



vännäs

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Dnr: POM 20/122

Detaljplan för del av fastigheten Brännan 1:6 m. fl. (Tallbackens fritidsby), Vännäs kommun, Västerbottens län

Hur granskningen har bedrivits

Detaljplanen handläggs med ett utökat förfarande. Planförslaget har granskats under perioden från och med 2023-03-16 till och med 2023-04-06 och funnits tillgänglig på:

- Vännäs kommun, plan- och byggavdelningen
- Vännäs kommuns hemsida, www.vannas.se
- Biblioteken i Vännäs och Vännäsby

Inkomna yttranden

Inkomna yttranden redovisas sammanfattat eller i sin helhet och kommenteras nedan.

Yttrande från myndigheter

- Trafikverket, 2023-03-17
- Länsstyrelsen, 2023-03-23
- Lantmäteriet, 2023-03-31

Yttrande från myndigheter

Trafikverket, 2023-03-17

Trafikverket har inget att erinra.

Kommentar: Kommunen noterar yttrandet. Synpunkten föranleder ingen ändring.

Länsstyrelsen, 2023-03-23

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av detaljplanen enligt förslaget inte kommer att prövas. Utifrån inkomna granskningshandlingar har länsstyrelsen ingen erinran. De synpunkter som lämnades i samrådsskedet bedöms ha beaktats på ett bra sätt.

Kommentar: Kommunen noterar yttrandet. Synpunkten föranleder ingen ändring.

Lantmäteriet, 2023-03-31

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

Fastighetskonsekvensbeskrivning och redogörelse kring väg bör förtydligas

Det framgår av sida 16 att utfart från planområdet avses ske på befintlig utfart i norrgående riktning till befintlig rastplats.

Det bör tydliggöras hur utfartsfrågan ska lösas fram till allmän väg samt om och hur fastigheter och rättigheter påverkas. Det är viktigt att alla som berörs av en detaljplan kan förstå planens konsekvenser för den egna fastigheten/rättigheten.

”Av planbeskrivningen ska de konsekvenser som ett genomförande av detaljplanen medför för bland annat sakägare, andra berörda och miljön framgå. Med detta menas att det för i princip varje enskild fastighet bör redovisas vad detaljplanen innebär med avseende på bland annat huvudmannaskap, allmänheten tillträde, kommande fastighetsbildning, utförande och deltagande i gemensamhetsanläggningar (Utdrag ur proposition 2009/10:170 s. 435).

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

genomförande innebär för den aktuella fastigheten, till exempel gällande utförande och deltagande i gemensamhetsanläggningar.

Beskrivningen av åtgärderna kan till exempel illustreras med en fastighetskonsekvenskarta där förändringar i fastighetsindelning och omfattning av eventuella gemensamhetsanläggningar, med plankartan som bakgrund. Beskrivningen bör innehålla ett utkast till redogörelse av juridiska och ekonomiska konsekvenser, även på fastighetsnivå.

Kommentar: *Planbeskrivningen förtydligar att kommunen gör tolkningen att officialservitut (24-VÄJ-2002) ger fastigheten Brännan 1:6 rätt att nyttja befintlig utfartsväg över fastigheten Brännan 1:3 till allmän väg (E12).*

Planbeskrivningen förtydligar även att ett genomförande av detaljplanen innebär att fastigheter kan avstyckas ur Brännan 1:6 och att detta i sin tur kan leda till att en gemensamhetsanläggning för väg behöver bildas där, förutom Brännan 1:6 och Brännan 1:3, även de nya fastigheterna ingår (sidan 16).

Samma information finns i den del som beskriver genomförandefrågor, från sidan 26.

Förtydligande avseende fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser av detaljplanens genomförande förtydligas för fastigheter både inom och utanför planområdet (sidan 26).

Delar av planen som bör förbättras

Fastighetsgränser med osäkert läge som gränisar till planområdet

Planområdesgränsen går enligt plankartan i fastighetsgränsen till Vindeln Västerteg 2:35 och Brännan 1:3. Lantmäteriet har tagit del av samrådsredogörelsen och förbättringarna i grundkartan. De aktuella gränserna saknar dock fortfarande både enligt registerkartan och grundkartan inmätta gränspunkter. Lantmäteriet vill påminna om riskerna av att gränsen visar sig ha ett annat läge, särskilt när planområdesgränsen avses sammanfalla med kommungräns.

Kommentar: *Fastighetsägaren, tillika exploatören, kommer vid ett genomförande av detaljplanen att ansöka om fastighetsbestämning i samband med ansökan om avstyckning av fastigheter hos lantmäteriet. Det åligger fastighetsägaren, tillika exploatören, att bekosta en fastighetsbestämning och avstyckning av fastigheter.*

En upplysning på plankartan lyder: Detaljplanens gräns gäller mot en utredd fastighetsgräns när detta har utförts.

Planbeskrivningen har kompletterats med ovanstående information.

Kommunens intention är att detaljplanens gräns ska ligga dikt mot fastighetsgräns. Kommunen kommer således inte att skicka en digital planområdesgräns till lantmäteriet innan fastighetsbestämningen är utförd. Detaljplanen omfattas inte av boverkets nya föreskrifter (planbeskedet gavs före 31 december 2021), vilket motiverar ställningstagandet.

Sammanfattning av inkomna yttranden

Yttrandena berörde:

- Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser
- Osäkra gränser

Sammanfattning av ändringar i plankartan

Följande ändringar görs i plankartan:

- Förtydligande avseende osäkra gränser. En upplysning läggs till plankartan. Upplysningen lyder: Detaljplanens gräns gäller mot en utredd fastighetsgräns när detta har utförts.

Sammanfattning av ändringar i planbeskrivningen

Följande ändringar görs i planbeskrivning:

- Förtydligande avseende fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser.
- Förtydligande avseende osäkra gränser. Planbeskrivningen kompletteras med information om att detaljplanens gräns gäller mot en utredd fastighetsgräns när detta har utförts.

I övrigt har redaktionella ändringar genomförts.

Medverkande tjänstepersoner

Granskningsutlåtandet har upprättats på uppdrag av Plan- och miljönämnden. Förutom kommunens tjänstepersoner har även Tyréns medverkat i planarbetet.

VÄNNÄS KOMMUN

Plan- och miljönämnden

Upprättad april 2023

Peter Malmbo

Samhällsplanerare, Vännäs kommun

Carola Nordlöf

Samhällsbyggnadsstrateg, Vännäs kommun