

# Samrådsredogörelse

## Detaljplan för Tuvan 3:37 m.fl.

### inom stadsdelen Tuvan, Skellefteå kommun, Västerbottens län

Detaljplanen upprättas med standardförfarande.

Synpunkter som kommit in under samrådet redovisas nedan, tillsammans med kommentarer. De synpunkter som inte har kunnat tillgodoses redovisas också med motiv.

## Så här har samrådet gått till

Detaljplanen har varit utställd för samråd mellan 16 februari–8 mars 2024. Berörda sakägare, myndigheter och kommunala förvaltningar har fått tillfälle att lämna synpunkter under samrådstiden.

Under samrådstiden har sju skriftliga yttranden kommit in. Tre yttranden med synpunkter har kommit in.

Synpunkterna på detaljplanen har främst berört:

- Borttagande av befintliga vägservitut
- Omgrävning av fiberservis
- Fastighetsindelning och fastighetsstorlek
- Ersättningsfrågor

## Ändringar inför granskning

Efter genomfört samråd har följande ändringar av planförslaget gjorts:

### Plankarta

- Området med naturmark [NATUR] har justerats så att det följer befintlig skogsbilväg, vilket även medfört justeringar av föreslagna fastighetsgränser.
- Bestämmelse om markens höjd över nollplanet [+0.0] har lagts till inom allmän platsmark avsett för gata [GATA].
- Bestämmelse om att utfart inte får anordnas [j<sub>1</sub>] har lagts till längs med kvartersmarken som angränsar mot Bockholmsvägen (väg 829).
- Fastighetsindelningsbestämmelserna [a<sub>1</sub>] har justerats och omfattar inte längre fastigheterna Tuvan 3:37 och 3:38.
- Minsta fastighetsstorlek [d<sub>1</sub>] har lagts till inom området där även parhus får uppföras [f<sub>2</sub>].

- Största byggnadsarea [e<sub>2</sub>] har utökats, även huvudbyggnadens största byggnadsarea har reglerats.
- Största byggnadsarea [e<sub>3</sub>] har justerats så att den reglerar byggrätten/fastighet vid uppförande av parhus.
- Bestämmelsen kring schaktning och utfyllnader har omformulerats och förtydligats.

### Planbeskrivning

- Nytt stycke, "Antikvarisk bedömning", har lagts till under kapitlet "Byggnadskultur och gestaltning" (sid 5).
- Komplettering i text kring ändring av gatuadresser har lagts till under kapitlet "Adress och postmottagning" (sid 8).
- Texten under kapitlet "Explosionsrisk" har kompletterats (sid 11).
- Komplettering i texten, att vägarna ska byggas enligt angiven höjd och den standard som krävs, har lagts till under kapitlet "Allmän platsmark" (sid 13).
- Förtydligande att åtkomst till fastigheten Tuvan 3:39 är säkerställt genom servitut för utfart över Tuvan 3:38, har lagts till under kapitlet "Servitut" (sid 15).
- Nytt stycke, "Ersättning", har lagts till under kapitlet "Ekonomiska frågor" (sid 16).
- Kapitlet "Konsekvenser av planförslaget" har kompletterats och justerats utifrån de ändringar som är gjord i plankarta och planbeskrivning (sid 17).
- Kapitlet "Planbestämmelser" har justerats utifrån de ändringar som är gjorda i plankartan (sid 18).

Utöver ovan nämnda ändringar har endast redaktionella justeringar genomförts.

### Inkomna yttranden på planförslaget

Under samrådstiden har sju yttranden kommit in enligt nedanstående förteckning. Tre yttranden med synpunkter har kommit in, dessa sammanställs och kommenteras nedan.

Samtliga yttranden finns tillgängliga i sin helhet på Skellefteå kommun, samhällsbyggnad.

Yttranden från:	Datum	Kommentar
• Skellefteå museum	2024-02-19	Ingen erinran, se nedan
• Sakägare 1, 2 och 3	2024-02-28	Se nedan
• Länsstyrelsen	2024-03-01	Ingen erinran, se nedan
• Trafikverket	2024-03-05	Ingen erinran
• Samhällsbyggnad; gator och parker, vatten- och avfall, räddningstjänst, trafik	2024-03-06	Ingen erinran
• Skellefteå Kraft	2024-03-08	Se nedan
• Lantmäterimyndigheten	2024-03-08	Se nedan

## Sakägare

### Sakägare 1, 2 och 3

Sakägare 1, 2 och 3 har i sitt yttrande framfört följande:

Det framkommer att de två vägarna belastade med servitut som finns på fastigheten kommer att tas bort. Dessa vägar har sedan länge använts för åtkomsten till skog och åkermark belägna söder om byn.

Vi anser att det måste finnas möjligheter att nå markerna via Tuvan 3:37 även fragment, antingen via befintlig väg med servitut, alternativt via väg som reglerades bort i samband med fastighetsreglering hos kommunala lantmäterimyndigheten, ärende 2006-1846.

Även utdrag ur ärende angående "Avstyckning från Tuvan 3:14 samt fastighetsreglering berörande styckningslotten Tuvan 3:13 och samfällda vägservitut, Skellefteå kommun" har bifogats med yttrandet (aktnr: 2482K-150/06, ärendenr: 2006-1846).

#### **Kommentar:**

*De idag befintliga servitutsvägarna ligger utifrån dagens förutsättningar väldigt olämpligt till, nära befintligt bostadshus. I och med att Trafikverket kommer att bygga en ny väganlutning i samband med Norrbotniabanan, som även skogs- och jordbruksfastigheterna kommer att kunna nyttja, bedömer kommunen att det är den vägen som bör användas, så snart den är byggd och färdigställd.*

*Detaljplanens genomförande medför att vägservituten måste upphävas för att samtliga nya bostadsfastigheter ska kunna bebyggas full ut. Kommunen bedömer att detta ska kunna vara möjligt genom en tillfällig lösning, fram till att Trafikverkets väg är byggd.*

*Bedömningen är att det finns olika lösningar. En av lösningarna är att ägarna av skogs- och jordbruksfastigheterna skriver servitutsavtal med fastighetsägaren av Tuvan 3:37, att få nyttja den sträckning igenom fastigheten Tuvan 3:37 som togs bort i samband med tidigare förrättning (akt nr: 2482K-150/06), fram till att Trafikverket byggt ersättningsvägen. För att möjliggöra den lösningen har naturmarken i planförslaget justerats så att den nu följer idag befintlig skogsbilväg. Om inte ersättningsväg är löst innan vägservituten upphävs kommer ersättningsväg att lösas i samband med förrättningen om borttagande av vägservituten. Vägservitutet kommer inte att kunna tas bort om inte ersättningsväg är löst.*

*Detaljplanen reglerar inte markreservat för vägservitut igenom fastigheten Tuvan 3:37, då tanken är Trafikverkets väg som ligger utanför planområdet ska vara den väg som skogs- och jordbruket ska använda sig av så snart den är byggd och klar. Planförslaget som sådant tillgodoser därmed inte synpunkten om exakt lösning. För att möjliggöra alternativ lösning igenom fastigheten Tuvan 3:37 har i stället området med naturmark flyttats och anpassats till den skogsbilväg som finns där idag och som följer sträckningen av det tidigare servitutet, som togs bort vid tidigare förrättning, se ovan.*

*Synpunkten bedöms därmed delvis tillgodosedd.*

## Övriga

### Skellefteå museum

Skellefteå museum har i sitt yttrande framfört följande:

#### Bakgrund

Skellefteå museum har gjort en antikvarisk bedömning över ett förslag till detaljplan för Tuvan 3:37 m fl. Planens syfte är att möjliggöra för nya bostäder i form av friliggande villor. Den ska även säkerställa att ny bebyggelse uppförs med stor hänsyn till den befintliga kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsemiljön.

I byn Tuvan, på södra stranden av Skellefteälven, ligger den agrart präglade bebyggelsen väl samlad. Tuvan finns belagd i skrift sedan 1543, bebyggelsen var ända fram till laga skiftet 1898–1907 koncentrerad till byns västra del som tidigast blev uppgrundad (betydande delar av den nuvarande byn låg tidigare under vatten). I Tuvans östra del är gårdsanläggningarna något yngre. Gårds- bebyggelsen har hela tiden kontinuerligt förnyats och kompletterats men många bostadshus och ekonomibyggnader från 1800-talet har bevarats i området och ett flertal av dess är utpekade som kulturhistoriskt värdefulla i kommunens kulturmiljöprogram från 2006.

#### Antikvarisk bedömning

Vid plan- och bygglovsfrågor i området bör hänsyn tas till miljöns kulturhistoriska värden genom anpassning till platsen för att ge goda upplevelsemässiga värden. Detta innebär inte att ny bebyggelse ska vara kopior av äldre tiders Västerbottensgårdar eller att nyskapande är uteslutet. Byggnadernas form, färg och material bör dock utgå ifrån traditionella volymer, takvinklar, fasadbeklädnader och kulörer baserade på jordpigment. Skalbrott, uppseendeväckande färgsättning eller starkt avvikande formgivning skall undvikas.

Det är museets bedömning att planen genom sina bestämmelser om byggnadskultur, gestaltning och färgsättning säkerställer att nytillskott tillför helhetsbilden positiva värden och inte förvanskande egenskaper.

#### **Kommentar:**

*Museet bedöms inte ha några synpunkter på planförslaget utan menar att detaljplanen säkerställer att nytillskott tillför helhetsbilden positiva värden, och inte förvanskande egenskaper.*

*Kommunen har utifrån museets antikvariska bedömning ovan kompletterat planbeskrivningen med nytt stycke "Antikvarisk bedömning" under kapitlet "Byggnadskultur och gestaltning". Det för att tydliggöra vikten av att ny bebyggelse, om- och tillbyggnad samt ändring av bebyggelse ska uppföras och utformas med hänsyn till miljöns kulturhistoriska värden.*

*Inga kvarstående synpunkter bedöms föreligga.*

## Kommunala

### Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten har i sitt yttrande framfört följande:

#### För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

##### *Fastighetsindelningsbestämmelser*

Tillägget i fastighetsindelningsbestämmelsen som gäller för Tuvan 3:38 och Tuvan 3:39 är otydlig då den tillåter en eller två fastigheter inom området.

Fastighetsbestämmelser reglerar hur en fastighet ska vara utformad och ska vara förenlig med vissa bestämmelser i fastighetsbildningslagen. Detta innebär att villkor, exempelvis lämplighetsvillkoret i 3 kap 1 § fastighetsbildningslagen, behöver prövas i planärendet. Då det inte är fastslaget hur fastighetsindelningen ska se ut kan prövningen inte genomföras.

Lantmäterimyndighetens förslag är att fastigheterna Tuvan 3:38 och Tuvan 3:39 undantas från fastighetsindelningsbestämmelserna och att bestämmelser om fastigheternas storlek istället används.

##### *Ersättning för upphävande av servitut*

Möjliga ekonomiska konsekvenserna för upphävande av servitut behöver framgå. Vid upphävande av servitut minskar belastningen på belastande fastighet medan servitutshavarna kan lida skada. Därmed kan ersättning komma att utgå från belastande fastighet till servitutshavarna.

##### **Kommentar:**

*Plankartan har justerats enligt önskemålet. Fastigheterna Tuvan 3:38 och Tuvan 3:39 undantas därmed från fastighetsindelningsbestämmelser och minsta fastighetsstorlek har i stället lagts till.*

*Planbeskrivningen har kompletterats med nytt stycke "Ersättning" under kapitlet "Ekonomiska frågor". Även de ekonomiska konsekvenserna har tydliggjorts under kapitlet "Konsekvenser av planförslaget".*

*Synpunkterna bedöms därmed tillgodosedda.*

### Skellefteå Kraft

Servisen för fiber till adressen Tuvan 30 ligger till stor del mitt på ytan mellan garaget som står på den västra delen av fastigheten Tuvan 3:37 och Bockholmsvägen (väg 829). Den kan behöva grävas om ifall det ska byggas där. I övrigt inga synpunkter.

##### **Kommentar:**

*Kommunen har i tidigt samråd med Skellefteå Kraft, fiber, kommit överens om att denna fiberservis flyttas och samordnas i vägområdet, tillsammans med Skellefteå Krafts elnät och Skellefteå kommuns vatten- och avloppsnät. I planbeskrivningen beskrivs detta och i plankartan har man säkerställt u-område för allmännyttiga underjordiska ledningar.*

*Synpunkterna bedöms därmed redan tillgodosedda och påverkar inte planförslaget. Inga ändringar görs.*

## Statliga

### Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har i sitt yttrande framfört följande:

#### Beskrivning av ärendet

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för samråd i enlighet med 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

#### Syftet med detaljplanen

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för nya bostadstomter i form av friliggande villor. Syftet är också att säkerställa att den nya bebyggelsen uppförs med stor hänsyn till den befintliga bebyggelsemiljön, där även ett flertal kulturhistoriskt värdefulla byggnader inryms.

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

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

#### **Kommentar:**

*Kommunen noterar att länsstyrelsen bedömning, att detaljplanen inte kommer att överprövas utifrån nuvarande underlag (samrådsförslaget).*

## Synpunkter som inte har tillgodosetts

Följande har framfört synpunkter under samrådet som helt eller delvis inte tillgodosetts.

### Sakägare

- Sakägare 1: [REDACTED]
- Sakägare 2: [REDACTED]
- Sakägare 3: [REDACTED]

Samhällsbyggnad  
Fysisk planering, plan

Therese Kreisel  
Verksamhetschef plan

Åsa Wallin  
Planingenjör