

| | |
|-----------------|------------|
| Diarienummer | 2024-165 |
| Påbörjad | 2024-02-19 |
| Antagen av xx | 202x-xx-xx |
| Laga kraft | 202x-xx-xx |
| Genomförandetid | 60 månader |



Planbeskrivning
**Detaljplan för kvarteret
Hinden – HINDEN 1
m.fl.**

Arvidsjaur kommun, Norrbottens län

Standardförfarande
Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)
Boverkets föreskrifter och allmänna råd
BFS 2020:5 och 2020:6
20xx-xx-xx
Granskningshandling



Innehåll

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | DETALJPLANENS SYFTE | 4 |
| 2 | OM DETALJPLANEN | 5 |
| 2.1 | HANDLINGAR OCH UNDERLAG | 5 |
| 2.1.1 | Handlingar som ingår i detaljplanen | 5 |
| 2.1.2 | Gällande Detaljplaner | 5 |
| 2.1.3 | GÄLLANDE ÖVERSIKTSPLAN | 5 |
| 2.2 | BAKGRUND | 5 |
| 2.3 | PLANOMRÅDET | 6 |
| 2.4 | PLANPROCESSEN | 7 |
| 3 | PLANFÖRSLAGET | 7 |
| 3.1 | ALLMÄN PLATS | 7 |
| | ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS | 7 |
| | EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS | 7 |
| 3.1.1 | HUVUDMANNASKAP | 8 |
| 3.2 | KVARTERSMARK | 8 |
| | ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK | 8 |
| | EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK | 8 |
| 4 | PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR | 10 |
| 4.1 | KOMMUNALA | 10 |
| 4.1.1 | DETALJPLAN | 10 |
| 4.1.2 | ÖVERSIKTSPLAN | 11 |
| 4.1.3 | KUNSKAPSUNDERLAG FÖR KULTURHISTORISKA VÄRDEN I ARVIDSJAURS SAMHÄLLE | 11 |
| 4.2 | RIKSINTRESSEN | 13 |
| 4.2.1 | RENNÄRING | 13 |
| 4.2.2 | TOTALFÖRSVAR | 13 |
| 4.3 | HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN | 13 |
| 4.4 | MILJÖKVALITETSNORMER | 13 |
| 4.5 | MILJÖ | 14 |
| 4.5.1 | NATURMILJÖ | 14 |
| 4.5.2 | STRANDSKYDD | 14 |
| 4.5.3 | DAGVATTEN | 14 |
| 4.6 | HÄLSA OCH SÄKERHET | 14 |
| 4.6.1 | EROSION, RAS OCH SKRED | 14 |
| 4.6.2 | RISK FÖR OLYCKOR | 14 |
| 4.6.3 | RISK FÖR ÖVERSVÄMNING | 15 |
| 4.6.4 | BULLER | 15 |
| 4.7 | GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN | 16 |
| 4.8 | KULTURMILJÖ | 16 |

| | |
|--|-----------|
| 4.8.1 FORNLÄMNINGAR | 16 |
| 4.9 SOCIALA | 16 |
| 4.10 TEKNIK | 16 |
| 4.11 SERVICE | 17 |
| 4.12 TRAFIK | 17 |
| 5 KONSEKVENSER | 17 |
| 5.1 FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER | 17 |
| 5.2 NATUR | 18 |
| 5.2.1 GRÖNOMRÅDE | 18 |
| 5.2.2 LANDSKAPSBILD | 18 |
| 5.3 MILJÖ | 18 |
| 5.3.1 STÄLLNINGSTAGANDE 4 KAP. 33 B § PLAN- OCH BYGGLAGEN (2010:900) | 18 |
| 5.3.2 DAGVATTEN | 18 |
| 5.4 MILJÖKVALITETS NORMER | 18 |
| 5.5 RIKSINTRESSE | 19 |
| 5.5.1 RENNÄRING | 19 |
| 5.5.2 TOTALFÖRSVAR | 19 |
| 5.6 TRAFIK | 19 |
| 5.6.1 MOTORTRAFIK | 19 |
| 5.6.2 GÅNG- OCH CYKELTRAFIK | 19 |
| 6 GENOMFÖRANDEFRÅGOR | 20 |
| 6.1 FASTIGHETS RÄTTSLIGA FRÅGOR | 20 |
| 6.1.1 FÖRÄNDRAD FASTIGHETSINDELNING | 20 |
| 6.1.2 RÄTTIGHETER | 20 |
| 6.2 EKONOMISKA FRÅGOR | 20 |
| 6.2.1 PLANAVGIFT | 20 |
| 6.2.2 ERSÄTTNINGSANSPRÅK | 21 |
| 6.3 ORGANISATORISKA FRÅGOR | 21 |
| 6.4 KULTURVÄRDEN | 21 |
| 6.4.1 RIVNINGSFÖRBUD | 21 |
| 6.5 MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER | 21 |

1 DETALJPLANENS SYFTE

Planförslaget syftar till att säkerställa befintlig markanvändning och att reglera placering av komplementbyggnader samt att fortsättningsvis möjliggöra för ny bebyggelse inom del av kvarteret i form av flerbostadshus.

Planen syftar även till att skapa ett bättre planmässigt skydd för den värdefulla bebyggelsen som finns inom området och på ett tydligare sätt säkerställa dess bevarande för framtida generationer. Byggnaderna anses vara välbevarade representanter för modernismens arkitektur. De visar på en tid då rationellt byggande kombinerades med noggrant utvalda material och anpassning till både kvarter och terräng.

2 OM DETALJPLANEN

2.1 HANDLINGAR OCH UNDERLAG

Samtliga handlingar finns tillgängliga via kommunens hemsida. Efter det att detaljplanen fått laga kraft kommer samtliga handlingar att finnas i kommunens arkiv.

2.1.1 HANDLINGAR SOM INGÅR I DETALJPLANEN

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning, 2024-04-03
- Grundkarta, 2024-04-03
- Undersökning om betydande miljöpåverkan, 2024-02-22
- Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan, 2024-04-24
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande (efter granskning)

Av ovanstående handlingar är det endast plankartan med bestämmelser som har juridisk verkan.

2.1.2 GÄLLANDE DETALJPLANER

Detaljplan för Arvidsjaur 6:1 – del av kvarteret Hinden i Arvidsjaur kommun, Norrbottens län (2505-P13-4 Kv Hinden), antagen 2012-06-15

Ändrad stadsplan över NYBORGSHEDEN (25-ARS-46 Nyborgsheden) upprättad år 1968

2.1.3 GÄLLANDE ÖVERSIKTSPLAN

Översikts- och tillväxtplan för Arvidsjaur kommun, antagen 2020-11-24

2.2 BAKGRUND

Med anledning av ett felplacerat garage på fastigheten ARVIDSJAUR 6:1 ansökte Arvidsjaurhem AB om bygglov i efterhand. Byggnadsnämnden avslog bygglovsansökan men ställde sig positiv till en ny detaljplan för att möjliggöra placeringen 2022-04-27.

Kommunen har sedan valt göra en ny detaljplan för ett större område.

2.3 PLANOMRÅDET



Figur 1. Drönarvy över planområdet.

Planområdet är beläget i centrala Arvidsjaur. Planområdet utgör ca 1,5 hektar och angränsar till lokalgatorna Domängatan, Västlundavägen, Hemvärnsgatan och Villavägen.

Området består idag av en öppen gräsyta på del av fastigheten ARVIDSJAUR 6:1 samt en dunge med träd. På fastigheten finns det ett garage och parkeringsplatser som angränsar mot fastigheten HINDEN 1. Planområdet omfattar del av KRÅKAN 2 där ett sophus finns intill Västlundavägen. På fastigheten HINDEN 1 finns det två flerbostadshus med hyreslägenheter i 3 våningar och källare samt ett sophus mellan dessa och parkering som angränsar mot ARVIDSJAUR 6:1. Planområdet omfattar en gata som är en del av fastigheten ARVIDSJAUR 6:2.

Arvidsjaur kommun äger fastigheterna ARVIDSJAUR 6:1 och ARVIDSJAUR 6:2.

Arvidsjaurhem AB äger fastigheterna HINDEN 1 och KRÅKAN 2.



Figur 2. Ortofoto över planområdet och fastighetsbeteckning.

2.4 PLANPROCESSEN

Detaljplanen handläggs enligt reglerna för så kallat standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900) med tillhörande samråd och granskning. Om inga allvarliga erinringar inkommer mot detaljplanen kan den efter granskningen gå vidare för antagande och vinner därefter laga kraft tre veckor efter antagandebeslutet. Om planen överklagas fördröjs handläggningstiden. Målet är att detaljplanen ska kunna antas under hösten 2024.

3 PLANFÖRSLAGET

3.1 ALLMÄN PLATS

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

[GATA] - Gata

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa befintlig markanvändning.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Utfartsförbud

Syftet med bestämmelsen är att reglera var utfart får ske för att säkerställa en bra trafiksituation i området.

3.1.1 HUVUDMANNASKAP

Kommunen är huvudman för allmän plats.

3.2 KVARTERSMARK

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

[B] - BOSTÄDER

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa befintlig markanvändning och möjliggöra ny bebyggelse.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

[Prickmark] - Marken får inte förSES med byggnad.

Syftet med bestämmelsen är att styra var byggnation får ske och tillse att den arkitektoniska idén om hus-i-park bibehålls.

[Korsmark] - Marken får endast förSES med komplementbyggnad.

Syftet med bestämmelsen är att styra var komplementbyggnader får placeras och tillse att den arkitektoniska idén om hus-i-park bibehålls.

Höjd på byggnadsverk

[h₁ 14,0] - Högsta nockhöjd är angivet värde i meter.

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att tillkommande bebyggelse passar in höjdmässigt i området.

[h₂] - Högsta nockhöjd på byggnadsverk är 11,0 meter från angränsande gata (Domängatan).

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa befintlig bebyggelsehöjd.

[h₃] - Högsta nockhöjd på byggnadsverk är 11,0 meter från angränsande gata (Villavägen).

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa befintlig bebyggelsehöjd.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

[u₁] – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (begränsas av sekundär egenskapsgräns).

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa underjordiska ledningar.

Takvinkel

[o₁ 14,0] - Minsta takvinkel är angivet värde i grader.

Syftet med bestämmelsen är att reglera takets lutning och höjd för att säkerställa att tillkommande bebyggelse passar in höjdmässigt i området.

Utnyttjandegrad

[e₁ 4800,0] - Största bruttoarea är angivet värde i m².

Syftet med bestämmelsen är att reglera bebyggelsens omfattning.

Markens anordnande och vegetation

[n₁] - Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.

Syftet med bestämmelsen är att skydda träd i området och bevara den arkitektoniska idén om hus-i-park.

[n₂] - Parkering ska finnas.

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att det finns tillräckligt med parkeringsplatser.

Varsamhet

[k₁] - Fasad av rött tegel och puts ska bibehållas.

Syftet med bestämmelsen är att bibehålla och skydda byggnadens fasad eftersom karaktärsdragen bedöms vara bevarandevärda

[k₂] - Entréernas utformning och dess glaserade tegel ska bibehållas.

Syftet med bestämmelsen är att skydda entréernas utformning och utseende eftersom karaktärsdragen bedöms vara bevarandevärda.

[k₃] - Takets utformning och dess karaktäristiska plåtarbete ska bibehållas.

Syftet med bestämmelsen är att skydda takets utformning eftersom karaktärsdragen bedöms vara bevarandevärda

[k₄] - Balkongernas karaktärsdrag vad gäller material och utformning ska bibehållas.

Syftet med bestämmelsen är att skydda balkongernas karaktärsdrag eftersom karaktärsdragen bedöms vara bevarandevärda

[k₅] - Fönster ska till form, material, indelning och proportioner bibehållas till sin utformning.

Syftet med bestämmelsen är att skydda fönsters placering och utseende eftersom karaktärsdragen bedöms vara bevarandevärda

Rivningsförbud

[r₁] - Byggnad får inte rivas.

Syftet med bestämmelsen är att skydda byggnaderna från att rivas.

Utförande

[b₁] – Minst 45% av marken ska vara genomsläpplig.

Syftet med bestämmelsen är att bibehålla den arkitektoniska idén om hus-i-park och för att kunna filtrera dagvatten.

[b₂] – Marken ska vara genomsläpplig.

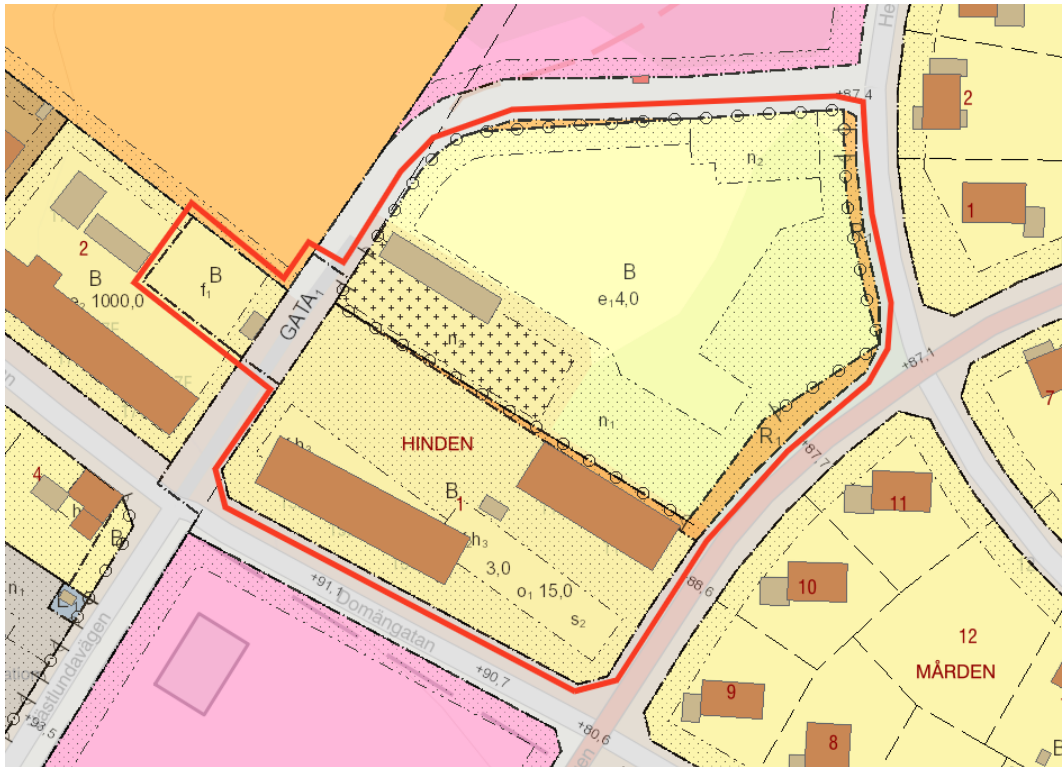
Syftet med bestämmelsen är att dagvatten ska kunna filtreras på fastigheten.

4 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

4.1 KOMMUNALA

4.1.1 DETALJPLAN

Planområdet omfattas sedan tidigare av två detaljplaner där marken är utlagd för bostäder och idrottsändamål, se Figur 3. Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplaner att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.



Figur 3. Gällande detaljplaner och byggnaders placering.

Miljö-, bygg- och hälsoskyddsnämnden har 2022-04-27 ställt sig positiv till en ny detaljplan (Dnr 2022/162).

4.1.2 ÖVERSIKTSPLAN

Planförslaget är förenligt med kommunens översikts- och tillväxtplan.

Området ligger inom flygplatsens TMA-område samt MSA-yta. Eftersom inga höga objekt planeras innebär planförslaget inget hinder mot detta.

4.1.3 KUNSKAPSUNDERLAG FÖR KULTURHISTORISKA VÄRDEN I ARVIDSJAURS SAMHÄLLE

2018 togs ett kunskapsunderlag fram av Tomas Örn på Rat & Dragon i syfte att tjäna som underlag för den kommunala planeringen. I Kunskapsunderlaget kartlades Arvidsjaur's samhälle genom fältstudier och tidigare underlag. Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse identifierades på många fastigheter i samhället. Två av byggnaderna som framkommer i underlaget är de som finns på fastigheten HINDEN 1.



Figur 4. Byggnaden närmast Domängatan. Bild: Tomas Örn

Byggnaderna på HINDEN 1 är välbevarade exempel för modernismens byggstil och arkitektur från 1960-talet och det tidiga 1970-talet. De visar på en tid då rationellt byggande kombinerades

med noggrant utvalda material och anpassning till både kvarter och terräng. Dessa byggnader utgör bevis för skapandet av moderna bostäder under en period av ökat behov och bilanvändning, vilket ledde till utvecklingen av trafikseparerade och bilfria bostadsområden.

Byggnaderna utmärker sig med sin modernistiska design. De är delvis fristående och placerade i en parkliknande miljö. Mot Domängatan integreras byggnaden med kvarteret, med entréer både mot gatan och gården.



Figur 5. Baksidan av byggnaden närmast Domängatan. Bild: Tomas Örn

Byggnaderna är uppförda i rött tegel och har inslag av glaserat tegel runt entréerna. Trapphusen framträder i puts, vilket skapar en kontrast mot teglet.

Byggnadernas strama utformning betonas av de indragna balkongerna och de nästan kvadratiska fönstren som är symmetriskt placerade. Byggnaderna har istället för takfot ett indraget tak med karaktäristiskt plåtarbete.

Byggnaderna bör, enligt kunskapsunderlaget skyddas i detaljplanen med rivningsförbud

och skyddsbestämmelser för ursprungliga delar och material. De bör även skyddas genom varsamhetsbestämmelser för ändring och underhåll för att bibehålla byggnadernas karaktär, arkitektur och kulturhistoriska värde. För att upprätthålla den arkitektoniska idén om hus-i-park bör området mellan och runt byggnaderna hållas öppet.

4.2 RIKSINTRESSEN

4.2.1 RENNÄRING

Aktuellt område ligger inom ett område som är utpekad som av riksintresse för rennäringsen och inom kärnområde för rennäringsen, båda för Västra Kikkejaure sameby. Planområdets marker berörs av Västra Kikkejaure samebys förvinterbetesområde. Kommunen gör bedömningen att en exploatering av området inte skulle påverka rennäringsen. Planförslaget har skickats på remiss till berörd sameby under samrådet och inga yttranden inkom.

4.2.2 TOTALFÖRSVAR

Området ligger inom ett område med särskilt behov av hinderfrihet för Försvarsmaktens verksamhet. Planförslaget innebär inget hinder mot detta då hög bebyggelse inte planeras.

4.3 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN

Enligt 3 kap. miljöbalken 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 skall ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning.

Av bestämmelserna framgår ett antal särskilda markanvändningsintressen som så långt som möjligt ska skyddas såsom jordbruksmark, skogsbruk, oexploaterade områden, ekologiskt känsliga områden samt mark- och vattenområden som har betydelse för rennäringsen, yrkesfisket eller vattenbruk.

Inom planområdet bedöms inga sådana särskilda markanvändningsintressen föreligga. Området utgör en del av centrala Arvidsjaur vilket innebär att läget för en förtätning är gynnsamt och förvaltningen ser det som ett positivt sätt att nyttja mark och befintliga strukturer som redan finns etablerade på platsen på ett sätt som innebär god hushållning. Befintliga gator nyttjas och samhällsinfrastrukturen som behövs för att tillskapa ytterligare kvartersmark finns redan på platsen.

4.4 MILJÖKVALITETSNORMER

Miljö kvalitetsnormer är föreskrifter i miljöbalken om kvaliteten på mark, vatten, luft eller miljön i övrigt. Miljö kvalitetsnormerna anger bl.a. förorenings- och störningsnivåer som inte får överskridas.

Kommunen ser inte att genomförandet av detaljplanen kommer att bidra till att någon av miljö kvalitetsnormerna överskrids eller påverkas negativt.

4.5 MILJÖ

4.5.1 NATURMILJÖ

Planområdet är omgivet av lokalgator, omkring dessa finns bebyggelse i form av flerbostadshus från 60-talet samt villor från 60/70-tal. Planområdet består av en gräsyta på ARVIDSJAUR 6:1, på gräsytan finns träd som täcker den östra delen av fastigheten. HINDEN 1 och KRÅKAN 2 består av gräs- och asfalterade ytor samt byggnader. År 1959 fanns inga byggnader i planområdet, marken bestod av träd och en fotbollsplan på den idag öppna gräsytan.



Figur 6. Flygfoto över planområdet från 1959.

4.5.2 STRANDSKYDD

Området omfattas inte av strandskydd.

4.5.3 DAGVATTEN

Dagvattenavrinning i området bedöms huvudsakligen kunna ske via grönytor inom fastigheterna. Det finns dagvattenledningar i området.

4.6 HÄLSA OCH SÄKERHET

4.6.1 EROSION, RAS OCH SKRED

Marken bedöms inte vara utsatt för någon ökad risk kopplat till påverkan genom erosion, ras och skred. Det är dock viktigt vid markarbeten att eventuella utfyllnader sker på ett korrekt sätt. Om markarbeten och utfyllnader sker på ett bristfälligt sätt kan det innebära skador på egendom, egen eller andras.

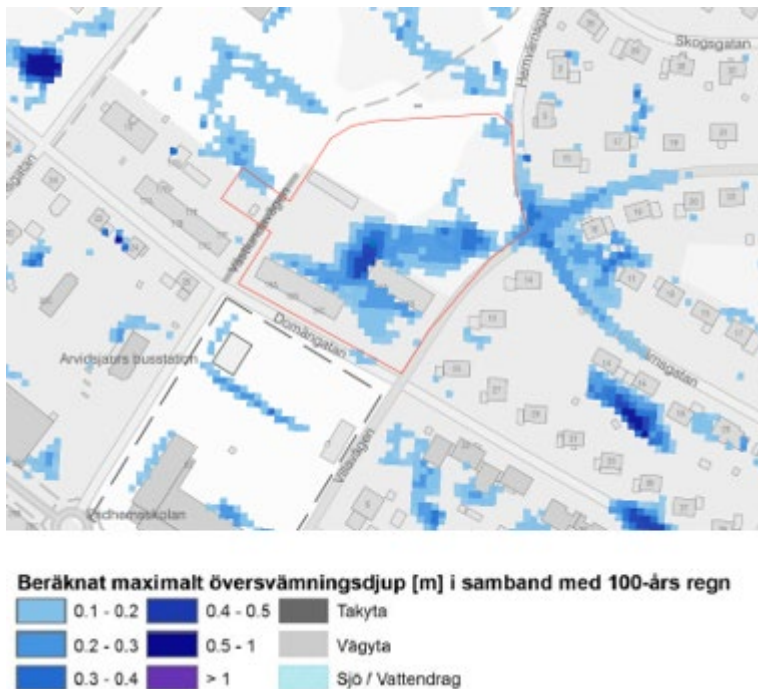
Inga potentiellt förorenade objekt har identifierats inom planområdet.

4.6.2 RISK FÖR OLYCKOR

Avståndet mellan planerad markanvändning och transportled för farligt gods är längre än det så kallade riskhanteringsavståndet på 150 meter vilket innebär att säkerhetshöjande åtgärder kopplat till farligt gods inte är nödvändiga.

4.6.3 RISK FÖR ÖVERSVÄMNING

Nedan visas ett utdrag ur den skyfallsanalys som genomförts av länsstyrelsen i Norrbotten för Arvidsjaurs samhälle. Utifrån analysen gör kommunen bedömningen att grönytor i planområdet bör säkerställas för att kunna infiltrera vattenmängder. Genom att byggrätten regleras med användningen av prickmark och begränsning av hårdgjord yta minskar risken för översvämning i området.



Figur 7. Beräknat maximalt översvämningsdjup i meter i samband med framtida 100-årsregn. Planområdesgränsen markeras med röd linje.

4.6.4 BULLER

Förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader enligt lydelse efter den 1 juli 2017 innehåller bestämmelser om riktvärden för buller utomhus för spårtrafik, vägar och flygplatser vid bostadsbyggnader. Bestämmelserna ska tillämpas vid bedömning av om kravet på förebyggande av olägenhet för människors hälsa i plan- och bygglagen är uppfyllt i planläggning, bygglov och förhandsbesked.

Följande riktvärden gäller:

- 60 dBA dygnsekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad. Om ljudnivån ändå överskrider bör minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrider vid fasaden och minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrider mellan 22:00 och 06:00 vid fasaden.

- 50 dBA dygnsekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats i anslutning till byggnaden. Om maximal ljudnivå ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan 06:00 och 22:00.
- För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.
- Om bullret vid en bostadsbyggnadsfasad ändå överskrids bör en skyddad sida uppnås där bullret uppgår till högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och maximal ljudnivå mellan 22:00 och 06:00 uppgår till högst 70 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad och som minst hälften av bostadsrummen är vända mot.

Planområdet är sedan tidigare planlagt för bostäder. Årsdygnstrafik (ÅDT) invid planområdet är ej kartlagd, trafikmängden bedöms vara låg invid planområdet. Hastighetsgränsen för gatorna uppgår till 50km/h. Genom en översiktlig beräkning enligt boverkets mall "Hur mycket bullrar vägtrafiken?" görs bedömningen att bullernivåerna understiger 55 dBA och en bullerutredning bedöms därför inte vara nödvändig.

4.7 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Enligt Sveriges Geologiska Undersökning (SGU) består marken inom planområdet av morän. Någon geoteknisk undersökning har inte genomförts och bedöms inte som nödvändig. Marken inom planområdet är sedan tidigare delvis bebyggd och hårdgjord. Kommunen bedömer att marken är lämplig för sitt ändamål.

4.8 KULTURMILJÖ

4.8.1 FORNLÄMNINGAR

Inga kända fornlämningar finns inom 100 meter från planområdet. Fornlämningar är skyddade enligt kulturmiljölagen. Enligt lagen fordras länsstyrelsens tillstånd för att rubba, ta bort, gräva ut, täcka över eller på annat sätt ändra eller skada fornlämning eller dess fornlämningsområde.

4.9 SOCIALA

Tillgången till naturmark nära inpå bostadsbebyggelse är viktigt, särskilt som lekyta för barn. Enligt forskningen bör avståndet inte vara mer än 300 meter från bostaden för att ett grönområde ska användas ofta. För svagare grupper kan avståndet vara så kort som 200 meter. Samma sak gäller vikten av naturmark i närheten av skolor och förskolor. Det finns en god tillgänglighet till naturmark i närheten av planområdet.

4.10 TEKNIK

Den tillkommande bebyggelsen kan anslutas till befintliga vatten- och avloppsledningar och elledningar.

4.11 SERVICE

Området ligger i direkt anslutning till Arvidsjaurs centrum där kommersiell och offentlig service finns såväl som skola, vård och omsorg.

4.12 TRAFIK

Området berörs av Villavägen, Hemvärnsgatan, Domängatan och Västlundavägen som omger planområdet. De befintliga byggnaderna på HINDEN 1 trafikförsörjs via Västlundavägen till väster och Villavägen till öster. Området på ARVIDSJAUR 6:1 kommer trafikförsörjas via Västlundavägen och Hemvärnsgatan. Bebyggelsen bedöms endast medföra en marginell ökning av trafik och bedöms inte medföra konsekvenser för trafiksäkerheten.

5 KONSEKVENSER

5.1 FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER

Planförslaget möjliggör avstyckning av del av kommunägda ARVIDSJAUR 6:1 och uppförandet av flerbostadshus. Detaljplanen möjliggör för del av ARVIDSJAUR 6:1 att avstyckas eller att regleras till HINDEN 1. I övrigt förutsätter detaljplanens genomförande inte några fastighetsrättsliga åtgärder. Nedan framgår ett exempel på hur en avstyckning av ARVIDSJAUR 6:1 kan göras, se Figur 8.



Figur 8 Del av planområdet som kan bilda en ny fastighet eller regleras till HINDEN 1.

5.2 NATUR

5.2.1 GRÖNOMRÅDE

Området är idag planlagt för bostäder och är delvis bebyggt med två flerbostadshus på HINDEN 1. På den del som omfattas av ARVIDSJAUR 6:1 finns idag enbart ett garage men fastigheten är redan idag planlagd för två flerbostadshus. ARVIDSJAUR 6:1 består utöver parkering och garage av en öppen gräsyta samt en gles talldunge. Detaljplanen kommer inte förändra exploateringsgraden jämfört med gällande detaljplan. Genom att i planen skydda träd från att fällas säkerställs det att denna del av planområdets natur bevaras. På HINDEN 1 säkerställs platsens gröna ytor genom prickmark och bestämmelse om att 45% av marken ska vara genomsläpplig.

5.2.2 LANDSKAPSBILD

Landskapsbilden bedöms inte påverkas av detaljplanens genomförande då bebyggelsen inte blir högre än 14 meter.

5.3 MILJÖ

5.3.1 STÄLLNINGSTAGANDE 4 KAP. 33 B § PLAN- OCH BYGGLAGEN (2010:900)

Enligt sjätte kapitlet i miljöbalken ska kommunen göra en undersökning för att ta reda på om detaljplanen antas medföra betydande miljöpåverkan. Undersökningen är den process som ska komma fram till om ett förslag till en detaljplans genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan eller inte.

Kommunen har upprättat en undersökning av detaljplanen och inga konsekvenser har identifierats som behöver en fördjupad belysning eller utredning. Undersökningssamråd enligt 6 kap 5-6 §§ miljöbalken (MB 1998:808) har genomförts med länsstyrelsen och länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att det inte rör sig om s.k. betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning och upprättande av en miljökonsekvensbeskrivning är därför inte nödvändig.

5.3.2 DAGVATTEN

Dagvattenledningar finns i området. Dagvattenavrinning bedöms huvudsakligen kunna ske via grönytor inom fastigheterna.

5.4 MILJÖKVALITETSNORMER

Kommunen ser inte att genomförandet av detaljplanen kommer att bidra till att någon av miljökvalitetsnormerna överskrids eller påverkas negativt.

5.5 RIKSINTRESSE

5.5.1 RENNÄRING

Planområdet ligger i centrala Arvidsjaur och runt området finns redan befintlig bebyggelse. Riksintresset för rennäring bedöms inte påverkas negativt av planen.

5.5.2 TOTALFÖRSVAR

Riksintresset för totalförsvar och behov av hinderfrihet bedöms inte påverkas negativt av planen då ingen hög bebyggelse planeras.

5.6 TRAFIK

5.6.1 MOTORTRAFIK

Till följd av planens genomförande kommer trafiken i området att öka till viss del men inte i sådan utsträckning att trafiksäkerheten bedöms påverkas negativt.

5.6.2 GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Gång- och cykeltrafik bedöms inte påverkas negativt.

6 GENOMFÖRANDEFRÅGOR

6.1 FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

6.1.1 FÖRÄNDRAD FASTIGHETSINDELNING

Planförslaget möjliggör avstyckning eller fastighetsreglering av del av kommunägda ARVIDSJAUR 6:1 och uppförandet av flerbostadshus. I övrigt förutsätter detaljplanens genomförande inte några fastighetsrättsliga åtgärder. Exploatören ansöker om och bekostar fastighetsbildningen.

6.1.2 RÄTTIGHETER

Inom planområdet finns ett u-område (markreservat) utlagt för befintliga VA-ledningar vars säkerhetszoner sträcker sig in på kvartersmarken.

Syftet med bestämmelsen är att markområdet ska reserveras så att det inte tas i anspråk på ett sätt som hindrar att det kan användas för den allmännyttiga anläggningen och att en rättighet bildas där. Själva planbestämmelsen ger ingen rätt att använda området för avsett ändamål.

För att få utnyttja ett område som omfattas av markreservat måste en rättighet bildas. Det är huvudmannen för anläggningen som måste förvärva rättigheten att utnyttja markreservatet. Detta görs vanligtvis genom ett avtal med markägaren eller genom att huvudmannen ansöker om förrättning hos lantmäterimyndigheten.

Inom planområdet råder renskötselrätt.

6.2 EKONOMISKA FRÅGOR

6.2.1 PLANAVGIFT

Planavtal har tecknats med Arvidsjaurhem AB för att reglera kostnader kopplat till planarbetet gällande det på fastigheten Arvidsjaur 6:1 uppförda garaget på mark som bolaget arrenderar av kommunen. Planavgift kommer därför inte att tas ut för framtida byggnationer på del av detaljplanen som omfattar detta markområde. Ytan framgår av Figur 8 nedan.



Figur 9. Markområde vars planavgift inte kommer att tas ut för framtida byggnationer.

6.2.2 ERSÄTTNINGSAKPRÅK

Om en detaljplan innehåller ett rivningsförbud har fastighetens ägare rätt till ersättning av kommunen för den skada som rivningsförbudet för med sig. Rätten till ersättning gäller dock endast om den skada som rivningsförbudet medför är betydande i förhållande till värdet av berörd del av fastigheten. En viss skada får dock fastighetsägaren alltid tåla utan ersättning. I detta fall bedöms att ingen betydande skada uppstår. Den pågående markanvändningen försvåras ej av rivningsförbudet.

Fastighetsägaren till HINDEN 1 kommer att med anledning av rivningsförbudet föreläggas om att anmäla sitt anspråk på ersättning i samband med granskningen av detaljplanen.

Varsamhetsbestämmelser innebär dock aldrig rätt till ersättning då bestämmelserna inte får medföra att pågående markanvändning avsevärt försvåras.

6.3 ORGANISATORISKA FRÅGOR

Detaljplanen föranleder inga exploaterings- eller markanvisningsavtal.

6.4 KULTURVÄRDEN

6.4.1 RIVNINGSFÖRBUD

Planens rivningsförbud bedöms inte medföra någon ersättningsgill skada. Byggnaderna är i gott skick och i kommersiell drift. Den pågående markanvändningen försvåras ej av rivningsförbudet.

6.5 MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

William Båtmästar

Britta Lundgren

Samhällsplanerare

Planingenjör

Arvidsjaur kommun

Arvidsjaur kommun