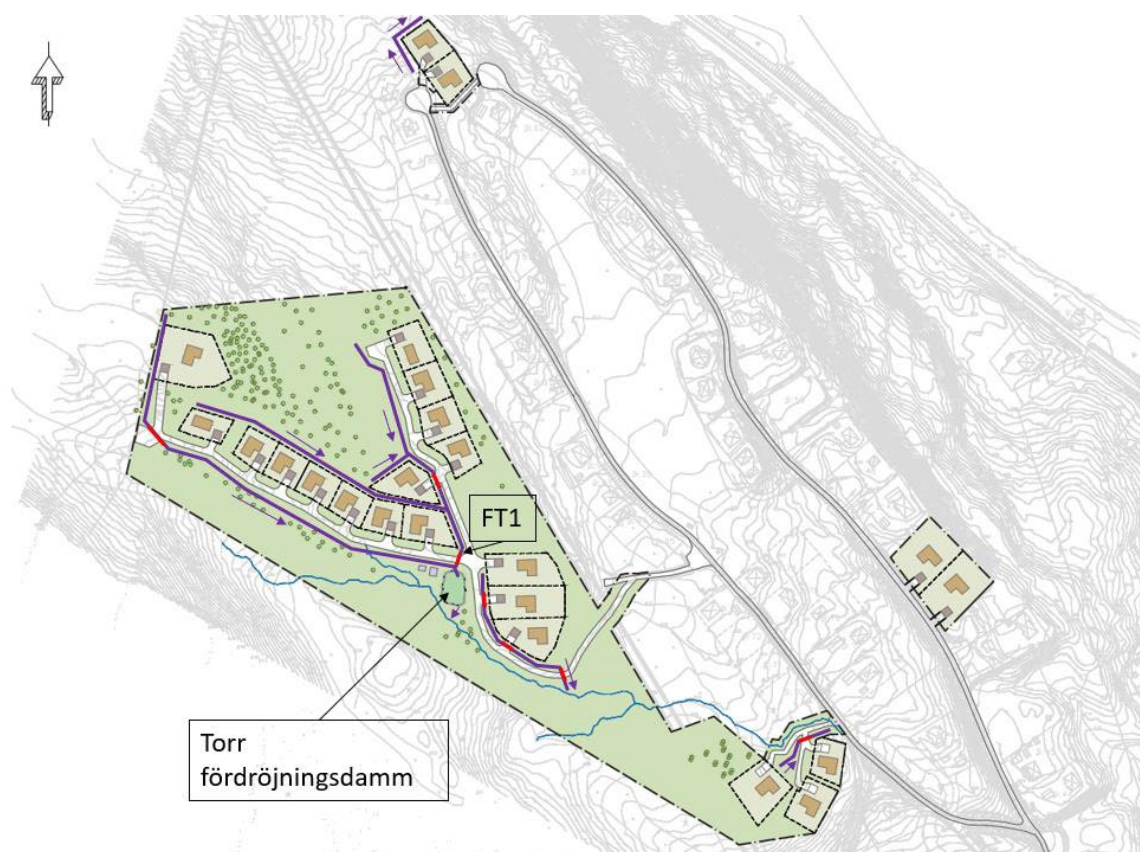
I arbetet med detaljplanen har det tagits fram en dagvattenutredning av Tyréns. Enligt dagvattenutredningen föreslås en dagvattenhanteringen som fokuserar på att skapa säkra rinnvägar för dagvatten som uppstår inom planområdet samt det tillkommande ytvattnet som rinner in mot området från de högra belägna delarna av Middagskullen.

Befintlig avrinning sker via ytavrinning till diken och trummor ner till recipienten. Aktuellt planområde avvattnas dels åt norr ner mot Kultsjön, dels österut mot centrala Saxnäs där det rinner samman med Djupbäcken och annat dagvatten innan det når recipienten Kultsjön.



Figur 18. Befintlig avrinning inom planområdet markerat med blåa linjer. Identifierade trummor är markerade med svart (T1-T17). Ungefärligt planområde markerat med rött.

För att uppnå säkra rinnvägar, föreslår dagvattenutredningen att anlägga dagvattendike längs planområdets västra gräns som fortsätter längs den planerade västra gatan ner till Djupbacken för vidare avledning till Kultsjön. Längs den planerade östra gatan rekommenderas att ett dike anläggs dit dagvatten från vägar och tomter rinner för säker avledning österut mot Djupbacken. Detta dike fångar även upp tillkommande ytvatten in mot tomterna från Middagskullen. I bakkant på tomterna längs den västra gatan föreslås också ett dike som fångar upp tillkommande ytvatten mot tomterna. Där diket korsar gatan föreslås en trumma anläggas (FT1, Figur nedan).



Figur 19. Förslagen dagvattenhantering inom planområdet. Lila linje avser föreslagna dagvattendiken, rött streck förslagen trumma (FT1). Källa: Dagvattenutredning Tyréns. Det är tomplaceringarna på plankartan som gäller.

I enlighet med dagvattenutredningen föreslås en torrdamm (se bild ovan). En torr fördröjningsdamm är nedsänkta gröna ytor med flacka slänter som fylls med vatten vid höga flöden varmed en tillfällig vattenspegel bildas för sen att försvinna successivt när tillrinningen avtar. De utformas med ett bottenutlopp som kan strypas varmed flödet nedströms regleras. Torrdammen utformas då med ett strypt utlopp med en kapacitet på 130 l/s, samt att säker bränningsväg skapas ut till Djupbäcken vid större regn, exempelvis genom erosionsskyddad dikesanvisning.

De tre tomterna öster om föreslagna fördröjningsdamm föreslås avvattnas till ett svackdike där huvudsakligen vägdagvattnet kan renas genom översilning på gräsbeklädda dikeskanter. Detta dike ansluter till Djupbäcken söder om de tre tomterna. Även de tre tomterna inkl. väg längst i söder inom planområdet föreslås avvattnas till ett svackdike som ansluter till Djupbäcken nordöst om tomterna. De två tomterna i planområdets norra del föreslås avvattnas via dike norrut mot trumma T16. De två tomterna längst i öster är placerade längs befintlig väg bland redan anlagda tomter. Dagvattenflödena från dessa utgör en mycket begränsad mängd och kan avledas till befintlig dagvattenlösning. En sammanfattning av föreslagna dagvattenhantering kan ses ovan.

Mindre vattendragen i övre delarna av området, som sedan ansluter till Djupbäcken, kommer att påverkas på grund av att den planerade väg som löper över vattendraget (se figur ovan). Vid ett utförande med att leda om vattendraget behöver man säkerställa att utförande sker, så att det inte riskeras att påverka fastigheterna nedströms. Det föreslagna diket väster om den planerade vägen behöver komma till stånd innan vattendragen fylls igen för att säkerställa en god avrinning av området. En del av Djupbäcken vid de tre nya tomterna i sydost omfattas av vägområde [GATA]. Planens intention är att det inte ska ske någon omgrävning av Djupbäcken i detta område. Djupbäcken behöver beaktas vid en utbyggnad av vägen. Att fylla igen eller leda om vattendrag utgör s.k. vattenverksamhet som omfattas av anmälnings- eller tillståndsplikt enligt 11 kap. miljöbalken.

DP MIDDAGSKULLEN - ANTAGANDEHANDLING

Sådan anmälan eller tillstånd ska inhämtas innan genomförandet av planen påbörjas. I anmälan ska det framgå hur verksamheten ska genomföras och hur eventuell skada ska avhjälpas.

Enligt dagvattenutredningen ökar det dimensionerande flödet vid exploateringen av området som en följd av kortare rinntider genom avledningen i diken samt minskad andel naturmark. Föreslagen dagvattenhantering genom diken och trummor, samt fördröjning av dagvattnet ner till befintligt flöde genom torrdamm, innebär säker avledning av dagvatten från planområdet vid både normalregn och skyfall. Beräkningarna av dimensionerade flöden vid berörda trummor visar att dessa har tillräcklig kapacitet för att avleda de flöden som uppstår vid ett 10 års regn.

Stora delar av planområdet skuggas av pga. Middagskullens högsta topp. Det leder till en senare och häftigare avsmältning av snötäcket på våren, vilket kan leda till risk för erosion i vattendrag och diken. Genom att fördröja flödet ner till befintligt flöde inom planområdet så sker ingen flödesökning till bäcken vid regn upp till 10 års återkomsttid. För bedömning av risken för erosion i Djupbäcken vid större flöden så har en okulär besiktning av denna utförts. Besiktningen visar ett vattendrag som är starkt påverkat av episoder med kraftig snösmältning och ett antal 1000-års flöden sedan senaste istiden, vilket innebär att diket är erosionskyddat av naturen där botten till stor del består av större stenar. Inga rasbranter kunde heller identifieras längs den aktuella sträckan av bäcken som skulle kunna vara extra känsliga för ökade flöden. Sammantaget görs därför bedömningen att den marginella ökningen i flöde från planområdet efter exploatering ej riskerar att utlösa betydande erosion längs Djupbäcken och att några erosionskyddade åtgärder ej är nödvändiga.



Figur 20. Bilder på Djupbäcken

Brandpost och räddningstjänst

Brandpost finns i anslutning till området. För att säkerställa tillgång till släckvatten vid en brand i området planeras en brandpost anordnas högre upp i området än nuvarande. Detta ger ökade möjligheter för räddningstjänst att effektivt kunna utföra en räddningsinsats vid brand. Brandpostens uppgift är att leverera vatten till en släckbil som sedan kan höja trycket på vattnet för att få effekt vid en släckning av brand. Byggnaders utformning och Räddningstjänstens behov av åtkomst,

DP MIDDAGSKULLEN - ANTAGANDEHANDLING

framkomlighet till brandposter och släckvatten beaktas därutöver i samband med bygg- och markprojektering i enlighet med gällande regler.

I Vilhelmina kommun finns brandstationer i Saxnäs, Dikanäs och Vilhelmina. Framkomligheten för Räddningstjänsten till och från planområdet bedöms inte som god. Enligt Räddningstjänsten uppnår inte befintlig väg god framkomlighet på grund av lutningar och kurvor/korsningar i entrén till området. Enligt Räddningstjänsten är problemet att det inte går ta fart med tunga fordon, vilket är särskilt problematiskt under vintertid.

Kommunen har i dialog med räddningstjänsten, markägaren och representanter från Middagskul- lens samfällighetsförening kommit fram med en lösning för att åtgärda detta, 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 (se avsnitt om *Exploateringsavtal*).

Enligt Räddningstjänsten är även redundansen begränsad idag. Planförslaget är därmed att förbinda de befintliga vägarna i området med räddningsväg/gångväg, vilket markeras med [GCVÄG₁] på plankartan. Den planerade väg som sätter de två nuvarande vägarna i förbindelse med varandra skulle ge en effektiv redundans. Vid en räddningsinsats där tunga utryckningsfordon används så kan man undvika fördröjningar pga. vändning av fordon, andra fordon som blockerar väg/dålig framkomlighet. Placeringen av den planerade gångvägen/räddningsvägen är utformad i samråd med räddningstjänsten. Vägen som anläggs skall klara belastning av tungt fordon, vara minst 4 meter bred och uppfylla svängradie enligt standard vid anslutningar. Planerad väg och dess höjdskillnad fördelas jämnt över väglängd från vilplan vid anslutningar.

Sammantaget bedöms det utifrån de krav som ställs på planerad 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.

Värme & El

Elförsörjning kan ombesörjas genom anslutning till befintlig huvudmatning för el. Anslutningspunkt anges av huvudman (Vattenfall).

Tele, data

Skanova har teleledningar i området.

Exploatören ska vid elektrifiering av området även lägga tomma rör och anvisningsband för bredbandskabel, vilket i möjliga fall ska sambyggas med eldistributören/elnätagaren. Arbetet ska utföras enligt instruktioner av kommunens stadsnät Vilnet. Förläggning bekostas av exploatören och material tillhandahålls av kommunen. Frågan ska även hanteras i exploateringsavtalet.

Avfall

För bostadsfastigheterna reserveras ett område för gemensam uppställning av sopkärl [E₁]. Den gemensamma avfallsytan ska skötas och nyttjas av fastigheterna, vilket bör ingå vid bildande av gemensamhetsanläggning för vägen (läs mer under avsnittet gemensamhetsanläggning).

Avfallshantering i området sköts av Vilhelmina kommun. Avfallshantering sker enligt kommunens renhållningsordning och avfallsplan.

Organisatoriska frågor

Planförfarande

Detaljplanen upprättas med standardförfarande.

Tidsplan

Planprocessen

Beslut om granskning	augusti-23
Granskning	augusti-september-23
Antagande	april -24
Laga kraft	maj -24

Genomförandetid

Genomförandetiden är satt till tio (10) år från den dag planen 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 för allmän plats

Inom en detaljplan skiljer man på kvartersmark och allmän plats. Allmän plats omfattar exempelvis vägar och naturområden som enligt detaljplanen är avsett för ett gemensamt behov. Huvudmannen för allmän plats i en detaljplan är den som ansvarar för anläggande, drift och underhåll av den allmänna platsmarken.

Huvudregeln, enligt PBL, är att kommunen ska vara huvudman för allmän plats. Om det finns särskilda skäl får kommunen besluta om att huvudmannaskapet för allmän plats ska vara enskilt. Kommunen kan också bestämma att det inom en och samma detaljplan ska vara olika huvudmän för olika allmänna platser.

Inom planområdet är huvudmannaskapet för allmän plats enskilt. Det organiseras genom en eller flera gemensamhetsanläggningar där berörda fastigheter ingår. Huvudmannen ansvarar för utbyggnad samt framtida drift och underhåll av de allmänna platserna.

De särskilda skäl som finns för enskilt huvudmannaskap är:

- Planområdet ligger klart utanför kommunens tätorter och planområdet ingår i ett större område med enskilt huvudmannaskap.
- Planområdet ligger i ett område där trafiken på infartsvägen i allt väsentligt kommer att alstras av de boende.

Ansvarsfördelning

Allmän platsmark, enskilt huvudmannaskap

För det allmänna platsmarken [GATA] ansvarar exploitören för utbyggnad av vägar, slänter, diken osv. Det är sedan fastighetsägarna som förvaltar och ansvarar för drift och underhållet av den allmänna platsmarken genom bildandet av gemensamhetsanläggning. För mer info se under rubrik

DP MIDDAGSKULLEN - ANTAGANDEHANDLING

gemensamhetsanläggning. Exploatören ansvarar för omledning av små vattendrag, dike, trummor osv. i och med utbyggnad av vägar i området.

För den allmänna platsmarken [NATUR] ansvarar exploatören för att anlägga de diken som behövs för att avvattna området (se avsnitt dagvatten). Det är sedan fastighetsägarna som förvaltar och ansvarar för drift och underhåll av den allmänna platsmarken genom bildandet av gemensamhetsanläggning. För mer om detta se under rubrik *gemensamhetsanläggning*. Exploatören ansvarar för omledning av små vattendrag i och med utbyggnad av diken i området.

Kvartersmark

Respektive fastighetsägare ansvarar för anläggande av bebyggelse på kvartersmark för enskilt ändamål. Det åligger varje enskild fastighetsägare att ansöka om erforderliga lov. Ytterligare information samt blanketter för ansökan om bygglov m.m. finns på kommunens hemsida.

Inom respektive fastighet på kvartersmark ansvarar fastighetsägaren för respektive ledningar och anläggningar inom fastigheten. Respektive fastighet kommer ingå i gemensamhetsanläggning för allmän platsmark (lokalgata och natur) och den gemensamma avfallshanteringen (E-område). Respektive fastighet kommer belastas med kostnaderna för drift och skötsel av gemensamhetsanläggningen/ar, vilket ska fördelas mellan de fastigheter som deltar i den. För mer om detta se under rubrik *gemensamhetsanläggning*.

Vatten- och avlopp

Hela planområdet kommer att ingå i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och spillvatten. Kommunen är alltså huvudman för vatten och spillvattennätet i detaljplanen. I enligt med exploateringsavtalet kommer exploatören ansvara och bekosta en utbyggnad av vatten- och spillvattenledningar, brunnar, tryckstegringsbyggnad osv. som behövs inom verksamhetsområdet fram till varje förbindelsepunkt. Förbindelsepunkten är den punkt där fastighetsägarens ledningar ansluts till det kommunala vatten- och spillvattennätet. I normalfall ligger förbindelsepunkten 0,5–1 meter utanför fastighetsgräns. Inom fastighet på kvartersmark ansvarar respektive fastighetsägaren för VA-ledningar och VA-anläggningar.

Respektive fastighetsägare ska betala vatten- och avloppsavgifter för vid tiden gällande VA-taxa. För uppgifter om kostnad kontaktas kommunen/VA-huvudmannen.

Dagvatten

Vatten som avleds för avvattnings av mark inom planlagt område som inte görs för en viss eller vissa fastigheters räkning inom planlagt område är avloppsvatten i miljöbalkens mening. Hantering av sådant avloppsvatten är en miljöfarlig verksamhet enligt 9 kap. MB och den som ansvarar för hanteringen och bedriver denna verksamhet är ansvarig för att miljöbalkens bestämmelser i både 2 och 9 kapitlen följs. För den som hanterar dagvatten inom detaljplanen gäller bestämmelser om hälsoskydd bl.a. i miljöbalkens 2 och 9 kapitel samt i förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd.

Kommunen kommer inte att ansvara för dagvattenhanteringen inom planområdet. Anläggande och upprustning av diken och trummor samt torrdamm inom allmän platsmark [NATUR] och [GATA]

åligger exploatören, i enlighet med exploateringsavtalet. Det är sedan fastighetsägarna som förvaltar och ansvarar för drift och underhållet av diken genom bildandet av gemensamhetsanläggning.

Dagvatten inom varje enskild fastighet hanteras av respektive fastighetsägare.

Tillstånd och dispenser

Lovplikt

Enligt 4 kap. 14–15§ plan- och bygglagen kan kommunen inom vissa ramar besluta att minska eller utöka bygglovspliktens omfattning. Lättnader i bygglovsplikten får emellertid inte beslutas om bygglov krävs för att tillvarata grannars intressen eller allmänna intressen.

Med hänsyn till den kuperade terrängen regleras bostadsmarken (kvartersmark) med utökad marklovplikt med bestämmelsen [a3], vilket innebär att det krävs marklov för schaktning och fyllning som förändrar markens nivå. Syfte med planbestämmelsen är att kommun kan följa upp och säkerställa att kraven i 9 kap. 35 § PBL uppfylls.

Vattenverksamhet

Anslutande mindre vattendrag till Djupbäcken som rinner genom planområdet behöver grävas om för att möjliggöra för vägar i området. Att fylla igen och leda om bäcken utgör s.k. vattenverksamhet som omfattas av anmälnings- eller tillståndsplikt enligt 11 kap. miljöbalken. Sådan anmälan eller tillstånd ska inhämtas innan genomförandet av planen påbörjas.

Understiger vattendragets medelvattenföring $1\text{m}^3/\text{s}$ räcker det med en anmälan innan omledningen. Explotören ansvarar för anmälan om verksamheten. Åtgärden får inte påbörjas förrän Länsstyrelsen har fattat beslut i frågan. Det innebär alltså att åtgärden måste anmälas i god tid innan arbetet påbörjas. I anmälan ska det framgå hur verksamheten ska genomföras och hur eventuell skada ska avhjälpas. I avsnittet *Teknisk försörjning* beskrivs översiktligt hur åtgärden planeras att utföras.

Markavvattning

I vissa områden inom planområdet omfattas av myrmark. Vid schakt för diken i områden med högt grundvatten, exempelvis myrmark, kan också en ansökan om markavvattning krävas om dikena anläggs med ett djup som innebär att marken avvattnas. Behovet av detta fastställs vid projektering av dikena när den exakta placeringen och djupet är känt.

Avtal

Planavtal

Planavtal har tecknats mellan exploatör och kommunen.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal (enligt 6 kap PBL) mellan exploatören och Vilhelmina kommun kommer träffas innan detaljplanen antas för att säkerställa genomförandet. Exploateringsavtalet skrivs med förutsättningen att 23 bostadsfastigheter ska avstyckas.

Enligt 5 kap. 13 § 3 PBL ska kommunen redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen.

Avtalets innehåll är under framtagande, men kommer att behandla frågor gällande vatten- och avlopp, gata, dike, bredband samt fastighetsbildning. Avtalets huvudsakliga innehåll och konsekvenserna av detta redovisas nedan.

- Exploatören ansvarar för att ansöka och bekosta erforderliga fastighetsbildningar som exempelvis avstyckning och bildande av gemensamhetsanläggning i en framtida lantmäteriförrättning.
- Exploatören ansvarar för och bekostar att anlägga alla gator [GATA] inklusive vägtrummor, så att alla planerade tomter nås med bil. Gatornas utformning och standard fastslås. Exploatören ansvarar och bekostar även för eventuella ombyggnadsåtgärder på angränsande ytor.
- Exploatören ansvarar för och bekostar att anlägga gångväg/räddningsväg [GC-väg₁]. Exploatören ansvarar för och bekostar även eventuella ombyggnadsåtgärder på angränsande ytor.
- Exploatören ska vid anläggande av väg även lägga ned tomma rör och anvisningsband för bredbandskabel/fiber enligt instruktioner av kommunens stadsnät Vilnet. Nedgrävning bekostas av exploatören och material tillhandahålls av kommunen.
- Exploatören ansvarar för utbyggnad av vatten och avlopp och upprättande av förbindelsepunkt till samtliga fastigheter.
- Kommunen ansöker och bekostar erforderliga ledningsrätter för kommunala VA-anläggningar. Exploatören medger att ledningsrätt upplåts utan ersättning för kommunala anläggningar såsom vattenledningar, avloppsledningar, ventiler, tryckstegringsbyggnader, brunnar eller annan anläggning som krävs för funktionen.
- Exploatören ansvarar för och bekostar anläggandet av diken och torrdamm inom allmän platsmark för avledande av dagvatten.
- Exploatören ansvarar för anmälan om vattenverksamhet som krävs för omledning av små vattendrag vid iordningställande av allmän platsmark (vägar och diken) och eventuellt utbyggnad av vatten och avlopp.
- Exploatören skall, på egen bekostnad, utföra de åtgärder och justeringar på befintlig väg för att uppfylla räddningstjänstens krav på framkomlighet. Denna åtgärd skall vara utförd samt besiktigad av oberoende behörig besiktningsman innan övertagandehandling kan ställas till vägghållaren. Besiktningsprotokoll skall levereras till räddningstjänsten samt byggnadskontoret innan startbesked för bygglov inom planområdet kan lämnas.

Alla anläggningar och byggnationer ska följa rekommendationerna i genomförd dagvattenutredning samt geotekniska utredningar.

Konsekvensen av att detaljplanen genomförs med stöd av exploateringsavtalet är att behövlig infrastruktur säkerställs innan bostadsfastigheter ianspråk tas.

Fastighetsrättsliga frågor

Allmänt

För detaljplanens genomförande krävs och möjliggörs fastighetsbildning t.ex. fastighetsreglering och avstyckning. Fastighetsbildning enligt detaljplanen kan ske först då detaljplanen vunnit laga kraft och prövas då vid förrättning av Lantmäteriet.

Allmän plats

Allmän platsmark [GATA] och [NATUR] inom planområdet utgörs av del av fastigheten Saxnäs 9:35.

Kvartersmark

Vid ett plangenomförande kan bostadsfastigheter avstyckas från Saxnäs 9:35 i enlighet med detaljplanen. Detaljplanen reglerar minsta fastighetsstorlek mellan 800 m² - 1600 m².

Exploatören initierar och bekostar erforderliga fastighetsbildningsåtgärder. Fastighetsbildning kan ske med stöd av planen.

Servitut

Ett servitut är en rättighet som är knuten till en viss fastighet. Servitut gäller därför oberoende av vilka personer som äger fastigheterna. Ett servitut kan till exempel avse rätt att för ägaren till en viss fastighet att ta väg över en annan fastighet. Servitutsrätt kan, genom beslut av Lantmäteriet enligt bestämmelserna i fastighetsbildningslagen (1970:988), upplåtas till förmån för en fastighet (den härskande fastigheten) och belastar en annan fastighet (den tjänande fastigheten). Ett sådant servitut kallas officialservitut och medför stark rätt för den härskande fastigheten. Servitut kan också upplåtas genom avtal mellan fastighetsägare utan inblandning av Lantmäteriet enligt bestämmelser i jordabalken (1970:994) och kallas i dessa fall normalt avtalsservitut. Avtalsservituten kan inskrivas i fastighetsregistret, vilket blir tydligt vid överlåtelse av fastigheten.

Inom planområdet finns det två avtalsservitut till förmån för Vattenfall Vattenkraft AB:s kraftledning. Båda avtalsservitut 24-IM3-73/3809.1 och D201500098158:1.1 belastar Saxnäs 9:35. I området finns det även avtalsservitut för väg till förmån för Saxnäs 9:53 som belastar Saxnäs 9:35. Planen bedöms inte påverka dessa servitut.

För de två bostadsfastigheterna i den nordligaste delen av detaljplanen, kan det bli aktuellt att behöva inrätta ett officialservitut gällande väg/infarten över den sydligaste fastigheten till den nordligaste tomten. Servitut bestäms av lantmäteriet i samband med fastighetsförrättningen.

Gemensamhetsanläggning

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som är gemensam för flera fastigheter och som ska skötas gemensamt. Inrättandet av en gemensamhetsanläggning prövas vid förrättning av Lantmäteriet med stöd av anläggningslagen (1973:1149). I beslutet (s.k. anläggningsbeslut) om att inrätta en gemensamhetsanläggning framgår vad som ingår i anläggningen (t.ex. en väg eller en brunn). Beslutet får inte strida mot detaljplanens bestämmelser, men mindre avvikelser får göras i den mån som syftet med detaljplanen inte motverkas. I beslutet framgår även vilka fastigheter som ingår i anläggningen, vilket utrymme som upplåts för anläggningen, vilken eventuell ersättning som upplåtande fastighet ska erhålla, inom vilken tid utförandet av anläggningen ska ske samt vilket andelstal respektive deltagande fastighet har. Andelstalet reglerar hur kostnaderna för utförande och drift av gemensamhetsanläggningen ska fördelas mellan de fastigheter som deltar i den.

Om någon av fastighetsägarna eller kommunen ansöker om en förrättning enligt anläggningslagen bildas dock en gemensamhetsanläggning som omfattar de allmänna platserna. En sådan gemensamhetsanläggning förvaltas normalt av en samfällighetsförening.

DP MIDDAGSKULLEN - ANTAGANDEHANDLING

En samfällighetsförening kan bildas för förvaltning av en eller flera gemensamhetsanläggningar. Samfällighetsföreningen har endast rätt att ansvara för underhåll och drift av den eller de anläggningar som beskrivs i anläggningsbeslutet. Det innebär att nya anläggningar inte får anläggas eller ändras inom det för gemensamhetsanläggningen upplåtna området utan att det gällande anläggningsbeslutet för berörd gemensamhetsanläggning omprövas.

En samfällighetsförening bildas av Lantmäteriet och är en juridisk person och en demokratisk organisation med godkända stadgar och styrs av lagen om förvaltning av samfälligheter. Fattade beslut gäller även om inte alla är överens. Besluten kan överklagas till mark- och miljödomstolen.

Om det inte bildas en samfällighetsförening sker förvaltningen av gemensamhetsanläggningen genom s.k. delägarförvaltning, vilket innebär att alla deltagare i gemensamhetsanläggningen måste vara överens om de beslut som fattas. Delägarförvaltning är lämpligt om det är få delägande fastigheter och kostnaderna för drift och underhåll är låga.

Vid enskild huvudman för en allmän plats är det upp till fastighetsägarna inom planområdet att bestämma om hur den allmänna platsen ordnas, upplåts och underhålls. Det regleras alltså inte närmare i plan- och bygglagen hur det enskilda huvudmannskapet ska organiseras och det finns inga formella hinder mot att de berörda fastighetsägarna löser detta på det sätt de själva finner vara lämpligt.

I området finns det en gemensamhetsanläggning för vägarna i området, Vilhelmina Saxnäs GA:5. Gemensamhetsanläggning förvaltas av Middagskullens samfällighetsförening Vilhelmina. De fastigheter som bildas längs med befintliga gatorna bör ingå i befintlig gemensamhetsanläggning för väg, Saxnäs GA:5.

I föreslagen detaljplan planläggs det nya lokalgator [GATA]. Inom planområdet för lokalgata [GATA] ska en egen gemensamhetsanläggning bildas alternativt införlivas genom omprövning i Saxnäs GA:5.

Om en ny gemensamhetsanläggning bildas kommer de nya fastigheter som har utfart mot den nya lokalgatan [GATA] att ingå i den nya gemensamhetsanläggningen. Alla nya fastigheter ansluts till Saxnäs GA:5 enligt 42 a § anläggningslagen.

Om lokalgatan [GATA] däremot införlivas i Saxnäs GA:5 kommer den befintliga gemensamhetsanläggningen att behöva omprövas, vilket innebär att alla delägande fastigheter blir sakägare i lantmäteriförrättningen. Det är sedan lantmäterimyndigheten som prövar frågan om den nya vägen kan införlivas i den befintliga anläggningen, anslutning av fastigheter samt fördelning av andelstal m.m.

Alla nya fastigheter kommer oavsett alternativt att anslutas till Saxnäs GA:5. I båda ovanstående alternativ behövs det ske en lantmäteriförrättning av Lantmäteriet, vilket bekostas av exploatören. Förrättning för nybildande samt omprövning kan, bland flera villkor i anläggningslagen, endast genomföras om åtgärd är av så stor vikt att fördelarna (ekonomiska och andra eventuella fördelar) överstiger de kostnader förrättningen och andra ersättningar medför (båtnadskrav).

För område som föreslås för gångväg- och räddningsväg [GCVÄG₁] ska en gemensamhetsanläggning bildas alternativt införlivas i den befintliga gemensamhetsanläggningen Saxnäs GA:5. Avsikten är att gemensamhetsanläggningen ska vara ansvarig för skötsel av gemensam gång- och räddningsväg. Om gångväg- och räddningsväg införlivas i Saxnäs GA:5 kan det finnas behov av att behöva omprövas gemensamhetsanläggning p.g.a. av en utökning av anläggningen. Vid en sådan förfarande kommer alla delägande fastigheter bli sakägare i lantmäteriförrättningen. Det är sedan lantmäterimyndigheten som prövar frågan om gångväg- och räddningsväg kan införlivas i den befintliga anläggningen.

För område som föreslås för avfallshantering [E₁] ska en gemensamhetsanläggning bildas alternativt införlivas i den befintliga gemensamhetsanläggningen Saxnäs GA:5. Avsikten är att gemensamhetsanläggningen ska vara ansvarig för skötsel av gemensam avfallshantering.

Inom planområdet för naturmark [NATUR] planeras marken att ingå ny gemensamhetsanläggning, vilket prövas i lantmäteriförrättning. Avsikten är att gemensamhetsanläggningen ska vara ansvarig

DP MIDDAGSKULLEN - ANTAGANDEHANDLING

för skötsel av naturmarken. I lantmäteriförrättningen prövas frågan om båtnadsvillkoret är uppfyllt, deläggande fastigheter, fördelning av andelstal, kostnader samt eventuella ersättningar m.m. Kostnader fördelas på enskilda fastighetsägare enligt beslut av lantmäterimyndigheten.

Ledningsrätt

En ledningsrätt innebär en rättighet för ledningshavaren att vidta de åtgärder som behövs för att dra fram och använda en ledning eller annan anordning på den belastade fastigheten. Ledningsrätt kan bara upplåtas för de typer av ledningar av allmän betydelse som särskilt angivits i ledningsrättslagen (1973:1144) och kan bara bildas av Lantmäteriet. En ledningsrätt medför en mycket stark rättighet för ledningshavaren gentemot den fastighetsägare som upplåtit utrymme med ledningsrätt.

Inom planområdet finns inga uppgifter om några ledningsrätter. Ledningsrätter kan bildas för allmänna ledningar så som el, fiber, vatten och avlopp inom allmän platsmark för lokalgata och inom kvartersmark för tekniska anläggningar (E-områden). För allmänna ledningar kan lantmäteriförrättningen initieras av ledningsinnehavaren.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Nedan beskrivs kortfattat de konsekvenser som detaljplanen har för berörda fastigheter inom och utom planområdet.

Fastighet/rättighet	Ändring/konsekvens <i>(juridiskt/ekonomiskt)</i>	Ägoförhållanden
<i>Inom planområdet</i>		
Saxnäs 9:35	Avstyckning för bostäder [B] möjliggörs och E-område. För lokalgata [GATA] och gångväg/räddningsväg [GCVÄG ₁] bildas gemensamhetsanläggning. För naturmark [NATUR] bildas gemensamhetsanläggning. För avfallshantering [E ₁] bildas gemensamhetsanläggning. Avstyckningslotter ansluts till Saxnäs GA:5 enligt 42 a § anläggningslagen. Exploatören ansvarar för att initiera och bekosta de förändringar som behövs för planens genomförande.	Privat
Saxnäs 9:37	Befintligt fastighet planläggs utifrån gällande förhållanden med användningen [B] – Bostäder. Syftet med planläggningen är att hela fastigheten ska omfattas av detaljplan.	Privat

DP MIDDAGSKULLEN - ANTAGANDEHANDLING

	Ingen påverkan förutom att hela fastigheten omfattas av detaljplan.	
<i>Utom planområdet</i>		
Saxnäs GA:5	Nya styckningslotter får andelstal enligt 42 a § anläggningslagen i Saxnäs GA:5 för befintligt vägnät.	

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Alla kostnader för planens framtagande bekostas av exploatören.

Genomförandekostnader allmän plats

Exploatören står för kommande projekteringskostnader, byggnationer och anläggningsarbeten inom allmän platsmark [NATURMARK], [GATA] och [GCVÄG₁]. Detta inkluderar även kostnader för eventuella flyttningar av markledning och ombyggnadsåtgärder i angränsande ytor, vilka härrör från exploateringen. Detta regleras i exploateringsavtalet mellan exploatören och kommunen.

Genomförandekostnader kvartersmark

Fastighetsägaren för respektive fastighet står för kostnader för kommande byggnationer och anläggningsarbeten inom kvartersmark för bostäder [B].

Exploatören står för kostnader för kommande byggnationer och anläggningsarbeten inom kvartersmark för avfallshantering [E₁] och för pumpstation (tryckstegringsbyggnad) [E₂]. Detta inkluderar även kostnader för eventuella ombyggnadsåtgärder i angränsande ytor, vilka härrör från exploateringen. Detta regleras i exploateringsavtalet mellan exploatören och kommunen.

Avgifter

VA- och renhållningsavgifter

Kommunen tar ut en brukaravgift av respektive fastighetsägare för vatten- och avloppsförsörjning enligt VA taxan för Vilhelmina kommun. Avgifter enligt denna taxa ska betalas av ägare till fastigheter inom anläggningens verksamhetsområde. Avgiftsskyldigheten inträder när det har upprättats förbindelsepunkt och kommunen har informerat fastighetsägaren om denna.

Kommunen tar ut en avgift för hantering av avfall av respektive fastighetsägare enligt Vilhelmina kommun renhållningstaxa. Avgiften ska täcka alla kostnader som kommunen har för renhållningsverksamheten.

Bygglovavgift

Bygglovavgiften betalas av den som ansöker om bygglov för att utnyttja den byggrätt som medges i detaljplanen. Byggnadsnämnden får ta ut avgifter för beslut om lov m.m. enligt 12 kap. 8 § plan- och bygglagen. De avgifter som gäller varje år finns tillgänglig på kommunens hemsida.

Planavgift

Planavgift kommer inte att tas ut vid bygglov.

Förrättningskostnader

Förrättningskostnader uppstår i samband med en lantmäteriförrättning. Kostnaderna beror på tidsåtgång och gällande förrättningstaxa. Exploatören står för kommande kostnader för fastighetsbildningar och eventuella rättighetsupplåtelse.

Nya fastigheter kommer ingå i gemensamhetsanläggning och därmed stå för kostnader för drift i enligt med fastighetens andelstal. Andelstal fastställes för kostnaderna för anläggningens driftkostnader. Sådant andelstal bestäms efter vad som är skäligt med hänsyn främst till den omfattning i vilken fastigheten beräknas använda anläggningen. Om det är lämpligt, kan det föreskrivas att kostnaderna i första hand skall fördelas genom att avgifter uttages för anläggningens utnyttjande. Grunderna för beräkningen av sådana avgifter fastställes vid lantmäteriförrättningen

Inlösen & ersättning

Ingen fastighet är föremål för inlösen.

Teknisk försörjning

I exploateringsavtal mellan kommun och exploatör, ska exploatören bygga ledningar för vatten- och avlopp. Det tekniska utförande sker i enlighet med kommunens standard och krav.

Tekniska frågor

Utbyggnaden av området kommer att ske i etapper. Behövlig infrastruktur behöver säkerställs innan bostadsfastigheter ianspråk tas, vilket regleras i exploateringsavtalet. När erforderlig infrastruktur är färdigställt kan tomterna tas i anspråk och därmed en försäljning av tomterna.

Kompletterande geoteknisk undersökning kan komma att krävas i samband med bygglovsprövningar såvida det inte bedöms onödigt med hänsyn till projektets ringa omfattning eller andra omständigheter.

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.

Nybyggnadskarta kommer att krävas i samband med bygglovsprövning.

Behov av kompletterande lov

För kommande schaktning eller fyllning som ändrar höjdläget inom planområdet krävs marklov (PBL 9 kap 11§). Med hänsyn till den kuperade terrängen regleras bostadsmarken (kvartersmark) med utökad marklovsplikt med bestämmelsen [a₃], vilket innebär att det krävs marklov för schaktning och fyllning som förändrar markens nivå. Syfte med planbestämmelsen är att kommun kan följa upp och säkerställa att kraven i 9 kap. 35 § PBL uppfylls.

Övriga medverkande

Vid upprättandet av planbeskrivningen har planhandläggare Ulla-Karin Dahlberg och teknisk chef Sören Hagenvald på Vilhelmina kommun medverkat.

Från KLARA arkitekter har även planeringsarkitekt Axel Lönnqvist medverkat.

2024-04-03

Carl Ringqvist
Planeringsarkitekt
KLARA Arkitekter

KLARA arkitekter

Södra kyrkogatan 6

Tel 054-19 03 30

