



ARVIDSJAUR
IN SWEDISH LAPLAND
árviessjávrrie

Arvidsjaur kommun
Árviesjávrien kommuvdna

Samrådsredogörelse
2024-12-02
Dnr. 2024/285

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för Tummaren 1 m.fl.

Arvidsjaur kommun, Norrbottens län

Upprättad av: Arvidsjaur kommun

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Samrådets genomförande

Förslaget till detaljplan har varit föremål för samråd under perioden 2024-10-17– 2024-10-31. Detaljplaneförslaget har skickats ut på remiss till berörda sakägare och statliga och kommunala myndigheter. Samrådshandlingar har även funnits tillgängliga i receptionen i kommunhuset i Arvidsjaur samt på kommunens hemsida.

Inkomna synpunkter och kommentarer

Skanova

Skanova (Telia Company) AB har tagit del av förslag till detaljplan, och låter framföra följande:

Yttrande

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanarbete påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan.

Kontakta

ledningskollen.se

Kabelanvisning beställs via ledningskollen.se

För ledningssamordning kontakta telia-natforvaltning@teliacompany.com

Kommunens kommentar

Yttrandet föranleder inga behov av ändringar i planförslaget.

Trafikverket

Trafikverkets yttrande TRV 2024/112539 (dnr 2024/285)

Trafikverket har tagit del av handlingar i ärendet ”Samråd gällande detaljplan för Tummaren 1,

Arvidsjaur kommun”, där vi inte har något att erinra.

Kommunens kommentar

Yttrandet föranleder inga behov av ändringar i planförslaget.

PostNord

Postutdelning, gällande detaljplan för Tummaren 1 m.fl. i Arvidsjaur kommun.

Dnr: 2024/285

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation eller annan förändring gällande befintlig alt ny infrastruktur.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Kommunens kommentar

Yttrandet föranleder inga behov av ändringar i planförslaget.

Vattenfall

Vattenfall Eldistribution AB har elnätanläggningar i område för rubricerat ärende i form av 22 kV markkabel, ljusblå streckad linje i kartan nedan, 11 kV markkabel, röd streckad linje och 0,4 kV markkabel, mörkblå streckad linje. Transformatorstationer visas med svart och röd fyrkant. Elnätanläggningarnas placering i kartan är ungefärliga.

Vattenfall Eldistribution AB har planer i planområdet;
Projekt 302350 (ruta 01 i bild nedan)

Detta projekt kommer inte att påverkas nämnvärt av den nya detaljplanen, då det främst handlar om ett nätstationsbyte där våra anläggningsdelar inte byter utformning eller placering i någon väsentlig utsträckning.

Projekt 302342 (ruta 02 i bild nedan)

I detta projekt kommer det att ske en kabelförläggning på södra sidan av Storgatan, vilket innebär att vi efter genomfört projekt kommer att ha kablar på både norra och södra sidan av Storgatan.

Vattenfall Eldistribution AB:s riktlinjer anger:

Ny detaljplan markkabel

Ett u-område skall vid mellanspänningsnivå (ljusblå och röd streckad linje) anges mitt över markkabeln med minst 2 meter på vardera sida om markkabelns yttersta fasar. Inom kvartermark skall u-området vara prickmark. Inom detta område får byggnad inte uppföras eller markanläggning t ex träd och buskar planteras. Om växtlighet i form av träd, buskar och prydnadsväxter planteras inom ett område av 5 meter från ledningens mitt kan Vattenfall vara tvungen att flytta dessa vid en eventuell åtgärd på Vattenfalls markkabel vid t ex en driftstörning på markkabeln. Aktuella markanläggningar kan därvid skadas. Vattenfall skall i sådant fall hållas skadeslöst.

Ny detaljplan nätstation

Vattenfall Eldistribution önskar ett E-område om storlek 10 x 10 meter, för befintliga och tillkommande nätstationer. Inom E-området vill Vattenfall Eldistribution ha minst 2 meter till annan teknisk anläggning. Minsta avstånd till byggnad och brännbart material ska vara minst 5 meter.

Ny byggnad invid markkabel

Då lågspänningskablar inte kräver u-område, måste dock dessa ändå skyddas. Inget får byggas på lågspänningskablar då byggnation invid lågspänning ska inte försvåra åtkomsten ur ett underhållsperspektiv och dessa måste vara åtkomliga för underhåll. Om byggnad planeras på dessa kablar måste flytt genomföras. Detta sker genom försorg av Vattenfall Eldistribution AB, men bekostas av exploatör.

Planbeskrivningen bör uppdateras med information om Vattenfall Eldistribution AB:s ledningar och rättigheter i området.

Kommunens kommentar

För att ta hänsyn till planerade projekt i planen behöver kommunen få ta del av digitalt underlag i syfte att lägga ut u-områden, detta har påtalats till handläggaren. Kommunen avser att lägga ut u-områden när digitalt underlag för projekt 302350 och 302342 finns tillgängligt.

Länsstyrelsen

Kommunens ärendenummer: 2024/285

Beskrivning av ärendet

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för samråd i enlighet med 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Handlingar daterade 2024-09-30. 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 miljö kvalitetsnormer 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

Planförslaget syftar till att säkerställa befintlig markanvändning och tillskapa mer kvartersmark samt uppnå ändamålsenliga planbestämmelser för området.

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanen inte överensstämmer med gällande översiktsplan. Detaljplanen kommer att överensstämma med den nya Översikts- och tillväxtplan om den antas som förväntat. Utökad förfarande ska tillämpas om förslaget till detaljplanen inte är förenligt 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 detaljplanen.

Miljö kvalitetsnormer

I planhandlingarna står det att planområdet har Larstjärnarna som avrinningsområde som in sin tur har Arvidsjaursjön som recipient. Larstjärnarna samt planområdet är en del av Sågbäcken, en vattenförekomst som omfattas av miljö kvalitetsnormer (MKN). Miljö kvalitetsnormerna är bindande och ska följas, vilket innebär att vattenstatusen för Sågbäcken inte får försämrats. Kommunen bedömer att statusen i Sågbäcken bedöms inte påverkas av genomförandet av planen och inte heller medföra försämring av Arvidsjaursjöns status och därmed inte äventyra miljö kvalitetsnormerna.

Markföroreningar

Kommunen har i planbeskrivningen angett att några potentiellt förorenade objekt inte har identifierats inom planområdet. Även om Länsstyrelsen inte bedömer att det har någon påverkan på syftet med planen, så påpekas att påståendet är felaktigt och borde justeras i planbeskrivningen. I nationella databasen för potentiellt förorenade områden, "EBH-kartan", finns tre potentiellt förorenade områden registrerade inom detaljplaneområdet. Inom branschen "Bilvårdsanläggning, bilverkstad samt åkerier" finns det registrerade objektet "Skellefteå Bil AB (Audi)" på Tummaren 1 och "Taxi Centralen i Arvidsjaur" på fastigheten Arvidsjaur 6:14. På fastigheten Arvidsjaur 6:21 finns objektet "OKQ8 Forslunds Bil AB (aut)" som tillhör branschen "Drivmedelshantering".

Länsstyrelsen understryker betydelsen av att kommunen säkerställer att dagvattenhanteringen i området utförs på ett sätt som innebär att föroreningar från verksamhetsområdet inte når vattenrecipienterna.

Hälsa och säkerhet

Buller

I det område som planläggs som bostäder tillsammans med, kontor, handel och verksamheter är det viktigt att bullersituationen beskrivs på ett tydligt sätt. Det står att planen inte möjliggör nya bostäder, men Länsstyrelsen påpekar att enligt planen kommer det att vara möjligt att riva befintligt hus och bygga nytt inom byggrätten.

Enligt trafikbullerförordningen ska kommunen ta hänsyn till framtida trafikmängder i planeringen. Det är önskvärt att det framgår i planen hur byggrätten är utformad med hänsyn tagen till prognosticerade trafikmängder och buller.

Farligt gods och skyddsavstånd

I planhandlingen framgår det att prognosticerad ÅDT för 2040 för Riksväg 95 som korsar planområdet, blir 321. Eftersom hastighetsgränsen är 50km/h krävs inga skyddsavstånd för användningar inom zon A, B och C. En liten del av planområdet ligger i anslutning till väg där hastighetsgränsen är 70km/h, där krävs ett skyddsavstånd om 15m för inga åtgärder och 10m med invallning. Länsstyrelsen kan med utgångspunkt av planhandlingen inte avgöra om dessa krav uppfylls. Planhandlingen behöver förtydligas med avseende på var hastigheten är 50 km/h resp 70 km/h och hur byggrätten har utformats för med hänsyn till skyddsavstånden.

I planhandlingen står det att 'Säkerhetszonen för Storgatan (Riksväg 95) bedöms vara 7 meter respektive 6 meter beroende på om hastigheten är 50km/h eller 70km/h samt ÅDT på aktuell vägsträcka'. Det ska troligtvis vara tvärtom så att det är större avstånd vid högre hastighetsgräns.

Länsstyrelsens synpunkter - råd enligt 2 kap. PBL

Naturmiljö

Länsstyrelsen bedömer att genomförandet av planen kommer att ha viss negativ påverkan på naturmiljön, eftersom ett naturområde kommer att försvinna. Det rör sig dock om ett mindre område med låga naturvärden där den mänskliga påverkan redan är stor.

Kommunen har genomfört ett platsbesök för att göra en grundläggande bedömning av områdets naturvärden, vilket är bra. Fotona i underlaget stödjer bedömningen att områdets naturvärden troligen är låga generellt sett. Några äldre tallar i området anges ha högre naturvärden, men kommunen anger att inga "mycket gamla" träd finns i området. Det är oklart på vilka grunder de äldre trädens ålder och naturvärden bedömdes, utöver att vissa träd syns på ortofotot från 1960 och att inga grova hålträd hittades på platsen. Träden på ortofotot från 1960 var just träd, inte småplantor. Det innebär att dessa träd är betydligt äldre än 60 år. Kommunen har inte utförts någon artutredning som skulle visa hur planen kommer att påverka bevarandestatusen för fågelarter eller några andra arter.

I underlaget anges att ”Inga rödlistade arter har registrerats i Artportalen i området.” När det finns fynd av exempelvis fridlysta och/eller rödlistade arter registrerade i Artportalen kan det användas som en hjälpsam indikation på vad man behöver fokusera extra mycket på i sin artutredning. Men när registrerade artobservationer saknas i Artportalen betyder det bara att ingen har inventerat området och registrerat sina fynd i Artportalen. Det säger ingenting om förekomst av arterna. Det räcker därför inte med att bara kolla i Artportalen för att slippa genomföra en egen artinventering när man behöver veta vilka arter som finns i området.

För att kunna göra en artutredning behövs oftast artinventeringar som underlag för att sökanden ska veta vilka arter som behöver utredas, hur vanliga arterna är lokalt och i vissa fall behövs även information om var exakt arterna faktiskt förekommer. Skyddsvärda fågelarter kan förekomma, och häcka, även i områden som inte har höga naturvärden i övrigt. Alla fågelarter är fridlysta, vilket innebär att det är så gott som garanterat att fridlysta fåglar förekommer i området. Fåglar är därför den artgrupp som oftast behöver utredas ur artskyddsperspektiv.

Kommunens bedömning att exploatering av just detta område inte kommer att ha någon nämnvärd påverkan på det djur- och växtliv som finns där nu är rimlig. Men eftersom det inte framgår av underlaget vilka skyddade eller särskilt skyddsvärda arter som faktiskt förekommer i det detaljplanelagda området och om dessa är samma arter som förekommer i resten av naturområdet, saknas underlag för att kunna avgöra hur exploateringen kommer att påverka arterna i området. En artutredning är i sig inte ett lagkrav för att anta en detaljplan enligt PBL. Men artutredningar kan behövas när planen sedan ska genomföras eftersom miljöbalkens hänsynsregler och artskyddsförordningen gäller även i detaljplanelagda områden.

Grön infrastruktur och friluftslivet

Strandskyddet är redan upphävt genom Länsstyrelsens avgränsningsbeslut. Emellertid är det fortsatt viktigt att beakta allmänhetens intressen i området, framför allt det rörliga friluftslivet kring Larstjärnarna.

Enligt PBL ska översiktsplanering och detaljplanering och främja en ändamålsenlig struktur av bebyggelse, transportinfrastruktur och grönområden. Hänsyn ska tas till att befolkningen ska ha tillgång till grönområden och friluftsområden nära till sin bostad.

Den utvidgade delen av planområdet inkräktar på ett skogsområde som ingår i ett sammanhängande grönstråk kring Larstjärnarna. Dagens ÖP betecknar området som grönområde. Den nya delen av verksamhetsområdet innebär att ny bebyggelse skulle kunna smalna av grönområdet nästan helt. Det kan få en negativ inverkan på allmänhetens tillgänglighet till området. Av planen framgår att motionsspåret och leden ska dras om, men det saknas ett konkret förslag på var de i sådana fall kan dras. Det bör finnas en realistisk plan för hur detta ska ske utan att tillgängligheten till grönområde och friluftsområde försämras. Det skulle vara önskvärt om den utökade delen av planområdet kunde minskas till förmån till ett bredare grönstråk och mer sprad naturmark.

En stråkanalys i ett lite större perspektiv än planområdet skulle kunna visa hur allmänheten rör sig i området och om det behövs ytterligare möjligheter att röra sig genom och inte bara runt de stora verksamhetsområdena.

Klimatanpassning och dagvatten

När det gäller det nya naturområdet som ska tas i anspråk är det väsentligt att skyfalls- och dagvattenhantering utformas med hänsyn till framtida effekter av klimatförändringar, samt att den utformas så att risk för människa, miljö och egendom inte uppstår.

I planbeskrivningen framhålls att dagvattenhantering kommer att ske genom lokalt omhändertagande på de egna fastigheterna eller på angränsande naturmark. Plankartan medger 100% hårdgörande inom verksamhetsområdena. Dessutom tas ett tidigare ej exploaterat område i anspråk, vilket kan komma att generera en betydande ökning av dagvatten. Plankartan innehåller ingen reglering om hur dagvatten ska hanteras.

Länsstyrelsen kan inte bedöma behovet av dagvattenanordningar utifrån planhandlingar då dagvattenutredning saknas. Kommunen behöver förtydliga behovet av dagvattenhantering, med avseende på fördröjning och rening, och eventuellt avsätta gröna ytor för infiltration. Kommunen behöver även fundera på att med planbestämmelser begränsa andelen hårdgjorda ytor.

Gestaltad livsmiljö

Stads- och landskapsbilden behöver beaktas, särskilt i detaljplaner som berör centrala delar av orten. En god balans mellan det byggda och stadsgrönska är betydelsefullt för att en attraktiv stadsbild ska kunna uppnås. I det perspektivet skulle det vara önskvärt om förekomst av grönytor och träd kunde säkras i detaljplanen.

Kulturmiljö

I undersökningssamrådet för betydande miljöpåverkan framhöll Länsstyrelsen att kommunen borde inkomma med en förfrågan om fornlämning inför detaljplanen, för att få en antikvarisk bedömning av den möjliga fornlämningen, samt bedöma behovet av en arkeologisk utredning. Kommunen har inkommit med ansökan och ärendet (dnr 9140-2024) hanteras av Länsstyrelsens kulturmiljöenhet. Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Kommunens kommentar

Förfarandet ändras till utökad förfarande eftersom den nya Översikts- och tillväxtplanen inte kunde antas på planerat datum.

Planbeskrivningen har uppdaterats med potentiellt förorenade fastigheter.

Eftersom planen berör pågående markanvändning på dessa fastigheter ställer kommunen idag inte några krav på vidare utredning av potentiella markföroreningar. Vid ett ev. framtida avvecklande av verksamheter på de berörda fastigheterna kommer kommunen att ställa krav på markundersökningar för att ta ställning till om sanering är nödvändigt. Stycket har lagts till i planbeskrivningen.

Fastigheten Arvidsjaur 6:21 sanerades i samband med att drivmedelsanläggningen revs 2014 då det transporterades 161,08 ton förorenade massor till en mottagningsanläggning i Piteå.

Kommunen gör bedömningen att ev. föroreningar från de identifierade fastigheterna inte kommer nå vattenrecipienterna då det kring fastigheterna finns naturområden och grönytor som hindrar att de sprider sig till vattendragen.

Det har tydliggjorts i planbeskrivningen att den befintliga bostaden intill Rv 95 tillåts. Kommunen har beräknat bullernivåer utifrån underlaget ”Hur mycket bullrar vägtrafiken?” och gör bedömningen att hänsyn inte behöver tas till prognosticerade bullernivåer.

Det har tydliggjorts i planbeskrivningen hur byggrätten är utformad, aktuella avstånd för både buller och trafik ryms inom den utlagda prickmarken.

Stycket om hastighetsgränser har omformulerats och en karta som visar var hastigheterna gäller har lagts till i planbeskrivningen. Kommunen har gjort en ny beräkning av skyddsavstånd för farligt gods och prognosticerad ÅDT för 2045. Eftersom ÅDT vid denna beräkning för tunga fordon understiger 300 görs bedömningen att det inte krävs något skyddsavstånd varken där hastighetsgränsen är 50km/h eller 70km/h. Plankartan har uppdaterats och den tidigare utlagda prickmarken intill vägvägnittet på 70km/h har minskats ner.

Meningen om att det inte finns ”mycket gamla träd” har tagits bort. Det nya verksamhetsområdet utgör endast en mycket liten del av det befintliga större naturområdet. En exploatering av området bedöms få marginella negativa konsekvenser för befintligt djurliv eftersom det idag är utsatt för mänsklig påverkan och eftersom det fortfarande kommer finnas mycket natur kvar alldeles intill den tillkommande kvartersmarken. Kommunen instämmer i att det inte räcker att bara kolla på inventering i Artportalen men bedömer att det med hänsyn till ovanstående inte finns ett behov av en artinventering.

Planbeskrivningen har uppdaterats med en karta som visar hur skidspår/skoterled kan dras om vid en framtida exploatering. En ny dragning kan utan problem inrymmas i det kvarvarande grönstråket på ca 10-15 meter. Allmänhetens tillgång till naturområdet bedöms inte påverkas av detaljplanen eftersom passager i form av naturmark har säkrats i detaljplanen för bostadsområdet norr om planområdet.

Den tillkommande kvartersmarken har uppdaterats i plankartan med en bestämmelse om att 20% av fastighetsarean inom användningsområdet ska vara genomsläpplig, i syfte att kunna infiltrera dagvatten, inga träd avses skyddas. En trädrad väster om Riksväg 95 sparas genom användningen; Natur. I övrigt består planområdet av få träd. Genom skyfallsanalysen gör kommunen bedömningen att det i övrigt inte är motiverat att reglera markens genomsläpplighet.

Lantmäteriet

Yttrande i ärende LM2024/060245

Detaljplan för Tummaren 1 med flera

Vid genomgång av planförslaget handlingar (daterade 2024-09-30) har följande noterats:

**För plangenomförandet viktiga frågor där planen behöver förbättras
(Här redovisas synpunkter om sådana frågor som Lantmäteriet särskilt ska bevaka och sådant som vi uppfattar som nödvändiga att åtgärda för genomförandet av planen)**

VILKA BESTÄMMELSER AVGRÄNSAS AV SEKUNDÄRA EGENSKAPSGRÄNSER?

I detaljplanen används sekundära egenskapsgränser, men det anges inte vilken eller vilka planbestämmelser som avgränsas av de sekundära egenskapsgränserna. Detta gör att planen inte är tillräckligt tydlig i sin reglering. Boverket anger följande i PBL Kunskapsbanken på sidan om gränshierarki: ”Varken egenskapsgräns eller den sekundära egenskapsgränsen är på förhand knuten till någon eller några egenskapsbestämmelser utan kan användas för den egenskapsbestämmelse det behövs för i den enskilda detaljplanen. Om den sekundära egenskapsgränsen används är det viktigt att det tydligt framgår vilken bestämmelse den avgränsar. Detta kan framgå av listan med planbestämmelser.”

Ett exempel där detta lösts på ett fungerande sätt är i en plankarta från Dorotea kommun – Detaljplan för del av Bergvattnet 12:1 där kommunen skrivit texten ”(begränsas av sekundär egenskapsgräns)” efter bestämmelseformuleringen (texten) i den egenskapsbestämmelse som ska avgränsas av sekundära egenskapsgränser.

FASTIGHETSKONSEKVENSBESKRIVNING SAKNAS

Det är viktigt att alla som berörs av en detaljplan kan förstå planens konsekvenser för den egna fastigheten/gemensamhetsanläggningen/ledningsrätten. ”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, allmänhetens 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. 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. Ett sätt att åskådliggöra detta på är att upprätta en fastighetskonsekvensbeskrivning.

Delar av planen som bör förbättras

KONTROLLERA FASTIGHETSGRÄNSER AV VIKT FÖR PLANLÄGGNINGEN MED 0,025 METERS LÄGESOSÄKERHET

I planförslaget finns det användnings- eller planområdesgränser i samma läge som fastighetsgränser som är inlagda i den digitala registerkartan med mycket god lägesosäkerhet (0,025 meter). Denna lägesosäkerhet kan dock vara missvisande och det är möjligt att dessa fastighetsgränser inte har kontrollmätts när lägesosäkerheten sattes.

Vid övergången mellan referenssystemen RT 90 och nuvarande SWEREF 99 transformerades nämligen tusentals gränspunkter över hela landet utan kontroll i fält. Dessa fick lägesosäkerheten 0,025 eller 0,03 meter. Det har i efterhand visat sig att många av dessa punkter till exempel i områden med lokala stornät kan ha god "intern" lägesosäkerhet, men inte ligga rätt i förhållande till SWEREF 99.

Lantmäteriet uppmanar därför kommunen att vara extra uppmärksam vid planläggning av områden där det förekommer gränser med just lägesosäkerheten 0,025 eller 0,03 meter, och vid behov kontrollmäta sådana gränser. Om ni kontrollmäter gränspunkter, se till att kommunen gör en så kallad DRK-leverans till ajourhällning-DRK@lm.se i överensstämmelse med DRK-avtalet. Då kommer det att framgå av fastighetsgränsernas redovisning i den digitala registerkartan att lägesosäkerheten är kontrollerad samt vilka punkter som har mätts in och vilka punkter som är transformerade utifrån inmätningarna.

Lyssna gärna på avsnitt 2 av Positionspodden från Geoforum Sverige där bland annat frågor om svårigheten med att vara säker på den angivna lägesosäkerheten diskuteras. Du hittar podden till exempel via denna länk.

FAST ANTAL KVM TILLÅTEN EXPLOATERING ANGIVEN PER FASTIGHET

Planbestämmelser kring exploateringsgrad är utformad så att en viss angiven byggnads- eller bruttoarea är tillåten per fastighet. Lantmäteriet vill här påminna om att det inte finns några fastighetsindelningsbestämmelser eller bestämmelser om minsta fastighetsstorlek för alla områden angivna i planförslaget. Ett sådant scenario innebär med nuvarande formulering av planbestämmelserna att den tillåtna byggnads- eller bruttoarean inom ett kvarter till exempel fördubblas om kvarteret delas i två fastigheter i stället för att ingå i en fastighet, dvs att fastighetsindelningen blir styrande för hur mycket som kommer att kunna byggas, vilket också noterats i planbeskrivningen. Om detta inte är kommunens avsikt bör dock kopplingen till fastighet tas bort ur planbestämmelsen.

ANSVAR FÖR ANSÖKAN OM OCH KOSTNADER FÖR FASTIGHETSBILDNING

Det anges inte något om vem som ansöker om respektive bekostar den fastighetsbildning som behövs för genomförandet av detaljplanen.

REDOVISNING AV BEFINTLIGA SERVITUT SAMT HUR DESSA PÅVERKAS

Inom planområdet finns flertalet servitut som det dels saknas redovisning av i planbeskrivningen, dels en beskrivning av hur dessa påverkas vid genomförandet av detaljplanen. Rättigheter i urval: aktnr 2505-13/17.1 och 2505-13/17.2 till förmån för Arvidsjaur 6:22

aktnr 25-F1983-926.3 till förmån för Arvidsjaur 6:18, 6:19

**Delar av planen som skulle kunna förbättras
(Under denna rubrik redovisas synpunkter som inte direkt ligger inom Lantmäteriets
lagstadgade bevakningsområden, men som enligt Lantmäteriet skulle förbättra detaljplanen.)**

REDOVISNING AV HUR BEFINTLIGA PLANER PÅVERKAS

I planbeskrivningen finns på under rubrik 4.1 en redovisning kring befintliga detaljplaner inom planområdet. Det bör förtydligas vilka planer som påverkas då det är svårt att utläsa ur kartan. Glöm inte att kontrollera så att gällande plan / planer och eventuella fastighetsindelingsbestämmelser (t.ex. tomtindelningar) fortfarande går att genomföra efter att den aktuella planen fått laga kraft.

FÖRÄNDRINGAR I BYGGRÄTT, BYGGNADERS PLACERING M.M.

Lantmäteriet menar att förändringar i byggrätt m.m. kan förtydligas i planbeskrivningen. Lantmäteriet noterar att ett antal befintliga byggnader är placerade inom prickmark eller i nära anslutning till fastighetsgräns utan att det framgår i planbeskrivningen vad detta innebär för berörda fastighetsägare. Eftersom bestämmelser om placering reglerar både nya och befintliga byggnadsverk är det viktigt att se till att befintliga byggnadsverk inte oavsiktligt blir planstridiga med det följer det kan få för bygglov.

Lantmäteriet undrar vidare om formuleringarna av placeringsbestämmelse behöver ses över och förtydligas, eftersom det enligt Boverket inte är möjligt att t.ex. inta bestämmelser om villkor för lov som avser bygglovsprocessen (t.ex. grannemedgivande).

Kommunens kommentar

Det har tydliggjorts i plankartan att det är sekundära egenskapsgränser.

En fastighetskonsekvensbeskrivning har lagts till i planbeskrivningen.

Lantmäteriet har på uppdrag av kommunen i samband med framtagande av grundkartan tittat på gränspunkter inom det område som planen omfattar och bedömt att precisionen är tillräckligt bra för att vi ska kunna lita på punkterna.

Kommunen är medveten om att planbestämmelsen kring exploateringsgrad innebär att en viss angiven byggnadsarea är tillåten per fastighet och att detta kan påverka förutsättningarna för att avstycka fastigheter inom egenskapsområdet. Planbestämmelsen innebär dock inte att den tillåtna byggnadsarean inom ett kvarter fördubblas om kvarteret delas i två fastigheter i stället för att ingå i en fastighet. Detta eftersom exploateringsgraden alltid baseras på respektive fastighet.

Det har tydliggjorts vem som ansöker om och bekostar fastighetsbildning.

De nämnda servituten har lagts in i planbeskrivningen.

Planer som påverkas har setts över och uppdaterats med två planer som inte fanns med i samrådshandlingarna. Eftersom dagens detaljplaner i området är otydliga och svåra att läsa av bedöms det vara tillräckligt att lista dessa i texten.

Bestämmelser om placering har tagits bort i plankartan

Övriga förändringar i planförslaget

U-område för befintlig fjärrvärmeledning har lagts till i plankartan.

Bestämmelsen a₁ har lagts till i plankartan.

Övriga förändringar är främst redaktionella.

Synpunkter som inte blivit tillgodosedda

Vattenfall, inväntar underlag.

William Båtmästar

Samhällsplanerare