LYCKSELE KOMMUN
LIKSJUON KOMMUVDNA

Datum: 2026-10-13
Referens. Dnr: MN 2023-1358

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Ändring av detaljplan för del av Nydala 1:1

Samråd för ändring av detaljplan för del av Nydala 1:1 har pågått mellan 21 september och 12 oktober 2026. Delegationsbeslut om samråd har tagits enligt myndighetsnämndens delegationsordning 2025, punkt 28.1. b Enhetschef samhällsplanerings rätt att besluta om samråd.

Samrådsinbjudan skickades ut till berörda enligt fastighetsförteckningen, Länsstyrelsen och övriga myndigheter som berörs av förslaget. Planhandlingarna har under samrådstiden hållits tillgängliga i stadshusets foajé, Lycksele bibliotek samt på kommunens webbplats för allmänheten.

Synpunkterna återges i sin helhet i dokumentet och bemöts i kursiv text från kommunen. Alla yttranden som har inkommit inom samrådstiden medföljer handlingarna inför beslut att anta detaljplanen.

Planhandlingen har efter samråd korrigerats enligt följande:

- Ett förtydligande om motivering av varför egenskapsgräns föreslås upphävas har inkluderats i planbeskrivningen
- Ett förtydligande om att kommunen inte avser ingå i exploateringsavtal beskrivs och motiveras också i planbeskrivningen

Ändringarna som genomförs efter samrådet bedöms vara av redaktionell karaktär.

Kommunens kommentarer redovisas i *kursiv* text.

LYCKSELE KOMMUN
LIKSJUON KOMMUVDNA

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Skriftliga samrådsyttranden

Länsstyrelsen Västerbotten

Samråd om ändring av detaljplan för del av Nydala 1:1 inom Lycksele kommun

Kommunens ärendenummer: MN 2023/1358

Beskrivning av ärendet

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för samråd i enlighet med 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Handlingar daterade 2026-08-19. Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Under samrådet ska Länsstyrelsen enligt 5 kap. 14 § PBL särskilt

1. ta till vara och samordna statens intressen

2. verka för att riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken (1998:808), MB, tillgodoses, att miljökvalitetsnormer enligt 5 kap. MB följs och att strandskydd enligt 7 kap. MB inte upphävs i strid med gällande bestämmelser

3. verka för att sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår två eller flera kommuner samordnas på ett lämpligt sätt

4. verka för att en bebyggelse inte blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Under samrådet ska Länsstyrelsen också särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kap. PBL. Länsstyrelsen ska dessutom ge råd i övrigt om tillämpningen av bestämmelserna i denna lag, om det behövs från allmän synpunkt.

Syftet med detaljplanen

Planens ursprungliga syfte är att möjliggöra uppförande av friliggande bostadshus i ett vattennära område. Syftet med ändringen är att möjliggöra för uppförande av friliggande bostäder även i planens norra delar som i nuläget inte är möjliga att exploatera enligt gällande bestämmelser på grund av markarbete. Enligt gällande detaljplan ska suterrängvåning anordnas utöver angivet högsta antal våningar. Utformningskravet

LYCKSELE KOMMUN
LIKSJUON KOMMUVDNA

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

föreslås tas bort eftersom det i praktiken inte är möjligt att genomföra. Förutom utformningskravet tas en egenskapsgräns bort i de norra bakre fastigheterna och exploateringsgraden i den bakre delen föreslås utökas till 300m² från 250 m²/tomt. Utöver föreslagna ändringar ska vidare utveckling av området ske med hänsyn till befintlig bebyggelse och får ej förvanska områdets karaktär.

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen.

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att Länsstyrelsen inte kommer att pröva kommunens beslut att anta rubricerad ändring av detaljplan

Kommentar: Kommunen tackar för yttrandet.

Lantmäteriet

Ändring av detaljplan för del av Nydala 1:1

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2026-09-21) har följande noterats:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen behöver förbättras

OM EXPLOATERINGSAVTAL ÄR AKTUELLT BEHÖVER INNEHÅLLET REDOVISAS

I planbeskrivningen framgår det att kommunen ansvarar för genomförandekostnader och anläggar som berör allmän platsmark. Vidare framgår det att det inte finns någon avsikt att upprätta markanvisningsavtal. I planbeskrivningen står däremot ingenting om huruvida exploateringsavtal ska upprättas.

I det fall avsikten är att teckna exploateringsavtal, ska kommunen enligt 4 kap. 33 § tredje stycket andra meningen PBL redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen. Detta ska enligt 5 kap. 13 § andra stycket PBL redovisas redan i samrådsskedet.

LYCKSELE KOMMUN
LIKSJUON KOMMUVDNA

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

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

Redovisningen behöver enligt Lantmäteriets mening vara konkret kring:

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

Glöm inte att även redovisa konsekvenserna av att planen genomförs med stöd av exploateringsavtal (se ovan). Lantmäteriet har som stöd till kommuner tagit fram ett material med information om regelverket vid”Redovisning av genomförandeavtal i planbeskrivning” och tre exempel på hur redovisning av innehåll och konsekvenser kan se ut i en planbeskrivning. Använd gärna detta material som inspiration. Ni hittar det via följande länk på lantmateriet.se

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

- att det inte finns någon möjlighet för Lantmäteriet att utföra sin lagstadgade uppgift att i samrådsskedet lämna råd i de fall avtalsinnehållet förefaller strida mot reglerna i 6 kap. 40-42 §§ PBL.

att de som är berörda av planen inte har någon möjlighet att överblicka de konsekvenser som det tänkta avtalsinnehållet kommer att få bland annat vid genomförandet av detaljplanen.

Delar av planen som bör förbättras

ANGÅENDE MOTIVERINGEN AV UPPHÄVANDET AV EGENSKAPSGRÄNS

I planbeskrivningen sidan 7 motiveras varför egenskapsgräns upphävs. Där framgår att det i den ursprungliga planen inte framgår varför egenskapsgränsen som delar upp kvartersmarken i två finns. Lantmäteriets uppfattning är att egenskapsgränsen i den ursprungliga planen finns de respektive sida av kvartersmarken har olika egenskapsbestämmelser i övrigt, dels bestämmelse om antal våningsplan, dels bestämmelse om att suterrängvåning ska inredas.

Eftersom egenskapsbestämmelse v (om suterrängvåning) samt egenskapsbestämmelse I (våningstal) nu upphävs blir dock även egenskapsgränsen onödig, varför det är rimligt att även den bestämmelsen upphävs. Lantmäteriet föreslår däremot att motivering till upphävandet ses över.

LYCKSELE KOMMUN
LIKSJUON KOMMUVDNA

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Kommentar: Kommunen tackar för yttrandet och föranleder ett förtydligande av planbeskrivningen. I samrådshandlingen framgår att kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för genomförande samt drift och underhåll av allmän plats. Det framgår även att kommunen inte avser att genomföra någon markanvisning. Det har däremot inte uttryckligen redovisats att kommunen avser att ingå i exploateringsavtal.

Kommunen äger den mark som omfattas av detaljplanen (förutom de fastigheter som redan sålts till enskilda fastighetsägare) och ansvarar för genomförandet av de delar som kommunen ska genomföra, däribland utbyggnad och utveckling av allmän plats. Kvartersmarken som ännu inte sålts till enskilda fastighetsägare avses senare att avstyckas och överlåtas till enskilda fastighetsägare för bebyggelse i enlighet med detaljplanen. Kommunen avser inte att överlåta ansvaret för genomförandet av allmän plats till någon exploatör eller byggherre.

Kommunen avser därmed inte att ingå exploateringsavtal med anledning av detaljplanen. Exploateringsavtal är enligt 1 kap. 4 § plan- och bygglagen (2010:900) ett avtal om genomförande av en detaljplan mellan kommunen och en byggherre eller fastighetsägare avseende mark som inte ägs av kommunen. I det aktuella fallet äger kommunen den berörda marken och kommunen ansvarar själv för genomförandet av allmän plats. Kvartersmarken kommer som enligt ovan beskrivet i ett senare skede överlåtas till enskilda fastighetsägare och genomförandet av bebyggelsen sker därefter av respektive fastighetsägare.

Det finns således inget behov av att reglera genomförandet genom exploateringsavtal. Planbeskrivningen kommer inför granskningen att kompletteras med ett förtydligande om att kommunen inte avser att ingå exploateringsavtal. I övrigt bedöms planen redan redovisa kommunens ansvar för allmän plats samt att någon markanvisning inte avses genomföras. Till granskningen ses även motiveringen för upphävandet av bestämmelserna över.

Skellefteå Kraft

Samrådsyttrande

Inget att erinra.

Kommentar: Kommunen tackar för yttrandet.

LYCKSELE KOMMUN
LIKSJUON KOMMUVDNA

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Isabella Perttula
Samhällsplanerare
Samhällsplaneringsenheten